

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017

# LES HOTELS DE PARIS





Le message de Patrick Machefert  
Président – Fondateur

---

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Il n'y a pas de vents porteurs pour ceux qui ignorent où ils vont ; Si les tempêtes économiques n'ont pas épargné notre groupe, elles ne nous ont pas éloignés de notre cap.

Notre groupe a fêté ses 25 ans et j'ai l'impression que c'était hier.

En 25 ans, nous avons importé le concept de boutique hôtel, lancé des concepts forts, ouvert des restaurants, des bars, des resorts, exploré d'autres latitudes ... mais notre volonté a toujours été d'offrir des expériences toujours plus surprenantes à nos hôtes, de réinterpréter les codes de la tradition hôtelière française.

Durant ces années, nous avons également introduit notre groupe en bourse, structuré nos services, appris à affaler la voile pour nous adapter aux fluctuations d'un marché ballotté par les crises.

Après les exercices 2015 et 2016 contrariés par la portée des attentats sur le tourisme en France, nous constatons une reprise significative de l'activité dont les effets sur notre entreprise ont été favorable en 2017 (19,8%) et se poursuivent en 2018. L'horizon est dégagé, nous constatons une progression de notre chiffre d'affaires au premier trimestre 2018 de plus de 20%, tendance qui se confirme sur le second trimestre. Le déroulement de la 42ème édition de la Ryder Cup en Septembre 2018, 3ème événement sportif le plus médiatisé, aura assurément des retombées très positives sur la seconde partie de l'année.

Fluctuat nec mergitur est la devise de notre capitale, elle pourrait être celle de notre groupe. Nous avons su trouver les ressources pour entrevoir une éclaircie et profiter pleinement de la reprise économique. Le financement que nous avons obtenu en 2017 nous a permis de faire des travaux dans nos établissements.

Nous avons profité de ces rafraichissements nécessaires à la mise aux normes de classification de l'hôtellerie française, pour intégrer la mutation technologique que connaît notre activité à plusieurs étapes du parcours client, de sa réservation à son séjour, du check-in au check-out, afin de mieux le satisfaire, mieux le connaître, mieux le fidéliser.

Nous avons également mis à profit cette année pour nous réorganiser afin de nous adapter aux nouveaux enjeux économiques et de redevenir plus compétitif.

Enfin, nous avons décidé de changer notre identité commerciale afin qu'elle véhicule les valeurs d'une famille en lançant la marque Machefert Hotels Collection.

En écrivant ces mots, je pense au chemin parcouru et aux efforts considérables que nos collaborateurs ont dû fournir à nos côtés et aux actionnaires qui nous accompagnent, certains depuis la création de notre Groupe. A tous, je veux dire merci.

Patrick Machefert  
Président - Fondateur

Nous vous présentons ci-après le rapport financier annuel portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2017. 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 présent rapport est diffusé conformément aux dispositions de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société [www.leshotelsdeparis.com](http://www.leshotelsdeparis.com)

<b>1.</b>	<b>ATTESTATION DES PERSONNES ASSURANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>5</b>
1.	PRESENTATION DU MARCHE PARISIEN .....	5
2.	PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS .....	6
3.	L'HISTOIRE DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS .....	8
4.	L'ORGANIGRAMME DES SOCIETES CONSOLIDEES .....	9
5.	LEXIQUE DES TERMES UTILISES .....	9
6.	ANALYSE ET GESTION DES RISQUES .....	10
7.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	11
8.	EVOLUTION DES LITIGES .....	14
9.	ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE .....	15
10.	LES ELEMENTS POST CLOTURE DE LA SOCIETE ET DES FILIALES.....	20
11.	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES & PARTICIPATIONS .....	20
12.	CREANCES CLIENTS & DETTES FOURNISSEURS .....	20
13.	DIVIDENDES.....	21
14.	CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	21
15.	REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES .....	24
16.	NOMINATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	24
17.	MODIFICATION DES STATUTS.....	24
18.	CONVENANTS BANCAIRES .....	24
19.	RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES .....	25
20.	MODIFICATION DE L'ORGANISATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE DE L'ENTREPRISE .....	25
<b>3.</b>	<b>COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017 .....</b>	<b>26</b>
1.	BILAN ET COMPTE DE RESULTAT .....	26
2.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	29
3.	EVOLUTION DES LITIGES .....	31
4.	LES ELEMENTS POST CLOTURE DE LA SOCIETE ET DES FILIALES.....	32
5.	TENDANCES & PERSPECTIVES .....	33
6.	LES PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	33
7.	NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....	37
8.	NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN .....	39
9.	LES ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	44
10.	ELEMENTS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS .....	46
11.	AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT .....	48
<b>4.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017 .....</b>	<b>51</b>
1.	BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2017 (EN NORMES IFRS) .....	51
2.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2017 .....	52
3.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	53
4.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017.....	54
5.	MODALITES D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....	55
6.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	58
7.	EVOLUTION DES LITIGES .....	60
8.	LES ELEMENTS POST CLOTURE DE LA SOCIETE ET DES FILIALES.....	61

9.	PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION .....	61
10.	PRINCIPES ET REGLES D’EVALUATION.....	63
11.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT .....	69
12.	NOTES SUR LE BILAN .....	72
13.	AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT .....	82
<b>5.</b>	<b>INFORMATION SOCIALES &amp; ENVIRONNEMENTALES DU GROUPE.....</b>	<b>85</b>
1.	EMPLOI.....	85
2.	REMUNERATION ET CHARGES ACCESSOIRES .....	90
3.	SANTE ET SECURITE AU TRAVAIL .....	94
4.	AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL .....	97
5.	RELATIONS PROFESSIONNELLES .....	98
6.	ACTIVITES ET ACTIONS SOCIALES.....	99
7.	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES .....	100
8.	INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIETALES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLES .....	102
<b>6.</b>	<b>RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE .....</b>	<b>103</b>
1.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL.....	103
2.	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE.....	103
3.	MARCHE DES ACTIONS LES HOTELS DE PARIS.....	104
4.	PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES .....	105
5.	PRESENTATION DES ORGANES SOCIAUX .....	105
6.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	106
7.	LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS.....	106
8.	DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L’AG AU CA DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	106
9.	LE CONTROLE INTERNE .....	107
<b>10.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>112</b>
10.	ANALYSE ET GESTION DES RISQUES .....	112
11.	CONFORMITE ET REGLEMENTATION .....	113
<b>11.</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2017</b>	<b>116</b>
<b>12.</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017</b>	<b>122</b>
<b>13.</b>	<b>RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS</b>	
	<b>REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2017 .....</b>	<b>128</b>
<b>14.</b>	<b>TEXTE DES RESOLUTIONS – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 SEPTEMBRE</b>	
	<b>2018</b>	<b>132</b>

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

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

Fait à Paris,  
Le 24 juillet 2018

Patrick Machefert  
Président - Fondateur

## 2. RAPPORT DE GESTION

### 1. PRESENTATION DU MARCHE PARISIEN

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

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

En tant que capitale économique mais aussi culturelle, la région parisienne accueille plus de 45 millions de touristes, dont 60% d'étrangers. La « destination Paris » attire des touristes tout au long de l'année. Cependant on constate deux périodes creuses :

- Janvier et février
- De la mi-juillet à la fin août, due à la baisse de la demande affaires et à l'attractivité du littoral.

Néanmoins, durant cette période la durée de séjours moyenne est plus longue, le nombre de nuitées est alors positivement impacté et reste au-dessus de la moyenne mensuelle.

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.

Au niveau européen, Paris se situe au 5ème rang européen en termes de prix moyens hôteliers. Cependant en termes de croissance, Paris se classe au 3ème rang derrière Londres et Rotterdam.

Dans ce contexte, Les Hôtels de Paris représente un réseau d'hôtels unique et intégré bénéficiant de localisations de qualité au centre de Paris. Elle bénéficie en outre, depuis les différentes fusions intervenues, d'un emplacement de choix dans des destinations touristiques phares que représentent Saint Tropez et Marrakech.

Le groupe possède une empreinte immobilière exceptionnelle avec 16 immeubles détenus totalement, partiellement ou en crédit-bail. La plateforme de gestion intégrée est idéalement positionnée pour poursuivre une plus grande expansion interne et externe.

Détail des hôtels				
	FDC	Type de détention des murs	Quote part de détention des murs en social	Quote part de détention des murs en conso.
<b>Hôtels détenus en pleine propriété</b>				
Pavillon Nation	✓	Pleine propriété	100%	100%
Villa Beaumarchais	✓	Pleine propriété	100%	100%
Villa Alessandra	✓	Pleine propriété	100%	100%
Pavillon Porte de Versailles	✓	Pleine propriété	100%	100%
Pavillon Villiers	✓	Pleine propriété	100%	100%
<b>Hôtels détenus partiellement</b>				
Kube Paris	✓	% des murs	27%	27%
1K	✓	% des murs	39%	39%
Villa Montparnasse	✓	% des murs	25%	25%
Villa Panthéon	✓	% des murs	18%	18%
Villa Luxembourg	✓	% des murs	7%	7%
Pavillon Courcelles	✓	% des murs	17%	17%
<b>Hôtels exploités en crédit-bail</b>				
Kube Gassin	✓	Crédit bail	0%	100%
Villa Drouot	✓	Crédit bail	0%	100%
Villa Lutèce	✓	Crédit bail	0%	100%
Pavillon Grands Boulevards	✓	Crédit bail	0%	100%
Pavillon Louvre	✓	Crédit bail	0%	100%
<b>Hôtels en location</b>				
Villa Royale	✓	Location	0%	0%
Villa Eugénie	✓	Location	0%	0%
Villa Montsouris	✓	Location	0%	0%
Normandy Hôtel	✓	Location	0%	0%
Pavillon Opéra Bourse	✓	Location	0%	0%

Sources : Reportings management

## 2. PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS

Le Groupe « Les Hôtels de Paris » est une entreprise familiale mais surtout une identité, cultivée depuis la création de l'entreprise en 1992. Aujourd'hui, après 25 ans d'existence, un nouveau label a été inauguré pour marquer la « (R)évolution » de l'entreprise, résolument tournée vers l'avenir et l'international : Machefert Hotels Collection, une collection d'hôtels, de resorts, de restaurants, de bars, de clubs, de spas et d'espaces de travail.

Ce lancement est renforcé par des programmes de rénovation : 9 établissements ont été restaurés (nos Collections Signature et Héritage) sur les 22 hôtels du Groupe à Paris, Saint-Tropez et Marrakech.

La (R)évolution de notre groupe et de sa marque se décline sur 3 axes : l'expertise Hébergement, Food & Beverage, et Technologie. Depuis sa création, Machefert Hotels Collection revendique un savoir-faire dans l'hôtellerie, la restauration, la création de concepts de bars innovants et l'utilisation de la technologie et innovation au service de l'expérience de ses hôtes.

Aujourd'hui, plus que jamais, le groupe souhaite poursuivre sur ces trois piliers, et sa marque souhaite apporter une vision de l'hôtellerie plus jeune, plus dynamique, mais surtout plus avant-gardiste.

Le groupe comprend 22 établissements détenus par Les Hôtels de Paris qui sont situés principalement à Paris ainsi qu'à Gassin (St Tropez) et détient également un établissement à Marrakech (Murano Resort Marrakech). Les établissements sont répartis en cinq 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 68 chambres et suites offrant une vue spectaculaire sur le Golfe de Saint-Tropez.

- Le **Kube Paris** est un hôtel 4\* atypique au cœur du 18ème arrondissement de Paris qui comprend l'unique Ice Bar de la capitale, des espaces communs à la décoration vintage, une terrasse végétalisée de 400m2 au concept post-apocalyptique et des chambres s'inspirant de l'harmonie et du design scandinave.
- Le **1K Paris**, un hôtel 4\* « ethnique-chic » au cœur du Marais, se distingue par son univers inspiré de la culture sud-américaine et inclut le premier restaurant péruvien contemporain de Paris, le INKA, des bars cachés comme la Mezcaleria, devenue l'Ambassade du Mezcal à Paris ainsi que des espaces atypiques à privatiser comme sa célèbre Suite Piscine.
- Le **Murano Marrakech** est un établissement au cœur de la Palmeraie de Marrakech, à la décoration résolument moderne et qui a su conserver le charme de l'architecture traditionnelle orientale.

#### 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 parisien, à la décoration raffinée sur la thématique de la vénerie et offrant en son centre un magnifique patio pourvu d'une verrière, de fontaines et d'arbres pour former un agréable Jardin d'Hiver.
- La **Villa Alessandra**, proche du Palais des Congrès, 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 à l'ambiance feutrée qui emprunte à l'esthétique des clubs privés anglais, où les boiseries se mêlent aux canapés Chesterfield.
- La **Villa Montparnasse** localisée dans le quartier Denfert-Rochereau se caractérise par une combinaison de plantes exotiques et de matériaux naturels comme le bois couleur acajou soigneusement mis en scène pour donner à cet hôtel 4\* l'atmosphère d'une maison coloniale à l'esprit safari.
- La **Villa Opéra Drouot**, au cœur du quartier des théâtres, à quelques pas de l'Opéra Garnier, est un hôtel 4\* qui séduit par sa situation toute proche du Boulevard des Italiens et son décor Rococo à l'inspiration Belle Epoque.
- La **Villa Eugénie** 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.

#### HOTELS ORIGINE

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

Une partie de ces établissements débute actuellement des programmes de rénovation et sont en cours de procédure de « Classification ». Ainsi certains d'entre eux seront amenés à évoluer pour intégrer les collections Signature et Héritage à l'horizon 2019.

- Le **Normandy Hotel**, datant de 1877, impose son majestueux bâtiment à l'architecture Haussmannienne au cœur de la mythique rue Saint-Honoré et va prochainement démarré des travaux d'envergure pour devenir le nouvel hôtel 4\* de référence au cœur du quartier du luxe.
- La **Villa Luxembourg**, directement située sur le très animé boulevard du Montparnasse 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 à quelques pas du célèbre quartier Latin de Paris 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, avec 32 chambres et suites offrant une magnifique vue sur la butte Montmartre tout en affichant un style rococo où le rouge profond, les pompons et les velours capitonnés font échos au quartier du Moulin Rouge.
- La **Villa Royale Montsouris**, proche du Parc Montsouris 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.
- Le **Pavillon Nation**, situé à côté de la place animée de la Nation, est un hôtel 3\* à la décoration design proposant des chambres élégantes, confortables et dotées d'équipements modernes.
- Le **Pavillon Louvre Rivoli**, au cœur du quartier du Palais Royal, est un hôtel de charme à l'atmosphère cosy doté de chambres fonctionnelles et chaleureuses.
- Le **Pavillon Opéra Grands Boulevards**, tout proche du quartier de l'Opéra et des Grands Magasins 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 Opéra Bourse** fait face au célèbre théâtre des Folies Bergères et possède un décor contemporain unique où l'on reconnaît le style caractéristique du sculpteur Argueyrolles à la fois dans les éléments de décoration et les pièces de mobilier.
- Le **Pavillon Porte de Versailles** se distingue par sa situation, à proximité direct 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 XVIIème arrondissement, une rue piétonne où artisans, étals de marchés, restaurants et petites boutiques se mêlent joyeusement.
- Le **Pavillon Villiers Étoile**, entre le Parc Monceau et la place de l'Étoile met à disposition de ses clients des chambres fonctionnelles dans un quartier animé à l'esprit très parisien.

Nous vous présentons ci-dessous, l'organigramme du parc hôtelier en France de la société Les Hôtels de Paris :

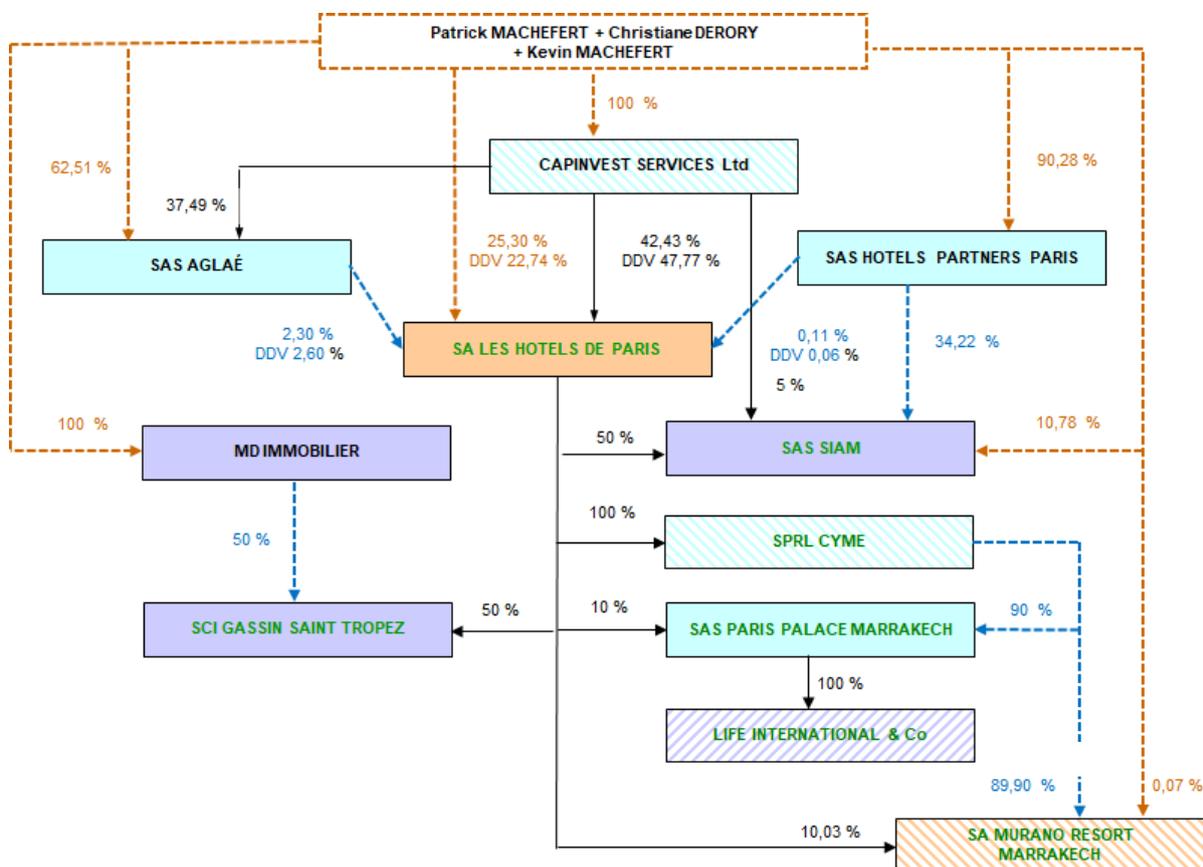
5 Etoiles	4 Etoiles	3 Etoiles	En cours
Kube St-Tropez	1K	Pavillon Louvre Rivoli	Normandy Hôtel
	Kube Paris	Pavillon Nation	Pavillon Courcelles
	Villa Alessandra	Pavillon Opéra Bourse	Villa Luxembourg
	Villa Beaumarchais	Pavillon Opéra Gds Boulevard	
	Villa Eugénie	Pavillon porte de Versailles	
	Villa Lutèce Port Royal	Pavillon Villiers Etoile	
	Villa Montparnasse	Villa Royale Montsouris	
	Villa Opéra Drouot		
	Villa Panthéon		
	Villa Royale		

### 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 d'« hôtels de charme », à savoir des hôtels de capacité moyenne (une cinquantaine de chambres), à la décoration particulièrement soignée, hors de toute standardisation, intégrés au quartier et offrant aux clients, un service personnalisé.
- 1994** [Ouverture des deux premiers hôtels](#)  
Hôtel Pereire Arc de Triomphe, de catégorie 3 Étoiles, sis Boulevard Pereire dans le 17ème arrondissement,  
Hôtel Losserand Montparnasse, de catégorie 3 Étoiles, sis rue Raymond Losserand dans le 14ème arrondissement.
- De 1994 à 2001** [Ouverture de 11 nouveaux hôtels](#) qui ont été intégrés au sein de la société Les Hôtels de Paris par fusion en 1995 et 1999
- Intégration de la gestion des hôtels et organisation des services administratifs
  - Signature de contrats de prestations de services et de concession de marque pour 9 hôtels supplémentaires venant accroître le périmètre d'exploitation du groupe.
- 2001** [Introduction au Second Marché de la Bourse de Paris](#)  
Actuellement au Compartiment C du NYSE Euronext Paris.
- 2002** [Ouverture des 22ème et 23ème hôtels](#)
- 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
2015	Fermeture du Pavillon Saint Augustin Cession des murs du Pavillon Porte de Versailles en réméré. Cession de deux établissements (Pavillon Pereire et Pavillon Bercy Gare de Lyon) Fusion absorption de la société Murano SAS qui exploitait trois hôtels : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1K, sis 13 boulevard du Temple dans le 3ème arrondissement</li> <li>- Kube Paris, sis 1-5 passage Ruelle dans le 18ème arrondissement</li> <li>- Kube Saint-Tropez, sis route de Saint-Tropez à Gassin (83)</li> </ul>
2016	Cession du Pavillon Porte d'Italie Fusion absorption des sociétés SAS Raphaël et SAS Thalie
2017	Naissance de Machefert Hôtels Collection Levée d'option de réméré du Pavillon Porte de Versailles

#### 4. L'ORGANIGRAMME DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES



Les sociétés indiquées en vert font partie du périmètre de consolidation.

#### 5. LEXIQUE DES TERMES UTILISES

Taux d'occupation (TO) en % :	Niveau moyen de fréquentation de l'hôtel au cours d'une période donnée ( Nombre de chambres occupées / Nombre de chambres disponibles ) x 100
Prix moyen (PM) en € :	Prix moyen HT auquel est vendue une chambre sur une période donnée ( Chiffre d'affaires hébergement / Nombre de chambres occupées ) x 100
Repar en € :	Le Repar est égal au produit du taux d'occupation par le prix moyen.

## 6. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

### A. RISQUES DE MARCHE

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

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

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

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

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

Il n'existe pas de risque significatif.

#### **RISQUES MARCHE ET PAYS**

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

### B. RISQUES DE CREDIT

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société Les Hôtels de Paris a souscrit une dette bancaire assortie de covenants bancaires. Celles-ci sont décrites dans les 11-D de l'annexe des comptes sociaux et 13-D de l'annexe des comptes consolidés.

### C. 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.

Au 31 décembre 2017, la société dispose, auprès de ses établissements bancaires, d'une ligne globale de crédit court terme de 400 K€.

En outre, les actifs de la société composés de murs et de fonds de commerce à Paris, ayant une valeur significative, la réalisation d'un actif serait de nature à permettre à la société de faire face à des besoins de trésorerie complémentaires, le cas échéant. La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

A noter que dans le cadre de la levée de fonds Colony Capital (Chapitre 3, Paragraphe 2B), la société Les Hôtels de Paris se sont engagés à rembourser par anticipation 10 millions d'euros à fin décembre 2018.

### D. 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 rupture 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.

Par ailleurs des actions de formation à grande ampleur sont envisagées afin de préparer le personnel à la survenance de tels risques.

Ainsi, 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. A ce titre, il a été décidé notamment de réduire l'éclairage des façades.

Depuis 2009, il a également été décidé de sensibiliser la clientèle aux problématiques environnementales en leur proposant notamment de ne pas procéder au change des draps en recouche ou en évitant, pour les clients le souhaitant, de ne pas changer les serviettes chaque jour.

#### E. RISQUES LIES AUX LITIGES

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 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

#### F. ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

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

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

### 7. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### A. PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2016 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est de 123 490 128 € ainsi que son résultat net comptable constate une perte à hauteur de 17 398 705 €.

#### B. FINANCEMENT

En date du 23 décembre 2016, la société a signé une convention de crédit avec la société Colcity portant sur un crédit in fine d'une durée de 5 ans pour un montant total de 54 millions d'euros.

Le 30 janvier 2017, un avenant à la convention de crédit a été signé portant le montant total du crédit à la somme de 54,3 millions d'euros et définissant les objectifs financiers de l'opération et l'ensemble des conditions du crédit.

Selon les termes du contrat, le nominal porte intérêt au taux de 6% l'an, payé trimestriellement, et assorti d'un taux additionnel capitalisable annuellement de 4%.

Les objectifs financiers de l'opération sont les suivants :

- Financer les dettes court terme à concurrence de 26,8 millions d'euros,
- Refinancer une partie des dettes long terme pour 4,4 millions d'euros,
- Financer l'exercice du réméré du pavillon Versailles pour 3,6 millions d'euros,
- Financer des rénovations pour 4,1 millions d'euros,
- Financer les frais de l'opération pour 2,7 millions d'euros,
- Financer une acquisition pour 6,2 millions d'euros (SIAM et levée d'option d'achat Villiers),
- Financer en partie les intérêts liés à l'emprunt pour 6,5 millions d'euros.

La société Les Hôtels de Paris a reçu comme stipulé dans le contrat :

- Au titre de la première tranche le 30 janvier 2017 un montant de 30,9 millions d'euros,
- Concomitamment, la société Colcity a débloqué la somme de 6,5 millions d'euros destinée au paiement des intérêts des 18 premiers mois de l'emprunt,

- Au titre de la deuxième tranche le 24 février 2017 un montant de 12,2 millions d'euros qui a permis de débiter la campagne de rénovation mais aussi d'exercer la faculté de rachat du réméré de Pavillon Porte de Versailles pour 3,6 millions d'euros,
- Au titre de la troisième tranche de l'emprunt le 10 mai 2017 un montant de 2,9 millions d'euros,
- Enfin le solde 1,7 million d'euros de l'emprunt qui devait contractuellement être versé à la société avant la fin du mois de juin, a été perçu début juillet 2017.

A la sûreté de ce crédit ont été apportées des hypothèques, des nantissements de fonds de commerce et d'actions de la société appartenant aux dirigeants et à Capinvest Services Limited, ainsi que le nantissement de 50% du capital de la société SIAM et de la créance détenue par la société sur la société SIAM.

Le 30 juin 2018, la société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu de Colcity l'octroi de deux tranches additionnelles de crédit pour un montant de 23 578 935 € permettant d'atteindre de nouveaux objectifs :

Une première tranche additionnelle A de 20 578 935 € permettant de :

- Financer l'indemnité mettant fin au contentieux portant sur le fonds de commerce de la Villa Royale pour un montant de 1 000 000 €,
- Financer partiellement les dépenses de rénovation et de travaux afférents à des hôtels de la Société, à savoir :
  - Le Normandy Hôtel à hauteur de 13 000 000 €,
  - La Villa Royale et les Pavillons Versailles, Courcelles, Louvre et Villiers à hauteur de 1 500 000 €,
  - Refinancer la dette du Pavillon Nation à hauteur de 3 355 500 €,
- Financer certains frais comprenant les honoraires de conseil et la commission d'arrangement, les émoluments et frais notariés à hauteur de 1 023 435 €.

Une seconde tranche additionnelle B de 2 800 000 € ayant pour objet de financer une partie des intérêts dus au titre de la tranche A au fur et à mesure de leur exigibilité.

- Qu'en plus des sûretés déjà constituées pour le premier crédit, seront apportées en garanties complémentaires du prêt les sûretés suivantes :
- Hypothèques sur les murs des Pavillons Nation et Versailles;
- Nantissements de fonds de commerce des Villas Opéra Drouot, Lutèce Port Royal, Eugénie et Royale Montsouris et des Pavillons Nation, Opéra Grands Boulevards, Louvre, Versailles et Opéra Bourse.

Les conditions financières et la durée du prêt demeurent inchangées.

#### C. MACHEFERT HOTEL COLLECTION

Il est essentiel de rappeler que le nom commercial du Groupe Les Hôtels de Paris a changé pour devenir Machefert Hotels Collection. De nombreux efforts de communication ont été initiés dès le lendemain de l'annonce du nouveau nom commercial lors des 25 ans du Groupe le 9 novembre 2017. Le nouveau département Sales & Marketing s'emploie à faire vivre les concepts de chaque hôtel, chaque nouvelle collection (Signature, Héritage et Origine) et surtout à faire naître le nouveau nom commercial chapeau « MHC ».

#### D. IMPLEMENTATION DU NOUVEL OUTIL METIER PMS (PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM)

Depuis la fin des années 90, les hôteliers ont entamé un travail de numérisation du suivi de leurs opérations via un logiciel métier appelé le PMS (Property Management System).

En 2006, après 8 années passées sur le logiciel PMS Topsy, le Groupe les Hôtels de Paris fut le premier groupe français à faire confiance à Micros-Fidelio et leur logiciel « Opéra » pour la gestion de toutes ses opérations hôtelières de manière centralisée et « full multi-property » (100% multi-entité).

Depuis le 27 juillet 2017, nous avons entamé un travail de migration vers un nouvel outil métier plus puissant, « full-cloud », interfacé avec plus de solutions hôtelières et globalement mieux construit autour du parcours client. Ce nouveau PMS s'appelle MEWS. Les raisons qui ont poussé le Groupe Machefert Hotels Collection à amorcer un changement de PMS sont principalement d'ordre expérientielles, technologiques et financières.

Fondé en 2012 par 2 anciens hôteliers, MEWS regroupe toutes les fonctionnalités dont les hôteliers souhaitent bénéficier en 2018 : pricing par chambre par mois et non par licence par utilisateur, moteur de réservation B2C inclus dans le pricing par chambre par mois, accès depuis n'importe quel browser avec gestion des accès dynamique, gestion des checkins/checkouts, gestions des plannings, outil de yield management intégré, intégration avec notre channel

manager, intégration avec notre logiciel de caisse restauration, intégration avec notre système d'ouverture de portes intelligent, intégration avec notre futur CRM HIVE, etc...

MEWS n'était qu'une startup au moment où ils se sont rapprochés du Groupe Machefert Hotels Collection et nous entretenons de ce fait une relation de proximité avec leurs dirigeants et leurs équipes cadre. Ils comptent aujourd'hui plus de 100 employés et annoncent plus de 600 clients en Europe, Amérique, Afrique et Asie.

Nous l'avons installé sur 3 de nos propriétés les plus complexes opérationnellement : le 1K Paris, le Kube Paris et le Kube Saint-Tropez.

Sur le plan expérientiel, ils nous permettent de couvrir une grande partie des points de contact digitaux avec nos clients : inclusion du moteur de réservation MEWS sur nos sites internet, envois automatiques de mails post-confirmation de réservation, envois automatiques de mails pré-séjour, gestion du check-in, gestion des interactions clients in-situ, gestion du check-out, envoi automatique de mail post-séjour.

Sur le plan technologique, la solution MEWS permet au Groupe Machefert Hotels Collection d'accélérer véritablement son processus de digitalisation. Nous avons introduit en juin 2017 le « MHC Solution Cloud » : une chaîne de solutions dédiées à l'hôtellerie interfacées les unes avec les autres et permettant un parcours de données fluide et conforme à la nouvelle loi RGPD applicable au 25 mai 2018. Nous avons construit cet écosystème de solutions avec MEWS comme brique centrale. Toutes les interfaces et les flux de données clients, transactionnelles et commerciales passant par MEWS ayant été testées et validées, le Groupe Machefert Hotels Collection ambitionne de terminer intégralement la migration vers ce nouveau PMS d'ici le 31 décembre 2018.

Enfin, sur le plan financier, le remplacement du duo PMS Opéra et moteur de réservation Wellbooked par la solution MEWS représente une économie considérable de plus de 4,40 €HT par chambre par mois (7,50 €HT/chambre/mois pour Opéra-Wellbooked vs. 11,92 €HT/chambre/mois pour MEWS).

#### E. RACHAT DU REMERE

En novembre 2015, la société Les Hôtels de Paris a cédé à réméré l'hôtel Pavillon Porte de Versailles, pour un montant de 3,5 M€. A cette date, la valeur nette comptable de l'hôtel ressortait à 1,4 million d'euros.

Le contrat en réméré offrait la possibilité de procéder au rachat à terme de l'ensemble immobilier pour la somme de :

- 3,6 M€ si l'option de réméré était exercée entre le 1<sup>er</sup> et le 23<sup>ème</sup> mois,
- 3,5 M€ si l'option de réméré était exercée entre le 24<sup>ème</sup> mois et le 36<sup>ème</sup> mois,

En contrepartie, la société s'est acquittée d'une indemnité d'occupation d'un montant de 298 K€ par an.

La société Les Hôtels de Paris a exercé le 28 mars 2017 sa faculté de rachat pour le montant contractuel de 3,6 millions d'euros.

#### F. LEVEE DE L'OPTION D'ACHAT DU CREDIT-BAIL DE PAVILLON VILLIERS ETOILE

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity, la société Les Hôtels de Paris a levé par anticipation le 30 janvier 2017, la promesse d'achat du crédit-bail immobilier portant sur le Pavillon Villiers Etoile pour un montant de 1,457 million d'euros. Cette opération a conduit à solder la dette financière y afférente pour un montant de 1,396 million d'euros, dans les comptes consolidés.

#### G. PRISE DE PARTICIPATION : ACHAT D'UN ACTIONNAIRE MINORITAIRE DANS LA SOCIETE SIAM

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity et afin de pérenniser son développement sur le golfe de Saint Tropez, la société Les Hôtels de Paris a procédé à l'achat des actions détenues par un actionnaire de la société SIAM.

Cette société est propriétaire de 27 chambres sur 68 de l'ensemble immobilier donné à bail à la société Les Hôtels de Paris dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel Kube Saint Tropez.

Cette opération a permis de porter le taux de détention de 5% à 50% du capital. Le montant de l'acquisition est de 2,376 millions d'euros.

Les titres ont été acquis au 30 janvier 2017.

## H. RENOVATION DU PARC HOTELIER

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity, la société Les Hôtels de Paris a entrepris un programme de rénovation de ses hôtels qui va se poursuivre en 2018.

## 8. EVOLUTION DES LITIGES

### A. ÉVOLUTION DES PROCEDURES DANS LE CADRE DES ACTIONS DE COLLECTIFS D'ACTIONNAIRES

Dans le cadre d'un contentieux qui oppose Les Hôtels de Paris (ancienne dénomination Gestimmo Finance) à des collectifs d'actionnaires constitués par la société absorbée en 2012, Paris Opéra Drouot, le Tribunal de Commerce de Paris avait par jugement du 19 mars 2015, condamné la société à verser des dommages et intérêts aux actionnaires ayant constitué ces collectifs pour un montant total de 2,3 millions d'euros.

La société avait fait appel de cette décision, mais la Cour d'appel de Paris a par ordonnance en date du 1er juin 2016 radié l'affaire pour inexécution du jugement de première instance.

En conséquence, la société a repris la totalité de la provision passée au titre de l'exercice 2012 soit la somme de 2,3 millions d'euros et constaté la charge définitive pour la somme de 3,5 millions d'euros comprenant les intérêts et frais liés à la condamnation.

Les sommes ont été versées sur l'exercice 2017.

### B. ÉVOLUTION DES PROCEDURES DANS LE CADRE DU LITIGE VILLA ROYALE

Pour mémoire, le litige portant sur la Villa Royale trouve son origine dès l'acquisition de la société SA Royal Pigalle, en 2001. Une décision de justice déclarant valable la cession du fonds de commerce Villa Royale par sa filiale la SNC Société Nouvelle du Royal Pigalle avec une société tierce, la SLIH, préalablement à l'acquisition par la société Les Hôtels de Paris, mettant en cause de facto la validité de la propriété de la société Les Hôtels de Paris.

Compte tenu du risque de perte du fonds de commerce, la société a déprécié l'ensemble des éléments constitutifs du fonds de commerce lors de la clôture des comptes 2005, tout en mettant en œuvre l'ensemble des voies de recours qui lui étaient ouvertes afin de faire valoir ses droits et d'obtenir la reconnaissance définitive de sa propriété dudit fonds de commerce. Les actions initiées en ce sens n'ont pu aboutir et le recours en révision introduit en 2010 a fait l'objet d'un arrêt définitif de rejet en février 2013.

D'autres actions ont été menées en parallèle afin d'actionner la garantie de passif du vendeur ou encore la responsabilité du conseil en charge de l'acte initial. Dans le cadre d'une de ces procédures diligentées auprès du Tribunal de commerce de Nanterre, la société a bénéficié d'un jugement favorable qui reconnaît la caducité de la cession du fonds de commerce avec la SLIH. Cependant, cette dernière a formé une tierce opposition au jugement pour n'avoir pas été convoquée à cette audience. L'action est toujours pendante devant les juridictions. La SLIH a également saisi le JEX afin d'obtenir la remise forcée du fonds de commerce, ce qui lui a été refusé aux termes d'un jugement en date du 2 février 2015, confirmé par arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 juin 2017, au motif que le jugement du tribunal de commerce de Paris déclarant la vente parfaite, ne valait pas vente.

La société Duperré AK, bailleur a saisi le TGI de Paris aux fins de dénier tant à la société Les Hôtels de Paris qu'à la SLIH, mais sur des fondements différents, tout droit à l'occupation des lieux et de demander l'expulsion de la société, outre le paiement d'une indemnité d'occupation et sa condamnation à des dommages et intérêts.

Les parties à cette procédure ont toutefois accepté la médiation proposée par le Tribunal, dont la première réunion a eu lieu le 29 janvier 2018.

La société et la SLIH se sont rapprochées en juillet 2017 et ont abouti au principe de la signature d'un protocole d'accord aux termes duquel les parties se désisteraient entre elles de toutes instances et actions de sorte que la société ne se voit plus inquiétée dans la propriété du fonds de commerce, la société renonçant au paiement dû par la SLIH.

Une provision à hauteur de 1 million d'euros a été comptabilisée.

Un protocole d'accord définitif mettant fin au litige est en cours de signature avec la SLIH.

### C. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LA VENTE PAVILLON PORTE D'ITALIE

Suite à la signature d'un mandat d'exclusivité pour la recherche d'acquéreur concernant la cession de l'hôtel Pavillon Porte d'Italie avec le cabinet KPMG le 29 octobre 2015, la société détentrice de ce mandat a été informée de la vente directe du bien par la société Les Hôtels de Paris. Considérant son mandat réalisé, la société KPMG a facturé un montant de 482 K€.

Néanmoins, la société Les Hôtels de Paris considérant que l'objet du mandat de KPMG n'étant pas réalisé a contesté le bien-fondé de la facture émise. Une négociation entre les parties a abouti à un accord portant sur le montant de la facture qui a été revu à la baisse. Le litige est clos au 31 décembre 2017, la provision a été reprise.

## 9. ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE

### D. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

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

Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites directement des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017, tels qu'arrêtés par le conseil d'administration.

Chiffres clés Consolidés En milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016	Evolution
Chiffres d'Affaires	33 612	28 192	19%
Résultat Courant Opérationnel	(4 063)	(8 730)	-53%
Résultat Opérationnel	(4 968)	(4 582)	8%
Coût de l'endettement financier net	(8 173)	(1 778)	542%
Résultat avant Impôts	(13 141)	(6 360)	104%
Résultat net de l'ensemble Consolidé	(13 005)	(11 197)	16%

Données par action	31/12/2017	31/12/2016
Résultat Net par action	(1,82)	(1,51)
Résultat net dilué par action	(1,82)	(1,51)
Dividende par action		

Total Actif En milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Actif non courant	135 681	111 994
Actif Courant	16 451	7 899
Total actif	152 132	119 893

Capitaux Propres & Dettes Financières En milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux Propres	16 863	29 826
Dettes Financières	102 952	44 182

#### E. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

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

#### DEFINITION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés dans lesquelles la société Les Hôtels de Paris exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif, de droit ou de fait, sont consolidées par intégration globale (IG).

Les sociétés consolidées par la société Les Hôtels de Paris sont celles indiquées ci-après :

Sociétés	N° Siren	Siège social	% d'intérêts 2017	% d'intérêts 2016	Méthode de consolidation 2017	Méthode de consolidation 2016
Les Hôtels de Paris	388 083 016	20 av. Jules Janin Paris 16	Mère	Mère	Mère	Mère
Cyme SPRL	475 603 371	4 Square Marie Louise BE-100 Bruxelles	100%	100%	IG	IG
Gassin St Tropez SCI	509 005 971	7/19 rue Dr Germain See Paris 16	50,00%	50,00%	IG	IG
Life International and Co	14 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech	100%	100%	IG	IG
Siam	529 218 752	20 av. Jules Janin Paris 16	50%	5%	IG	-
Murano Resort Marrakech	6 509 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech	99,93%	99,93%	IG	IG
Paris Palace Marrakech	485 068 423	20 av. Jules Janin Paris 16	100%	100%	IG	IG

## ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES

### ✓ Chiffre d'affaires

Au cours de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires global de l'ensemble consolidé du groupe Les Hôtels de Paris s'est établi à 33 612 K€. Il s'agit quasi exclusivement de prestations liées à l'exploitation des hôtels.

### ✓ Résultat courant opérationnel consolidé

Le détail du résultat courant opérationnel consolidé se présente comme suit :

En milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016	Evolution
<b>Chiffres d'Affaires</b>	<b>33 612</b>	<b>28 192</b>	<b>19%</b>
<i>Energie</i>	(1 096)	(1 227)	-11%
<i>Entretien &amp; Maintenance</i>	(1 498)	(1 403)	7%
<i>Nettoyage</i>	(1 356)	(1 096)	24%
<i>Coût de Personnel</i>	(401)	(92)	336%
<i>Locations Immobilières</i>	(5 762)	(6 533)	-12%
<i>Communication</i>	(99)	(127)	-22%
<i>Honoraires</i>	(1 360)	(1 797)	-24%
<i>Autres Charges Opérationnelles</i>	(4 870)	(3 642)	34%
<i>Commissions</i>	(3 638)	(4 161)	-13%
Achats Opérationnels	(20 081)	(20 077)	0%
Charges de personnel	(14 730)	(14 303)	3%
Impôts & Taxes	(1 726)	(888)	94%
Dotations Amortissements & Provisions	(1 065)	252	-523%
Autres Produits & Charges	(73)	(1 906)	-96%
<b>Charges Courantes opérationnelles</b>	<b>(37 675)</b>	<b>(36 922)</b>	<b>2%</b>
<b>Résultat Courant Opérationnel</b>	<b>(4 063)</b>	<b>(8 730)</b>	<b>-53%</b>

### ✓ Endettement financier et trésorerie

La situation financière de la société, notamment sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité de ses affaires au sens de l'article L.226-100 du code de commerce, s'est dégradé :

- Un taux d'endettement des capitaux propres de 6.1 contre 1.49 au titre de l'exercice 2016
- Un taux d'endettement sur son chiffre d'affaire de 3.06 contre 1.57 au titre de l'exercice 2016

La hausse des intérêts est essentiellement liée à l'obtention de l'emprunt auprès de Colcity

### ✓ Trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Capacité d'Autofinancement	(19 271)	(12 873)
Flux de Trésorerie liés à l'activité	(43 848)	(13 743)
Flux de Trésorerie affectés aux op. Invest.	(11 354)	11 293
Flux de Trésorerie liés aux financement	56 609	2 310
Trésorerie à la clôture	1 401	(4)

✓ Bilan Consolidé

Le total du bilan consolidé au 31 décembre 2017 s'établit à 152 132 K€ contre 119 893 K€ en 2016.

Compte tenu du résultat de l'exercice, les capitaux propres sont en baisse et s'élèvent à la somme de 16 863 K€ contre 29 826 K€ au titre de l'exercice précédent

**PRESENTATION DES RESULTATS ET ACTIVITES DES SOCIETES CONSOLIDEES**

Les principales données chiffrées des entités consolidées au 31 décembre 2017 se présentent comme suit :

Au 31/12/2017 (en K€)	Paris Palace Marrakech	SCI Gassin Saint-Tropez	Murano Resort Marrakech	Cyme	SIAM
Devise	Euros	Euros	Dirhams	Euros	Euros
Capital social	37 000	6 900	300 000	18 600	9 000
Capitaux propres	(9 329 858)	(253 234)	(95 213 000)	(520 970)	(2 026 336)
Quote-part du capital détenue	10,00%	50,00%	10,00%	100,00%	50,00%
Valeur brute des titres détenue (Euros)	4 020	3 450	2 728	18 600	2 376 060
Prêts et avances consentis	8 670 638	144 667	4 067 823	534 284	4 303 728
Chiffre d'affaires	0	49 361	4 101 560	0	755 565
Résultat	(151 183)	(17 634)	(6 497 167)	(277 765)	(315 715)

**PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017 DE LA SOCIETE LES HOTELS DE PARIS**

✓ Chiffre d'affaires

Au cours de l'exercice 2017, la société Les Hôtels de Paris a réalisé un chiffre d'affaires de 33 277K€ contre 27 668K€ en 2016 ; soit une augmentation de 20%.

Le chiffre d'affaires se décompose ainsi qu'il suit :

- Chiffre d'affaires « hébergements » : 27 962K€ au 31.12.2017 contre 23 587K€ au 31.12.2016 ; soit une augmentation de 18.6%.
- Chiffre d'affaires « food & beverage » : 4 421K€ au 31.12.2017 contre 3 518K€ au 31.12.2016 ; soit une augmentation de 25.6%.
- Chiffre d'affaires « autres prestations » : 894K€ au 31.12.2017 contre 563K€ au 31.12.2016 ; soit une augmentation de 58.7%.

✓ Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 42 567 K€ et se décomposent comme suit :

Montant en milliers d'euros	2017	2016
Achats de matières premières et autres approvisionnements	2 192	1 980
Autres achats et charges externes	21 647	22 611
Impôts, taxes, versements assimilés	1 231	1 035
Salaires et traitements	11 109	10 936
Charges sociales	3 341	3 361
Sur immobilisations / dotations aux amortissements	1 756	877
Sur immobilisations / dotations aux provisions	956	
Sur actif circulant : dotations aux provisions	29	798
Pour risques et charges : dotations aux provisions	132	742
Autres charges	170	2 779
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>42 567</b>	<b>45 119</b>

- ✓ Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'établit à (6 796 K€).

- ✓ Endettement financier et trésorerie

#### Situation d'endettement :

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

Un taux d'endettement sur capitaux propres de 1,8 contre 0,18 pour l'exercice précédent.

Un taux d'endettement sur chiffre d'affaires de 1,86.

#### Trésorerie :

A l'actif, les disponibilités et VMP s'élèvent à la somme de 1 493 K€ contre 439 K€ au titre de l'exercice précédent.

Les concours bancaires s'établissent à la somme de 200 K€ contre 443 K€ en 2016.

#### Résultat financier :

Le résultat financier s'élève à la somme de (5 659) K€ contre (605) K€ en N-1.

- ✓ Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève à la somme de (4 944 K€) contre 1 702 K€ au titre de l'exercice précédent compte tenu du fait que (i) l'exercice 2016 avait été marqué par la cession d'un actif (ii) alors qu'en 2017, la société a enregistré une provision dans le cadre du litige SLIH, et retraité la plus-value de cession du réméré du Pavillon Porte de Versailles.

- ✓ Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice est une perte de 17 399 K€.

- ✓ Bilan

Au 31 décembre 2017, le total du bilan de la société s'élève à la somme de 123 490 K€.

Compte tenu du résultat de l'exercice, les capitaux propres s'élèvent à la somme de 34 333 K€, contre 51 498 K€ au titre de l'exercice précédent.

- ✓ Recherche et développement

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

- ✓ Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une dépense non déductible du résultat fiscal de 20 611 €.

- ✓ Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'élevant à (17 398 705) € de la manière suivante :

Affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau : - 17 398 705,00 €

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

## 10. LES ELEMENTS POST CLOTURE DE LA SOCIETE ET DES FILIALES

### A. LEVEE D'UNE NOUVELLE TRANCHE DE FINANCEMENT

Depuis fin d'année 2017, la société s'emploie à signer une convention de crédit complémentaire avec la société Colcity portant sur un crédit in fine d'une durée de 4 ans pour un montant total de 23 millions d'euros.

Les objectifs financiers de l'opération sont les suivants :

- Financer des rénovations sur l'hôtel Le Normandy sur une classification 5 étoiles pour 13 millions d'euros,
- Financer des rénovations des hôtels, Porte de Versailles, Villa Royale, Pavillon Villiers, Pavillon Courcelles, Pavillon Louvre-Rivoli pour 1,5 million d'euros,
- Refinancer une partie des dettes long terme pour 3,3 millions d'euros,
- Financer le litige SLIH pour 1 million d'euros,
- Financer en partie les intérêts liés à l'emprunt et les frais d'opération pour 2,9 millions d'euros.

L'avenant portant le montant total du crédit accordé par Colcity à 80 010 474 euros a été signé le 5 juillet 2018.

### B. HIVE GMBH

Le 23 janvier 2018, une lettre d'intention a été signée avec la société Hive, société de droit suisse.

Au titre de cette lettre, la société Les Hôtels de Paris directement ou par une société qu'elle pourrait substituer, souscrirait pour 300 000 € à une augmentation de capital de Hive donnant droit à 20% du capital.

Parallèlement, un contrat de partenariat serait signé entre la société Les Hôtels de Paris et Hive portant sur des échanges, Les Hôtels de Paris fournissant à Hive pendant une période de 3 ans à compter de la date de réalisation de l'opération, un certain nombre de biens et services pour un montant de 200 000 € et en contrepartie, Hive offrira à HDP, sur la même durée et pour le même montant un accès complet (mais sans la propriété ou tout autre droit, à moins que cela soit convenu par écrit) à ses droits de propriété intellectuelle, technologies, logiciels et produits.

## 11. ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES & PARTICIPATIONS

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

Au 31/12/2017	Paris Palace Marrakech	SCI Gassin Saint-Tropez	Murano Resort Marrakech	Life International & Co	Cyme	SIAM
Devise	Euros	Euros	Dirhams	Dirhams	Euros	Euros
Capital social	37 000	6 900	300 000	2 000 000	18 600	9 000
Capitaux propres	(9 329 858)	(253 234)	(95 213 000)	(31 191 332)	(520 970)	(2 026 336)
Quote-part du capital détenue	10,00%	50,00%	10,00%	00,00%	100,00%	50,00%
Valeur brute des titres détenue	4 020	3 450	2 728	0	18 600	2 376 060
Prêts et avances consentis	8 670 638	144 667	4 067 823	0	534 284	4 303 728
Chiffre d'affaires	0	49 361	4 101 560	2 500 000	0	755 565
Résultat	(151 183)	(17 634)	(6 497 167)	2 557 669	(277 765)	(315 715)

## 12. CREANCES CLIENTS & DETTES FOURNISSEURS

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

Le système d'information de la société n'est pas en mesure de produire l'information prévue à l'article D441-4 du code de commerce.

### 13. DIVIDENDES

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

### 14. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au cours de l'exercice, deux nouvelles conventions relevant des dispositions relatives aux conventions réglementées ont été conclues.

Dans un premier temps, ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation par le Conseil d'administration puisque la société a considéré qu'il s'agissait d'opérations courantes s'inscrivant dans le cadre du projet de développement du Groupe.

Par la suite et compte tenu de l'implication financière, les deux conventions ont été soumises au régime des conventions réglementées et ont été autorisées par le Conseil d'Administration du 24 juillet 2018.

Dans ses séances des 19 décembre 2006 et 18 novembre 2011, le Conseil d'administration a procédé au déclassement de certaines conventions en conventions courantes dans la mesure où s'agit d'opérations courantes au sein d'un groupe entre une société mère et ses filiales ou participations ; et dès lors qu'elles sont conclues à des conditions normales de marché.

Les conventions concernées par ces dispositions sont :

- Les conventions de domiciliation,
- Les conventions de prestations administratives ,
- Les conventions de trésorerie conclues aux conditions classiques de marché.

Le déclassement de ces conventions en conventions courantes a été réaffirmé par le Conseil dans sa séance du 14 avril 2015. En conséquence, les conventions déclassées ne sont pas autorisées *préalablement* par le Conseil mais sont présentées aux actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle et mentionnées dans le rapport prévu à cet effet.

Nous vous présentons ci-après, pour l'ensemble des conventions courantes et réglementées, d'une part les conventions ayant pris effet au cours de l'exercice, puis d'autre part les conventions et engagements conclus au cours d'exercices antérieurs qui ont continué de produire des effets au cours de l'exercice 2017.

Les Commissaires aux Comptes ont été dûment avisés de l'ensemble des conventions courantes et des conventions réglementées conclues lors d'exercices précédents et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé. Ils ont ensuite retracé les principales caractéristiques desdites conventions et engagements dans leur rapport spécial, conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

#### **Conventions et engagements conclus au cours de l'exercice**

##### - Convention de trésorerie conclue avec la société SIAM

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

Cette convention permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectives.

La convention modifiée par avenant en date du 1 juillet 2017, qui permet de réaliser des avances à hauteur maximale de 4 500 000 € donne lieu à rémunération et les sommes avancées portent intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2017, les avances font apparaître un solde de 4 303 728 €, et ont donné lieu à facturation de 54 721 € d'intérêts au cours de l'exercice.

– *Convention de trésorerie conclue avec la société Paris Palace Marrakech*

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

Cette convention permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectives.

La convention modifiée par avenant en date du 29 décembre 2017, permet de réaliser des avances à hauteur maximale de 9 000 000 €, et donne lieu à rémunération et les sommes avancées portent intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2017, les avances font apparaître un solde de 8 670 638 €, et ont donné lieu à facturation de 145 221 € d'intérêts au cours de l'exercice.

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2017**

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

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

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

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

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

Cette convention permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectives.

La convention, qui permet de réaliser des avances à hauteur maximale de 500 000 €, donne lieu à rémunération et les sommes avancées portent intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2017, les avances font apparaître un solde de 144 667 €, et ont donné lieu à facturation de 2 426 € d'intérêts au cours de l'exercice

– *Conventions de prestations de services administratifs :*

La société a conclu avec plusieurs filiales et participations, des conventions de prestations de services administratifs au titre desquelles elle apporte son assistance et prend en charge la gestion d'une partie des tâches techniques et administratives liées à la vie de la société.

En 2017, les montants suivants ont été facturés à ce titre :

Entités bénéficiaires	Montant facturé au titre de l'exercice 2017
SNC Hotels Partners	1 200 €
SAS SIAM	36 000 €
SCI Paris City	1 200 €
SCI KM 75	1 200 €
SAS MD Immobilier	1 200 €
SAS Hotels Partners Paris	1 200 €
SAS Aglaé	14 400 €

– Conventions de domiciliation :

La société a conclu avec plusieurs filiales et participations, des conventions de mise à disposition de locaux à usage de bureaux.

En 2017, les montants suivants ont été facturés à ce titre :

Entités bénéficiaires	Montant facturé au titre de l'exercice 2017
SAS Paris Palace Marrakech	3 000 €
SAS SIAM	3 000 €
SNC Hotels Partners	3 000 €
SAS Aglaé	3 000 €
SAS Hotels Partners Paris	3 000 €

- Convention de bail commercial avec la société SIAM

Un bail commercial a été conclu avec la société SIAM dont la société détient 50 % du capital social et dont les dirigeants contrôlent – directement et indirectement – 46,40 % du capital social.

Ce bail commercial a été signé le 1er avril 2016 pour une durée de 9 ans et donne lieu à paiement de loyer sur la base suivante :

- Du 1er avril 2016 au 31 octobre 2017 : 600 000€
- Du 1er Novembre 2017 au 31 octobre 2018 : 800 000€
- A compter du 1er novembre 2018 : 850 000€.

Le loyer est révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

De plus, une provision de 10 000€ est versée tous les mois à la société SAS SIAM pour couvrir les différentes charges incombant la société détentrice du bien.

Au 31 décembre 2017, un montant de 635 563 € est comptabilisé au titre des loyers et 120 000 € en provision pour charges.

## 15. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 30 juin 2018)

	En Action	% d'actions	En Voix	% des Voix
Capinvest Services	3 134 412	42,43 %	6 268 824	47,77 %
Patrick Machefert	1 695 970	22,96 %	2 638 940	20,11 %
Christiane Derory	172 579	2,34 %	345 158	2,63 %
Aglaé	169 575	2,30 %	339 150	2,58 %
Hipotel Paris	160 000	2,17 %	320 000	2,44 %
Monsieur et Madame Louazé	121 674	1,64 %	188 852	1,45 %
Autres actionnaires	1 112 276	15,05 %	2 202 146	16,77 %
<b>Total des actionnaires au nominatif</b>	<b>6 566 486</b>	<b>88,90 %</b>	<b>12 303 070</b>	<b>93,75 %</b>
Actionnaires au porteur	820 495	11,11 %	820 495	6,25 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13 123 565</b>	<b>100,00 %</b>

Au total, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 180 752 actions (70,13%) représentant 9 600 288 droits de vote (73,15%).

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

## 16. NOMINATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La société dispose de 3 à 18 membres dans son conseil d'administration.

Les administrateurs sont nommés, leurs mandats renouvelés en assemblée générale ordinaire, pour une durée de 6 exercices. Ils sont systématiquement rééligibles. En cas de vacances entre deux Assemblées Générale, le conseil d'administration peut proposer des nominations à titre provisoire. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

## 17. MODIFICATION DES STATUTS

La modification des statuts intervient en Assemblée Générale Extraordinaire

## 18. CONVENANTS BANCAIRES

Respect des ratios financiers Défaut

### A. L'EMPRUNTEUR S'ENGAGE A MAINTENIR JUSQU'A LA DATE D'ECHEANCE FINALE :

A tout moment à compter du 3<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature et jusqu'au 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature, le ratio ISC à un niveau supérieur à 130%, et

A tout moment à compter du 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature, le ratio à un niveau supérieur à 150%, et

A tout moment le ratio LTV à un niveau inférieur ou égal à 50%.

### **RATIO ISC**

Désigne, à une date donnée, le ratio (exprimé en pourcentage) NOI / IS.

NOI, désigne le revenu disponible au titre de la période de référence considérée.

IS, désigne la somme :

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

## RATIO LTV

Désigne, à une date donnée, le ratio (exprimé en pourcentage) L / V.

L désigne la somme de l'encours du crédit, majoré disponible au titre de la Tranche, à la date considérée.

V désigne la valeur marché (des murs et des fonds de commerce) de ceux des hôtels inclus, objets de sûretés tels que déterminés aux termes du plus récent rapport d'expertise.

### B. RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS

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

### 19. RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13
<b>Ratios Fin d'exercice</b>					
Nb d'actions ordinaires existantes	7 386 981	7 386 981	7 145 626	7 145 626	6 095 926
Effectifs Moyens	338	387	390	380	301
<b>Résultat de l'exercice</b>					
Chiffres d'Affaires Hors Taxes	33 277	27 668	33 824	35 413	33 182
Salaires & Traitements	(11 109)	(10 936)	(10 823)	(10 966)	(8 382)
Résultat d'Exploitation	(6 796)	(11 278)	(2 671)	(3 630)	645
Impôts sur les Bénéfices				894	(5 860)
Participation des Salariés					
Bénéfice ou Perte	(17 399)	(10 180)	(1 117)	2 050	(1 199)

### 20. MODIFICATION DE L'ORGANISATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE DE L'ENTREPRISE

Post clôture, la Direction Financière a fait l'objet de mouvements de personnel.

### 3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

#### 1. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

##### A. BILAN – ACTIF

(En Milliers d'Euros)		31/12/17			31/12/16	
		Brut	Am & Prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé						
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement	73	0	73	66
		Frais de recherche et de développement				
		Concession, brevets et droits similaire	926	835	91	96
		Fonds commercial	65 962	956	65 007	65 962
		Autres immobilisations incorporelles	3	3		
		Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	1 796		1 796	1 394
		Constructions	38 348	11 877	26 471	22 324
		Installations techniques, matériels ...	5 111	4 790	321	374
		Autres immobilisations corporelles	14 816	11 038	3 779	3 139
		Immobilisations en cours	21		21	
		Avances et acomptes	9		9	
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	Participations				
		Autres participations	2 398	21	2 376	0
		Créances rattachées à des participations				
		Autres titres immobilisés	7	7	0	1
		Prêts				
		Autres immobilisations financières	1 563		1 563	1 553
<b>TOTAL</b>		<b>131 033</b>	<b>29 527</b>	<b>101 506</b>	<b>94 909</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	STOCKS	Matières premières, approvisionnements	60		60	55
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		Avances et acomptes versés				
	CREANCES	Clients et comptes rattachés	3 969	1 862	2 107	1 074
		Autres créances	30 005	14 605	15 400	2 848
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement	346		346	205
	Disponibilités	1 147		1 147	135	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		Charges constatées d'avance	20		20	132
		<b>TOTAL</b>	<b>35 546</b>	<b>16 467</b>	<b>19 080</b>	<b>4 450</b>
		Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 904		2 904	2 515
		Primes de remboursement des obligations				
		Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>169 484</b>	<b>45 994</b>	<b>123 490</b>	<b>101 873</b>	

B. BILAN – PASSIF

(En Milliers d'Euros)		31/12/17	31/12/16
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (dont versé 45000k€)	45 000	41 349
	Primes d'émission, de fusion, d'apports, .....	5 035	9 186
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale	4 500	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	656	656
	Report à nouveau	(8 186)	1 994
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(17 399)	(10 181)
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées	4 727	4 492
	<b>TOTAL</b>	<b>34 333</b>	<b>51 498</b>
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>TOTAL</b>			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	3 108	2 387
	Provisions pour charges	160	160
	<b>TOTAL</b>	<b>3 268</b>	<b>2 547</b>
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 601	7 298
	Emprunts et dettes financières diverses	58 160	2 271
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	599	583
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 045	13 309
	Dettes fiscales et sociales	11 176	18 930
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 092	5 007
Autres dettes	215	290	
Compte régul.	Produits constatés d'avance		142
<b>TOTAL</b>		<b>85 889</b>	<b>47 829</b>
	Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>123 490</b>	<b>101 873</b>

C. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Montant en €		31/12/17			31/12/16
		France	Export	Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	13		13	6
	Production vendue / Biens				
	Production vendue / Services	33 264		33 264	27 662
	Chiffre d'affaires nets	33 277		33 277	27 668
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subvention d'exploitation			1	
	Reprises sur amortissements et provisions			2 486	6 171
	Autres produits			7	2
Total des produits d'exploitation				35 771	33 841
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock (marchandises)				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements			2 196	1 986
	Variation de stock			(4)	(6)
	Autres achats et charges externes			21 647	22 611
	Impôts, taxes, versements assimilés			1 231	1 035
	Salaires et traitements			11 109	10 936
	Charges sociales			3 341	3 361
	Sur immobilisations / dotations aux amortissements			1 756	877
	Sur immobilisations / dotations aux provisions			956	
	Sur actif circulant : dotations aux provisions			29	798
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			132	742
	Autres charges			174	2 779
Total des charges d'exploitation				42 567	45 119
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>(6 796)</b>	<b>(11 278)</b>
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée				
	Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations				
	Produits des autres valeurs mobilières				
	Autres intérêts et produits assimilés			228	135
	Reprises sur provisions et transfert de charges			7	5
	Différences positives de change			0	1
	Produits nets sur cessions de VMP				
Total des produits financiers				235	140
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions			761	270
	Intérêts et charges assimilées			5 132	476
	Différence négative de change			0	
	Charges nettes sur cession de VMP				
Total des charges financières				5 894	745
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER</b>				<b>(5 659)</b>	<b>(605)</b>
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>				<b>(12 454)</b>	<b>(11 883)</b>

(En Milliers d'Euros)		31/12/17	31/12/16
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 916	564
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	142	13 569
	Reprises sur provisions et transfert de charges	806	190
	Total des produits exceptionnels	2 864	14 323
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 284	127
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3	6 687
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 522	5 806
	Total des charges exceptionnelles	7 808	12 620
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>(4 944)</b>	<b>1 703</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>38 870</b>	<b>48 304</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>56 269</b>	<b>58 484</b>
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>		<b>(17 399)</b>	<b>(10 181)</b>

## 2. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### A. PREAMBULE

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels de l'exercice qui ont été établis par les dirigeants et arrêtés par le conseil d'administration du 22 mai 2018.

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2016 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice est de 123 490 K€. Le résultat net comptable est une perte à hauteur de 17 398 K€.

### B. FINANCEMENT

En date du 23 décembre 2016, la société a signé une convention de crédit avec la société Colcity portant sur un crédit remboursable à hauteur de 10 millions d'euros le 23 décembre 2018. Le solde, soit 44 millions d'euros sera remboursable in fine, le 23 décembre 2021.

Le 30 janvier 2017, un avenant à la convention de crédit a été signé portant le montant total du crédit à la somme de 54,3 millions d'euros et définissant les objectifs financiers de l'opération et l'ensemble des conditions du crédit.

Selon les termes du contrat, le nominal porte intérêt au taux de 6% l'an, payé trimestriellement, augmenté d'une commission d'engagement de 10% par an calculée sur une partie de l'emprunt égale à 6,5 millions d'euros, et assorti d'un taux additionnel capitalisable annuellement de 4%.

Les objectifs financiers de l'opération sont les suivants :

- Financer les dettes court terme à concurrence de 26,8 millions d'euros,
- Refinancer une partie des dettes long terme pour 4,4 millions d'euros,
- Financer l'exercice du réméré du pavillon Versailles pour 3,6 millions d'euros,
- Financer des rénovations pour 4,1 millions d'euros,
- Financer les frais de l'opération pour 2,7 millions d'euros,
- Financer des acquisitions pour 6,2 millions d'euros (SIAM et levée d'option d'achat Villiers),
- Financer en partie les intérêts liés à l'emprunt pour 6,5 millions d'euros.

La société Les Hôtels de Paris a reçu comme stipulé dans le contrat :

- Au titre de la première tranche le 30 janvier 2017 un montant de 30,9 millions d'euros,
- Concomitamment, la société Colcity a débloqué la somme de 6,5 millions d'euros destinée au paiement des intérêts des 18 premiers mois de l'emprunt,

- Au titre de la deuxième tranche le 24 février 2017 un montant de 12,2 millions d'euros qui a permis de débiter la campagne de rénovation mais aussi d'exercer la faculté de rachat de réméré de Pavillon Porte de Versailles pour 3,6 millions d'euros,
- Au titre de la troisième tranche de l'emprunt le 10 mai 2017 un montant de 2,9 millions d'euros,
- Enfin le solde 1,7 million d'euros de l'emprunt a été perçu début juillet 2017

A la sûreté de ce crédit ont été apportées des hypothèques et des nantissements de fonds de commerce du groupes Les Hôtels de Paris et d'actions de la société appartenant aux dirigeants et à Capinvest Services Limited, ainsi que le nantissement de 50% du capital de la société SIAM et de la créance détenue par la société sur la société SIAM. Cet emprunt fait également l'objet d'une clause de défaut conditionnée au respect des ratios financiers :

- Revenus disponibles / Intérêts > 130 %
- Encours de crédit / valeur de marché des hôtels < ou = 50%

Cette clause est applicable à compter du 23 décembre 2019.

En cas de cession de toute ou partie des murs et des fonds de commerce du groupe, et en cas d'excédent de trésorerie supérieur à 1 million d'euros au cours de la durée de l'emprunt, la société Les Hôtels de Paris doit rembourser à dû concurrence l'emprunt contracté auprès de COLCITY de manière anticipée.

Le 30 juin 2018, la société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu de Colcity l'octroi de deux tranches additionnelles de crédit pour un montant de 23 578 935 € permettant d'atteindre de nouveaux objectifs :

Une première tranche additionnelle A de 20 578 935 € permettant de :

- Financer l'indemnité mettant fin au contentieux portant sur le fonds de commerce de la Villa Royale pour un montant de 1 000 000 €,
- Financer partiellement les dépenses de rénovation et de travaux afférents à des hôtels de la Société, à savoir :
  - Le Normandy Hotel à hauteur de 13 000 000 €,
  - La Villa Royale et les Pavillons Versailles, Courcelles, Louvre et Villiers à hauteur de 1 500 000 €,
  - Refinancer la dette du Pavillon Nation à hauteur de 3 355 500 €,
- Financer certains frais comprenant les honoraires de conseil et la commission d'arrangement, les émoluments et frais notariés à hauteur de 1 023 435 €.

Une seconde tranche additionnelle B de 2 800 000 € ayant pour objet de financer une partie des intérêts dus au titre de la tranche A au fur et à mesure de leur exigibilité.

- Qu'en plus des sûretés déjà constituées pour le premier crédit, seront apportées en garanties complémentaires du prêt les sûretés suivantes :
- Hypothèques sur les murs des Pavillons Nation et Versailles ;
- Nantissements de fonds de commerce des Villas Opéra Drouot, Lutèce Port Royal, Eugénie et Royale Montsouris et des Pavillons Nation, Opéra Grands Boulevards, Louvre, Versailles et Opéra Bourse.

Les conditions financières et la durée du prêt demeurent inchangées.

#### C. MACHEFERT HOTEL COLLECTION

Il est essentiel de rappeler que le nom commercial du Groupe Les Hôtels de Paris a changé pour devenir Machefert Hotels Collection. De nombreux efforts de communication ont été initiés dès le lendemain de l'annonce du nouveau nom commercial lors des 25 ans du Groupe le 9 novembre 2017. Le nouveau département Sales & Marketing s'emploie à faire vivre les concepts de chaque hôtel, chaque nouvelle collection (Signature, Héritage et Origine) et surtout à faire naître le nouveau nom commercial chapeau « MHC».

#### D. RACHAT DU REMERE

En novembre 2015, la société Les Hôtels de Paris a cédé à réméré l'hôtel Pavillon Porte de Versailles, pour un montant de 3,5 M€. A cette date, la valeur nette comptable de l'hôtel ressortait à 1,4 million d'euros.

Le contrat en réméré offrait la possibilité de procéder au rachat à terme de l'ensemble immobilier pour la somme de :

- 3,6 M€ si l'option de réméré était exercée entre le 1<sup>er</sup> et le 23<sup>ème</sup> mois,
- 3,5 M€ si l'option de réméré était exercée entre le 24<sup>ème</sup> mois et le 36<sup>ème</sup> mois,

En contrepartie, la société s'est acquittée d'une indemnité d'occupation d'un montant de 298 K€ par an.

La société Les Hôtels de Paris a exercé le 28 mars 2017 sa faculté de rachat pour le montant contractuel de 3,6 millions d'euros.

#### E. LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT DU CREDIT-BAIL DE PAVILLON VILLIERS ETOILE

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity, la société Les Hôtels de Paris a levé par anticipation le 30 janvier 2017, la promesse d'achat du crédit-bail immobilier portant sur le Pavillon Villiers Etoile pour un montant de 1,457 million d'euros. Cette opération a conduit à solder la dette financière y afférente pour un montant de 1,396 million d'euros dans les comptes consolidés.

#### F. ACHAT D'UN ACTIONNAIRE MINORITAIRE DANS LA SOCIETE SIAM

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity et afin de pérenniser son développement sur le golfe de Saint Tropez, la société Les Hôtels de Paris a procédé à l'achat des actions détenues par un actionnaire de la société SIAM. Cette société est propriétaire de 27 chambres sur 68 de l'ensemble immobilier donné à bail à la société Les Hôtels de Paris dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel Kube Saint Tropez. Cette opération a permis de porter le taux de détention de 5% à 50% du capital. Le montant de l'acquisition est de 2,376 millions d'euros. Les titres ont été acquis au 30 janvier 2017.

#### G. RENOVATION DU PARC HOTELIER

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity, la société Les Hôtels de Paris a entrepris un programme de rénovation de ses hôtels qui va se poursuivre en 2018.

### 3. EVOLUTION DES LITIGES

#### A. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LE CADRE DES ACTIONS DE COLLECTIFS D'ACTIONNAIRES

Dans le cadre d'un contentieux qui oppose Les Hôtels de Paris (ancienne dénomination Gestimmo Finance) à des collectifs d'actionnaires constitués par la société absorbée en 2012, Paris Opéra Drouot, le Tribunal de Commerce de Paris avait par jugement du 19 mars 2015, condamné la société à verser des dommages et intérêts aux actionnaires ayant constitué ces collectifs pour un montant total de 2,3 millions d'euros.

La société avait fait appel de cette décision, mais la Cour d'appel de Paris a par ordonnance en date du 1<sup>er</sup> juin 2016 radié l'affaire pour inexécution du jugement de première instance.

En conséquence, la société a repris la totalité de la provision passée au titre de l'exercice 2012 soit la somme de 2,3 millions d'euros et constaté la charge définitive pour la somme de 3,5 millions d'euros comprenant les intérêts et frais liés à la condamnation.

Les sommes ont été versées sur l'exercice 2017.

#### B. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LE CADRE DU LITIGE VILLA ROYALE

Pour mémoire, le litige portant sur la Villa Royale trouve son origine dès l'acquisition de la société SA Royal Pigalle, en 2001. Une décision de justice déclarant valable la cession du fonds de commerce Villa Royale par sa filiale la SNC Société Nouvelle du Royal Pigalle avec une société tierce, la SLIH, préalablement à l'acquisition par la société Les Hôtels de Paris, mettant en cause de facto la validité de la propriété de la société Les Hôtels de Paris.

Compte tenu du risque de perte du fonds de commerce, la société a déprécié l'ensemble des éléments constitutifs du fonds de commerce lors de la clôture des comptes 2005, tout en mettant en œuvre l'ensemble des voies de recours qui lui étaient ouvertes afin de faire valoir ses droits et d'obtenir la reconnaissance définitive de sa propriété dudit fonds de commerce. Les actions initiées en ce sens n'ont pu aboutir et le recours en révision introduit en 2010 a fait l'objet d'un arrêt définitif de rejet en février 2013.

D'autres actions ont été menées en parallèle afin d'actionner la garantie de passif du vendeur ou encore la responsabilité du conseil en charge de l'acte initial. Dans le cadre d'une de ces procédures diligentées auprès du

Tribunal de commerce de Nanterre, la société a bénéficié d'un jugement favorable qui reconnaît la caducité de la cession du fonds de commerce avec la SLIH. Cependant, cette dernière a formé une tierce opposition au jugement pour n'avoir pas été convoquée à cette audience. L'action est toujours pendante devant les juridictions. La SLIH a également saisi le JEX afin d'obtenir la remise forcée du fonds de commerce, ce qui lui a été refusé aux termes d'un jugement en date du 2 février 2015, confirmé par arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 juin 2017, au motif que le jugement du tribunal de commerce de Paris déclarant la vente parfaite, ne valait pas vente.

La société Duperré AK, bailleur a saisi le TGI de Paris aux fins de dénier tant à la société Les Hôtels de Paris qu'à la SLIH, mais sur des fondements différents, tout droit à l'occupation des lieux et de demander l'expulsion de la société, outre le paiement d'une indemnité d'occupation et sa condamnation à des dommages et intérêts.

Les parties à cette procédure ont toutefois accepté la médiation proposée par le Tribunal, dont la première réunion a eu lieu le 29 janvier 2018.

La société et la SLIH se sont rapprochées en juillet 2017 et ont abouti au principe de la signature d'un protocole d'accord aux termes duquel les parties se désisteraient entre elles de toutes instances et actions de sorte que la société ne se voit plus inquiétée dans la propriété du fonds de commerce, la société renonçant au paiement dû par la SLIH.

Une provision à hauteur de 1 million d'euros a été comptabilisée.

Un protocole d'accord définitif mettant fin au litige est en cours de signature avec la SLIH.

#### C. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LA VENTE PAVILLON PORTE D'ITALIE

Suite à la signature d'un mandat d'exclusivité pour la recherche d'acquéreur concernant la cession de l'hôtel Pavillon Porte d'Italie avec le cabinet KPMG le 29 octobre 2015, la société détentrice de ce mandat a été informée de la vente directe du bien par la société Les Hôtels de Paris. Considérant son mandat réalisé, la société KPMG a facturé un montant de 482 K€.

Néanmoins, la société Les Hôtels de Paris considérant que l'objet du mandat de KPMG n'étant pas réalisé a contesté le bien-fondé de la facture émise. Une négociation entre les parties a abouti à un accord portant sur le montant de la facture qui a été revu à la baisse. Le litige est clos au 31 décembre 2017, la provision a été reprise.

### 4. LES ELEMENTS POST CLOTURE DE LA SOCIETE ET DES FILIALES

#### A. LEVÉE D'UNE NOUVELLE TRANCHE DE FINANCEMENT

Le 30 juin 2018, la société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu de Colcity l'octroi de deux tranches additionnelles de crédit pour un montant de 23 578 935 € permettant d'atteindre de nouveaux objectifs :

Une première tranche additionnelle A de 20 578 935 € permettant de :

- Financer l'indemnité mettant fin au contentieux portant sur le fonds de commerce de la Villa Royale pour un montant de 1 000 000 €,
- Financer partiellement les dépenses de rénovation et de travaux afférents à des hôtels de la Société, à savoir :
  - Le Normandy Hôtel à hauteur de 13 000 000 €,
  - La Villa Royale et les Pavillons Versailles, Courcelles, Louvre et Villiers à hauteur de 1 500 000 €,
  - Refinancer la dette du Pavillon Nation à hauteur de 3 355 500 €,
- Financer certains frais comprenant les honoraires de conseil et la commission d'arrangement, les émoluments et frais notariés à hauteur de 1 023 435 €.

Une seconde tranche additionnelle B de 2 800 000 € ayant pour objet de financer une partie des intérêts dus au titre de la tranche A au fur et à mesure de leur exigibilité.

- Qu'en plus des suretés déjà constituées pour le premier crédit, seront apportées en garanties complémentaires du prêt les sûretés suivantes :
- Hypothèques sur les murs des Pavillons Nation et Versailles ;
- Nantissements de fonds de commerce des Villas Opéra Drouot, Lutèce Port Royal, Eugénie et Royale Montsouris et des Pavillons Nation, Opéra Grands Boulevards, Louvre, Versailles et Opéra Bourse.

Les conditions financières et la durée du prêt demeurent inchangées.

## B. HIVE GMBH

Le 23 janvier 2018, une lettre d'intention a été signée avec la société Hive, société de droit suisse.

Au titre de cette lettre, la société Les Hôtels de Paris directement ou par une société qu'elle pourrait substituer, souscrirait pour 300 000 € à une augmentation de capital de Hive donnant droit à 20 % du capital.

Parallèlement, un contrat de partenariat serait signé entre la société Les Hôtels de Paris et Hive portant sur des échanges, Les Hôtels de Paris fournissant à Hive pendant une période de 3 ans à compter de la date de réalisation de l'opération, un certain nombre de biens et services pour un montant de 200 000 € et en contrepartie, Hive offrira à HDP, sur la même durée et pour le même montant un accès complet (mais sans la propriété ou tout autre droit, à moins que cela soit convenu par écrit) à ses droits de propriété intellectuelle, technologies, logiciels et produits.

## 5. TENDANCES & PERSPECTIVES

Globalement, l'année 2017 aura été marquée par un constat de franche reprise de l'activité touristique à Paris et en France de manière générale. Ce rebond intervient à la suite d'une année 2016 marquée par une méfiance particulière des segments B2C et loisirs vis-à-vis d'une France considérée inquiétante et non-sécurisée.

La société les Hôtels de Paris a enregistré une progression de 20 % de son chiffre d'affaires par rapport à 2016. Cette performance est à la fois liée au contexte macroéconomique favorable et aux actions novatrices intrinsèques menées tout au long de l'année 2017.

Dans ces actions, nous comptons :

- la mise en avant auprès des partenaires de nos travaux de rénovations effectués sur les hôtels,
- le travail d'analyse de price sensitivity sur ces établissements rénovés ayant permis d'optimiser le PM,
- l'optimisation de notre production sur les canaux OTAs - en particulier Expedia auprès duquel une campagne de visibilité de 50 K€ a été octroyée gratuitement - mais aussi Booking, LastMinute,
- une activation accrue du segment GDS et une montée en gamme progressive des agences ciblées pour nos hôtels membres du réseau WorldHotels,
- le lancement d'une campagne de mise en ligne de nos chambres d'hôtels sur Airbnb.

## 6. LES PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### A. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis sur la base du règlement n° 2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n° 2016-07 du 26/12/2016 de l'Autorité des Normes Comptables.

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

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

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

Les règles et principes comptables sont restés inchangés par rapport aux précédents exercices comptables à l'exception de l'amortissement du composant « structures et ouvrages » pour lequel un changement de plan est intervenu à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 (changement d'estimation).

## B. METHODE D'ÉVALUATION RETENUE POUR CERTAINS POSTES DU BILAN

### FONDS COMMERCIAUX

Ce poste comprend les fonds commerciaux acquis ou issus des opérations de fusion. Ils proviennent d'opérations d'apports, il ne s'agit donc pas de malis de fusion.

Sur la base du règlement n° 2015-06 de l'Autorité des Normes Comptables, la société a considéré que ses fonds commerciaux ont une durée d'utilisation non limitée car il n'existe pas de fin prévisible à l'exploitation de l'activité. Ils n'ont donc pas fait l'objet d'un amortissement, sans qu'il y ait à le justifier (art. 214-3 du PCG).

Conformément à la réglementation la société réalise une fois par un an un test de dépréciation.

Afin de réaliser les test de dépréciation, la société a fait appel un expert sectoriel indépendant qui a évalué individuellement chaque fonds commercial inscrit à l'actif.

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne lorsque la valeur d'expertise établie par l'expert indépendant (au 31 décembre 2017) est inférieure à la valeur nette comptable du fonds commercial.

La méthode retenue pour l'évaluation des fonds commerciaux est le multiple du chiffre d'affaires.

Les multiples appliqués pour 2017 sont compris en 2,1 et 6,5 fois le chiffre d'affaires de l'établissement (pour une moyenne de 3,7 fois).

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES & CORPORELLES

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

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

Composants	Durée d'utilisation
Structure et ouvrage	33 à 69 ans
Chauffage et climatisation	25 ans
Électricité	25 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Ascenseur	15 ans
Ravalement	15 ans
Toiture	15 ans
Matériel	10 ans
Décoration	6 ans
Logiciels	1 an

Compte tenu des mutations observées dans le secteur de l'hébergement (phénomène de uberisation), et des pratiques observée sur le marché, la société Les Hôtels de Paris a modifié la durée d'utilisation estimée de la composante structure et ouvrage entre 33 ans et 69 ans. Historiquement, cette composante n'était pas amortie. Ce changement de destination a débuté au 1<sup>er</sup> juillet 2017 et impacte les comptes à hauteur de 117 K€.

Dans le cadre de l'évaluation des fonds commerciaux menée à la clôture, la société a également procédé à une évaluation des murs des hôtels.

## Evaluation du bien selon le DCF

### Détermination du taux d'actualisation:

L'approche appliquée pour la détermination du taux d'actualisation est présentée dans le tableau ci-dessous, incluant les hypothèses considérées, qui permettent de définir le coût moyen pondéré du capital (CMPC), ou WACC (Weighted Average Cost of Capital):

### Weighted Average Cost of Capital (Coût Moyen Pondéré du Capital)

<b>Risk free rate (1)</b>	<b>0,68%</b>	(1) Taux sans risque, rendement des obligations de l'Etat Français (OAT 10 ans), moyenne de décembre 2017.
<b>Equity risk premium (2)</b>	<b>5%</b>	(2) Prime de risque sur fonds propres ciblée par les investisseurs.
<b>Relevered <math>\beta</math></b>	<b>0,94</b>	(3) Le bêta, ou coefficient bêta, est un excellent coefficient de volatilité ou de sensibilité indiquant le risque ou la rentabilité d'investir dans le secteur de l'hôtellerie et plus particulièrement dans le projet considéré. Ce coefficient est basé sur le coefficient bêta de l'industrie hôtelière, au 18.12.2017.
<b>Country risk premium (4)</b>	<b>0,25%</b>	(4) Le risque-pays est établi en accord avec l'indicateur du facteur risque d'un pays fixé par la base de données "The Economist Intelligence Unit".
<b>Property Specific risk premium (5)</b>	<b>2,83%</b>	(5) Le risque spécifique lié à l'établissement.
<b>Cost of Equity (6)</b>	<b>8,46%</b>	(6) Coût des fonds propres = (1)+[(2)*(3)]+(4)+(5)
<b>Cost of Debt (7)</b>	<b>3,06%</b>	(7) Coût de la dette: Euribor 12 mois pour la dernière quinzaine de décembre 2017 + 330 points.
<b>Corporate Tax Rate</b>	<b>33,30%</b>	(8) Coût de la dette après taxes = (7)*[1-(Taux d'imposition)].
<b>After Tax Cost of Debt (8)</b>	<b>2,04%</b>	(9) Ratio d'endettement de 40%, habituellement observé sur le marché.
<b>Equity ratio (9)</b>	<b>60%</b>	
<b>Debt ratio (9)</b>	<b>40%</b>	
<b>WACC / Taux d'actualisation</b>	<b>5,89%</b>	

La valeur terminale (ou valeur résiduelle) est estimée en posant l'hypothèse que le Revenu Net d'Exploitation poursuivra sa progression après la période de projections, à compter de l'année 11, à un taux de croissance perpétuel généralement équivalent ou inférieur à l'inflation.

Le Revenu Net d'Exploitation de l'année 11 (2028) est capitalisé à un taux déterminé comme suit: Taux d'actualisation – Taux de croissance perpétuel de 1,5%=taux de capitalisation.

Afin de tester la sensibilité de la valeur à cette hypothèse, la valeur est également calculée selon la méthode DCF avec un taux de capitalisation pour la valeur terminale égal à la valeur retenue +/- 0,5%.

## Evaluation du bien selon la méthode du multiple de l'Ebitda

L'EBITDA annuel moyen estimé pour la période (2018-2027) est actualisé au taux de l'inflation.

Le coefficient multiplicateur est déterminé:

- A partir d'un taux pivot de 1,4 traditionnellement observé pour des établissements similaires; ce taux est porté à 16 pour les établissements ayant fait l'objet d'une rénovation majeure
- En appliquant une pondération positive ou négative, issue de la détermination du risque spécifique lié à l'établissement.

Ce multiple d'EBITDA est ensuite appliqué à l'EBITDA moyen des 10 prochaines années d'exploitation.

De ce produit est déduit le montant de Capex budgété pour la poursuite de l'activité de l'établissement.

#### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

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

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

À l'issue de cet impairment test, aucune perte de valeur n'a été constatée sur l'exercice.

#### **VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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

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

#### **CREANCES**

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

#### **STOCKS**

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

#### **CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES**

Les charges à répartir correspondent aux frais d'émissions d'emprunt dont la société les Hôtels de Paris a été redevable dans le cadre de la levée de fond auprès de Colcity. Ces frais sont répartis linéaire sur toute la durée de l'emprunt (5ans) dans le résultat d'exploitation.

#### **PROVISION POUR RISQUES & CHARGES**

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

### **C. METHODE D'EVALUATION RETENUE POUR CERTAINS POSTES DU COMPTE D'EXPLOITATION**

#### **LE CHIFFRE D'AFFAIRES**

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

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les ventes de produits sont comptabilisées lors de la livraison et du transfert du titre de propriété. Les prestations de services sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

#### **LE CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI (CICE)**

Le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) a été instauré et mis en place au 1er janvier 2013, en vue de réduire le coût du personnel pour les entreprises, et ainsi améliorer leur compétitivité.

Le CICE est un crédit d'impôt comptabilisé comme une quote-part des rémunérations inférieures à un plafond défini par le législateur.

Ce crédit d'impôt ayant pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, est affecté à la reconstitution du fonds de roulement.

Pour la comptabilisation du CICE, la société a opté pour une diminution des charges de personnel, par le crédit d'un compte 64 (ANC, note d'information du 28/12/2013).

L'impact de la prise en compte du CICE sur les états financiers est une diminution des charges de personnel de 581 694 € pour l'exercice 2017.

## 7. NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### A. LE CHIFFRE D'AFFAIRES

<b>Chiffre d'affaires</b> (En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16	EVOL. (%)
Hébergement	27 962	23 581	18,6%
F&B	4 421	3 518	25,6%
Autres Activités / produits	894	569	57%
<b>TOTAL</b>	<b>33 277</b>	<b>27 668</b>	<b>20,3%</b>

### B. PRODUITS & CHARGES FINANCIERES

<b>Produits Financiers</b> (En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Intérêts sur comptes courants	220	125
Autres Intérêts	8	9
Reprise sur dépréciation de compte courant	7	5
Gain de change		1
<b>TOTAL</b>	<b>235</b>	<b>140</b>

<b>Charges Financières</b> (En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Dotation aux provisions	761	269
Intérêts sur Emprunts & Assimilés	4 935	107
Autres	197	368
<b>TOTAL</b>	<b>5 894</b>	<b>745</b>

### C. PRODUITS & CHARGES EXCEPTIONNELLES

<b>Produits Exceptionnels</b> (En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Produits de cessions des immobilisations		13 400
Indemnités et annulation de dettes		563
Quote-part de plus-value sur cession en crédit-bail		168
Reprise provision pour risques et charges	806	190
Réméré - faculté de rachat	1 422	
Autres produits exceptionnels	636	2
<b>TOTAL</b>	<b>2 864</b>	<b>14 323</b>

<b>Charges Exceptionnelles</b> <i>(En Milliers d'Euros)</i>	31/12/17	31/12/16
Pénalité et Amendes	63	127
Redressements fiscaux et autres	902	
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	3	6 687
Amortissements dérogatoires	234	173
Dotations aux provisions et dépréciations	2 288	5 633
Réméré - faculté de rachat	3 600	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	718	
<b>TOTAL</b>	<b>7 808</b>	<b>12 620</b>

D. ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

<i>(En Milliers d'Euros)</i>	31/12/16	Variation	31/12/17
<b>Décalages Certains &amp; Eventuels</b>			
Charges non déductibles temporairement			
Provisions à déduire l'année prochaine			
> Organic	14	8	22
> Effort de construction	49		49
> PSRE Forfait social inclus			
<b>Produits imposé fiscalement &amp; non imposé comptablement</b>			
Plus-Value sur cession crédit-bail			
<b>Autres éléments</b>			
Taxation liée au changement de méthode comptable			
<b>Éléments à imputer</b>			
Déficits reportable fiscalement	(22 108)	(14 414)	(36 522)
<b>TOTAL</b>	<b>(12 230)</b>	<b>(13 173)</b>	<b>(25 403)</b>

## 8. NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN

### E. IMMOBILISATIONS

<i>(En Milliers d'Euros)</i>		31/12/2016	↗	↘	31/12/2017
INCORP.	Frais d'établissements	73			73
	Concessions, brevets, droits similaires	909	16		926
	Fonds commercial	65 860			65 860
	Droit au bail	102			102
	Autres immobilisations incorporelles	3			3
	<b>TOTAL</b>	<b>66 948</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>66 965</b>
CORPORELLES	Terrains	1 394	402		1 796
	Constructions	34 420	5 431	-1 501	38 348
	Installations techniques	5 043	68	0	5 111
	Autres immobilisations corporelles	14 287	934	-404	14 816
	Immobilisations en cours	0	21	0	21
	Avances et acomptes sur immobilisations	0	14	-5	9
	<b>TOTAL</b>	<b>55 144</b>	<b>6 869</b>	<b>-1 910</b>	<b>60 101</b>
FINANCIERES	Autres participations	22	2 376	0	2 398
	Autres titres immobilisés	8	0	0	7
	Autres immobilisations financières	1 553	34	-24	1 563
	<b>TOTAL</b>	<b>1 582</b>	<b>2 411</b>	<b>-25</b>	<b>3 968</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>123 675</b>	<b>9 296</b>	<b>-1 935</b>	<b>131 033</b>

<i>(En Milliers d'Euros)</i>		31/12/2016	↗	↘	Autres	31/12/2017
INCORP.	Frais d'établissement, R&D	8		-8		0
	Autres postes	814	977			1 791
	Autres immobilisations incorporelles	3				3
	<b>TOTAL</b>	<b>825</b>	<b>977</b>	<b>-8</b>		<b>1 794</b>
CORPORELLES	Terrains					
	Constructions	12 096	1 394	-1 498	-114	11 877
	Installations techniques	4 670	121			4 790
	Autres immobilisations corporelles	11 148	390	-491	-9	11 038
	<b>TOTAL</b>	<b>27 913</b>	<b>1 905</b>	<b>-1 989</b>	<b>-123</b>	<b>27 705</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>28 738</b>	<b>2 882</b>	<b>-1 997</b>	<b>-123</b>	<b>29 499</b>

Le paragraphe 5B explique la méthode d'amortissement et du changement d'estimation concernant l'amortissement de la composante structure et ouvrage de 117 K€.

Le paragraphe 2D explique le traitement du rachat en réméré.

## FONDS COMMERCIAUX

Au 31 décembre 2017, le détail des fonds commerciaux se présente comme suit :

(En Milliers d'euros)	Valeur Brute	Origine	Date
V. Luxembourg	4 528	Fusion	1999
V. Beaumarchais	2 698	Fusion	1999
V. Alessandra	652	Fusion	1999
P. Porte de Versailles	2 500	Fusion	1999
P. Villiers Etoile	2 516	Fusion	1999
Monceau Etoile	1 524	Fusion	1999
V. Eugénie	465	Acqu. fds	1999
P. Opéra Bourse	320	Acqu. fds	1999
V. Montparnasse	567	Acqu. fds	1999
P. Nation	2 650	Acqu. fds	2006
Villa Royale	8	Fusion	2011
P. Louvre Rivoli	3 320	Fusion	2012
P. Opéra Grand Boulevards	2 107	Fusion	2012
V. Opéra Drouot	2 154	Fusion	2012
V. Lutece Port Royal	2 768	Fusion	2012
P. Royal Montsouris	4 682	Fusion	2012
Normandy Hôtel	17 936	Fusion	2013
Kube Paris	6 181	Fusion	2014
Kube Gassin	2 811	Fusion	2014
1K	5 472	Fusion	2014
Total général	65 859		

Le Pavillon Royale Montsouris a fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2017 d'un montant de 956 K€.

### F. AMORTISSEMENTS & DEPRECIATIONS

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

G. ETATS DES PROVISIONS & DEPRECIATIONS

(En Milliers d'Euros)		31/12/16	↗	↘	31/12/17
Provisions réglementées	Pour reconstitution des gisements				
	Pour investissement				
	Pour hausse des prix				
	Pour fluctuation des cours				
	Amortissements dérogatoires	4 492	234		4 727
	Implantations à l'étranger (avant le 1.1.1992)				
	Implantations à l'étranger (après le 1.1.1992)				
	Pour prêts d'installation				
	Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL I</b>		<b>4 492</b>	<b>234</b>		<b>4 727</b>
Provisions pour risques et charges	Pour litiges	2 387	2 419	1 698	3 108
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour perte de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Pour grosses réparations				
	Pour charges sociales et fiscales sur CP				
	Autres provisions pour risques et charges	160			160
<b>TOTAL II</b>		<b>2 547</b>	<b>2 419</b>	<b>1 698</b>	<b>3 268</b>
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations incorporelles		956		956
	Sur immobilisations corporelles	286		87	199
	Sur immobilisations titres mis en équivalence				
	Sur immobilisations titres de participation	21			21
	Sur autres immobilisations financières	7			7
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	1 975		113	1 862
	Autres provisions pour dépréciation	13 851	761	7	14 605
<b>TOTAL III</b>		<b>16 301</b>	<b>1 717</b>	<b>208</b>	<b>17 810</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II +III)</b>		<b>23 180</b>	<b>4 370</b>	<b>1 905</b>	<b>25 645</b>
	Dont dotations & reprises d'exploitation		1 751	1 122	
	Dont dotations & reprises financières		761	7	
	Dont dotations & reprises exceptionnelles		2 522	806	

Confère le détail le détail des provisions paragraphe 8C

(En Milliers d'Euros)	31/12/16	↗	↘	31/12/17
<u>Autres provisions pour risques et charges</u>				
Provision Débiteur Créiteur Divers 2016	4 892			4 892
Travaux de Mise en Conformité	160			160
<u>Autres Immobilisations Financières</u>				
Dépréciation Autres Titres	7			7
<u>Autres Provisions pour Dépréciations</u>				
Compte Courants Associés	8 958	761	7	9 712

Les dotations aux autres provisions pour risques et charges se décomposent ainsi :

- Diminution des provisions pour risques prud'homaux pour 361 K€, seulement 82 K€ ont été utilisés,
- Sur les 172 K€ de diminution seulement 40 K€ ont été utilisés,
- Augmentation des provisions pour pénalités Sociales et Fiscales pour un montant de 1 198 K€ dû au redressement de TVA 2015 (821 K€), d'IS 2014 (120 K€) et des pénalités sur le redressement MURANO (257 K€),
- Augmentation des provisions pour risques dû à un litige avec SLIH (Villa Royale) de 1 000 k€.

Les dépréciations de l'actif circulant se décomposent de la manière suivante :

- Diminution des provisions pour dépréciation sur comptes clients dû principalement à des reprises pour 190 K€ non compensés par l'augmentation de 77 K€ de provision.
- Augmentations des autres provisions pour dépréciation des comptes courants pour 761 K€.

Le stock des autres provisions pour dépréciation élève à la clôture pour environ 10 millions d'euros de dépréciation des comptes courants et pour 4,6 millions de provisions pour dépréciation des créances fiscales. Etant précisé que la consommation de ces dernières est différée par le coût de la dette.

#### H. DETTES REPRESENTÉES PAR LES EFFETS DE COMMERCE

Il n'y a pas d'effet de commerce en circulation au 31 décembre 2017.

#### I. CHARGES A REPARTIR

La variation de ce poste se présente comme suit :

(En Milliers d'Euros)	31/12/16	↗	↘	31/12/17
Frais d'émission d'emprunt	(2 515)	(1 025)	635	(2 905)

#### J. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 7 386 981 actions. Il n'existe pas d'instrument dilutif en circulation à cette même date.

La variation des Capitaux propres au 31 décembre 2017 se présente comme suit :

Libellés (en Milliers €)	31/12/16	Affectation du résultat 2016	Augment <sup>o</sup> de capital	Résultat 2017	Dotation réserve légale	+/-	31/12/17
Capital social ou individuel	41 349		3 651				45 000
Primes d'émission, de fusion, ...	9 186		(3 651)		(500)		5 035
Réserves légales	4 000				500		4 500
Autres réserves	656						656
Report à nouveau	1 994	-10 181					-8 186
Résultat 2016	(10 181)	10 181					
Résultat 2017				-17 399			(17 399)
Provisions règlementées	4 492					234	4 727
<b>Total capitaux propres</b>	<b>51 498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 399</b>	<b>0</b>	<b>234</b>	<b>34 333</b>

L'assemblée générale approuvant les comptes 2016 a approuvé :

- Dans sa 11ème résolution, une augmentation du capital social d'un montant de 3.651 K€ par prélèvement sur les postes « Prime de fusion » et « Primes d'émission »
- Dans sa 13ème résolution, dotation à la réserve légale pour un montant de 500 K€

K. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Suite à la proposition de rectification du 19 décembre 2016, la société a provisionné les éléments suivants:

- 120 K€ au titre de l'IS relatif à l'exercice 2014,
- 951 K€ concernant la TVA HDP de 2013 à 2015,
- 266 K€ concernant MURANO dont 246 K€ de pénalité sur la TVA.

L. DETTES FOURNISSEURS

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

(En Milliers d'Euros)	Factures à recevoir	< à 30 jours	De 30 à 60 jours	De 60 à 90 jours	> à 90 jours
Dettes fournisseurs	3 913	2 005	(335)	280	7 444

M. CHARGES A PAYER

Charges à payer (En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Emprunts de dettes auprès des établissements de crédit ne sont pas à répartir	21	35
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 192	3 913
Dettes sociales	1 643	1 923
Dettes fiscales	984	1 277
Disponibilités, charges à payer	13	
Dettes divers		
<b>TOTAL</b>	<b>5 863</b>	<b>7 148</b>

N. PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir (En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Créances clients et comptes rattachés	652	114
Créances fiscales	2 119	1 810
<b>TOTAL</b>	<b>2 771</b>	<b>1 924</b>

O. ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	1 563		1 563
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	1 930		1 930
	Autres créances clients	2 039	2 039	
	Etat / Impôts sur les bénéfiques	7 011	7 011	
	Etat / Taxe sur la valeur ajoutée	391	391	
	Groupe et associés	14 068	14 068	
	Débiteurs divers	8 535	8 535	
	Charges constatées d'avance	20	20	
	<b>TOTAUX</b>	<b>35 556</b>	<b>32 064</b>	<b>3 493</b>

Le détail du poste « Groupe et associés » et des dépréciations y afférentes se présente comme suit :

(Milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur Nette
AGLAE	51	51	/
SCI GASSIN	145	145	/
PPM	8 671	8 671	/
CYME	534	534	/
SIAM	4 304	/	4 304
MRM	363	363	/
TOTAL	14 068	9 764	4 304

Les actifs détenus dans la société SIAM (titres de participation et comptes courants) n'ont pas été dépréciés compte tenu de la valeur d'utilité de cette société intégrant des plus-values sur l'ensemble immobilier.

## 9. LES ENGAGEMENTS HORS BILAN

### A. LES CREDITS-BAILS

Les principaux contrats de crédit-bail se présentent comme suit :

Hôtels	Informations Générales			
	Préteur	Signé le	Durée (An)	Valeur Initiale
Pavillon Grands Boulevards	Foncière de Paris	nov.-08	20	4 772
Villa Opéra Drouot	Foncière de Paris	nov.-08	20	4 046
Kube Gassin Saint Tropez	Fortis Lease	nov.-07	20	16 300
Kube Gassin Saint Tropez	Fortis Lease	Jan.-10	18	983
Pavillon Louvre Rivoli	Foncière de Paris	sept.-08	20	5 303
Villa Lutèce Port Royal	Fortis Lease	sept.-06	15	5 288
Siège social Jules Janin	Foncière de Paris	avr.-07	20	4 400

Hôtels	2017	Crédit-Bail Restant				(*)Valeur Résiduelle
	Amortis	Total	Amort 2017	1a à 5a	+ 5a dont *	
Pavillon Grands Boulevards	33	3 854	143	644	3 066	1 909
Villa Opéra Drouot	28	3 267	121	546	2 600	1 618
Kube Gassin Saint Tropez	113	13 119	538	3 210	4 203	5 705
Kube Gassin Saint Tropez	10	744	50	232	396	
Pavillon Louvre Rivoli	37	4 239	162	722	3 354	2 121
Villa Lutèce Port Royal	37	2 957	311	2 646		1 557
Siège social Jules Janin	31	2 814	175	753	1 886	888

(\*) Dont valeur résiduelle

Hôtels (En milliers d'euros)	Redevances Cumulé à l'ouverture	Redevance de l'exercice
Pavillon Grands Boulevards	3 343	428
Villa Opéra Drouot	2 832	362
Kube Gassin Saint Tropez	5 159	803
Kube Gassin Saint Tropez	417	50
Pavillon Louvre Rivoli	3 575	440
Villa Lutèce Port Royal	3 512	345
Siège social Jules Janin	2 588	233
Total	2 588	233

B. DETTES FINANCIERES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Nature	(En milliers d'euros)	PPD	Hypothèque	Nantissement FDC	Nantissement d'Actions	Nantissement Cpt Bancaire	Caution Personnelle
Emprunt Bancaire	Pavillon Nation	X	X	X			
Crédit-Bail	Pavillon Grands Boulevards			X	X		
Crédit-Bail	Villa Opéra Drouot			X	X		
Crédit-Bail	Pavillon Louvre Rivoli			X	X		
Crédit-Bail	Villa Lutèce Port Royal				X	X	X
Crédit-Bail	Siège social Jules Janin		X		X		X
Crédit-Bail	Kube Gassin Saint Tropez		X	X	X		X
Crédit-Bail	Kube Gassin Saint Tropez		X	X	X		X
Emprunt Bancaire	Colcity		X	X	X	X	

C. PRIVILEGES ET NANTISSEMENTS DE FONDS DE COMMERCE AU PROFIT DE COLONY CAPITAL

Hôtels	Tranche 2017		Tranche 2018		Total Colony Capital	
	Hypothèque	Gage	Hypothèque	Gage	Hypothèque	Gage
Pavillon Nation			Oui	Oui	Oui	Oui
Beaumarchais	Oui	Oui			Oui	Oui
Drouot				Oui		Oui
Lutèce				Oui		Oui
Alessandra	Oui	Oui			Oui	Oui
Opéra Grands Boulevards				Oui		Oui
Louvre				Oui		Oui
Villiers	Oui	Oui			Oui	Oui
Villa Royale				Oui		Oui
Pavillon Versailles			Oui	Oui	Oui	Oui
Villa Montparnasse	Oui	Oui			Oui	Oui
Villa Panthéon	Oui	Oui			Oui	Oui
Normandy		Oui				Oui
Villa Eugénie				Oui		Oui
Villa Luxembourg				Oui		Oui
Villa Montsouris				Oui		Oui
Pavillon Bourse				Oui		Oui
Pavillon Courcelles	Oui			Oui	Oui	Oui
1K	Oui	Oui			Oui	Oui
Kube Paris	Oui	Oui			Oui	Oui

Outre les engagements donnés au titre des emprunts souscrits auprès de COLCITY et décrit en note 2B, les engagements hors bilan sont les suivants :

- Engagements donnés dans le cadre d'indemnisation du dirigeant en cas de rupture anticipée de ses fonctions pour 1 179 K€.

Par ailleurs, les principaux engagements reçus au 31 décembre 2017, sont les suivants :

- Monsieur Patrick Machefert s'est porté caution solidaire de la société pour un montant de 1 000 K€ et jusqu'en novembre 2018 dans le cadre du contrat de Crédit-bail contracté pour le financement de l'immeuble sis 2 rue Geoffroy Marie à Paris 9ème. Cet engagement a été repris par la société suite à la fusion avec la société Compagnie Financière du Trocadéro.
- Monsieur Patrick Machefert s'est également porté caution solidaire de la société pour un montant de 1 080 K€ et jusqu'en septembre 2022 dans le cadre du contrat de Crédit-bail contracté pour le financement de l'immeuble sis 52, 52 bis rue Jenner à Paris 13ème. Cet engagement a été repris par la société suite à la fusion avec la société Compagnie Financière du Trocadéro.

## 10. ELEMENTS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS

### A. LES PARTICIPATIONS

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

Au 31/12/2017	Paris Palace Marrakech	SCI Gassin Saint-Tropez	Murano Resort Marrakech	Cyme	SIAM	TOTAL
Devise	Euros	Euros	Dirhams	Euros	Euros	
Capital social	37 000	6 900	300 000	18 600	9 000	
Capitaux propres	(9 329 858)	(253 234)	(95 213 000)	(520 970)	(2 026 336)	
Quote-part du capital détenue	10,00%	50,00%	10,00%	100,00%	50,00%	
Valeur brute des titres détenue (Euros)	4 020	3 450	2 728	18 600	2 376 060	2 404 858
Prêts et avances consentis	8 670 638	144 667	4 067 823	534 284	4 303 728	
Chiffre d'affaires	0	49 361	4 101 560	0	755 565	
Résultat	(151 183)	(17 634)	(6 497 167)	(277 765)	(315 715)	

B. LES PARTICIPATIONS LIEES

Etablissements	Opérations en compte de résultat				Opérations sur bilan				
	Prestations , Loyers, Domiciliati on	Données du FEC	Dépréciati on	Intérêt s	Clients - Fournisseu rs	Compte s Courant s (*)	Dépréciati on	Données du FEC	
Paris Palace Marrkech			(162)	145		8 670	(8 670)	(161)	
Cyme				6		534		(534)	
Murano Resort				5		362	306		
Sci Gassin St Tropez	(49)			2		145	(142)	(2)	
Siam	(755)			54		4 303			
2D Investissement	(96)				(16)				
MMIC	(75)				(15)				
Décorotel	(240)				(12)				
Wellbooked	(44)				(29)				
KPMG Partners									
M.MACHEFERT Patrick	(96)				(33)	(23)			
M.MACHEFERT Kevin	(21)				(8)				
M.LOUAZE Michel	(18)				(64)				
Mme DERORY Christiane	(40)				(12)	(6)			
MD Immobilier	(165)	(15)			1	(46)			
SNC Hôtels Partners									
SCI Paris City	(122)				(35)				
SCI KM 75	(21)				1	(6)			
SAS Aglaé	15					18			
Total général	(1 727)	(15)	(162)	212	2	(276)	14 003	(8 506)	(697)

## 11. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT

### A. EFFECTIFS

Au 31 décembre 2017, l'effectif sur les sites français était au nombre de 303 salariés (contrats à durée indéterminée, contrats à durée déterminée, contrats de professionnalisation et contrats saisonniers).

Les femmes sont au nombre de 131 et représentent ainsi 43 % de l'effectif total.

Le groupe a recruté 61 salariés en contrat à durée indéterminé (35 % des embauches) afin de remplacer les salariés ayant quitté l'entreprise. 14 salariés ont bénéficié d'une promotion sur l'année 2017 contre 8 en 2016.

Durant l'année 2017, suite à une réorganisation du Groupe et du Siège, dans le but de le redynamiser, 20 salariés ont été transférés dans d'autres établissements, contre 16 en 2016.

Au 31 décembre 2017, l'établissement Murano Resort Marrakech sis au Maroc enregistrait un effectif global de 35 salariés, conservant ainsi le même niveau d'effectif que l'année 2016, qui s'établissait également à 35 salariés.

L'ensemble du Groupe enregistrait un effectif de 338 salariés présents au 31 décembre 2017.

Par Catégorie Professionnelle	2 017				2 016		Variations 2017/2016
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	10	25	35	12%	31	10%	12,90%
Agents de maîtrise	17	13	30	10%	34	11%	-11,76%
Employés	104	133	237	78%	251	79%	-5,58%
Dirigeants		1	1	0%	1	0%	0,00%
Stagiaires				0%	1	0%	-100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

### B. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

(En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Salaires	716	714
Avantages en nature		3
Indemnités, avantages divers (retraite, prime de départ, ...)		
Frais liés au personnel détaché ou prêtés et refacturés à l'entreprise		
Jetons de présence	45	45
<b>TOTAL</b>	<b>761</b>	<b>762</b>

Par ailleurs, une convention d'indemnisation du Président de la société a été signée au cours de l'exercice 2000 et prévoit le paiement d'une indemnité équivalente à 24 mois de rémunération brute en cas de cessation anticipée des fonctions du Président de la société, sauf cas de faute lourde. La signature de cette convention relevant des dispositions des conventions réglementées a été autorisée en conseil et approuvée en assemblée générale.

### C. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 30 juin 2018).

	En Action	% d'actions	En Voix	% des Voix
Capinvest Services	3 134 412	42,43 %	6 268 824	47,77 %
Patrick Machefert	1 695 970	22,96 %	2 638 940	20,11 %
Christiane Derory	172 579	2,34 %	345 158	2,63 %
Aglaé	169 575	2,30 %	339 150	2,58 %
Hipotel Paris	160 000	2,17 %	320 000	2,44 %
Monsieur et Madame Louazé	121 674	1,64 %	188 852	1,45 %
Autres actionnaires	1 112 276	15,05 %	2 202 146	16,77 %
<b>Total des actionnaires au nominatif</b>	<b>6 566 486</b>	<b>88,90 %</b>	<b>12 303 070</b>	<b>93,75 %</b>
Actionnaires au porteur	820 495	11,11 %	820 495	6,25 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13 123 565</b>	<b>100,00 %</b>

Au total, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 180 752 actions (70,13 %) représentant 9 600 288 droits de vote (73,15 %).

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

### D. CONVENANTS BANCAIRES

#### **L'EMPRUNTEUR S'ENGAGE A MAINTENIR JUSQU'A LA DATE D'ECHEANCE FINALE :**

A tout moment à compter du 3<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature et jusqu'au 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature, le ratio ISC à un niveau supérieur à 130%, et

A tout moment à compter du 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature, le ratio à un niveau supérieur à 150%, et

A tout moment le ratio LTV à un niveau inférieur ou égal à 50%.

#### **Ratio ISC**

Désigne, à une date donnée, le ratio (exprimé en pourcentage) NOI / IS.

NOI, désigne le revenu disponible au titre de la période de référence considérée.

IS, désigne la somme :

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

#### **Ratio LTV**

Désigne, à une date données, le ratio (exprimé en pourcentage) L / V.

L désigne la somme de l'encours du crédit, majoré disponible au titre de la Tranche, à la date considérée.

V désigne la valeur marché (des murs et des fonds de commerce) de ceux des hôtels inclus, objets de suretés tels que déterminés aux termes du plus récent rapport d'expertise.

#### **RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS**

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

E. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice 2017 pour l'ensemble consolidé s'élèvent au titre de l'audit légale à :

- 132 K€ pour le cabinet RSM PARIS dont 8 K€ au titre de la RSE,
- 83 K€ pour le cabinet Catherine Blanchard-Tissandier.
- 4 K€ pour le cabinet PELOYE ASSOCIES

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

## 4. COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

### 1. BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2017 (EN NORMES IFRS)

<b>Actif</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Goodwill	43 420	40 914
Immeubles de placement	-	-
Immobilisations incorporelles	192	206
Immobilisations corporelles	90 413	69 231
Prêts long terme		
Titres mis en équivalence	-	-
Autres immobilisations financières	1 568	1 559
Actif d'impôt différé	87	84
<i>Totaux actifs non courants</i>	<b>135 681</b>	<b>111 994</b>
Stocks et encours	60	55
Charges à répartir	-	2 515
Créances clients et comptes rattachés	2 203	1 151
Autres créances et comptes de régularisation	12 561	3 739
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 627	439
<i>Total actifs courants</i>	<b>16 451</b>	<b>7 899</b>
<i>Actifs des activités destinées à être cédées</i>		
<b>Total actif</b>	<b>152 132</b>	<b>119 893</b>

<b>Passif</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Capital	45 000	41 349
Prime d'émission	5 035	7 372
Prime de fusion	-	1 814
Réserves consolidées	(20 367)	(9 568)
Résultat de l'exercice	(12 805)	(11 140)
<i>Capitaux propres - part du groupe</i>	<b>16 863</b>	<b>29 826</b>
Intérêts non contrôlés	(254)	(188)
<i>Capitaux propres</i>	<b>16 609</b>	<b>29 638</b>
Dettes financières long terme (part > à 1 an)	96 228	38 932
Impôt différé passif	3 189	3 323
Provisions pour risque et charge à caractère non courant	639	33
Autres passifs non courants et comptes de régularisation	1 508	2 028
<i>Total passifs non courants</i>	<b>101 565</b>	<b>44 316</b>
Dettes financières long terme (part < à 1 an)	6 724	5 250
Provisions pour risque et charge à caractère courant (< à 1 an)	3 928	3 206
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 197	18 715
Dettes fiscales et sociales	11 293	17 894
Autres dettes et comptes de régularisation	816	872
<i>Total passifs courants</i>	<b>33 958</b>	<b>45 938</b>
<i>Passifs des activités destinées à être cédées</i>		
<b>Total passif</b>	<b>152 132</b>	<b>119 893</b>

## 2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2017

<b>Compte de résultat</b> (En milliers d'euros)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Chiffre d'affaires	33 612	28 192
Achats opérationnels	(20 081)	(20 077)
Charges de personnel	(14 730)	(14 303)
Impôts et taxes	(1 726)	(888)
Dotations aux amortissements et aux provisions nettes des reprises	(1 065)	252
Autres produits et charges	(73)	(1 906)
Charges courantes opérationnelles	(37 675)	(36 922)
<b>Résultat courant opérationnel</b>	<b>(4 063)</b>	<b>(8 730)</b>
Autres produits et charges opérationnels	(906)	4 149
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>(4 968)</b>	<b>(4 582)</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(4 968)</b>	<b>(4 582)</b>
Produits de trésorerie et équivalent de trésorerie	179	125
Coût de l'endettement financier brut	(8 352)	(1 903)
Coût de l'endettement financier net	(8 173)	(1 778)
<b>Résultat opérationnel après coût de l'endettement</b>	<b>(13 141)</b>	<b>(6 360)</b>
Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence	-	-
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(13 141)</b>	<b>(6 360)</b>
Charge d'impôt	136	(4 837)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(13 005)</b>	<b>(11 197)</b>
Intérêts des minoritaires	(200)	(57)
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(12 805)</b>	<b>(11 140)</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>(1,82)</b>	<b>(1,51)</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>(1,82)</b>	<b>(1,51)</b>

<b>État de résultat global</b> (En milliers d'euros)	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Résultat de la période</b>	<b>(13 005)</b>	<b>(11 140)</b>
<b>Éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés en résultat</b>		
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement		
- Charge nette d'impôt sur le résultat comptabilisé directement en capitaux propres		
<b>Éléments du résultat global susceptibles d'être reclassés en résultat</b>		
- Écarts de conversion constatés sur l'exercice	287	(121)
- Autres éléments du résultat global	(442)	
<b>Total des produits et charges comptabilisés au titre de la période</b>	<b>(13 160)</b>	<b>(11 261)</b>

### 3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>(4)</b>	<b>134</b>
Opérations d'exploitation		
Résultat net des sociétés intégrées	(12 805)	(11 140)
Intérêts non contrôlés	(200)	(57)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	2 039	922
Charge d'impôt (exigible et différé)	(136)	4 837
Plus-values de cessions nettes d'impôt	3	(5 406)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		0
Coût de l'endettement financier net	(8 173)	(2 029)
Actualisation des dettes et créances long terme		
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>(19 271)</b>	<b>(12 873)</b>
Impôts versés	2 122	(117)
Variation sur clients et autres créances	(6 358)	(3 119)
Variation sur fournisseurs et autres dettes	(20 340)	2 367
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>	<b>(43 848)</b>	<b>(13 743)</b>
Opérations d'investissement		
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(9 399)	(1 870)
Acquisition d'immobilisations financières	(34)	(322)
Entrée de périmètre	(1 944)	
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		13 400
Cession d'immobilisations financières	24	85
<b>FLUX DE TRESORERIE AFFECTES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(11 354)</b>	<b>11 293</b>
Opérations de financement		
Remboursement sur immobilisations en crédit-bail	(2 896)	(1 594)
Augmentation (réduction) de capital et prime d'émission nette de frais		3 163
Augmentation (remboursement) nette des emprunts	51 332	(1 288)
Intérêts financiers nets versés	8 173	2 029
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>56 609</b>	<b>2 310</b>
Variation de la trésorerie	1 408	(139)
Incidence variation des taux de change	(3)	1
Incidence trésorerie variation de périmètre		0
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>1 401</b>	<b>(4)</b>

#### 4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts non contrôlés	Total Capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2014</b>	<b>35 167</b>	<b>8 348</b>	<b>(13 071)</b>	<b>9 247</b>	<b>39 691</b>	<b>(119)</b>	<b>39 572</b>
Affectation du résultat 2014			9 247	(9 247)	-		-
Augmentation de capital	4 833	(976)	(3 857)				
Ecarts de conversion			(44)		(44)		(44)
Résultat au 31/12/2015				(1 721)	(1 721)	(13)	(1 734)
<b>Capitaux propres au 31/12/2015</b>	<b>40 000</b>	<b>7 372</b>	<b>(7 725)</b>	<b>(1 721)</b>	<b>37 925</b>	<b>(131)</b>	<b>37 794</b>
Affectation du résultat 2015			(1 721)	1 721	-		-
Augmentation capital de	1 349	1 814			3 163		3 163
Ecarts de conversion			(121)		(121)		(121)
Résultat au 31/12/2016				(11 140)	(11 140)	(57)	(11 197)
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>41 349</b>	<b>9 186</b>	<b>(9 568)</b>	<b>(11 140)</b>	<b>29 826</b>	<b>(188)</b>	<b>29 638</b>
Affectation du résultat 2016			(11 140)	11 140	-		-
Augmentation capital de	3 651	(4 151)	500		-		-
Ecarts de conversion			287		287		287
Résultat au 31/12/2017				(12 805)	(12 805)	(200)	(13 005)
Acquisition complémentaire de participations SIAM						134	134
Autres			(446)		(446)		(446)
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>45 000</b>	<b>5 035</b>	<b>(20 367)</b>	<b>(12 805)</b>	<b>16 863</b>	<b>(254)</b>	<b>16 609</b>

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

## 5. MODALITES D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les principes comptables utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du groupe sont décrits ci-après. Sauf mention particulière, ils ont été appliqués de manière homogène sur tous les exercices présentés.

### A. BASES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptés par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations disponibles sur le site de l'Union Européenne : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les états financiers ont été établis selon la convention du coût historique, à l'exception des titres de participation non consolidés, des instruments financiers dérivés et de certains actifs financiers.

### B. NOUVELLES NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES

#### **NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRETATIONS DE NORMES D'APPLICATION OBLIGATOIRE AU SEIN DE L'UNION EUROPEENNE AU 31 DECEMBRE 2017**

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivantes ont été appliquées aux comptes clos le 31 décembre 2017.

- Amendements à IAS 7 « Etat des flux de trésorerie » (Initiative concernant les informations à fournir) :
  - Les amendements introduisent des paragraphes supplémentaires à la norme. Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.
  - Pour répondre à cette obligation, une entité devra fournir les informations suivantes quant aux variations des passifs inclus dans ses activités de financement :
    - les variations résultant des flux de trésorerie de financement,
    - les variations découlant de l'obtention ou de la perte de contrôle de filiales ou d'autres unités opérationnelles,
    - l'effet des variations des cours des monnaies étrangères ou de la juste valeur.
- Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes » :
  - IAS 12 traite de la comptabilisation et de l'évaluation des impôts différés, actifs ou passifs. Les amendements publiés visent à clarifier les dispositions concernant la comptabilisation des actifs d'impôts différés relatifs aux instruments de dette évalués à la juste valeur, afin de répondre à la diversité de la pratique.
  - Ces normes n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2017.

Le Groupe estime que l'application de ces normes et amendements n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés du Groupe ou estime qu'elle n'est pas concernée par l'application de ces normes et amendements.

#### **TEXTES POUVANT ETRE ANTICIPES PAR LES SOCIETES EUROPEENNES COTEES**

Au 31 décembre 2017, ces textes ne sont applicables que sur option de la part des groupes et sous conditions. Il s'agit des dispositions suivantes :

- Amendements à IAS 28 intitulés « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises »
  - Le paragraphe 14 A a été ajouté à la norme IAS 28 et le paragraphe 41 a été supprimé. La norme IFRS 9, y compris les dispositions relatives à la dépréciation, s'applique aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et les coentreprises. Pour appliquer IFRS 9, il n'est pas tenu compte des pertes de l'entité associée ou de la coentreprise, ni de toute dépréciation de l'investissement net qui seraient comptabilisées en application d'IAS 28.
  - Sous réserve de leur adoption par l'Union Européenne, les amendements de la norme entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2019.
- Clarifications d'IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » :
  - Cet amendement clarifie la question de savoir comment :

- identifier une obligation de prestation (la promesse de transférer un bien ou un service à un client) dans un contrat ;
  - déterminer si une société agit pour son propre compte (fournisseur d'un bien ou d'un service) ou comme mandataire/agent (chargé de la fourniture du bien ou du service) ; et,
  - déterminer si le revenu issu d'une licence de propriété intellectuelle devrait être enregistré à un instant donné ou dans le temps.
- IFRIC 22 « Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée » :
    - La norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » précise le cours de change à utiliser pour enregistrer une transaction en monnaie étrangère lors de sa comptabilisation initiale dans la monnaie fonctionnelle de l'entité. Mais la norme ne traite pas de la question du cours de change à retenir lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.
    - C'est la raison pour laquelle le Comité d'interprétation des normes IFRS a élaboré la présente interprétation, qui a été ratifiée par le Board de l'IASB.
    - En application des paragraphes 21-22 d'IAS 21, la date de la transaction aux fins de déterminer le cours de change à utiliser pour la comptabilisation initiale de l'actif, la charge ou le produit connexe (ou une partie) est la date de comptabilisation initiale de l'actif non-monétaire ou du passif non-monétaire résultant du paiement ou de l'encaissement anticipé.
  - IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux » :
    - IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.
    - L'interprétation préconise qu'une entité doit déterminer si chacune des incertitudes fiscales devrait être traitée séparément, ou si certaines incertitudes devraient être traitées ensemble. A cette fin, elle peut considérer par exemple :
      - la manière dont elle remplit sa déclaration fiscale et dont elle supporte les traitements fiscaux ;
      - la manière dont elle s'attend à être contrôlée par l'administration fiscale et la façon dont elle répond aux questions qui pourraient résulter de ce contrôle
    - Sous réserve de leur adoption par l'Union Européenne, IFRIC 23 s'applique à compter du 1er janvier 2019.
  - Les « Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2014 – 2016 » :
    - Les « Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2014 – 2016 » apportent des amendements mineurs aux trois normes suivantes :
      - IFRS 1 : suppression des exemptions à court terme pour les nouveaux adoptants
      - IFRS 12 : clarification du champ d'application des dispositions relatives aux informations à fournir
      - IAS 28 : évaluation des investissements à la juste valeur par le biais du résultat net par investissement

Au 31 décembre 2017, le Groupe a choisi de ne pas appliquer ces dispositions par anticipation.

**LES NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS AUX NORMES ET INTERPRETATIONS SUIVANTS ONT ETE PUBLIES PAR L'IASB, MAIS NE SONT PAS ENCORE ADOPTES PAR L'UNION EUROPEENNE AU 31 DECEMBRE 2017 ET NE SONT PAS APPLICABLES PAR ANTICIPATION EN 2017**

Ces normes ne sont pas applicables par le Groupe Les Hôtels de Paris au 31 décembre 2017 :

- IFRS 16 « Contrats de location » :
  - IFRS 16 remplace la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). La nouvelle norme permet :
    - une représentation plus fidèle des actifs et passifs des sociétés ;
    - une transparence accrue ;
    - une comparabilité améliorée entre les sociétés qui utilisent la location pour disposer d'un actif et celles qui empruntent pour acquérir un actif ;
    - la suppression du besoin pour la plupart des investisseurs, agences de notation et autres, de faire des corrections.
  - IFRS 16 abandonne pour les preneurs la classification des contrats de location en contrats de location simple ou contrats de location-financement, traitant tous les contrats comme des contrats de location-financement.
  - Si la norme est adoptée par l'Union européenne, elle entrera en vigueur le 1er janvier 2019.

**IFRS 16 : CONTRAT DE LOCATION**

Principes: La norme IFRS 16 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Elle prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation:

- D'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué; et
- D'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers.

Une exemption est prévue pour les contrats de courte durée et les contrats portant sur des actifs de faible valeur.

Conséquences pour le Groupe: L'évaluation des impacts de l'application de cette nouvelle norme est toujours en cours. Le groupe anticipe un impact en cours de chiffrage, notamment pour les établissements suivants : Villa Royale, Villa Eugénie, Villa Montsouris, Normandy Hôtel, Pavillon Opéra Bourse qui sont tous loués intégralement. Il en est de même pour les établissements Kube Paris, 1K, Villa Montparnasse, Villa Panthéon, Villa Luxembourg et Pavillon Courcelles qui sont partiellement loués.

Transitions: Les modalités de première application n'ont pas encore été définies par le Groupe.

#### **IFRS 9 : INSTRUMENTS FINANCIERS**

Principes: La norme IFRS 9 établit des nouveaux principes de classification et d'évaluation des actifs et passifs financiers, introduit un nouveau modèle de dépréciation des actifs financiers et de nouvelles règles relatives aux opérations de couverture.

Conséquences pour le Groupe: La société étudie actuellement l'impact à venir de cette norme sur ces comptes consolidés.

#### **IFRS 15 : PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES**

Principes: cette nouvelle norme introduit un modèle unique de comptabilisation du revenu pour tous types de contrats, et ce, quel que soit le secteur d'activité. Articulée autour d'un modèle en cinq étapes clés, elle repose que un principe général de reconnaissance du chiffre d'affaires lors du transfert de contrôle au client d'un bien ou d'un service, soit en continu, soit à une date donnée. Le revenu est reconnu pour le montant de la contrepartie attendue en échange des biens et services transférés au client.

Mise en œuvre: Le Groupe a initié une démarche d'analyse de ses contrats.

Conséquences pour le Groupe: La société n'a pas relevé d'impact de cette norme sur la reconnaissance de son chiffre d'affaires.

#### **C. HYPOTHESES CLES ET APPRECIATIONS**

L'élaboration des comptes consolidés, conformément aux normes IFRS, repose sur des hypothèses et estimations déterminées par la Direction pour calculer la valeur des actifs et des passifs à la date de clôture du bilan et celle des produits et charges de l'exercice.

Ces estimations et appréciations sont évaluées de façon continue sur la base d'une expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances actuelles et qui constituent le fondement des appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif.

Pour les postes concernés par l'utilisation d'hypothèses et d'estimations, un test de sensibilité des valeurs comptables aux principales hypothèses a été effectué.

Les principales estimations et jugements faits par le Groupe pour l'établissement des états financiers concernent les éléments ci-après :

- Analyse des contrats de locations : location simple et location financement.
- Evaluations des valeurs d'utilité des actifs incorporels et corporels.

## 6. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### A. FINANCEMENT

En date du 23 décembre 2016, la société a signé une convention de crédit avec la société Colcity portant sur un crédit remboursable à hauteur de 10 millions d'euros le 23 décembre 2018. Le solde, soit 44 millions d'euros sera remboursable in fine, le 23 décembre 2021.

Le 30 janvier 2017, un avenant à la convention de crédit a été signé portant le montant total du crédit à la somme de 54,3 millions d'euros et définissant les objectifs financiers de l'opération et l'ensemble des conditions du crédit.

Selon les termes du contrat, le nominal porte intérêt au taux de 6% l'an, payé trimestriellement, augmenté d'une commission d'engagement de 10% par an calculée sur une partie de l'emprunt égale à 6,5 millions d'euros, et assorti d'un taux additionnel capitalisable annuellement de 4%.

Les objectifs financiers de l'opération sont les suivants :

- Financer les dettes court terme à concurrence de 26,8 millions d'euros,
- Refinancer une partie des dettes long terme pour 4,4 millions d'euros,
- Financer l'exercice du réméré du pavillon Versailles pour 3,6 millions d'euros,
- Financer des rénovations pour 4,1 millions d'euros,
- Financer les frais de l'opération pour 2,7 millions d'euros,
- Financer des acquisitions pour 6,2 millions d'euros (SIAM et levée d'option d'achat Villiers),
- Financer en partie les intérêts liés à l'emprunt pour 6,5 millions d'euros.

La société Les Hôtels de Paris a reçu comme stipulé dans le contrat :

- Au titre de la première tranche le 30 janvier 2017 un montant de 30,9 millions d'euros,
- Concomitamment, la société Colcity a débloqué la somme de 6,5 millions d'euros destinée au paiement des intérêts des 18 premiers mois de l'emprunt,
- Au titre de la deuxième tranche le 24 février 2017 un montant de 12,2 millions d'euros qui a permis de débiter la campagne de rénovation mais aussi d'exercer la faculté de rachat de réméré de Pavillon Porte de Versailles pour 3,6 millions d'euros,
- Au titre de la troisième tranche de l'emprunt le 10 mai 2017 un montant de 2,9 millions d'euros,
- Enfin le solde 1,7 million d'euros de l'emprunt a été perçu début juillet 2017

A la sûreté de ce crédit ont été apportées des hypothèques et des nantissements de fonds de commerce du groupes Les Hôtels de Paris et d'actions de la société appartenant aux dirigeants et à Capinvest Services Limited, ainsi que le nantissement de 50% du capital de la société SIAM et de la créance détenue par la société sur la société SIAM. Cet emprunt fait également l'objet d'une clause de défaut conditionnée au respect des ratios financiers :

- Revenus disponibles / Intérêts > 130 %
- Encours de crédit / valeur de marché des hôtels < ou = 50%

Cette clause est applicable à compter du 23 décembre 2019.

En cas de cession de toute ou partie des murs et des fonds de commerce du groupe, et en cas d'excédent de trésorerie supérieur à 1 million d'euros au cours de la durée de l'emprunt, la société Les Hôtels de Paris doit rembourser à dû concurrence l'emprunt contracté auprès de COLCITY de manière anticipée.

Le 30 juin 2018, la société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu de Colcity l'octroi de deux tranches additionnelles de crédit pour un montant de 23 578 935 € permettant d'atteindre de nouveaux objectifs :

Une première tranche additionnelle A de 20 578 935 € permettant de :

- Financer l'indemnité mettant fin au contentieux portant sur le fonds de commerce de la Villa Royale pour un montant de 1 000 000 €,
- Financer partiellement les dépenses de rénovation et de travaux afférents à des hôtels de la Société, à savoir :
  - Le Normandy Hotel à hauteur de 13 000 000 €,
  - La Villa Royale et les Pavillons Versailles, Courcelles, Louvre et Villiers à hauteur de 1 500 000 €,
  - Refinancer la dette du Pavillon Nation à hauteur de 3 355 500 €,
- Financer certains frais comprenant les honoraires de conseil et la commission d'arrangement, les émoluments et frais notariés à hauteur de 1 023 435 €.

Une seconde tranche additionnelle B de 2 800 000 € ayant pour objet de financer une partie des intérêts dus au titre de la tranche A au fur et à mesure de leur exigibilité.

- Qu'en plus des suretés déjà constituées pour le premier crédit, seront apportées en garanties complémentaires du prêt les sûretés suivantes :
- Hypothèques sur les murs des Pavillons Nation et Versailles ;
- Nantissements de fonds de commerce des Villas Opéra Drouot, Lutèce Port Royal, Eugénie et Royale Montsouris et des Pavillons Nation, Opéra Grands Boulevards, Louvre, Versailles et Opéra Bourse.

Les conditions financières et la durée du prêt demeurent inchangées.

#### B. MACHEFERT HOTEL COLLECTION

Il est essentiel de rappeler que le nom commercial du Groupe Les Hôtels de Paris a changé pour devenir Machefert Hotels Collection. De nombreux efforts de communication ont été initiés dès le lendemain de l'annonce du nouveau nom commercial lors des 25 ans du Groupe le 9 novembre 2017. Le nouveau département Sales & Marketing s'emploie à faire vivre les concepts de chaque hôtel, chaque nouvelle collection (Signature, Héritage et Origine) et surtout à faire naître le nouveau nom commercial chapeau « MHC ».

#### C. RACHAT DU REMERE

En novembre 2015, la société Les Hôtels de Paris a cédé à réméré l'hôtel Pavillon Porte de Versailles, pour un montant de 3,5 M€. A cette date, la valeur nette comptable de l'hôtel ressortait à 1,4 million d'euros.

Le contrat en réméré offrait la possibilité de procéder au rachat à terme de l'ensemble immobilier pour la somme de :

- 3,6 M€ si l'option de réméré était exercée entre le 1er et le 23ème mois,
- 3,5 M€ si l'option de réméré était exercée entre le 24ème mois et le 36ème mois,

En contrepartie, la société s'est acquittée d'une indemnité d'occupation d'un montant de 298 K€ par an.

A l'aide du prêt accordé par la société COLCITY, la société les Hôtels de Paris a exercé le 28 mars 2017 sa faculté de rachat pour le montant contractuel de 3,6 millions d'euros.

Cette acquisition a été comptabilisée au poste « Terrains » pour 360 K€ et au poste « Constructions » pour 3.240 K€.

#### D. LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT DU CREDIT-BAIL DE PAVILLON VILLIERS ETOILE

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity, la société Les Hôtels de Paris a levé par anticipation le 30 janvier 2017, la promesse d'achat du crédit-bail immobilier portant sur le Pavillon Villiers Etoile pour un montant de 1,457 million d'euros. Cette opération a conduit à solder la dette financière y afférente pour un montant de 1,396 million d'euros dans les comptes consolidés.

#### E. ACHAT D'UN ACTIONNAIRE MINORITAIRE DANS LA SOCIETE SIAM – ENTREE DE PERIMETRE

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity et afin de pérenniser son développement sur le golfe de Saint Tropez, la société Les Hôtels de Paris a procédé à l'achat des actions détenues par un actionnaire de la société SIAM.

Cette société est propriétaire de 27 chambres sur 68 de l'ensemble immobilier donné à bail à la société Les Hôtels de Paris dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel Kube Saint Tropez.

Cette opération a permis de porter le taux de détention de 5% à 50% du capital. Le montant de l'acquisition est de 2,376 millions d'euros.

Les titres ont été acquis au 30 janvier 2017.

Cette société a été consolidée selon la méthode de l'intégration globale, compte tenu du fait que la société Les Hôtels de Paris détiennent le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de SIAM (IFRS10).

Par ailleurs les deux sociétés disposent d'un dirigeant en commun.

Son entrée dans la périmètre a permis de dégager un écart d'acquisition (goodwill) de l'ordre de 2 506 K€.

#### F. RENOVATION DU PARC HOTELIER

A l'aide du prêt accordé par la société Colcity, la société Les Hôtels de Paris a entrepris un programme de rénovation de ses hôtels qui va se poursuivre en 2018.

#### G. VALORISATION DE L'HOTEL DE MARRAKECH

Le groupe a fait appel à un cabinet d'expert indépendant afin de valoriser l'ensemble immobilier de Marrakech. Sur la base de cette évaluation, le groupe a procédé à une reprise partielle de la dépréciation enregistrée en 2015, pour un montant de 746 K€.

### 7. EVOLUTION DES LITIGES

#### A. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LE CADRE DES ACTIONS DE COLLECTIFS D'ACTIONNAIRES

Dans le cadre d'un contentieux qui oppose Les Hôtels de Paris (ancienne dénomination Gestimmo Finance) à des collectifs d'actionnaires constitués par la société absorbée en 2012, Paris Opéra Drouot, le Tribunal de Commerce de Paris avait par jugement du 19 mars 2015, condamné la société à verser des dommages et intérêts aux actionnaires ayant constitué ces collectifs pour un montant total de 2,3 millions d'euros.

La société avait fait appel de cette décision, mais la Cour d'appel de Paris a par ordonnance en date du 1<sup>er</sup> juin 2016 radié l'affaire pour inexécution du jugement de première instance.

En conséquence, la société a repris la totalité de la provision passée au titre de l'exercice 2012 soit la somme de 2,3 millions d'euros et constaté la charge définitive pour la somme de 3,5 millions d'euros comprenant les intérêts et frais liés à la condamnation.

Les sommes ont été versées sur l'exercice 2017.

#### B. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LE CADRE DU LITIGE VILLA ROYALE

Pour mémoire, le litige portant sur la Villa Royale trouve son origine dès l'acquisition de la société SA Royal Pigalle, en 2001. Une décision de justice déclarant valable la cession du fonds de commerce Villa Royale par sa filiale la SNC Société Nouvelle du Royal Pigalle avec une société tierce, la SLIH, préalablement à l'acquisition par la société Les Hôtels de Paris, mettant en cause de facto la validité de la propriété de la société Les Hôtels de Paris.

Compte tenu du risque de perte du fonds de commerce, la société a déprécié l'ensemble des éléments constitutifs du fonds de commerce lors de la clôture des comptes 2005, tout en mettant en œuvre l'ensemble des voies de recours qui lui étaient ouvertes afin de faire valoir ses droits et d'obtenir la reconnaissance définitive de sa propriété dudit fonds de commerce. Les actions initiées en ce sens n'ont pu aboutir et le recours en révision introduit en 2010 a fait l'objet d'un arrêt définitif de rejet en février 2013.

D'autres actions ont été menées en parallèle afin d'actionner la garantie de passif du vendeur ou encore la responsabilité du conseil en charge de l'acte initial. Dans le cadre d'une de ces procédures diligentées auprès du Tribunal de commerce de Nanterre, la société a bénéficié d'un jugement favorable qui reconnaît la caducité de la cession du fonds de commerce avec la SLIH. Cependant, cette dernière a formé une tierce opposition au jugement pour n'avoir pas été convoquée à cette audience. L'action est toujours pendante devant les juridictions. La SLIH a également saisi le JEX afin d'obtenir la remise forcée du fonds de commerce, ce qui lui a été refusé aux termes d'un jugement en date du 2 février 2015, confirmé par arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 juin 2017, au motif que le jugement du tribunal de commerce de Paris déclarant la vente parfaite, ne valait pas vente.

La société Duperré AK, bailleur a saisi le TGI de Paris aux fins de dénier tant à la société Les Hôtels de Paris qu'à la SLIH, mais sur des fondements différents, tout droit à l'occupation des lieux et de demander l'expulsion de la société, outre le paiement d'une indemnité d'occupation et sa condamnation à des dommages et intérêts.

Les parties à cette procédure ont toutefois accepté la médiation proposée par le Tribunal, dont la première réunion a eu lieu le 29 janvier 2018.

La société et la SLIH se sont rapprochées en juillet 2017 et ont abouti au principe de la signature d'un protocole d'accord aux termes duquel les parties se désisteraient entre elles de toutes instances et actions de sorte que la société ne se voit plus inquiétée dans la propriété du fonds de commerce, la société renonçant au paiement dû par la SLIH.

Une provision à hauteur de 1 million d'euros a été comptabilisée.

Un protocole d'accord définitif mettant fin au litige est en cours de signature avec la SLIH.

### C. EVOLUTION DES PROCEDURES DANS LA VENTE PAVILLON PORTE D'ITALIE

Suite à la signature d'un mandat d'exclusivité pour la recherche d'acquéreur concernant la cession de l'hôtel Pavillon Porte d'Italie avec le cabinet KPMG le 29 octobre 2015, la société détentrice de ce mandat a été informée de la vente directe du bien par la société Les Hôtels de Paris. Considérant son mandat réalisé, la société KPMG a facturé un montant de 482 K€.

Néanmoins, la société Les Hôtels de Paris considérant que l'objet du mandat de KPMG n'étant pas réalisé a contesté le bien-fondé de la facture émise. Une négociation entre les parties a abouti à un accord portant sur le montant de la facture qui a été revu à la baisse. Le litige est clos au 31 décembre 2017, la provision a été reprise.

## 8. LES ELEMENTS POST CLOTURE DE LA SOCIETE ET DES FILIALES

### A. LEVÉE D'UNE NOUVELLE TRANCHE DE FINANCEMENT

Depuis fin d'année 2017, la société s'emploie à signer une convention de crédit complémentaire avec la société Colcity portant sur un crédit in fine d'une durée de 4 ans pour un montant total de 23 millions d'euros.

Les objectifs financiers de l'opération sont les suivants :

- Financer des rénovations sur l'hôtel Le Normandy sur une classification 5 étoiles pour 13 millions d'euros,
- Financer des rénovations des hôtels, Portes de Versailles, Villa Royale, Pavillon Villiers, Pavillon Courcelles, Pavillon Louvre-Rivoli pour 1,5 million d'euros,
- Refinancer une partie des dettes long terme pour 3,3 millions d'euros,
- Financer le litige SLIH pour 1 million d'euros,
- Financer en partie les intérêts liés à l'emprunt et les frais d'opération pour 2,9 millions d'euros.

L'avenant portant le montant total du crédit accordé par Colcity à 80 010 474 euros a été signé le 5 juillet 2018.

### B. HIVE GMBH

Le 23 janvier 2018, une lettre d'intention a été signée avec la société Hive, société de droit suisse.

Au titre de cette lettre, la société Les Hôtels de Paris directement ou par une société qu'elle pourrait substituer, souscrirait pour 300 000 € à une augmentation de capital de Hive donnant droit à 20 % du capital.

Parallèlement, un contrat de partenariat serait signé entre la société Les Hôtels de Paris et Hive portant sur des échanges, Les Hôtels de Paris fournissant à Hive pendant une période de 3 ans à compter de la date de réalisation de l'opération, un certain nombre de biens et services pour un montant de 200 000 € et en contrepartie, Hive offrira à HDP, sur la même durée et pour le même montant un accès complet (mais sans la propriété ou tout autre droit, à moins que cela soit convenu par écrit) à ses droits de propriété intellectuelle, technologies, logiciels et produits.

## 9. PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

### A. METHODES DE CONSOLIDATION

#### INTEGRATION GLOBALE

Conformément à IFRS 10 États financiers consolidés, les états financiers consolidés du Groupe comprennent les comptes de toutes les entités que le Groupe contrôle directement ou indirectement, quel que soit son niveau de participation dans les capitaux propres de ces entités. Une entité est contrôlée dès lors que le Groupe détient le pouvoir sur cette entité, est exposé à, ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans cette entité, et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. La détermination du contrôle prend en compte l'existence de droits de vote potentiels s'ils sont substantifs, c'est-à-dire s'ils peuvent être exercés en temps utile lorsque les décisions sur les activités pertinentes de l'entité doivent être prises.

Les entités consolidées du Groupe sont qualifiées de « filiales ». Les entités que le Groupe contrôle par d'autres moyens que des droits de vote sont qualifiées de « entités structurées consolidées ».

Toutes les entités du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le Groupe considère que ses intérêts non contrôlés ne sont pas significatifs au regard de la norme IFRS 12.

## B. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés dans lesquelles la SA Les Hôtels de Paris exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif, de droit ou de fait, sont consolidées par intégration globale (IG).

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

Sociétés	N° Siren	Siège social	% d'intérêts 2017	% d'intérêts 2016	Méthode de consolidation 2017	Méthode de consolidation 2016
Les Hôtels de Paris	388 083 016	20 av. Jules Janin Paris 16	Mère	Mère	Mère	Mère
Cyme SPRL	475 603 371	4 Square Marie Louise BE-100 Bruxelles	100%	100%	IG	IG
Gassin St Tropez SCI	509 005 971	7/19 rue Dr Germain See Paris 16	50,00%	50,00%	IG	IG
Life International and Co	14 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech	100%	100%	IG	IG
Siam	529 218 752	20 av. Jules Janin Paris 16	50%	5%	IG	-
Murano Resort Marrakech	6 509 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech	99,93%	99,93%	IG	IG
Paris Palace Marrakech	485 068 423	20 av. Jules Janin Paris 16	100%	100%	IG	IG

## C. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

En accord avec la norme IFRS 3 depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2010, le Groupe détermine le goodwill comme étant égal à l'excédent entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et, dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, ainsi réévaluée par le compte de résultat.
- Le solde net des montants des actifs identifiables acquis et passifs repris à la date d'acquisition évalués à la juste valeur.

Si cette différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

Ainsi, à la date d'acquisition, conformément à IFRS3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés de la manière suivante :

- Les actifs identifiables acquis et passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition
- La participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise est évaluée, soit à la juste valeur (ie un goodwill alloué à ces derniers : méthode du Goodwill complet) soit en retenant la quote-part de la juste valeur de l'actif net identifiable de l'entité acquise (ie sans goodwill affecté aux minoritaires : goodwill partiel). Cette option est disponible au cas par cas

- Les coûts liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période
- Les compléments de prix éventuels du regroupement d'entreprises sont valorisés à la juste valeur à la date d'acquisition. Après la date d'acquisition, le complément de prix est évalué à sa juste valeur à chaque arrêté des comptes. Au-delà d'une période d'un an à compter de la date d'acquisition, tout changement de cette juste valeur sera constaté en résultat. A l'intérieur de ce délai d'un an, les changements de cette juste valeur explicitement liés à des événements postérieurs à la date d'acquisition seront également comptabilisés en résultat. Les autres changements seront comptabilisés en contrepartie du goodwill.

Lorsque la comptabilisation initiale d'un regroupement d'entreprises ne peut être déterminée que provisoirement, les ajustements des valeurs attribuées provisoirement doivent être constatés dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

#### D. OPERATIONS INTERNES ENTRE SOCIETES CONSOLIDEES

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées, de même que les résultats internes du groupe (plus-values, profits sur stocks, dividendes, dépréciations et reprises de provisions sur titres, comptes courants et créances, ...).

#### E. METHODES DE CONVERSION

##### **CONVERSION DES TRANSACTIONS LIBELLES EN DEVISES**

Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur à la date de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle, au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

##### **CONVERSION DES ETATS FINANCIERS ETABLIS EN DEVISES ETRANGERES**

Les filiales Life International and Co et Murano Resort Marrakech constituant des entreprises étrangères autonomes, leurs comptes ont été convertis selon la méthode du cours de clôture :

- Les postes du bilan sont convertis en euros au taux de clôture.
- Les postes du compte de résultat sont convertis au taux moyen de l'exercice.
- L'écart de conversion mis en évidence est inclus dans les capitaux propres consolidés au poste « écarts de conversion », et n'affecte pas le résultat.

## 10. PRINCIPES ET REGLES D'EVALUATION

### A. LES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

#### **LES GOODWILL (IFRS 3)**

Comme indiqué en note 3.3, les goodwill, comptabilisés lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, représentent la différence constatée entre le coût d'acquisition des titres et la part de l'entreprise détentrice dans ses capitaux propres estimés à la juste valeur, y compris le résultat de l'exercice acquis à cette date.

#### **AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les logiciels et droits d'usage acquis en pleine propriété ainsi que les logiciels développés pour un usage interne et dont l'influence sur les résultats futurs revêt un caractère bénéfique, durable et mesurable, sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement sur leur durée d'utilité.

### B. LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (IAS 16)

La valeur des immobilisations corporelles inscrite à l'actif du bilan correspond à leur valeur d'acquisition ou à leur coût de revient diminué des amortissements et pertes de valeur éventuelles. Elle ne fait l'objet d'aucune réévaluation.

Les coûts d'emprunt sont exclus du coût des immobilisations dans la mesure où ils ont été contractés avant l'application de la norme IAS 23.

Les dépenses ultérieures (dépenses de remplacement et dépenses de mise en conformité) sont immobilisées et amorties sur la durée de vie restante de l'immobilisation à laquelle elles se rattachent.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire fondée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Il est calculé sur la base du prix d'acquisition, sous déduction d'une valeur résiduelle. Compte tenu de la situation géographique des hôtels qui sont tous situés dans Paris *intra-muros*, le groupe a décidé de ne pas amortir le composant « structure et ouvrage ».

Les immobilisations sont amorties selon leur durée prévue d'utilisation, comme suit :

Composant	Durée d'utilisation
Structure et ouvrage	33 à 69 ans
Chauffage et climatisation	25 ans
Electricité	25 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Ascenseur	15 ans
Ravalement	15 ans
Toiture	15 ans
Matériel	10 ans
Décoration	6 ans
Logiciels	1 an

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

Compte tenu des mutations observées dans le secteur de l'hébergement (phénomène de uberisation), et des pratiques observées sur le marché, la société Les Hôtels de Paris a modifié la durée d'utilisation estimée de la composante structure et ouvrage entre 33 ans et 69 ans. Historiquement, cette composante n'était pas amortie. Ce changement de destination a débuté au 1<sup>er</sup> juillet 2017 et impacte les comptes à hauteur de 117 K€.

#### C. ACQUISITION D'INTERETS MINORITAIRES

Le Groupe applique la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » pour la comptabilisation des acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle. L'acquisition de participations ne donnant pas le contrôle, est comptabilisée comme une transaction avec des détenteurs d'instruments de capitaux propres en leur capacité d'actionnaires et en conséquence ne donne pas lieu à la reconnaissance d'un goodwill.

L'écart généré entre le coût d'acquisition et la quote-part complémentaire acquise dans l'actif net de l'entreprise est enregistré en contrepartie des capitaux propres.

#### D. LOCATION FINANCEMENT (NORME IAS 17)

Les contrats de location, dont le groupe assume les bénéfices et les risques, et dont le montant brut initial est significatif, sont considérés comme des contrats de financement par le groupe.

Les biens détenus par ce type de contrat de location financement sont immobilisés à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux, chacune des valeurs étant déterminée à la date de signature du contrat. Les coûts liés à ces contrats sont comptabilisés d'une part en charges financières pour la partie d'intérêts financiers de la redevance, d'autre part en dotations pour amortissement comptable de l'actif enregistré, et enfin en réduction de la charge de remboursement du principal de l'emprunt.

La dette est amortie sur la durée du contrat de location financement.

Le Groupe a retenu un seuil de significativité de 200 K€ pour le retraitement de ces contrats de location financement.

Par opposition à ces contrats, les contrats de location simple font l'objet d'une comptabilisation de la charge de loyer au compte de résultat.

#### E. VALEUR RECOUVRABLE DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES (IAS 36)

Le groupe s'assure que la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité.

La valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles est testée au moins une fois au 31 décembre, en ce qui concerne les goodwill notamment, et pour les immobilisations amortissables, dès lors qu'il existe des indices de perte de valeur, à la date d'établissement des comptes.

En matière d'actifs individuels, ces indices proviennent essentiellement d'une diminution des valeurs de marché ou d'une modification prévue dans leur utilisation.

D'un point de vue général, le test de valeur consiste en l'évaluation de la valeur d'utilité de chaque Unité Génératrice de Trésorerie générant ses flux propres de trésorerie (l'UGT correspondant à l'hôtel exploité).

En 2017, le groupe n'a pas formalisé en interne de test de dépréciation de ses goodwill. Néanmoins, le groupe a fait appel un expert sectoriel indépendant.

L'expert indépendant a retenu plusieurs méthodes et a valorisé chacune des UGT individuellement.

En cas de faible marge, le groupe s'appuie sur les dernières transactions réalisées par celui-ci.

Lorsque la valeur recouvrable d'une UGT est inférieure à sa valeur nette comptable (immobilisations corporelles, incorporelles et goodwill), la perte de valeur correspondante est affectée en priorité aux goodwill et reconnue en résultat opérationnel.

Les dépréciations des goodwill sont irréversibles. Les dépréciations relatives aux autres immobilisations corporelles sont quant à elles réversibles dès lors qu'il y a un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif.

#### F. STOCK (NORME IAS 2)

Les stocks sont valorisés au prix moyen pondéré et font l'objet d'une évaluation au plus faible de leur coût de revient ou de leur valeur nette de réalisation.

#### G. PROVISIONS (NORME IAS 37)

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Les provisions pour restructurations sont comptabilisées lorsque le groupe a un plan formalisé et détaillé et notifié aux parties concernées.

Les provisions sont actualisées lorsque l'effet de la valeur temps est significatif.

#### H. PERSONNEL, ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET ASSIMILES (NORME IAS 19)

Les avantages procurés sont de deux types :

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

#### I. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES (NORME IAS 24)

Une transaction entre parties liées est un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre des parties liées, sans tenir compte du fait qu'un prix soit facturé ou non.

Une partie est liée à une entité dans les cas suivants :

- a) Lien direct ou indirect :
  - 1) la partie contrôle l'entité, est contrôlée par elle, ou est soumise à un contrôle conjoint au même titre que l'entité;
  - 2) la partie détient dans l'entité une participation qui lui permet d'exercer une influence notable sur elle;
  - 3) la partie exerce le contrôle conjoint sur l'entité;
- b) Les parties sont également liées lorsque la partie est une entreprise associée, définie par la norme IAS 28 – *Participations dans des entreprises associées* - comme une entité dans laquelle l'investisseur a une influence notable;
- c) Les parties sont liées en présence d'une coentreprise, comme un accord contractuel en vertu duquel deux parties, ou plus, conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint;
- d) Les parties sont liées lorsque la partie fait partie des principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère;
- e) Il y a également parties liées lorsque la partie est un des membres proches de la famille de tout individu visé aux points a) ou d);
- f) la partie est une entité sur laquelle une des personnes visées sous d) ou e) exerce le contrôle, un contrôle conjoint, une influence notable, ou encore détient un droit de vote significatif;
- g) Enfin les parties sont liées lorsque la partie est un régime d'avantages postérieurs à l'emploi au profit des employés de l'entité, ou de toute entité qui est une partie liée à cette entité.

#### J. IMPOT (NORME IAS 12)

Les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales donnent lieu à la constatation d'un impôt différé selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition adoptés. Les effets dus aux changements des taux d'impôt s'inscrivent en compte de résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est annoncé.

Il n'est constaté d'impôt différé actif sur les déficits reportables que dans la mesure où leur récupération sur une durée raisonnable est quasi certaine.

Les impôts différés ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils se rapportent à une même entité fiscale et qu'ils ont des échéances de reversements identiques.

La charge d'impôt dans le compte de résultat est égale à la somme des impôts exigibles et des impôts différés.

Le Groupe a pris l'option de classer la contribution économique territoriale (CET), issue de la réforme sur la taxe professionnelle, en charge opérationnelle.

#### K. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers détenus par le groupe sont classés en deux grandes catégories définies par la norme IAS 39:

- Les dépôts, les prêts, et les créances sont enregistrés au bilan au coût amorti : cette catégorie, est équivalente à la comptabilisation au prix d'acquisition, la mise en place de ces placements ne faisant pas l'objet de frais ou de coûts significatifs.
- Les actions, les parts de SICAV et de fonds commun de placement et les titres de participation non consolidés sont considérés comme des actifs financiers disponibles à la vente et sont donc comptabilisés au bilan à leur juste valeur si celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Les variations de juste valeur sont alors enregistrées en capitaux propres. Lorsque la juste valeur ne peut être évaluée de façon fiable, en particulier pour les titres de participation, ces derniers sont maintenus à leur coût d'acquisition, déduction faite des éventuelles dépréciations estimées nécessaires. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de la participation s'avère inférieure à la valeur comptable.

## L. PASSIFS FINANCIERS

### **DETTES FINANCIERES LONG TERME**

Les dettes financières à long terme comprennent essentiellement les emprunts auprès des établissements de crédit, ainsi que les dettes résultant de la reconnaissance à l'actif de la valeur des biens pris en location financement.

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont évalués à la date de souscription à leur juste valeur, puis comptabilisés jusqu'à leur échéance selon la méthode du coût amorti.

A la date de souscription de l'emprunt, la juste valeur correspond à la valeur des flux de décaissements futurs actualisés au taux du marché. En outre, les frais de montage et les éventuelles primes d'émission sont imputés sur la juste valeur de l'emprunt.

La différence entre la valeur nominale de l'emprunt et sa juste valeur est inscrite en capitaux propres.

A chaque période suivante, la charge d'intérêt comptabilisée en compte de résultat correspond à la charge d'intérêt théorique calculée par application du taux d'intérêt effectif à la valeur comptable de l'emprunt. Le taux d'intérêt effectif est calculé lors de la souscription de l'emprunt et correspond au taux permettant de ramener les flux de décaissements futurs au montant initial de la juste valeur de l'emprunt.

La différence entre la charge d'intérêt et le montant nominal des intérêts est inscrite en contrepartie de la dette au passif du bilan.

### **AUTRES PASSIFS FINANCIERS**

Les autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé selon les principes décrits ci-dessus.

## M. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie présentés au bilan comprennent les montants en caisse, le disponible en banque diminué des découverts bancaires, les créances financières et les placements à court terme hautement liquides satisfaisant aux critères retenus par la norme IAS 7.

## N. PRODUITS D'ACTIVITES ORDINAIRES (NORME IAS 18)

Le produit des activités ordinaires correspond au montant des ventes de produits et prestations de services liées aux activités ordinaires des sociétés consolidées par intégration globale.

Le produit des activités ordinaires du groupe se répartit entre les prestations hôtelières (hébergement, restauration et autres prestations) et les loyers perçus dans le cadre des baux commerciaux sur immeubles de placement dont elle est propriétaire.

Conformément à la norme IAS 18, l'ensemble des produits des activités ordinaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes.

Les ventes de produits sont comptabilisées lors de la livraison et du transfert du titre de propriété.  
Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

## O. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Il s'agit de produits ou charges inhabituels, occasionnels et de montants significatifs présentés de manière distincte pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante, ceci en conformité avec la recommandation du CNC du 27 octobre 2004 et le cadre conceptuel de l'IASB.

Les autres produits et charges opérationnels incluent les coûts de réorganisation et de rationalisation, les litiges majeurs et les reprises de provisions du bilan d'ouverture sans objet, les pertes de valeur conformément à l'application de l'IAS 36, et les plus et moins-values de cession des actifs corporels et incorporels.

## P. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Au regard de son activité et des actifs exploités, et en conformité avec IFRS 8.§12, l'information par secteur d'activité est présentée en conformité avec le système de reporting interne du Groupe utilisé par la Direction Générale pour mesurer la performance financière et allouer les ressources.

Pour chaque UGT (hôtel), les principaux indicateurs transmis à la Direction sont les suivants :

- Chiffre d'affaires,
- Revpar (taux d'occupation \* prix moyen),
- Immobilisations,
- Dettes financières.

Les informations chiffrées sont indiquées en note 7.14.

## Q. HIERARCHIE DE JUSTES VALEURS DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (IFRS 13)

Le Groupe distingue trois catégories d'instruments financiers à partir des deux modes de valorisation utilisés (prix cotés et techniques de valorisation). Il s'appuie sur cette classification, en conformité avec les normes comptables internationales, pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur par résultat ou autres éléments du résultat global en date d'arrêté:

- Catégorie de niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif;
- Catégorie de niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables ; ces techniques font appel aux méthodes de calcul mathématique usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbe de taux...). Le calcul de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt négociés de gré à gré est effectué sur la base de modèles internes communément utilisés par les intervenants pour évaluer ces instruments financiers;
- Catégorie de niveau 3 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres non observables (paramètres dont la valeur résulte d'hypothèses ne reposant pas sur des prix de transactions observables sur les marchés sur le même instrument ou sur des données de marché observables disponibles en date de clôture) ou qui ne le sont que partiellement.

Au sein du Groupe, les évaluations entrent uniquement dans la catégorie de niveau 3.

## 11. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### A. ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX AGREGATS DU COMPTE DE RESULTAT

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Chiffre d'affaires	33 612	28 192
Charges courantes opérationnelles	(37 675)	(36 922)
Résultat courant opérationnel	(4 063)	(8 730)
Résultat opérationnel	(4 968)	(4 582)
Coût de l'endettement financier net	(8 173)	(1 778)
Résultat avant impôt	(13 141)	(6 360)
Charge d'impôt	136	(4 837)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(13 005)	(11 197)

## B. ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Activités hôtelières	33 601	28 152
Prestations des contrats de services et concessions de marque		-
Autres	11	40
<b>Total</b>	<b>33 612</b>	<b>28 192</b>

## C. CHARGES OPERATIONNELLES

### DETAIL DES CHARGES OPERATIONNELLES

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Énergie	1 096	1 227
Entretien et maintenance	1 498	1 403
Nettoyage	1 356	1 096
Coûts de personnel	401	92
Loyers et charges locatives	5 762	6 533
Communication	99	127
Honoraires	1 360	1 797
Commissions	3 638	4 161
Autres charges opérationnelles	4 870	3 642
<b>Total des achats opérationnels</b>	<b>20 081</b>	<b>20 077</b>

Les Autres charges opérationnelles sont essentiellement composées de :

- Achats de matières premières à hauteur de 2.2 M€
- Achats de matériels et fournitures à hauteur de 1.4 M€
- Frais de transport, déplacements, frais postaux et frais bancaires à hauteur de 1 M€

### LOYERS ET CHARGES LOCATIVES :

Au 31 décembre 2017, les loyers portés par l'ensemble consolidé s'élèvent à 5 762 K€ contre 6 533 K€ au 31 décembre 2016.

Ces charges de loyers correspondent à des contrats de location simple.

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Locations immobilières (hôtels et siège)	4 200	5 059
Charges locatives	227	256
Locations mobilières	1 335	1 218
<b>Total</b>	<b>5 762</b>	<b>6 533</b>

D. DETAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Dotations aux amortissements :		
Immobilisations incorporelles	(6)	(6)
Immobilisations corporelles	(2 299)	(1 375)
Immobilisations en crédit-bail	(321)	(321)
<i>Total</i>	(2 626)	(1 702)
Dotations aux provisions :		
Provisions sur actif courant	273	(798)
Provisions pour risques et charges	(148)	(749)
<i>Total</i>	125	(1 547)
Reprises de provisions :		
Reprises sur amortissement des immobilisations corporelles	-	7
Reprises sur provisions des immobilisations corporelles	227	-
Reprises sur actif courant	142	834
Reprises sur provisions pour risques et charges non utilisées		
Reprises sur provisions pour risques et charges utilisées	979	2 659
<i>Total</i>	1 436	3 500
<b>Incidence nette totale</b>	<b>(1 065)</b>	<b>251</b>

E. LE COÛT 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.

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Intérêts sur emprunts	(6 365)	(266)
Intérêts sur crédit-bail	(1 111)	(1 221)
Perte de change	(532)	-
Intérêts de découverts bancaires	(344)	(416)
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(8 352)</b>	<b>(1 903)</b>
<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Dot. Aux Provisions & Amts. Financiers	-	(4)
Reprise de provision sur dépôt	-	-
Reprise de provision sur c /c	-	-
Autres produits et charges financières	179	128
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>125</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(8 173)</b>	<b>(1 778)</b>

La hausse des intérêts est essentiellement liée à l'obtention de l'emprunt auprès de Colcity.

## F. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Résultat de la gestion des autres actifs du groupe (produits et charges opérationnels non courants) :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat sur cessions d'éléments d'actifs non courant	-	5 406
Autres produits et charges non courants	(906)	(1 257)
<b>Total</b>	<b>(906)</b>	<b>4 149</b>

## G. IMPOT

Le taux d'imposition retenu est le taux légal qui sera appliqué progressivement à partir de 2019 soit 28 %. La charge d'impôt se ventile comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts exigibles	-	-
Impôts différés	136	(4 837)
<b>Total</b>	<b>136</b>	<b>(4 837)</b>

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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat avant impôt	(13 141)	(6 360)
Impôt théorique sur résultat	(3 679)	(2 120)
- Différences permanentes	88	(1 798)
- Imputation Bénéfices s/ déficits antérieurs non activés	6	(87)
- Régularisation activation des déficits		(3 355)
- Pertes fiscales non activées	(4 891)	(1 886)
- Impact retraitements de consolidation	888	60
- Correction d'imposition différée sur location financement		109
- Autres	365	
Charge nette d'impôt constatée dans les comptes	136	(4 837)

## 12. NOTES SUR LE BILAN

### A. LES GOODWILL

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Cession / diminution	Ecart de conversion	31/12/2017
Goodwill	42 034	2 506	-	(25)	44 516
Dépréciation	(1 120)	-	-	25	(1 096)
<b>Goodwill net</b>	<b>40 914</b>	<b>2 506</b>	-	-	<b>43 420</b>

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 Groupe a procédé sur l'exercice 2017 à l'acquisition de 45% de l'entité SIAM. Le Groupe détenant déjà 5% a ainsi pris le contrôle de l'entité.

L'opération a mis en évidence des survaleurs affectées pour 2 162 K€ à l'actif immobilier sur la base d'une évaluation indépendante. Le goodwill a été déterminé en tenant compte (i) d'IDA liés à l'activation des déficits fiscaux de SIAM (421 K€) (ii) constatation d'un IDP (606 K€) lié à la plus-value latente sur l'ensemble immobilier. Le solde non affecté a été enregistré en Goodwill pour un montant de 2 506 K€.

Le tableau suivant présente le détail des goodwill par UGT en K€ au 31 décembre 2017 :

Libellé	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur Nette
Villa Beaumarchais	2 698		2 698
Villa Alessandra	652		652
Pavillon Nation	2 650		2 650
Pavillon Versailles	2 500		2 500
Pavillon Villiers	2 515		2 515
Villa Montparnasse	567		567
Villa Eugénie	465		465
Villa Luxembourg	4 528		4 528
Pavillon Bourse	320		320
Pavillon Courcelles Monceau	1 524		1 524
Villa Royale	815	(807)	8
Normandy Hôtel	14 439		14 439
Villa Montsouris	3 277		3 277
Pavillon Opéra Grands Boulevards	1 406		1 406
Pavillon Louvre	1 257		1 257
Villa Opéra Drouot	2 109		2 109
Murano Resort Marrakech	295	(295)	
Kube Gassin	2 506		2 506
<b>Total</b>	<b>44 523</b>	<b>(1 103)</b>	<b>43 420</b>

A chaque clôture, le groupe s'assure que la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité.

Au 31 décembre 2017, le groupe a retenu les valeurs communiquées par un expert indépendant.

Ce dernier valorise les hôtels selon plusieurs méthodes :

- Méthode 1 : Basée sur l'EBIDTA
- Méthode 2 : Basée sur les DCF

La valeur des UGT (Unité Génératrice de trésorerie) hôtels a été déterminé par adition par de la méthode basée sur les DCF (Murs) (ii) et du multiple de chiffre d'affaires (Fonds).

Cette méthode est corroborée par la méthode 2 basée sur les DCF.

#### Evaluation du bien selon le DCF

##### Détermination du taux d'actualisation:

L'approche appliquée pour la détermination du taux d'actualisation est présentée dans le tableau ci-dessous, incluant les hypothèses considérées, qui permettent de définir le coût moyen pondéré du capital (CMPC), ou WACC (Weighted Average Cost of Capital):

##### Weighted Average Cost of Capital (Coût Moyen Pondéré du Capital)

Risk free rate (1)	0,68%
Equity risk premium (2)	5%
Relevered $\beta$	0,94
Country risk premium (4)	0,25%
Property Specific risk premium (5)	2,83%

<b>Cost of Equity (6)</b>	<b>8,46%</b>
<b>Cost of Debt (7)</b>	<b>3,06%</b>
<b>Corporate Tax Rate</b>	<b>33,30%</b>
<b>After Tax Cost of Debt (8)</b>	<b>2,04%</b>
<b>Equity ratio (9)</b>	<b>60%</b>
<b>Debt ratio (9)</b>	<b>40%</b>
<b>WACC / Taux d'actualisation</b>	<b>5,89%</b>

(7) Taux sans risque, rendement des obligations de l'Etat Français (OAT 10 ans), moyenne de décembre 2017.

(8) Prime de risque sur fonds propres ciblée par les investisseurs.

(9) Le bêta, ou coefficient bêta, est un excellent coefficient de volatilité ou de sensibilité indiquant le risque ou la rentabilité d'investir dans le secteur de l'hôtellerie et plus particulièrement dans le projet considéré. Ce coefficient est basé sur le coefficient bêta de l'industrie hôtelière, au 18.12.2017.

(10) Le risque-pays est établi en accord avec l'indicateur du facteur risque d'un pays fixé par la base de données

"The Economist Intelligence Unit".

(11) Le risque spécifique lié à l'établissement.

(12) Coût des fonds propres

$= (1) + [(2) * (3)] + (4) + (5)$

(10) Coût de la dette: Euribor 12 mois pour la dernière quinzaine de décembre 2017 + 330 points.

(11) Coût de la dette après taxes =  $(7) * [1 - (\text{Taux d'imposition})]$ .

(12) Ratio d'endettement de 40%, habituellement observé sur le marché.

**En bleu: Chiffre propres à un établissement précis**

La valeur terminale (ou valeur résiduelle) est estimée en posant l'hypothèse que le Revenu Net d'Exploitation poursuivra sa progression après la période de projections, à compter de l'année 11, à un taux de croissance perpétuel généralement équivalent ou inférieur à l'inflation.

Le Revenu Net d'Exploitation de l'année 11 (2028) est capitalisé à un taux déterminé comme suit: Taux d'actualisation - Taux de croissance perpétuel de 1,5%=taux de capitalisation.

Afin de tester la sensibilité de la valeur à cette hypothèse, la valeur est également calculée selon la méthode DCF avec un taux de capitalisation pour la valeur terminale égal à la valeur retenue +/- 0,5%.

#### Evaluation du bien selon la méthode du multiple de l'Ebitda

L'EBITDA annuel moyen estimé pour la période (2018-2027) est actualisé au taux de l'inflation.

Le coefficient multiplicateur est déterminé:

- A partir d'un taux pivot de 1,4 traditionnellement observé pour des établissements similaires; ce taux est porté à 16 pour les établissements ayant fait l'objet d'une rénovation majeure
- En appliquant une pondération positive ou négative, issue de la détermination du risque spécifique lié à l'établissement.

Ce multiple d'EBITDA est ensuite appliqué à l'EBITDA moyen des 10 prochaines années d'exploitation.

De ce produit est déduit le montant de Capex budgété pour la poursuite de l'activité de l'établissement.

Les valeurs communiquées par l'expert indépendant ne mettent pas en avant d'indice de perte de valeur conduisant à la constatation de dépréciation d'actif.

Lorsque la valeur recouvrable d'une UGT est inférieure à sa valeur nette comptable (immobilisations corporelles, incorporelles et écarts d'acquisition), la perte de valeur correspondante est affectée en priorité aux goodwill et reconnue en résultat opérationnel. Les dépréciations des goodwill sont irréversibles.

B. LES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES A DUREE DE VIE DEFINIE

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Reclassement	Variation de périmètre	Augment.	Diminution	31/12/2017
Montant brut	1 038	-	-	-	-	1 038
Amortissements	(832)	(8)	-	(6)	-	(845)
<b>Immobilisations incorporelles nettes</b>	<b>206</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>192</b>

C. LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(En milliers d'euros)	31/12/16	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres	31/12/17
Terrains / agencements	1 830	(22)	3 993	360	-	1 033	7 194
Constructions	44 328	(477)	10 711	6 193	-	180	60 936
Crédits-bails immobiliers et mobiliers	45 005	-	-	-	-	(3 130)	41 875
Matériels et outillages	5 747	(37)	1 448	50	-	9	7 218
Autres immobilisations	15 185	(46)	-	525	-	(7)	15 658
<i>Montant brut</i>	<i>112 095</i>	<i>(581)</i>	<i>16 152</i>	<i>7 129</i>	<i>-</i>	<i>(1 914)</i>	<i>132 881</i>
Amortissement et provisions des immobilisations	(35 964)	347	(299)	(2 312)	973	1 406	(35 850)
Dépréciation liée à la Villa Royale	(286)	-	-	-	87	-	(199)
Amortissement des crédits-bails immobiliers et mobiliers	(6 614)	-	-	(321)	-	508	(6 427)
<i>Amortissements</i>	<i>(42 864)</i>	<i>347</i>	<i>(299)</i>	<i>(2 633)</i>	<i>1 061</i>	<i>1 913</i>	<i>(42 476)</i>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>69 231</b>	<b>(235)</b>	<b>15 853</b>	<b>4 495</b>	<b>1 061</b>	<b>(0)</b>	<b>90 405</b>

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

Les immobilisations financées par crédit-bail sont ventilées par nature de contrat au 31 décembre 2017 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Redevances
Constructions et terrains	41 092	2 660
Climatiseur	327	-
Matériel informatique	327	-
Matériel vidéo et audio	129	-
<b>Total</b>	<b>41 875</b>	<b>2 660</b>

L'entreprise estime qu'aucune modification raisonnablement possible des hypothèses clés utilisées pour le calcul de la valeur recouvrable ne pourrait conduire à ce que la valeur comptable de l'UGT soit significativement supérieure à sa valeur recouvrable.

D. LES AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Autres immobilisations financières	0	0
Dépôts et cautionnements	1 568	1 558
Dépréciation dépôts et cautionnements	-	-
<b>Total</b>	<b>1 568</b>	<b>1 559</b>

Les autres immobilisations financières se composent de dépôts de garantie de loyers, de dépôts de garantie bancaires et d'avances-preneur sur les contrats de crédit-bail.

E. LES COMPTES DE TIERS ACTIFS ET PASSIFS COURANTS

**CLIENTS ET COMPTES RATTACHES**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>		
	<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>&lt; À 1 an</b>	<b>&gt; à 1 an</b>
Clients et comptes rattachés	2 012	2 933	2 203	730
Provisions clients	(861)	(730)		(730)
<b>Clients – valeur nette</b>	<b>1 151</b>	<b>2 203</b>	<b>2 203</b>	<b>-</b>

**AUTRES TIERS ACTIFS COURANTS**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>		
	<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>&lt; À 1 an</b>	<b>&gt; à 1 an</b>
Stock	55	60	60	-
Créances fiscales et sociales	3 423	3 714	3 714	-
Comptes courants	87	289	289	-
Débiteurs divers	0	(0)	(0)	-
Provisions débiteurs divers	96	8 538	8 538	-
Charges constatées d'avance	133	20	20	-
<b>Total</b>	<b>3 794</b>	<b>12 621</b>	<b>12 621</b>	<b>-</b>

**DEPRECIATION DES ACTIFS COURANTS**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>A l'ouverture</b>	<b>Dotation de l'exercice</b>	<b>Reprise de l'exercice</b>	<b>Variation de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>A la clôture</b>
Stocks						
Créances Clients	861	11	(142)			730
Autres créances	-	-	-			-
<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>11</b>	<b>(142)</b>			<b>730</b>

**AUTRES TIERS PASSIFS COURANTS**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>		
	<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>&lt; À 1 an</b>	<b>&gt; à 1 an</b>
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>19 006</b>	<b>11 429</b>	<b>11 197</b>	<b>232</b>
Dettes vis à vis du personnel et des organismes sociaux	13 083	7 051	5 994	1 057
TVA à payer	1 075	1 387	1 387	

Autres dettes d'impôts et taxes	5 331	4 131	3 912	219
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>19 490</b>	<b>12 569</b>	<b>11 293</b>	<b>1 276</b>
<b>Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>872</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	
<b>Total</b>	<b>39 368</b>	<b>24 814</b>	<b>23 306</b>	<b>1 508</b>

Les passifs courants à plus d'un an concernent les dettes du plan de redressement judiciaire de la société Murano. Cette dette a fait l'objet d'une actualisation aux taux de 2,20%.

#### ANALYSE DE LA TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
VMP	346	205
Disponibilités (Equivalent de trésorerie)	1 281	234
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>1 627</b>	<b>439</b>
Concours bancaires	(227)	(443)
<b>Total Trésorerie nette</b>	<b>1 401</b>	<b>(4)</b>

#### CATEGORIE D'ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)	2017	Actifs financiers disponibles à la vente	Actif financier à la juste valeur par le résultat	Prêts et créances	Evaluation à la juste valeur		
					Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : informations observable	Niveau 3 : informations non observables
<b>Actif non courant</b>							
Titre disponible à la vente							
Autres actifs non financiers	1 568			1 568			
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs courant</b>							
Clients et comptes rattachés	2 846			2 846			
Autres créances	12 561			12 561			
<b>Autres créances et actifs financiers courants</b>	<b>15 407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Trésorerie	1 281			1 281			
VMP	346		346		346		
<b>Disponibilité et équivalent de trésorerie</b>	<b>1 627</b>	<b>0</b>	<b>346</b>	<b>1 281</b>	<b>346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### F. IMPOTS DIFFERES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Ecart de conversion	Variation	31/12/2017
Autres différences temporaires	59		125	184
Reports déficitaires activés	-		88	510
Différences fiscales sur décalage temporaires	21		(1)	20

Amortissement des constructions	1 372	(59)	(201)	1 112
Différence temporaire sur Lease Back	47		(47)	0
Frais d'établissement	22		(3)	18
Taux d'intérêt effectif sur emprunt	-		116	116
Limitation des IDA aux IDP	63		(10)	53
Compensation IDA IDP	(1 501)		(426)	(1 927)
<b>Total Impôt différé Actif</b>	<b>84</b>	<b>(59)</b>	<b>(359)</b>	<b>87</b>
<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variation de périmètre</b>	<b>Variation</b>	<b>31/12/2017</b>
Différences fiscales temporaires	1 581		-281	1 300
Différences liées aux retraitements de consolidation	3 244	521	49	3 814
Compensation IDA IDP	(1 501)		(426)	(1 927)
<b>Total Impôt différé Passif</b>	<b>3 323</b>	<b>521</b>	<b>(658)</b>	<b>3 189</b>

L'absence d'activation des impôts différés actifs est liée au coût de la dette à venir.

#### G. CAPITAL

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 7 145 926 actions. Il n'existe pas d'instrument dilutif en circulation à cette même date.

	Nombre de titres	Montant
Titres en début d'exercice	7 386 981	41 349 328
Augmentation de capital de la période (Cf. Faits marquants)		3 650 672
<b>Titres en fin d'exercice</b>	<b>7 145 926</b>	<b>45 000 000</b>

#### H. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS SOCIAUX

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2016	Dotations période	Reprise	OCI	Reclassement	31/12/2017
Provision pour retraites	33	17	-	589	-	639
Prov° pour risques et charges						
<b>Total provisions à caractère non courant</b>	<b>33</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>589</b>	<b>-</b>	<b>639</b>
Provisions fiscales, litiges et autres (1)	3 206	2 419	(1 698)	-	-	3 928
<b>Total provisions à caractère courant</b>	<b>3 206</b>	<b>2 419</b>	<b>(1 698)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 928</b>

Suite à la proposition de rectification du 19 décembre 2016, la société a provisionné les éléments suivants:

- 120 K€ au titre de l'IS relatif à l'exercice 2014,
- 951 K€ concernant la TVA HDP de 2013 à 2015,
- 266 K€ concernant MURANO dont 246 K€ de pénalité sur la TVA.

#### I. DESCRIPTION DES REGIMES DE RETRAITES :

Les avantages à long terme sont attribués, soit par des régimes à cotisations définies, soit par des régimes à prestations définies.

#### REGIMES A COTISATIONS DEFINIES

Ces régimes se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. L'organisme se charge de verser aux salariés les montants qui leur sont dus (régime vieillesse de la Sécurité Sociale, régimes complémentaires de retraite ARRCO/AGIRC).

Les paiements du groupe sont constatés en charge au titre de la période à laquelle ils se rapportent.

#### REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES

Le groupe Les Hôtels de Paris offre à ses salariés différents avantages à prestations définies conditionnés par l'accumulation d'années de service au sein du groupe. Ces régimes se caractérisent par une obligation de l'employeur vis-à-vis des salariés. S'ils ne sont pas entièrement préfinancés, ils donnent lieu à constitution de provision.

L'engagement calculé sur une base actuarielle, est déterminé de manière rétrospective pour l'ensemble des salariés en tenant compte des hypothèses actuarielles de l'ancienneté, des conventions collectives en vigueur, de la rotation par catégorie de personnel, de la table de mortalité (TV 88/90), ainsi que d'un taux d'actualisation.

La variation de la dette actuarielle en 2017 provient principalement de la modification du taux de rotation de personnel dans le calcul ainsi que des taux d'évolution des salaires.

Ces paramètres sont revus chaque année et se récapitulent de la manière suivante :

	31/12/2017	31/12/2016
Age de départ à la retraite	67 ans	67 ans
Evolution des salaires non cadre	1,2% par an	2,5% par an
Evolution des salaires cadre	1,2% par an	3,2% par an
Turnover	Entre 0 % et 8,93 %	Entre 0% à 100%
Charges sociales	Entre 28 % et 46,6%	/
Taux d'actualisation	1,29%	1,50%

#### J. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

L'évolution des emprunts sur l'exercice 2017 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Flux de trésorerie		Variations non cash			31/12/2017
		Augment.	Dimin.	Variations périmètre	Ecarts de conversion	Autres mouvements	
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	7 556	13	(4 931)	10 734			13 372
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit-bail	33 890	0	(2 896)				30 994
Dettes liées à participation des salariés	389		(52)	0			337
Concours bancaires	443		(308)	93	(1)		227
Emprunts et dettes financières diverses	13	56 207		300		(2 490)	54 031
Comptes courants créditeurs hors groupe	1 891	1 471	(4 703)	5 325	7		3 991
<b>Total</b>	<b>44 182</b>	<b>57 678</b>	<b>(12 889)</b>	<b>16 452</b>	<b>6</b>	<b>(2 490)</b>	<b>102 953</b>

La ventilation des emprunts sur les exercices 2017 et 2016 se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2017			
	Total	< à 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	13 372	900	5 684	6 788
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit-bail	30 994	1 256	8 203	21 534
Dettes liées à participation des salariés	337	337		
Concours bancaires	227	227		
Dettes financières diverses	54 031	10 013	300	43 719
Emprunts et dettes financières diverses	3 991	3 991		
<b>Total</b>	<b>102 953</b>	<b>16 724</b>	<b>14 187</b>	<b>72 041</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2016			
	Total	< à 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	7 556	1 211	6 345	
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit-bail	33 890	1 667	9 064	23 159
Dettes liées à participation des salariés	389	389		
Concours bancaires	443	443		
Dettes financières diverses	13	13		
Emprunts et dettes financières diverses	1 891	1 891		
<b>Total</b>	<b>44 182</b>	<b>5 614</b>	<b>15 409</b>	<b>23 159</b>

#### K. CATEGORIES DE PASSIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)	2017	Passif financier au coût amorti	Passif financier à la juste Valeur par le résultat		Evaluation à la juste valeur		
			Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture	Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : informations observable	Niveau 3 : informations non observables
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts auprès des établissements de crédit	900	900					
Financement des locations financières	1 256	1 256					
Concours bancaires	227	227					
Emprunts et dettes financières divers	58 023	58 023					
<b>Emprunts et dettes financières courants</b>	<b>60 405</b>	<b>60 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs non courants</b>							
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 472	12 472					
Financement des locations financières	29 738	29 738					
Dettes liées à la participation des salariés	0	0					
Emprunts et dettes financières divers	0	0					
<b>Emprunts et dettes financières non courants</b>	<b>42 210</b>	<b>42 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### L. ENGAGEMENTS HORS BILAN

A la connaissance de la société Les Hôtels de Paris, la présentation des engagements hors bilan n'omet pas l'existence d'engagements hors bilan significatifs selon les normes comptables en vigueur.

#### DETTES FINANCIERES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Au 31 décembre 2017, les emprunts et crédits-bails contractés par la société et garantis par des sûretés réelles se répartissent comme suit, en fonction de la nature des garanties prises par les établissements bancaires concernés :

Nature	(En milliers d'euros)	Montant initial de l'emprunt	Capital restant dû au 31/12/2017	PPD	Hypothèque	Nantissement FDC	Nantissement d'Actions	Nantissement Cpt Bancaire	Caution Personnelle
Emprunt Bancaire	Pavillon Nation	6 000	3 438	X	X	X			
Crédit Bail	Pavillon Grands Boulevards	4 772	3 854			X	X		
Crédit Bail	Villa Opéra Drouot	4 046	3 267			X	X		
Crédit Bail	Pavillon Louvre Rivoli	5 303	4 239			X	X		
Crédit Bail	Villa Lutèce Port Royal	5 288	2 957				X	X	X
Crédit Bail	Siège social Jules Janin Kube	4 400	2 814		X		X		X
Crédit Bail	Gassin Saint Tropez Kube	16 300	13 119		X	X	X		X
Crédit Bail	Gassin Saint Tropez	983	744		X	X	X		X
Emprunt Bancaire	Gassin	653	653						
Emprunt Bancaire	Colcity	56 208	56 208		X	X	X	X	
Emprunt Bancaire	Colcity - Frais Emissions	-2 904	-2 904						
Emprunt Bancaire	Siam	9 300	9 190		X		X		X
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>110 349</b>	<b>97 579</b>						

#### M. AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Catégories d'engagement	Total	Dirigeants	Filiales	Participations
<b>Engagements donnés</b>				
Indemnisation du dirigeant en cas de rupture anticipée des fonctions	1 174 K€	Patrick Machefert		
<b>Total</b>	<b>1 174 K€</b>			

Les principaux **engagements reçus** au 31 décembre 2017, sont résumés ci-dessous :

- Monsieur Patrick Machefert s'est porté caution solidaire de la SCI Gassin Saint-Tropez, en garantie du prêt accordé par la BPI, pour un montant de 637 K€ et a apporté en garantie un contrat d'assurance vie souscrit pour un montant de 63 K€.
- Monsieur Patrick Machefert s'est porté caution solidaire de la société pour un montant de 1 000 K€ et jusqu'en novembre 2018 dans le cadre du contrat de crédit-bail contracté pour le financement de l'immeuble sis 2 rue Geoffroy Marie à Paris 9<sup>ème</sup>. Cet engagement a été repris par la société suite à la fusion avec la SAS Compagnie Financière du Trocadéro.

- Monsieur Patrick Machefert s'est également porté caution solidaire de la société pour un montant de 1 080 K€ et jusqu'en septembre 2022 dans le cadre du contrat de crédit-bail contracté pour le financement de l'immeuble sis 52 / 52 bis rue Jenner à Paris 13<sup>ème</sup>. Cet engagement a été repris par la société suite à la fusion avec la SAS Compagnie Financière du Trocadéro.

### 13. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT

#### A. EFFECTIF

Au 31 décembre 2017, l'effectif sur les sites français était au nombre de 303 salariés (contrats à durée indéterminée, contrats à durée déterminée, contrats de professionnalisation et contrats saisonniers).

Les femmes sont au nombre de 131 et représentent ainsi 43 % de l'effectif total.

Le groupe a recruté 61 salariés en contrat à durée indéterminé (35 % des embauches) afin de remplacer les salariés ayant quitté l'entreprise. 14 salariés ont bénéficié d'une promotion sur l'année 2017 contre 8 en 2016.

Durant l'année 2017, suite à une réorganisation du Groupe et du Siège, dans le but de le redynamiser, 20 salariés ont été transférés dans d'autres établissements, contre 16 en 2016.

Au 31 décembre 2017, l'établissement Murano Resort Marrakech sis au Maroc enregistrerait un effectif global de 35 salariés, conservant ainsi le même niveau d'effectif que l'année 2016, qui s'établissait également à 35 salariés.

L'ensemble du Groupe enregistrerait un effectif de 338 salariés présents au 31 décembre 2017.

Les salariés des établissements français sont répartis comme suit :

L'effectif total au 31 décembre 2017 comprend les salariés sous contrats à durée indéterminée, contrats à durée déterminée, contrats de professionnalisation et contrats saisonniers.

L'effectif présent au 31 décembre 2017 est de 303 personnes (sites français).

Par Contrat	2 017				2 016		Variations 2017/2016
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Contrat à durée indéterminée	129	167	296	98%	313	98%	-5,43%
Contrat à durée déterminée	1	4	5	2%	5	2%	0,00%
Contrat d'apprentissage				0%		0%	0,00%
Contrat professionnalisation	1	1	2	1%		0%	200,00%
Contrat saisonnier				0%		0%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

L'ancienneté des salariés des établissements français en effectif présent (en ETP) au 31/12/2017, s'établit ainsi qu'il suit :

Par Ancienneté	2 017				2 016		Variations 2017/2016
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Moins de 1 an	14	17	31	10%	51	16%	-39,22%
De 1 à 2 ans	22	37	59	19%	38	12%	55,26%
De 2 à 5 ans	19	28	47	16%	53	17%	-11,32%
De 5 à 10 ans	27	33	60	20%	73	23%	-17,81%
De 10 à 15 ans	32	42	74	24%	70	22%	5,71%
Plus de 15 ans	17	15	32	11%	33	10%	-3,03%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

## B. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

(En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Salaires	716	714
Avantages en nature		3
Indemnités, avantages divers (retraite, prime de départ, ...)		
Frais liés au personnel détaché ou prêtés et refacturés à l'entreprise		
Jetons de présence	45	45
<b>TOTAL</b>	<b>761</b>	<b>762</b>

Par ailleurs, une convention d'indemnisation du Président de la société a été signée au cours de l'exercice 2000 et prévoit le paiement d'une indemnité équivalent à 24 mois de rémunération brute en cas de cessation anticipée des fonctions du Président de la société, sauf cas de faute lourde. La signature de cette convention relevant des dispositions des conventions réglementées a été autorisée en conseil et approuvée en assemblée générale.

## C. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 30 juin 2018)

	En Action	% d'actions	En Voix	% des Voix
Capinvest Services	3 134 412	42,43 %	6 268 824	47,77 %
Patrick Machefert	1 695 970	22,96 %	2 638 940	20,11 %
Christiane Derory	172 579	2,34 %	345 158	2,63 %
Aglaé	169 575	2,30 %	339 150	2,58 %
Hipotel Paris	160 000	2,17 %	320 000	2,44 %
Monsieur et Madame Louazé	121 674	1,64 %	188 852	1,45 %
Autres actionnaires	1 112 276	15,05 %	2 202 146	16,77 %
<b>Total des actionnaires au nominatif</b>	<b>6 566 486</b>	<b>88,90 %</b>	<b>12 303 070</b>	<b>93,75 %</b>
Actionnaires au porteur	820 495	11,11 %	820 495	6,25 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13 123 565</b>	<b>100,00 %</b>

Au total, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 180 752 actions (70,13 %) représentant 9 600 288 droits de vote (73,15 %).

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

## D. CONVENANTS BANCAIRES

Respect des ratios financiers Défaut

### L'EMPRUNTEUR S'ENGAGE A MAINTENIR JUSQU'A LA DATE D'ECHEANCE FINALE :

A tout moment à compter du 3<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature et jusqu'au 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature, le ratio ISC à un niveau supérieur à 130%, et

A tout moment à compter du 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date de signature, le ratio à un niveau supérieur à 150%, et

A tout moment le ratio LTV à un niveau inférieur ou égal à 50%.

### Ratio ISC

Désigne, à une date donnée, le ratio (exprimé en pourcentage) NOI / IS.

NOI, désigne le revenu disponible au titre de la période de référence considérée.

IS, désigne la somme :

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

### **Ratio LTV**

Désigne, à une date données, le ratio (exprimé en pourcentage) L / V.

L désigne la somme de l'encours du crédit, majoré disponible au titre de la Tranche, à la date considérée.

V désigne la valeur marché (des murs et des fonds de commerce) de ceux des hôtels inclus, objets de suretés tels que déterminés aux termes du plus récent rapport d'expertise.

### **RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS**

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

### **E. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice 2017 pour l'ensemble consolidé s'élèvent au titre de l'audit légale à :

#### **Hôtels de Paris:**

- 132 K€ pour le cabinet RSM PARIS dont 8 K€ au titre de la RSE,
- 83 K€ pour le cabinet Catherine Blanchard-Tissandier.

#### **Siam:**

- 4 K€ pour le cabinet POLOYE & Associés

#### **Paris Palace Marrakech:**

- 4 K€ pour le cabinet RSM PARIS

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

## 5. INFORMATION SOCIALES & ENVIRONNEMENTALES DU GROUPE

### 1. EMPLOI

#### A. PREAMBULE

Au 31 décembre 2017, l'effectif sur les sites français était au nombre de 303 salariés (contrats à durée indéterminée, contrats à durée déterminée, contrats de professionnalisation et contrats saisonniers).

Les femmes sont au nombre de 131 et représentent ainsi 43% de l'effectif total.

Le groupe a recruté 61 salariés en contrat à durée indéterminé (35% des embauches) afin de remplacer les salariés ayant quitté l'entreprise. 14 salariés ont bénéficié d'une promotion sur l'année 2017 contre 8 en 2016.

Durant l'année 2017, suite à une réorganisation du Groupe et du Siège, dans le but de le redynamiser, 20 salariés ont été transférés dans d'autres établissements, contre 16 en 2016.

Au 31 décembre 2017, l'établissement Murano Resort Marrakech sis au Maroc enregistrait un effectif global de 35 salariés, conservant ainsi le même niveau d'effectif que l'année 2016, qui s'établissait également à 35 salariés.

L'ensemble du Groupe enregistrait un effectif de 338 salariés présents au 31 décembre 2017.

#### B. REPARTITION DE L'EFFECTIF DE L'ENSEIGNE PAR CATEGORIE AU 31 DECEMBRE 2017

L'effectif total au 31 décembre 2017 comprend les salariés sous contrats à durée indéterminée, contrats à durée déterminée, contrats de professionnalisation et contrats saisonniers.

L'effectif présent au 31 décembre 2017 est de 303 personnes (sites français).

Par Contrat	2 017				2 016		Variations 2017/2016
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Contrat à durée indéterminée	129	167	296	98%	313	98%	-5,43%
Contrat à durée déterminée	1	4	5	2%	5	2%	0,00%
Contrat d'apprentissage				0%		0%	0,00%
Contrat professionnalisation	1	1	2	1%		0%	200,00%
Contrat saisonnier				0%		0%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

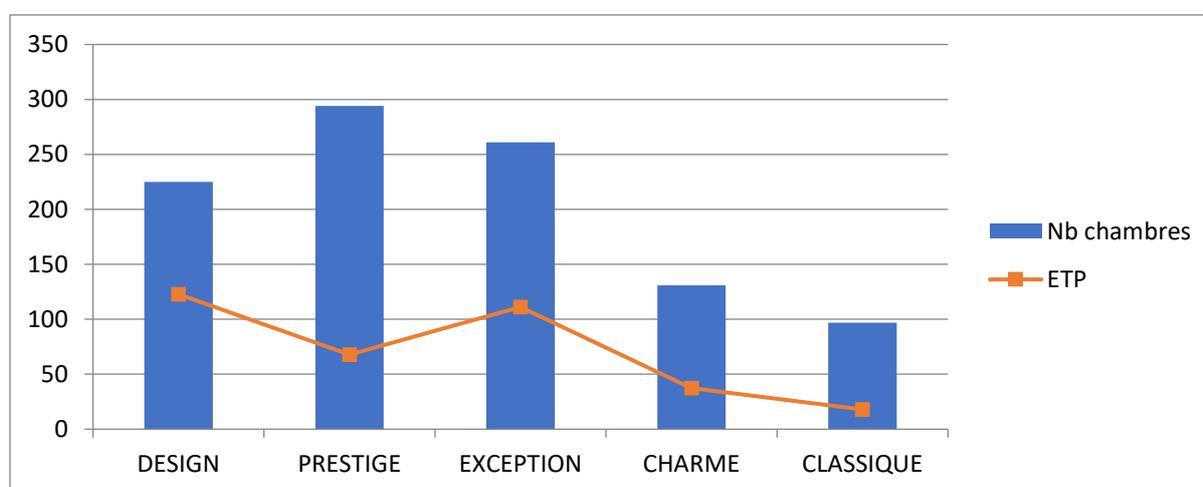
Nous vous présentons ci-dessous, la répartition de l'effectif de l'établissement marocain au 31 décembre 2017 :

Répartition de l'effectif au Maroc au 31/12/2017	2 017			2 016	2 015	Variations 2017/2016
	Total	Femmes	Hommes	Total	Total	
<b>Effectif au total (en nb)</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>0,00%</b>
Effectif par nature de contrat						
Contrat à durée indéterminée	35	14	21	21	21	66,67%
Contrat à durée déterminée				14	15	
<b>Effectif par ancienneté</b>						
Moins de 1 an	2	1	1	5	8	-60,00%
de 1 à 2 ans	3	1	2	5	10	-40,00%
de 2 à 5 ans	13	2	11	9	7	44,44%
de 5 à 10 ans	8	4	4	13	11	-38,46%
de 10 à 15 ans	9	6	3	3	0	200,00%
Plus de 15 ans						
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	

La proportion de l'effectif en catégorie professionnelle Cadre augmente légèrement. Les cadres représentent désormais près de 13% de l'effectif au 31 décembre 2017 :

Par Catégorie Professionnelle	2 017				2 016		Variations 2017/2016
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	10	25	35	12%	31	10%	12,90%
Agents de maîtrise	17	13	30	10%	34	11%	-11,76%
Employés	104	133	237	78%	251	79%	-5,58%
Dirigeants		1	1	0%	1	0%	0,00%
Stagiaires				0%	1	0%	-100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

La répartition de l'effectif 2017 en ETP (annuel basé sur les heures réellement réalisées, incluant de fait les heures supplémentaires) par gamme et en rapport au nombre de chambres dans les établissements, reste sensiblement équivalente à l'année 2016 (sites français).



### C. INFORMATIONS LIEES A L'EFFECTIF

Au Maroc, la distinction des catégories socio-professionnelles n'est pas existante et aucun système de classification n'est mis en place. Par conséquent, le personnel rattaché à l'établissement marocain n'a pas été inclus dans le développement ci-après.

Effectif total (hors intérim) comparé 2017/2016 :

	Cadre	Dirigeant	Agents de maîtrise	Employé	Stagiaire	Total en nombre	ETP annuel
Effectif total présent au 31/12/2017	35	1	30	237	0	303,00	357,13
Effectif total présent au 31/12/2016 (pour mémoire)	31	1	34	251	1	318	388
Variation	12,90%	0,00%	-11,76%	-5,58%	-100,00%	-4,72%	-7,96%

L'effectif du Groupe en France, présent au 31 décembre 2017, affiche une légère diminution par rapport à l'année précédente, soit 4,72% en nombre de salariés présents et représentant une baisse de 7,96 € en ETP au jour de la clôture de l'exercice.

Entre 2016 et 2017, l'effectif s'est assez stabilisé, passant de 318 à 303 au 31 décembre 2017 et en ETP de 388 à 357.

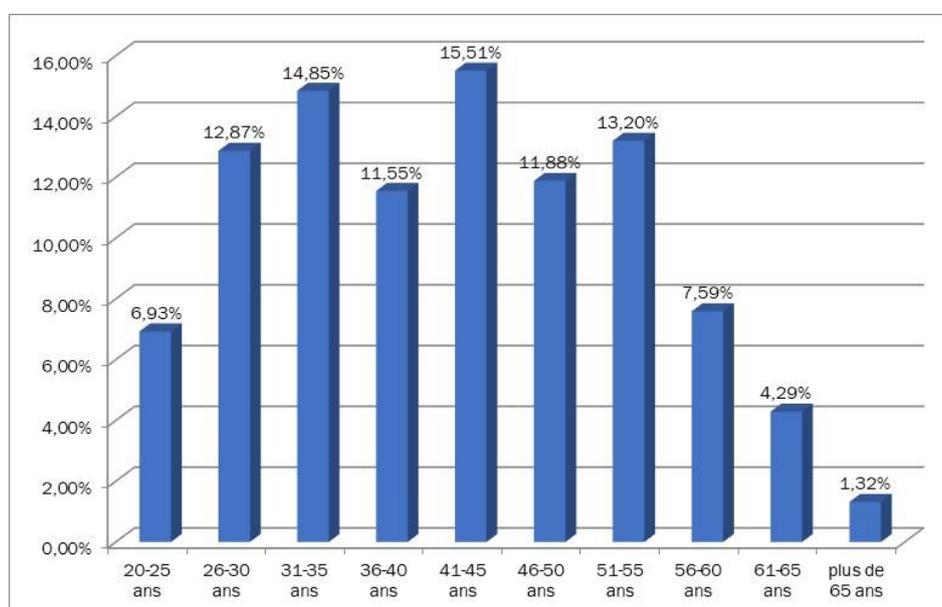
La société est sensible au maintien de la diversité dans ses effectifs, que ce soit au niveau de la parité hommes-femmes (l'embauche de femmes ayant largement augmenté cette année) ; le recrutement et/ ou le maintien dans l'emploi des seniors ; ou encore du point de vue de la nationalité des salariés.

Ainsi, l'effectif présent au 31 décembre 2017, fait apparaître 41 % de salariés ayant une nationalité étrangère dont 34 % de nationalité hors de l'union européenne.

Par Nationalité	2 017		2 016		Variations 2017/2016
	Total	%	Total	%	
Afrique	60	20%	72	23%	-16,67%
Amérique	18	6%	15	5%	20,00%
Asie	19	6%	26	8%	-26,92%
Europe	20	7%	22	7%	-9,09%
France	179	59%	183	58%	-2,19%
Autre	7	2%		0%	700,00%
<b>TOTAL</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

Les salariés sont répartis de manière relativement équilibrée par tranches d'âge, ceci permettant une meilleure productivité et un meilleur partage d'expérience au sein de l'entreprise.

2 017 Moyennes d'âges	Total	Femmes	Hommes
Cadres	43,06	40,70	44,00
Agents de maîtrise	40,83	43,59	37,23
Employés	41,96	41,58	42,26
Dirigeants	60,00		60,00



En 2016, 55% des salariés avaient plus de 5 ans d'ancienneté. Ce chiffre s'est stabilisé sur 2017.

19% des salariés ont entre 1 et 2 ans d'ancienneté, ce chiffre a augmenté par rapport à 2016, qui comptait 11,9% des salariés.

Par Ancienneté	2 017				2 016		Variations 2017/2016
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Moins de 1 an	14	17	31	10%	51	16%	-39,22%
De 1 à 2 ans	22	37	59	19%	38	12%	55,26%
De 2 à 5 ans	19	28	47	16%	53	17%	-11,32%
De 5 à 10 ans	27	33	60	20%	73	23%	-17,81%
De 10 à 15 ans	32	42	74	24%	70	22%	5,71%
Plus de 15 ans	17	15	32	11%	33	10%	-3,03%
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>	<b>-4,72%</b>

Au 31/12/2017, la proportion de l'effectif féminin a augmenté sur toutes catégories socioprofessionnelles confondues. Par rapport à 2016, la féminisation a augmenté de 40%.

Taux de Féminisation	2 017	2 016	2 015	Variations 2017/2016
Cadres	28,57%	25,81%	29,70%	10,70%
Agents de maîtrise	56,67%	47,06%	48,60%	20,41%
Employés	43,88%	40,24%	36,62%	9,05%
Dirigeants	0,00%	0,00%	0,00%	-

#### D. EMBAUCHES AU COURS DE L'ANNEE 2017

Période d'embauche	2 017					2 016	Variations
	T1	T2	T3	T4	Total		
Contrat à durée indéterminée	16	12	14	19	61	60	1,67%
Contrat à durée déterminée	5	2	3		10	10	0,00%
Contrat d'apprentissage							
Contrat saisonnier	34	45	12		91	85	7,06%
Autre	1	6	1	1	9	5	80,00%
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>65</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>171</b>	<b>160</b>	<b>0</b>

Les contrats à durée indéterminée représentent 36% des embauches, et même 76% si l'on exclut les contrats saisonniers. Ces chiffres se sont stabilisés par rapport à 2016, qui comptabilisait 37% d'embauches en contrat à durée indéterminée.

Ces résultats traduisent une réelle politique de recrutement constante du Groupe, qui souhaite privilégier ce type de contrats stables afin de pérenniser les équipes des différents établissements.

Les embauches correspondent globalement au remplacement des départs.

Même constat pour l'établissement au Maroc, qui a recruté 1 personne en cours d'année et qui a stabilisé son personnel. L'ensemble du personnel marocain est en contrat à durée indéterminée, montrant une fois encore, le souci du Groupe de pérenniser ses emplois.

## E. DEPARTS

Départs	2 017	2 016	2 015	Variations 2017/2016
Démission	22	30	30	-
Départ à la retraite	2	3	3	-33,33%
Fin de CDD	75	84	36	-10,71%
Fin de période d'essai à l'initiative employeur	18	9	19	100,00%
Fin de période d'essai à l'initiative salarié	9	16	12	-43,75%
Fin de stage / contrat apprentissage	7	4	7	75,00%
Licenciement pour faute grave	14	10	6	40,00%
Licenciement pour inaptitude	1	2	4	-50,00%
Licenciement pour faute lourde	0	0	1	0,00%
Licenciement pour autre motif	4	1	2	300,00%
Licenciement pour motif économique	0	2	0	-
Rupture anticipée de CDD par le salarié	1	0	3	100,00%
Rupture anticipée de CDD pour faute grave	0	1	0	-
Rupture conventionnelle	16	12	8	33,33%
Transfert suite à la cession d'actif	0	2	0	-100,00%
Décès	1	0	0	100,00%
Rupture CDD d'un commun accord	10	0	0	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>176</b>	<b>131</b>	<b>0</b>

En retirant des départs, les Fin de facto (Fins de CDD, Fin de stage et contrats d'apprentissage / professionnalisation ou encore les Décès), les départs à l'initiative du salarié s'élèvent à 35% en 2017 contre 56% en 2016.

A contrario, les départs à l'initiative de l'employeur qui représentaient 31% en 2016, représentent désormais 38% des départs en 2017. Les départs d'un commun accord qui représentaient 7% des départs, représentent désormais 14%.

Il est à noter une progression des procédures de rupture conventionnelle qui sont fréquemment demandées par les salariés et en règle générale, acceptées par l'employeur.

Le secteur de l'hôtellerie persiste à être un secteur peu attractif au regard des horaires contraignants et des salaires conventionnels peu élevés. Le Groupe connaît de grandes difficultés pour recruter et fidéliser son personnel.

Quant à l'établissement du Maroc, la politique d'emploi durable s'applique également pour lui, dans la mesure où il n'enregistre pour l'année 2017 que 2 sorties.

## F. PROMOTIONS ET TRANSFERTS

En 2017, 14 salariés ont obtenu une promotion contre 8 en 2016. Cette politique de vouloir faire progresser les salariés est en accord et complète la politique de recrutement qui vise à pérenniser les équipes des différents établissements du groupe.

De plus, 20 salariés ont été transférés dans d'autres établissements du Groupe (contre 16 salariés en 2016).

Ces salariés ont été transférés suite à des réorganisations au sein de certains établissements du Groupe, dans le but de redynamiser les équipes et redistribuer les compétences sur le terrain.

## 2. REMUNERATION ET CHARGES ACCESSOIRES

### A. PREAMBULE

Le personnel du groupe Les Hôtels de Paris est rémunéré sur la base de 39 heures de travail par semaine exception faite de certains salariés du Normandy Hôtel qui bénéficie d'un accord collectif fixant leur durée de travail à 37 heures. Ces salariés travaillent donc sur une base de 39h et bénéficient en contrepartie de 10 jours de RTT par an (correspondants aux 38ème et 39ème heures hebdomadaires).

Les heures supplémentaires effectuées par les cadres ne sont pas rémunérées, la majoration de ces heures est comptabilisée dans un compte temps qui donnent lieu à des congés de récupération. Elles peuvent être rémunérées si le salarié en fait la demande.

La rémunération brute annuelle correspond à la rémunération contractuelle, à savoir les 39 heures par semaine. Le montant des heures supplémentaires correspond aux heures effectuées à compter de la 40ème heure de travail hebdomadaire.

Le montant total des primes est constitué par les primes de nuit, les primes d'ancienneté, les primes d'activité ainsi que diverses autres primes.

Compte tenu de la politique de l'entreprise, l'écart de rémunération entre les hommes et les femmes est quasi-nul et maîtrisé.

Les heures supplémentaires sont effectuées en majorité par les salariés de la catégorie professionnelle « Employé » (75%) et majoritairement par des Hommes (70%).

Le groupe a moins fait appel à la sous-traitance en 2017 avec une baisse globale de 6%.

### B. HEURES SUPPLEMENTAIRES

Nature du contrat	Heures travaillées 2017* (HT)	HS 2017	HS/HT 2017	HS/HT 2016	Evolutions 2017/2016
CDI	573 335	7 305	1,27%	1,36%	-6,31%
CDD	10 493	87	0,83%	2,31%	-64,25%
Contrat d'apprentissage					
Contrat pro	1 434	0	0,00%		
Contrat saisonnier	72 077	100	0,14%	4,56%	-96,95%
Extra	64 742	5	0,01%		
Autre contrat	2 180	0	0,00%	2,74%	-100,00%
<b>Total Général</b>	<b>724 262</b>	<b>7 497</b>	<b>1,04%</b>	<b>1,45%</b>	<b>-28,62%</b>

\*HT sont les heures réalisées dans lesquelles sont incluses les heures supplémentaires et les absences exclues

Dans le secteur de l'hôtellerie, le recours aux heures supplémentaires est conventionnel et les salariés à temps plein ont un temps de travail de 39 heures hebdomadaires. Ces heures supplémentaires (17,33 heures supplémentaires mensuelles) sont conventionnelles donc inhérentes au statut de salarié relevant de la convention CHR, et ne sont pas comptabilisées dans le tableau ci-dessus qui ne reprend que les heures effectuées au-delà du temps de travail habituel (les heures supplémentaires effectuées au-delà de la 39ème heure pour les temps complets et les heures effectuées au-delà de l'horaire contractuel pour les salariés à temps partiel).

De manière générale, le groupe peut faire appel aux salariés qui souhaitent effectuer des heures supplémentaires pour les remplacements des salariés absents pour congé ou maladie. Cependant ces heures supplémentaires sont accomplies dans le strict respect des dispositions du code du travail sur les temps de repos obligatoires.

Le taux d'heures supplémentaires qui s'établit à 1,04% est en baisse par rapport à 2016 (1,45% pour mémoire) et reste maîtrisé afin d'éviter tout dérapage de la masse salariale due à une utilisation intensive des heures supplémentaires.

Au cours de l'année 2017, le recours aux heures supplémentaires a considérablement diminué, essentiellement pour les contrats CDD passant de 330 à 87.

Montant total des heures supplémentaires payées sur l'année 2017 :

Heures supplémentaires* Montant en Euros	Femme	Homme	Total
Cadre	4 485,27 €	6 508,70 €	10 993,97 €
Agent de maîtrise	4 699,88 €	11 846,33 €	16 546,21 €
Employé	23 786,27 €	58 680,54 €	82 466,81 €
TOTAL	32 971,42 €	77 035,57 €	110 006,99 €

\*Hors dirigeants et assimilés

Il est à noter que ces heures sont exécutées à 74,97% par les employés et majoritairement par des hommes à 70,03%.

Comme le prévoit la convention des Cafés, Hôtels et Restaurants, les salariés à temps plein sont conventionnellement aux 39 heures hebdomadaires, à l'exception de l'hôtel Normandy qui historiquement a conclu un accord collectif fixant la durée du travail à 37 heures hebdomadaires. Pour cet établissement, les salariés travaillent donc sur une base de 39 heures mais bénéficient de 10 jours de RTT par an en compensation des 2 heures (38<sup>ème</sup> et 39<sup>ème</sup>).

Les salariés dont le temps de travail est inférieur à 160,33 heures mensuelles sont considérés pour la société comme des employés à temps partiel.

Pour les employés, les 17,33 heures supplémentaires conventionnelles sont majorées et rémunérées en totalité de 10%. Les heures supplémentaires après les 17,33 heures conventionnelles sont majorées et rémunérées de 10% à 50%.

En revanche, pour le personnel cadre, la majoration est comptabilisée dans un compteur temps. Les heures de récupération se cumulent et donnent lieu à un congé de récupération. Elles peuvent également être rémunérées si le salarié en fait la demande.

### C. TEMPS PARTIEL/ TRAVAIL DE NUIT

Au 31 décembre 2017, le groupe comprend, pour les établissements français, 3,6% d'emplois à temps partiels contre 8,18% au 31 décembre 2016.

Les 11 emplois à temps partiels sur les 338 emplois du groupe sont occupés à 63% par des femmes et 37% par des hommes. Il est à noter que les temps partiels sont dans la quasi-totalité des cas choisis par les salariés – ou induits par les statuts spécifiques de certains salariés – mais ne sont jamais conclus sur initiative de l'employeur car la gestion d'un emploi à temps partiel fige les plannings et est donc considérablement plus contraignante pour le secteur d'activité de l'hôtellerie et de la restauration.

Le temps de travail pour les salariés à temps partiel varient ainsi de 67,5 à 135,20 heures mensuelles. Les principaux cas de recours au temps partiel sont les aménagements de poste dans le cadre du congé parental et l'emploi de salariés étrangers dont le temps de travail est encadré par la législation en vigueur.

Pour le personnel présent sur les exploitations et dans les services nécessitant une présence jour et nuit, le travail est organisé par rotation avec un roulement entre les équipes du matin et de l'après-midi, et le personnel de nuit.

En revanche, le temps de travail du personnel administratif présent au siège social ou sur les exploitations est organisé en journée et principalement sur les jours de la semaine.

	2017		2016	
	Temps partiel	Travailleurs de nuit	Temps partiel	Travailleurs de nuit
1K Hôtel		1	1	1
Kube Gassin		0	0	0
Kube Paris		2	0	3
Pavillon Nation	1	2	1	2
Villa Beaumarchais	1	2	1	2
Villa Lutèce Port Royal	2	2	2	1
Villa Montparnasse			1	1
Villa Opéra Drouot		2	0	2
Villa Panthéon		1	0	2
Villa Royale		1	0	1
Normandy Hôtel			0	4
Villa Alessandra		2	0	2
Villa Eugénie		1	0	2
Villa Luxembourg	1	2	0	2
Villa Royale Montsouris		2	0	2
Pavillon Louvre Rivoli	1	2	3	2
Pavillon Opéra Bourse	1	1	2	1
Pavillon Opéra Grands Boulevards	1	1	0	2
Pavillon Porte de Versailles	1		2	2
Pavillon Courcelles		1	0	2
Pavillon Villiers Etoile		2	0	2
Pavillon Porte d'Italie			-	-
Siège	2	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>38</b>

Le travail de nuit a largement baissé en comparaison avec 2016, passant de 38 à 27.

#### D. RECOURS A L'INTERIM

Les exploitations ne font habituellement pas appel aux sociétés d'intérim et seuls les services administratifs peuvent être amenés à recourir à ces types de contrats.

Au cours de l'année 2017, la société a versé 504,4 K€ aux sociétés d'intérim.

#### E. VERSEMENTS EFFECTUES A DES ENTREPRISES (PERSONNEL EXTERIEUR)

Montant en Euros	2 017	2 016	2 015	Variations 2017/2016
Nettoyage	1 378 359	1 237 802	1 670 960	140 557
Sécurité	76 094	70 258	60 624	5 836
Maintenance	1 168 817	1 477 068	1 873 246	308 251
Gérance				
Commercial/Marketing	1 030 434	896 333	740 482	134 101
<b>TOTAL</b>	<b>3 653 704</b>	<b>3 681 461</b>	<b>4 345 312</b>	<b>27 757</b>

Le montant global de la sous-traitance diminue de 6,17% par rapport à 2016, en raison de la baisse des dépenses de la maintenance sur les hôtels.

Les dépenses du Marketing sont, quant à elles, en augmentation de 13,01%, ceci afin de relancer l'activité sur les hôtels compte tenu de la situation conjoncturelle difficile au sein de notre secteur d'activité.

#### F. REMUNERATION MOYENNE PAR CATEGORIE PROFESSIONNELLE

Rémunération Moyenne brute* Montant en Euros	Femme	Homme	Total
Cadre	3 808,03 €	4 173,64 €	3 990,84 €
Agent de maîtrise	2 314,20 €	2 508,07 €	2 411,14 €
Employé	1 663,92 €	1 837,96 €	1 750,94 €

\*Hors dirigeants et assimilés

Les salaires des agents de maîtrise ont augmenté de près de 7% par rapport à 2016.

Le Groupe a la volonté de mener une politique permettant de garantir l'égalité de rémunération entre les hommes et les femmes, ainsi les écarts de rémunération entre ces derniers sont maîtrisés et stable par rapport à l'an dernier.

#### G. PRIMES

Montant total des primes versées sur l'année 2017 :

Primes* Montant en Euros	Femme	Homme	Total
Prime d'ancienneté	21 225,00 €	29 219,12 €	50 444,12 €
Prime de nuit	910,00 €	12 878,74 €	13 788,74 €
Prime d'activité	37 323,52 €	47 139,54 €	84 463,06 €
Autres primes	18 302,67 €	73 920,89 €	92 223,56 €

\*Hors dirigeants et assimilés

Sur l'année 2017, 27% de primes d'activités ont été versées en plus par rapport à 2016.

Les primes de nuit ont largement baissé, 29%.

Les primes d'ancienneté sont sensiblement similaires à l'année 2016.

Montant des primes moyennes par sexe et catégorie socio-professionnelle :

Primes* Montant en Euros	Femme	Homme	Total
Cadre	670,22 €	1 508,35 €	1 284,85 €
Agent de maîtrise	758,00 €	613,63 €	679,54 €
Employé	347,10 €	431,90 €	397,49 €

\*Hors dirigeants et assimilés

#### H. RAPPORT ENTRE LES 10 SALAIRES LES PLUS ELEVES ET LES 10 SALAIRES LES PLUS FAIBLES

Hors dirigeants et assimilés :

- Ratio 2017 : 3,30
- Montant 2017 : 609 966,26 €

#### I. PARTICIPATION

Montant en Euros	2 017	2 016	2 015	Variations 2017/2016
Débloqués des Participations	18 214,48 €	29 785,09 €	17 808,17 €	-61%

En comparaison avec l'année 2016, l'année 2017 a été marquée par une forte baisse de demande de déblocage de la participation.

### 3. SANTE ET SECURITE AU TRAVAIL

#### A. PREAMBULE

Pour rappel, les données présentées ci-dessous ne concernent que le personnel des entités sises en France, à l'exclusion du personnel de l'établissement Murano Resort Marrakech.

En 2017, 37 accidents de travail avec arrêt se sont produits, soit une augmentation de 42% par rapport à 2016. Aucun accident de travail n'a été enregistré pour l'établissement sis au Maroc.

Le taux de fréquence est en nette augmentation de près de 61%, ceci malgré les efforts consentis en termes de prévention auprès du personnel.

Le taux de gravité des accidents de travail est en augmentation de près de 62%.

En revanche, la durée moyenne des arrêts est en large baisse, passant de 52,63 jours en moyenne 2016 à 34,14 jours en 2017.

#### B. ABSENTEISME

L'absentéisme s'entend des absences non assimilées à du temps de travail, à savoir : les absences injustifiées, les congés sans solde ou autres absences autorisées non payées, et les absences conventionnelles pour événements familiaux.

Le tableau ci-dessous présente le total des jours d'absence de l'année pour les catégories concernées :

Nombre de Jours d'absences par cause	2 017	
	Total	%
Absences injustifiées	440	3%
Autres absences (récupération, RTT, etc...)	1 815	12%
Congés et Congés sans solde	7 021	46%
Maladie et AT	5 196	34%
Maternité, Paternité, Parental	743	5%
<b>TOTAL</b>	<b>15 215</b>	

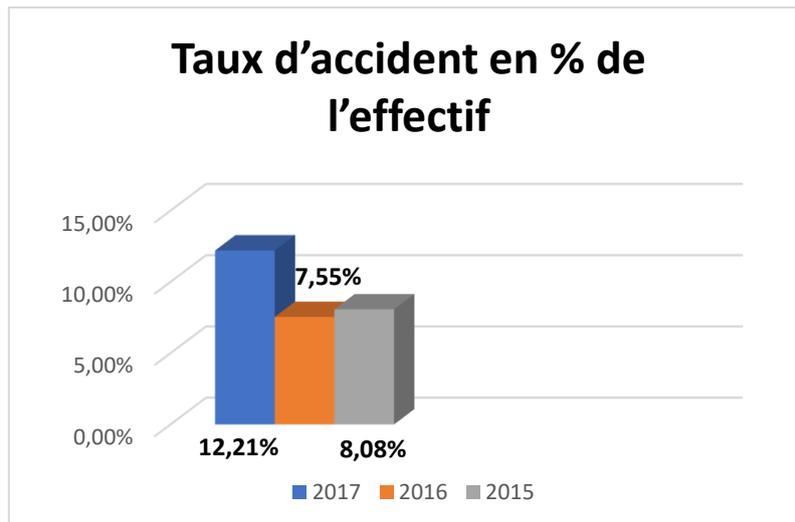
Les congés et congés sans soldes ainsi que les absences pour Récupération ou RTT représentent la majorité des absences de l'entreprise à savoir 58%.

En retirant ces causes, les absences pour maladie représentent 81% des absences, et les absences injustifiées 12%.

Au 31/12/2017, aucun salarié n'était reconnu en situation de maladie professionnelle.

#### C. NOMBRE D'ACCIDENTS DE TRAVAIL / TRAJET AVEC ARRÊT ET DE JOURNEES PERDUES

	2 017	2 016	2 015
Nombre d'accident de travail / trajet avec arrêt	37	24	29
Nombre de journées perdues	1 947	1 263	1 066
Nombre moyen de jours d'arrêt	34,14	52,63	36,76
Taux d'accident en % de l'effectif	<b>12,21%</b>	<b>7,55%</b>	<b>8,08%</b>



La population la plus touchée par les accidents de travail est celle du personnel de réception (14 accidents), population pourtant peu touchée en 2016 (3 accidents).

Le service Etages, maintient le nombre d'accidents survenus sur 2017 (10 accidents), tout comme le service F & B (8 accidents) tandis que le service maintenance augmente, passant de 1 accident sur 2016 à 3 sur 2017.

La majeure partie des accidents du travail et de trajet sont sans grande gravité et liée à des incidents survenus lors du port ou du déplacement de charges sur le lieu du travail.

Chaque fois que les accidents de travail sont susceptibles d'emporter des conséquences psychologiques pour les salariés en raison des conditions de survenance de l'accident, la direction s'assure auprès du salarié concerné qu'il bénéficie de l'assistance nécessaire.

De plus chaque fois que nécessaire, une enquête est menée sur le terrain par la direction et les membres du CHSCT pour appréhender les circonstances dans lesquelles l'accident est survenu et prendre les mesures utiles pour éviter toute récurrence.

Enfin, ces mesures ne sont pas applicables sur l'année 2017 car il n'y a pas eu d'accident nécessitant une assistance psychologique ou une enquête des membres du CHSCT.

Nombre d'accident de travail avec arrêt	2017				2016			
	moins de 15 jours	de 15 à 30 jours	plus de 30 jours	TOTAL	moins de 15 jours	de 15 à 30 jours	plus de 30 jours	TOTAL
<b>Design</b>								
Réception	3	1	1	5		1		1
Etages			3	3	1		3	4
F&B	5	1	2	8	2		1	3
<b>Exception</b>								
Etages	3		1	4	2	2	2	6
Réception	2	1		3	1			1
F&B				0	3		3	6
<b>Prestige</b>								
Réception	2		1	3				0
Etages	1		1	2				0
F&B				0				0
<b>Charme</b>								
Réception			3	3				0
Etages			1	1				0
<b>Classique</b>								
Réception				0		1		1
Etages				0				0
<b>Siège</b>								
Admin			2	2				
Réservation				0		1		1
Maintenance	2		1	3	1			1
TOTAL	18	3	16	37	10	5	9	24

#### D. EVOLUTION DU TAUX DE FREQUENCE ET DU TAUX DE GRAVITE

Taux de fréquence = (Nombre d'accidents avec arrêt X 1 000 000) / (Nombre d' heures travaillées)

Taux de gravité = (Nombre de journées perdues X 1 000 ) / (Nombre d' heures travaillées)

Ratio % de l'effectif	2 017	2 016	2 015
Taux de fréquence	66,62	41,17	44,07
Taux de gravité	3,51	2,17	1,62
Nombre d'heures travaillées théoriques	555 399	582 894	658 047

Les problématiques d'absentéisme sont liées dans la majorité des cas à des situations individuelles ponctuelles et sont suivies de près par le personnel encadrant. La direction continue de mener des actions de contrôle régulières afin d'éviter toute dérive et un accroissement de l'absentéisme. Lorsqu'elles demeurent injustifiées, les absences qui s'apparentent à un abandon de poste conduisent à la mise en œuvre de procédures de licenciement appropriées.

Il n'existe aucun accord signé avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

#### 4. AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL

##### A. PREAMBULE

La durée du travail appliquée au sein du groupe Machefert Hotels Collection est consécutive à l'accord national collectif du 30 avril 1997.

Par conséquent l'ensemble des salariés du groupe est soumis à une durée hebdomadaire de travail de 39 heures soit 2 028 heures par an.

De plus, la part des temps partiels et des travailleurs de nuit est en considérable baisse comparativement à l'année 2016.

##### B. DUREE DU TRAVAIL

La durée du travail est fixée par la convention collective des HCR du 30 avril 1997.

Elle est de 2 028 heures de travail sur l'année soit 169 heures par mois ou 39 heures par semaine.

##### C. NOMBRE MOYEN DE JOURS DE CONGES ET CONGES SANS SOLDE

En 2017, les salariés du groupe Les Hôtels de Paris ont pris en moyenne 22,5 jours de congés (payés et sans solde).

La politique du groupe vise à garantir deux jours de repos hebdomadaires consécutifs à l'ensemble des salariés.

De ce fait, mis à part certains cas où les salariés ont demandé à bénéficier de jours de repos séparés, l'ensemble des salariés du groupe dispose de deux jours de repos hebdomadaires consécutifs.

##### D. NOMBRE DE JOURS FERIES

	2 017	2 016	2 015
Nombre de jours fériés garantis	11	8	8
Nombre de jours fériés non garantis	0	3	3

Depuis le 01/01/2017, les salariés bénéficient de l'ensemble des jours fériés garantis.

##### E. REPOS COMPENSATEURS

En 2017, les salariés du groupe Machefert Hotels Collection ayant acquis des jours de repos compensateurs ont pris en moyenne 3,55 jours pour un nombre total de 117,06 jours.

##### F. FORMATION

Suite à une année difficile en terme de trésorerie, la société a choisi de changer sa politique de formation en privilégiant exclusivement la formation en interne et en incitant les salariés à apprendre auprès de collaborateurs plus expérimentés afin de participer au partage des connaissances et à l'enrichissement personnel de chacun.

Néanmoins, la société a financé les formations obligatoires, telles que 3 permis d'exploitation (stage de 20 heures), 1 formation au rôle du CHSCT à destination d'un nouveau membre (stage de 35 heures), 11 personnes ont suivi une formation de préparation à l'habilitation électrique (stages de 21 heures), 6 personnes ont suivi une formation de sauveteur secouriste du travail (stage de 14h) et 2 personnes ont suivi une formation leur octroyant le permis de former (stages de 14 heures).

Soit un total de 139 heures de formation sur l'année 2017.

Au cours de l'année 2017, 8 salariés ont également suivi une formation par la biais du Fongecif. 6 de ces formations ont été initiées sur l'année 2017.

L'ensemble des dossiers présentés au Fongecif en 2017 a reçu une réponse favorable.

## 5. RELATIONS PROFESSIONNELLES

### A. PREAMBULE

L'entreprise accorde une importance particulière au dialogue social et met tout en œuvre pour que ses obligations légales soient respectées.

Les organes en place sont les suivants :

- Comité d'entreprise
- Délégués du personnel
- Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail
- Délégués syndicaux
- Délégation Unique du personnel

D'autres commissions ponctuelles font également l'objet de consultation des organes représentatifs :

- Commission pénibilité
- Commission logement
- Commission plan sénior

Les organisations syndicales présentes sur l'année 2017 au sein du groupe sont les suivantes :

- CGT UES IDF HDP
- Force Ouvrière
- Confédération Générale des Cadres (CFE CGC INOVA)
- Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT)

Conformément à la loi, le comité d'entreprise et les délégués du personnel se réunissent chaque mois.

Le CHSCT se réunit pour sa part, une fois par trimestre et lorsqu'un accident du travail grave nécessite une enquête spécifique. Le CHSCT se réunit également régulièrement afin de vérifier et de compléter le cas échéant les données du document unique d'évaluation des risques des hôtels du groupe.

Par ailleurs, chaque fois que nécessaire, des réunions informelles sont organisées entre les partenaires sociaux et les organes de direction afin de traiter des problématiques survenant sur les différents sites.

Ainsi au cours de l'année 2017, la Direction et les instances représentatives du personnel, se sont réunis au cours de 13 réunions avec le Comité d'entreprise, 12 réunions avec les délégués du personnel, 3 réunions avec le CHSCT, 1 réunion avec le collège désignatif dans le cadre de remplacement des membres du CHSCT et 11 réunions avec les membres de la DUP (dont 1 réunion reportée à la demande des élus).

La Direction et les délégués syndicaux se sont également réunis 4 fois au cours de l'année 2017, dans le cadre des négociations annuelles obligatoires qui ont été finalisé par la signature d'un accord d'entreprise.

### B. ELECTIONS & APPARTENANCE SYNDICALE

Les dernières élections du comité d'entreprise et des délégués du personnel ont eu lieu en décembre 2013. Les prochaines élections devaient normalement avoir lieu à la fin de l'année 2017.

Or, les ordonnances Macron du 22 septembre 2017 (ordonnance 1386) dans le cadre de la réforme du Code du travail, ont institué le principe de Comité Social et Economique (CSE), comme remplaçant les institutions représentatives élues du personnel de l'entreprise.

Les élus et la Direction ont fait le choix de proroger les mandats actuellement en vigueur dans l'entreprise, dans l'attente des décrets permettant d'avoir une visibilité sur les nouvelles dispositions en matière notamment d'élection afin de mettre en place le CSE.

Il est prévu que cette élection ait lieu courant 2018 et que le CSE soit représentatif de l'ensemble du Groupe (Murano et HDP confondu).

La dernière élection des membres du CHSCT a eu lieu en mars 2013. Les mandats des membres du CHSCT ont été également prolongés jusqu'aux prochaines élections globales.

Liste des élus :

	2 017		2 016		2 015	
	Titulaire	Suppléant	Titulaire	Suppléant	Titulaire	Suppléant
CGT	5	1	5	3	5	3
CFE-CGC	1		1	0	1	0
FO	1	1	1	1	1	1

Nombre d'heures de délégations prises au cours de l'année 2017 :

Heures de délégations	2 017	2 016	2 015
CE	987	1 540	1 488
CHSCT	187	32	124
DP	265	688	552
DS	221	1 389	941
Formation syndicale	0	0	19
Non définis	2	17	191

## 6. ACTIVITES ET ACTIONS SOCIALES

### A. PREAMBULE

Les cotisations de l'entreprise au titre du 1% logement ont légèrement baissé de 0,98% sur l'année 2017 en comparaison avec l'année 2016.

Il y a eu moins de demande de la part des salariés afin de bénéficier de ce dispositif. Aucun salarié n'a pu bénéficier d'un logement cette année, malgré les visites effectuées.

Certains dossiers actifs sont restés toute l'année incomplets malgré les relances aux intéressés.

Il est prévu d'ouvrir plus de dossiers à compter de l'année 2018, de sensibiliser d'avantage les salariés, sur le fait que les dossiers doivent être complétés intégralement et les visites effectuées rapidement, ceci afin d'augmenter les possibilités d'obtention d'un logement.

Cotisation 2017	Nombre de demandes effectuées	Visites 2017	Attributions 2017
48 768	3	13	0

Cotisation 2016	Nombre de demandes effectuées	visites 2016	Attributions 2016
49 414	6	14	1

Enfin, les paniers repas sont désormais en vigueur pour la totalité des salariés.

Ces derniers bénéficient donc en conséquence de paniers repas d'une valeur de 3,54 € chacun.

### B. BUDGET DU COMITE D'ENTREPRISE

Le montant attribué au comité d'entreprise pour ses œuvres sociales s'élève à 80 000 € pour l'année 2017 et 15 397,72 € pour les frais de fonctionnement.

En ce qui concerne la DUP Murano, le budget pour les frais de fonctionnement s'élève à 6 885,50 €.

### C. INDEMNITE COMPENSATRICE DE NOURRITURE

L'ensemble des salariés du groupe Les Hôtels de Paris bénéficie de paniers repas qui leur sont attribués sur une base de 22 paniers repas mensuels ayant pour valeur 3,54 € chacun.

Pour certains salariés de la société Murano, qui a fusionné avec le groupe Les Hôtels de Paris, cette indemnité compensatrice est calculée sur une base de 44 paniers repas mensuels ayant pour valeur 3,54 € chacun suite à un accord d'entreprise.

### D. EMPLOI DES TRAVAILLEURS HANDICAPES

Le groupe mène une politique active en la matière et embauche actuellement l'équivalent de 5,85 travailleurs handicapés et reconnus comme tels contre 8 en 2016.

La société souhaite pour l'avenir renforcer son action en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés et propose toujours ses offres d'emploi en mentionnant 'tout public'.

Le Groupe emploie sur 2017, des travailleurs handicapés sur différents métiers : réception, étage, administratif.

### E. PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'ORGANISATION INTERNATIONALE DU TRAVAIL (LIBERTE D'ASSOCIATION, ELIMINATION DES DISCRIMINATIONS, ELIMINATION DU TRAVAIL FORCE ET ABOLITION DU TRAVAIL DES ENFANTS)

Le Groupe n'a pas entrepris d'actions particulières en matière de promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

Cependant, sans que cela ne soit formalisé, la direction est attentive au fait de ne faire aucune discrimination, que ce soit à l'embauche ou dans l'évolution professionnelle des salariés. En atteste l'équilibre dans la répartition par sexe ou par origine des salariés, ainsi que la politique de rémunération pratiquée.

## 7. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

### A. PREAMBULE

A notre connaissance, il n'existe au sein du groupe, aucun élément environnemental de nature à avoir une incidence significative sur les résultats du Groupe.

Au 31 décembre 2017, aucune provision pour risques environnementaux n'a été enregistrée dans les comptes.

### B. MOYENS CONSACRES A LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT ET CONSOMMATION DES RESSOURCES

Le groupe s'efforce constamment de réduire l'impact de son activité sur l'environnement par une gestion responsable et rigoureuse des ressources utilisées.

Au cours de l'exercice 2017, la société a enregistré les consommations d'eau suivantes :

- Pour les établissements en France (ne sont pas compris les établissements Pavillon Opéra Bourse et Villa Luxembourg pour lesquels l'eau est gérée par le syndic) : 117 940 m<sup>3</sup> contre 107 552 m<sup>3</sup> ce qui revient à une consommation d'environ 476 litres par nuitée, sachant que la moyenne de consommation d'eau d'un hôtel se situe entre 400 et 600 litres par nuit pour les hôtels 3 \* et plus (Source SMEGREG données 2007) ;

Sachant que les établissements Kube, 1K et Murano Resort Marrakech disposent de piscines qui sont un atout capital pour la vente mais augmentent également sensiblement la consommation d'eau.

Dans le but d'économiser de l'énergie en termes de chauffage ventilation et rafraîchissement, l'hôtel Kube Saint Tropez a installé un puit Canadien : Réseau souterrain utilisant l'inertie du sol pour rafraîchir ou préchauffer les espaces et limitant ainsi le recours au chauffage ou climatisation.

Par ailleurs, un bilan d'étude thermique avec l'ensemble des calculs de performances thermiques a été réalisé lors de l'extension de l'hôtel Kube Saint Tropez.

Aucun hôtel n'est situé en zone de stress hydrique en France, cependant le groupe a installé un système de récupération des eaux de pluie à l'hôtel Kube Saint Tropez pour assurer l'arrosage des jardins.

Le Groupe n'a pas étudié les risques liés au stress hydrique pour son établissement marocain.

Par ailleurs, la consommation d'électricité pour l'exercice s'est élevée à :

- Pour les établissements en France : 6 544 903 kWh contre 5 998 524 kWh, soit une baisse de 546 379 kWh.
- Pour l'établissement au Maroc : 477 467 kWh contre 473 173 kWh, soit une légère hausse de 4 294 kWh.

Le groupe n'a pas recours aux énergies renouvelables.

Aussi, pour cette même période, la consommation totale en gaz pour l'ensemble du groupe a été de 248 961 m<sup>3</sup>, contre 255 865 m<sup>3</sup> sur 2016, soit une baisse de 6 904 m<sup>3</sup>.

Ces émissions d'électricité et de gaz ont conduit en 2017 à l'émission de gaz à effet de serre 1 475 275 kgCO<sub>2</sub>e.

Afin de se maintenir dans cette norme et dans le souci permanent de maîtriser ses dépenses énergétiques, le groupe a, en partenariat avec Direct Energie, changé les ampoules par des leds, plus économes en matières énergétiques, ou encore, mis en place des procédures visant à limiter la consommation d'électricité et d'eau et invite également ses clients et partenaires à s'engager à ses côtés et à avoir une démarche écoresponsable volontaire. Ainsi, en choisissant d'utiliser leur linge de toilette plus d'une nuit, les clients contribuent à la démarche environnementale du groupe.

Enfin, le groupe est vigilant dans le cadre de sa politique d'achat, à commander des produits de nettoyage éco labellisés qui soient respectueux de l'environnement et demande à ses fournisseurs d'être également sensibles à cette démarche.

Le groupe limite aussi la consommation de papier en évitant les impressions inutiles notamment lorsque les clients ne souhaitent pas de facture. Pour l'exercice 2017 la société a utilisé 3 363 ramettes de papier A4.

## C. ECONOMIE CIRCULAIRE

### **PREVENTION ET GESTION DES DECHETS**

Le groupe est attentif aux bonnes pratiques en termes de gestion des déchets et veille à ce que ces dispositifs soient respectés au sein des exploitations en sensibilisant le personnel au tri des déchets lorsque cela est possible.

Il est à noter que les déchets étant enlevés par les services municipaux, il est impossible de communiquer des données chiffrées sur ce point.

Cependant, certains établissements ont conclu un partenariat avec une société qui organise la récupération des huiles de friture usagées. L'hôtel Kube à Paris utilise les services de la société ASBM Assainissement qui pour l'exercice 2017 a procédé à la collecte de 400 litres d'huiles usagées.

Le groupe n'a pas entrepris d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire.

### **POLLUTION**

Le groupe n'a pas identifié de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement du fait de son activité et n'a donc pas entrepris de mesures de prévention, de réduction ou de réparation à ce sujet.

Le groupe est enfin particulièrement attentif à ne générer aucune nuisance sonore ou toute autre forme de pollution spécifique.

## D. UTILISATION DES SOLS

Les établissements du groupe en France sont principalement situés en zone urbaine et l'impact de l'utilisation des sols est donc de ce fait limité.

## E. INFORMATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Le groupe n'a pas été identifié de conséquences majeures du changement climatique sur son activité.

#### F. INFORMATIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

Le groupe n'a pas étudié l'impact de son activité sur la protection de la biodiversité.

### 8. INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIETALES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLES

#### A. IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Le groupe exerce son activité dans des bassins d'activité importants – Paris, Saint-Tropez et Marrakech – et où l'offre hôtelière est particulièrement importante. En conséquence, il n'a pas été identifié d'impact territorial, économique ou social lié à son activité.

Il n'a pas été identifié de nuisance susceptible d'avoir un impact sur les populations riveraines et locales.

#### B. RELATIONS ENTRETENUES & PARTENARIATS

Le groupe est adhérent du Synhorcat, un des principaux syndicats hôteliers, et entretient des relations privilégiées avec les membres pour échanger sur les pratiques sectorielles.

Les Hôtels de Paris s'attache également à entretenir ses partenariats avec des écoles hôtelières comme Vatel ou Mederic qui permettent de recruter des stagiaires.

Le groupe établit des partenariats privilégiés avec des écoles qui présentent des stagiaires en exploitation ou au service commercial.

La groupe n'a pas d'informations particulières à communiquer sur les relations qu'il entretient avec les autres parties prenantes (clients ou consommateurs, fournisseurs, sous-traitants, actionnaires, investisseurs et institutions financières, assureurs, concurrents, pouvoirs publics, médias, population riveraine....)

#### C. SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

La société n'a que peu recours à des prestataires extérieurs, à l'exception du nettoyage des chambres et du nettoyage du linge. Pour ces partenaires, la société est attentive à ce que le travail des salariés sous-traitants se fasse dans de bonnes conditions et veille, par la demande de production d'attestation, au respect du cadre légal applicable.

#### D. LOYAUTE DES PRATIQUES

Le groupe n'a pas entrepris d'actions particulières en matière de lutte contre la corruption et de santé et sécurité des consommateurs.

Concernant le Maroc, la société n'a mis en place aucune action particulière de lutte contre la corruption.

#### E. AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Le groupe n'a pas entrepris d'actions particulières concernant la lutte en faveur des droits de l'homme.

## 6. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 1. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL

#### A. CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE LES HOTELS DE PARIS

Le capital de la société d'un montant de 45 000 000 € est divisé en 7 386 981 actions de même catégorie, représentant 13 042 589 droits de vote au 30 avril 2018.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

#### B. TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL

Il n'y a aucun titre non représentatif du capital et il n'existe pas d'autre forme de capital potentiel.

#### C. PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Aucun programme de rachat d'action n'est en cours.

#### D. ACTIONNARIAT SALARIE

La part du capital et des droits de vote qui y sont attachés détenus par des salariés n'est pas significative.

### 2. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

#### A. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

	Nb de Titres	Montant
Titres en début d'exercice	7 386 981	41 349 328 €
Augmentation de capital		3 650 672 €
Diminution de capital		
Titres en fin d'exercice	7 386 981	45 000 000 €

#### B. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 30 juin 2018)

	En Action	% d'actions	En Voix	% des Voix
Capinvest Services	3 134 412	42,43 %	6 268 824	47,77 %
Patrick Machefert	1 695 970	22,96 %	2 638 940	20,11 %
Christiane Derory	172 579	2,34 %	345 158	2,63 %
Aglaé	169 575	2,30 %	339 150	2,58 %
Hipotel Paris	160 000	2,17 %	320 000	2,44 %
Monsieur et Madame Louazé	121 674	1,64 %	188 852	1,45 %
Autres actionnaires	1 112 276	15,05 %	2 202 146	16,77 %
<b>Total des actionnaires au nominatif</b>	<b>6 566 486</b>	<b>88,90 %</b>	<b>12 303 070</b>	<b>93,75 %</b>
Actionnaires au porteur	820 495	11,11 %	820 495	6,25 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13 123 565</b>	<b>100,00 %</b>

Au total, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 180 752 actions (70,13%) représentant 9 600 288 droits de vote (73,15%).

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

### C. ACCORDS D'ACTIONNAIRES PORTANT SUR LES TITRES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL

Un pacte d'engagement collectif de conservation d'actions a été signé en mai 2015 entre Monsieur Patrick Machefert, Madame Christiane Derory et la Société Capinvest Services Ltd.

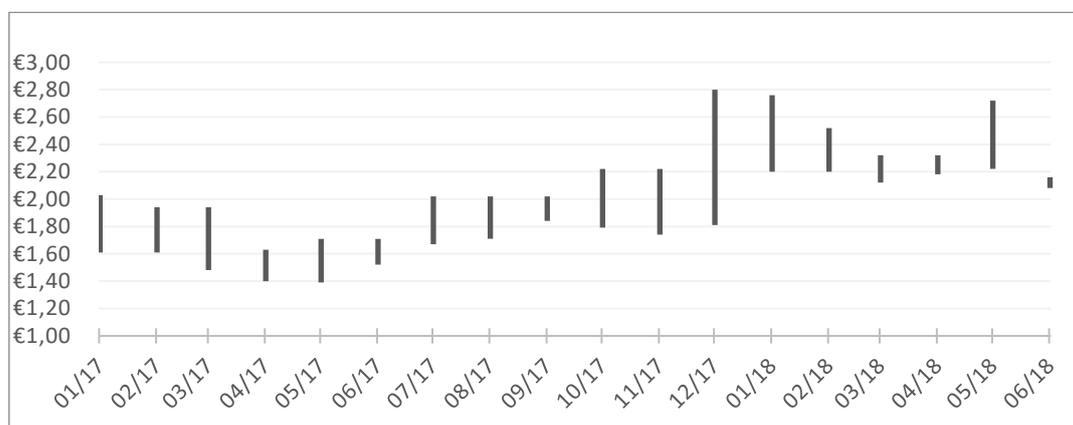
Au terme de ce pacte, les signataires se sont engagés à conserver collectivement 4 392 142 actions, pendant une durée minimum de deux ans à compter de l'enregistrement intervenu le 7 mai 2015.

La société n'a connaissance d'aucun autre accord portant sur les titres.

## 3. MARCHE DES ACTIONS LES HOTELS DE PARIS

L'action Les Hôtels de Paris est cotée sur le marché Eurolist, compartiment C d'Euronext Paris.

### A. COURS DE BOURSE DE L'ACTION ET VOLUME DES TRANSACTIONS



Période	Ouvertures	Plus Haut	Plus Bas	Clôture	Volume
janv.-17	2,01 €	2,01 €	1,63 €	1,75 €	12 188
févr.-17	1,77 €	1,92 €	1,63 €	1,63 €	3 653
mars-17	1,92 €	1,92 €	1,50 €	1,65 €	14 769
avr.-17	1,61 €	1,61 €	1,42 €	1,51 €	30 511
mai-17	1,53 €	1,69 €	1,41 €	1,54 €	5 482
juin-17	1,54 €	1,69 €	1,54 €	1,69 €	7 112
juil.-17	1,69 €	2,00 €	1,69 €	1,72 €	11 384
août-17	1,73 €	2,00 €	1,73 €	1,99 €	11 814
sept.-17	1,86 €	2,00 €	1,86 €	2,00 €	9 381
oct.-17	1,81 €	2,20 €	1,81 €	2,20 €	3 303
nov.-17	1,90 €	2,20 €	1,76 €	1,82 €	15 926
déc.-17	1,83 €	2,78 €	1,83 €	2,78 €	12 812
janv.-18	2,74 €	2,74 €	2,22 €	2,68 €	38
févr.-18	2,24 €	2,50 €	2,22 €	2,40 €	1 192
mars-18	2,30 €	2,30 €	2,14 €	2,24 €	5 726
avr.-18	2,24 €	2,30 €	2,20 €	2,20 €	14 195
Mai-18	2,70 €	2,70 €	2,24 €	2,24 €	1 200
Juin-18	2,14 €	2,14 €	2,10 €	2,10 €	3 837

## B. ÉTABLISSEMENT ASSURANT LA GESTION DU SERVICE TITRES

La conservation des titres a été confiée au service Titres de la Société Générale sise :

32 rue du Champ de Tir  
BP 81236  
44312 Nantes Cedex 3

## C. ÉTAT RECAPITULATIF DES OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Nous vous indiquons ci-après, conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, les opérations sur titres réalisées au cours de l'exercice 2017 :

- Michel LOUAZÉ acquisition 19 431 actions
- Pierrette LOUAZÉ acquisition 15 949 actions
- Hotels Partners Paris acquisition 8 216 actions

## 4. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES

### A. MODALITES DE PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions détenues, pourvu qu'elles aient été libérées des versements exigibles.

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales. Pour ce faire, il doit, conformément aux dispositions de l'article R.225-85 du Code de Commerce, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit faire inscrire ses actions en nominatif, soit les faire immobiliser et adresser, au lieu indiqué dans la convocation, un certificat d'immobilisation délivré par l'établissement financier ou la société de bourse dépositaire de ces actions.

Les actionnaires au nominatif sont convoqués par la Société Générale, par lettre simple.

Tout actionnaire peut voter par correspondance ou se faire représenter par un autre actionnaire, son conjoint ou toute autre personne désignée à cet effet.

### B. DROIT DE VOTE

Le principe : une action = une voix. Cependant, les actions qui font l'objet d'une inscription nominative depuis plus de deux ans au nom du même actionnaire confèrent à leur titulaire un droit de vote double.

Les titulaires d'actions indivises doivent désigner un représentant qui aura seul le droit de vote. Ils doivent informer la société du nom de leur mandataire trois jours au moins avant la date prévue pour l'assemblée générale.

Par ailleurs, en cas de démembrement du droit de propriété des actions, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et au nu-proprétaire pour celles relevant de l'assemblée générale extraordinaire.

## 5. PRESENTATION DES ORGANES SOCIAUX

Le conseil d'administration de la société est composé de trois membres :

- Patrick Machefert, qui assure les fonctions de Président Directeur Général suite à la décision de cumul des fonctions de Président et de Directeur Général prise en date du 14 mai 2014 pour une durée de six exercices ;
- Christiane Derory, Administrateur et Directeur Général Délégué ;
- Michel Louazé, Administrateur indépendant.

La direction générale de la société est exercée sous le contrôle du conseil d'administration qui définit les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

## 6. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

(En Milliers d'Euros)	31/12/17	31/12/16
Salaires	716	714
Avantages en nature		3
Indemnités, avantages divers (retraite, prime de départ, ...)		
Frais liés au personnel détaché ou prêtés et refacturés à l'entreprise		
Jetons de présence	45	45
<b>TOTAL</b>	<b>761</b>	<b>762</b>

Par ailleurs, une convention d'indemnisation du Président de la société a été signée au cours de l'exercice 2000 et prévoit le paiement d'une indemnité équivalent à 24 mois de rémunération brute en cas de cessation anticipée des fonctions du Président de la société, sauf cas de faute lourde. La signature de cette convention relevant des dispositions des conventions réglementées a été autorisée en conseil et approuvée en assemblée générale.

## 7. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 al.3 du Code de commerce, nous vous adressons la liste des mandats ou fonctions exercées par les mandataires de la société au sein de toute autre société, à savoir :

Monsieur Patrick Machefert :

- Président Directeur Général de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016)
- Président de la SAS Paris Palace Marrakech (RCS Paris 485 068 423)
- Gérant - associé de la société civile SEE (RCS Paris 420 335 952)
- Gérant de la SCI Gassin Saint-Tropez (RCS Paris 509 005 971)
- Président de la SAS SIAM (RCS Paris 529 218 752)
- Gérant de la SNC Hôtels Partners (RCS Paris 799 419 445)
- Président de la SAS Aglaé (RCS Paris 802 701 136)
- Président de la SAS Hôtels Partners Paris (RCS Paris 811 348 267)

Madame Christiane Derory :

- Directeur Général Délégué et administrateur de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016)
- Gérant de la SARL Décorotel (RCS Paris 393 209 630)
- Associé de la société civile SEE (RCS Paris 420 335 952)
- Gérant de la SCI Paris City (RCS Paris 793 958 075)
- Associée de la SNC Hôtels Partners (RCS Paris 799 419 445)
- Présidente de la SAS MD Immobilier (RCS Paris 813 091 402)

Monsieur Michel Louazé :

- Administrateur de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016)
- Gérant de la SARL Louazé (RCS Le Mans 383 854 247)

## 8. DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'AG AU CA DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Il n'existe aucune délégation dans le domaine des augmentations de capital accordée par l'Assemblée Générale en cours de validité. L'article 19 des statuts ne prévoit par ailleurs aucune délégation au conseil sur les augmentations de capital.

## 9. LE CONTROLE INTERNE

### A. DEFINITION DU CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne est un dispositif mis en œuvre par le conseil d'administration, les dirigeants et le personnel de la société, visant à contrôler la réalisation des objectifs suivants :

- La mise en place des procédures administratives et hôtelières par l'ensemble des services,
- La conformité aux Lois et Règlements en vigueur,
- L'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale,
- Le bon fonctionnement des processus internes de la société,
- La fiabilité des informations financières.

D'une manière plus générale, le contrôle interne contribue, pour la société, à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il permet de prévenir et de maîtriser les risques liés aux activités de la Société.

Compte tenu de l'environnement législatif, le groupe Les Hôtels de Paris est sensibilisé à la nécessité d'avoir un système de contrôle interne efficace au sein de l'entreprise et de ses filiales.

Si l'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité et les risques d'erreurs ou de fraude, celui-ci ne peut toutefois fournir une garantie absolue que les objectifs de la société seront atteints. Le dispositif met en place des obligations de moyen.

### B. CADRE CONCEPTUEL ET MISE EN PLACE DU DISPOSITIF

#### **LE CADRE CONCEPTUEL**

Les procédures nécessaires sont élaborées en vue de répondre à un double objectif :

- Unifier les process pour davantage d'efficacité et d'unité d'action,
- Sécuriser et encadrer l'activité pour limiter les risques.

Ces procédures font l'objet d'une révision permanente par les équipes internes et par les réviseurs externes. Toutefois il existe des axes d'améliorations, qui passent par la nécessité d'identifier, de documenter, et d'évaluer les contrôles en place au sein de chacune des sociétés du groupe pour les exercices à venir et selon le plan suivant :

- Une analyse des risques permettant d'élaborer une hiérarchisation des risques,
- La revue de cette analyse par le comité de direction,
- La recherche des principaux contrôles clefs liés à ces risques et la définition d'un calendrier des actions à mener,
- La désignation d'un responsable en charge du contrôle et du suivi des actions.

#### **LA MISE EN PLACE DU DISPOSITIF**

##### Périmètre d'application

Le périmètre d'application des procédures de contrôle interne comprend tous les établissements exploités par la société Les Hôtels de Paris ainsi que les services administratifs centraux.

Dans le cas d'intégration de nouvelles entités dans le périmètre du groupe, celles-ci font l'objet d'une action systématique de déploiement des procédures de contrôle interne au sein des nouvelles entités ou établissements gérés.

##### Démarche adoptée

Conformément à la démarche suivie par le groupe pour répondre à la Loi de Sécurité Financière, notre analyse des procédures liées à notre activité a porté dans un premier temps sur le recensement des procédures existantes, et a conduit dans un second temps, à l'identification puis à l'évaluation des dispositifs de maîtrise des risques susceptibles d'affecter la bonne réalisation des opérations.

Le contrôle interne mis en œuvre repose principalement sur :

- la responsabilisation à tous niveaux,
- l'exploitation d'un ensemble d'outils et de moyens de préventions et de détection des risques qui a pour vocation de permettre à chaque responsable de connaître en permanence la situation du pôle dont il a la charge, de mieux anticiper les difficultés et les risques (juridiques, financiers, sociaux) et, dans la limite du possible, l'ampleur et l'impact des dysfonctionnements afin de pouvoir apporter les mesures correctives nécessaires.

#### Clôtures annuelles et arrêtés semestriels des comptes

Toutes les sociétés de l'ensemble consolidé Les Hôtels de Paris procèdent à des arrêtés de comptes dans les conditions légales, les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à l'exception de Life &Co et Murano Resort Marrakech qui clôturent respectivement au 30 juin et 30 novembre.

Les comptes annuels de la société Les Hôtels de Paris sont audités par les commissaires aux comptes avant production des comptes consolidés. Les comptes consolidés sont établis par un expert-comptable à l'aide d'un logiciel structuré sous la responsabilité de la direction financière du groupe et selon les principes en vigueur. Ils font l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes.

L'ensemble consolidé Les Hôtels de Paris arrête, aussi, ses comptes consolidés semestriellement sous la responsabilité de la direction du groupe. Ces comptes semestriels font l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Chaque arrêté donne lieu à une réunion de synthèse entre la direction du groupe et les directions des pôles visant à définir les options à retenir pour ces arrêtés. Conformément à la réglementation applicable, chaque entité juridique ayant un commissaire aux comptes doit produire une lettre d'affirmation par laquelle son représentant légal s'engage sur la qualité, la fiabilité et l'exhaustivité des informations et documents fournis aux Commissaires aux comptes.

A l'issue de ces arrêtés, il est procédé aux publications légales.

#### Publication du chiffre d'affaires trimestriel

Le groupe a choisi d'arrêter la publication trimestrielle du chiffre d'affaires suite à la suppression de cette obligation pour les sociétés cotées.

### C. ELABORATION ET CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE DES ACTIONNAIRES

Le Président Directeur Général, aidé du Directeur Général Adjoint en charge notamment des finances du groupe, définit la politique de communication financière.

Les informations comptables et financières ne sont diffusées qu'après validation par le conseil d'administration et les commissaires aux comptes du groupe.

En outre, le groupe fait appel à des conseils extérieurs en matière juridique, fiscale et sociale.

### D. LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

L'élaboration et le suivi des procédures internes s'inscrivent dans le cadre général de la politique définie par le conseil d'administration et sont mises en œuvre, par les responsables de sites ou de services, sous la responsabilité directe de la direction générale.

La direction générale se compose de deux branches distinctes, toutes deux supervisées par le Directeur Général Adjoint :

- La direction administrative et informatique (juridique, financière, ressources humaines),
- La direction des exploitations et commerciale, qui regroupe les résidents managers (responsables d'établissement) : ils sont responsables de la direction d'un hôtel dans son ensemble, ainsi que de la gestion du personnel et des recrutements, sous la responsabilité de la direction des ressources humaines.

Ainsi, le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de la société. L'implication dans le dispositif de l'ensemble du personnel permet d'en assurer le bon fonctionnement.

#### E. ORGANISATION GENERALE DU CONTROLE INTERNE

Le groupe Les Hôtels de Paris identifie et analyse les principaux risques susceptibles d'affecter la réalisation de ses objectifs, puis prend les mesures nécessaires pour limiter la probabilité de survenance des risques identifiés et en limiter les conséquences.

#### F. GESTION DES RISQUES

Les risques internes et externes rencontrés par le groupe dans le cadre de son activité sont regroupés par nature :

##### **RISQUES FINANCIERS**

La gestion des risques financiers est centralisée par la direction financière de la société Les Hôtels de Paris. Les risques suivants ont été identifiés :

- Risques de liquidité : La trésorerie est centralisée avec l'ensemble des sociétés consolidées et permet de compenser les excédents et les besoins de trésoreries internes préalablement à toute recherche de ressources sur les marchés financiers.
- Risques liés aux taux d'intérêts : Des réunions périodiques sont organisées avec les banquiers afin d'étudier l'opportunité d'opter pour des taux variables ou fixes en fonction de l'évolution du marché.

##### **RISQUES JURIDIQUES**

Le service juridique s'est doté d'outils afin de réduire les risques encourus. L'ensemble des problématiques juridiques a été centralisé auprès du service juridique qui assure la validation et le suivi des démarches administratives liées aux domaines suivants :

- Rédaction et conclusion de contrats,
- Assurances (contrats et sinistres),
- Secrétariat juridique des sociétés,
- Contentieux,
- Baux commerciaux,
- Portefeuille de marques et noms de domaines,
- Formalités administratives liées à l'exploitation d'hôtels,
- Suivi des plaintes clients.

##### **RISQUES SOCIAUX**

L'identification et la prévention des risques sociaux est assurée par le service ressources humaines en collaboration avec la direction des exploitations concernant les problématiques liées aux hôtels :

- Risques en matière d'hygiène et de sécurité : Concernant les risques professionnels, notamment en matière d'accident du travail, la société a mis en place en 2008, en collaboration avec le CHSCT, une procédure de gestion des risques professionnels. Des fiches de suivi ont été établies et servent de base aux visites de contrôle effectuées deux fois par an par les membres du CHSCT. Suite aux visites, des procédures correctives et de prévention sont préconisées par les membres du CHSCT, puis l'exécution est suivie par la direction des exploitations, en collaboration avec le service technique.
- Risques liés au personnel : le service ressources humaines centralise les recrutements ainsi que la mise en œuvre des procédures disciplinaires. Par ailleurs des formations sont régulièrement diligentées pour sensibiliser les directeurs d'exploitation aux risques liés au personnel afin qu'ils soient les relais des services centraux pour l'identification et l'initiation des procédures disciplinaires.

##### **CONTROLE DES PROCEDURES**

Des manuels de procédures internes ont été établis et largement diffusés pour les principaux métiers. Ils sont destinés à structurer et pérenniser les procédures édictées par le groupe en fonction de l'évaluation des risques de contrôle interne propre à chaque activité.

La direction juridique et la direction générale sont chargées d'étudier la faisabilité de la procédure sur place et sur site, avant diffusion de tout process.

Le livre des procédures est complété chaque année, pour couvrir le plus grand nombre de sujet.

Afin de renforcer la maîtrise des risques identifiés, le groupe a mis en place des opérations de contrôle des processus opérationnels en vigueur, qualitatifs et quantitatifs. Le manuel de procédures est ainsi périodiquement complété afin de mettre en place les outils nécessaires à l'évaluation du système de contrôle interne et de contrôler les évolutions enregistrées.

Des contrôles inopinés et aléatoires sont également diligentés au sein de chaque hôtel et de chaque service, en fonction des points d'étude sollicités par la direction et le comité de direction (audits opérationnels pour évaluer une unité opérationnelle spécifique, audit des fonctions support du siège, ou audits thématiques transversaux). Les rapports d'intervention sont remis au Directeur Général Adjoint et au comité de direction pour analyse et prise de décisions.

Il appartiendra par la suite au comité de direction de définir précisément les missions du/des auditeur(s) interne(s), de prendre connaissance des comptes rendus d'audit et d'analyser les performances du système de contrôle interne.

Concernant plus spécifiquement les conditions d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail des salariés, la direction juridique, assure la centralisation et le suivi des grilles d'autodiagnostic remplies par les membres du CHSCT et identifiant les risques existants ou potentiels sur chaque site. Les conclusions établies par le bureau du CHSCT sont communiquées à la direction juridique à chaque réunion trimestrielle, puis transmises à la direction générale en charge des travaux et de la décoration et au comité de direction afin que les actions nécessaires soient initiées le cas échéant.

#### G. ORGANISATION GENERALE ET MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE INTERNE COMPTABLE ET FINANCIER

Concernant le contrôle interne relatif aux informations comptables et financières, la définition retenue par la société est celle donnée par la CNCC :

« Les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière s'entend de celles qui permettent à la société de produire les comptes et les informations sur la situation financière et ses comptes. Ces informations sont celles extraites des comptes annuels ou consolidés ou qui peuvent être rapprochées des données de base de la comptabilité ayant servi à l'établissement de ces comptes. »

Le contrôle interne comptable et financier des sociétés de l'enseigne Les Hôtels de Paris est une composante du dispositif global de contrôle interne, il concerne l'ensemble du processus de production et de communication de l'information comptable et financière de la société et a pour objectif de satisfaire aux exigences de sécurité, de fiabilité, de disponibilité et de traçabilité de l'information.

Le contrôle interne comptable et financier vise à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables,
- l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale,
- la préservation des actifs,
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières,
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée,
- la fiabilité des comptes publiés et celles des autres informations publiées sur le marché.

Il s'articule autour d'un outil de reporting mensuel établi par le contrôle de gestion, qui présente les résultats opérationnels de la société sous forme détaillée, par établissement, selon la méthode « Uniform System for The Lodging Industry ».

Le reporting prend la forme d'un rapport d'activité mensuel qui retrace l'analyse de la formation des résultats. Il est diffusé chaque mois aux responsables d'établissements afin de les impliquer dans la gestion financière de leur unité.

Il sert de support au pilotage de l'activité, aide à la prise de décision pour l'allocation de budgets supplémentaires et sert à mesurer l'efficacité des organisations en place.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la société Les Hôtels de Paris ainsi que ses filiales intégrées dans le périmètre de consolidation.

Le contrôle interne comptable et financier de notre société est assuré par deux acteurs principaux du gouvernement d'entreprise :

- La direction générale administrative et financière, supervisée par le Directeur Général Adjoint qui est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier, ainsi que de la préparation des comptes en vue de leur arrêté ;
- Le conseil d'administration qui arrête les comptes et qui opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun sur les comptes.

Le groupe a également mis en place des dispositifs destinés à assurer la sécurité du système d'information comptable et financier et l'intégrité des données informatiques (sauvegardes périodiques, migration des bases sur des serveurs dédiés, etc.).

#### H. PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE, ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Les rémunérations et avantages en nature perçus par les mandataires sociaux sont décrits dans le rapport de gestion.

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

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

## 10. ANNEXES

### 10. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

#### A. RISQUES DE MARCHÉ

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

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

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

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

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

Il n'existe pas de risque significatif.

#### B. RISQUES DE CREDIT

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société Les Hôtels de Paris a souscrit une dette bancaire assortie de covenants bancaires. Celles-ci sont décrites dans les 11-D de l'annexe des comptes sociaux et 13-D de l'annexe des comptes consolidés.

#### C. 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.

Au 31 décembre 2017, la société dispose, auprès de ses établissements bancaires, d'une ligne globale de crédit court terme de 400 K€.

En outre, les actifs de la société composés de murs et de fonds de commerce à Paris, ayant une valeur significative, la réalisation d'un actif serait de nature à permettre à la société de faire face à des besoins de trésorerie complémentaires, le cas échéant. La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

A noter que dans le cadre de la levée de fonds Colony Capital (Chapitre 3, Paragraphe 2B), la société Les Hôtels de Paris se sont engagés à rembourser par anticipation 10 millions d'euros à fin décembre 2018.

#### D. 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 rupture 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.

Par ailleurs des actions de formation à grande ampleur sont envisagées afin de préparer le personnel à la survenance de tels risques.

Ainsi, 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. A ce titre, il a été décidé notamment de réduire l'éclairage des façades.

Depuis 2009, il a également été décidé de sensibiliser la clientèle aux problématiques environnementales en leur proposant notamment de ne pas procéder au change des draps en recouche ou en évitant, pour les clients le souhaitant, de pas changer les serviettes chaque jour.

#### E. RISQUES LIES AUX LITIGES

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 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

#### F. 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.

#### G. ENGAGEMENT DE RETRAITE

Les avantages à long terme sont attribués, soit par des régimes à cotisations définies, soit par des régimes à prestations définies.

##### **REGIMES A COTISATIONS DEFINIES**

Ces régimes se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. L'organisme se charge de verser aux salariés les montants qui leur sont dus (régime vieillesse de la Sécurité Sociale, régimes complémentaires de retraite ARRCO/AGIRC). Les paiements du groupe sont constatés en charge de la période à laquelle ils se rapportent.

##### **REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES**

Le groupe Les Hôtels de Paris offre à ses salariés différents avantages à prestations définies conditionnés par l'accumulation d'années de service au sein du groupe. Ces régimes se caractérisent par une obligation de l'employeur vis-à-vis des salariés. L'engagement, calculé sur une base actuarielle, est déterminé de manière rétrospective pour l'ensemble des salariés en tenant compte des hypothèses actuarielles de l'ancienneté, des conventions collectives en vigueur, de la rotation par catégorie de personnel, de la table de mortalité (TV 88/90), ainsi que d'un taux d'actualisation.

#### H. 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 du groupe.

## 11. CONFORMITE ET REGLEMENTATION

### A. LOIS SAPIN II

Les Hôtels de Paris se confère au dispositif de signalement prévu par la loi en 3 étapes.

La société Les Hôtels de Paris étant coté sur un marché règlementée, aucune obligation de dépôt d'information sur le bénéficiaire effectif ne lui ait imposé par le tribunal de commerce.

## B. RGPD

### LA SITUATION A DATE

Le Groupe Machefert Hotels Collection a pris connaissance de l'implémentation du RGPD au premier trimestre 2017.

Il convient de rappeler en quoi consiste la mise en application de la Réglementation Générale sur la Protection des Données le 25 mai 2018 : le RGPD est un règlement de l'Union européenne qui constitue le texte de référence en matière de protection des données à caractère personnel. Il renforce et unifie la protection des données pour les individus au sein de l'Union européenne. Ce règlement remplace la directive sur la protection des données personnelles adoptée en 1995.

Les principales mesures auxquelles il faut se conformer sont les suivantes : le droit à l'oubli, le principe de portabilité, le droit d'objecter, le « privacy by design », le délai de notification, l'analyse d'impact et plus largement le principe fondamental de responsabilité. A l'image de nombreuses PME françaises traitant de la donnée à des fins opérationnelles et fonctionnelles plus qu'à des fins commerciales, les différents départements concernés par la mise en vigueur de la RGPD au sein de Machefert Hotels Collection ont entamé un travail de cartographie de la collecte et de la conservation des données clients à compter du 1er trimestre 2018.

Les départements concernés par la collecte et la conservation de données chez Machefert Hôtels Collection sont les départements RH, Finances, Sales, Marketing et IT.

### NOTRE AVANCEMENT

Le Groupe Machefert Hotels Collection distingue deux natures de travaux qu'il souhaite mener à bien : la cartographie du data-flow et la mise à conformité des solutions partenaires puis l'audit et la mise à conformité des bases de données internes.

Ci-après, la liste des solutions externes utilisées déjà « GDPR-compliant » et ayant fait l'objet de contrats mis-à-jour entre les deux parties (MHC et prestataire) :

- MEWS (Property Management System)
- MEWS (Booking Engine)
- ORACLE OPERA (Property Management System)
- SITEMINDER (Channel Manager)
- LIGHTSPEED (Point of Sale System)
- CLOUDSPOT (Portail captif wifi dans nos établissements)
- SESAME (Solution clefs virtuelles pour chambres clients)
- WIHP (Agence de référencement en ligne)
- MMC (Agence web pour la création et la maintenance de nos sites)

Ci-après, la liste des solutions externes utilisées pour lesquelles la mise aux normes RGPD est en cours :

- HDB – Hotel Direct Booster (Livechat)
- Kronos (Logiciel de planning et de paie)
- Activity (Bornes interactives)
- HotelAppz (Dématérialisation de la paie)
- Sage (Logiciel Comptable)

Concernant le travail mené actuellement au sujet du traitement interne des données, le département Finances et Administratif du Groupe s'est rapproché du cabinet d'audit et de commissariat aux comptes RSM afin d'établir un audit de la situation actuelle, une cartographie du data flow en interne et un plan de recommandations à implémenter prochainement afin de protéger au mieux les données de nos clients ainsi que ceux de nos collaborateurs. Un premier devis a été réalisé couvrant l'intégralité du data flow interne et externe de l'entreprise mais il a été considéré que le travail déjà réalisé par nos équipes et nos partenaires sur les informations partagées n'avait pas à être vérifié de nouveau et que l'essentiel de la mission devait porter sur le travail à réaliser en interne sur nos bases de données et nos flux intrinsèques. Ainsi, une nouvelle fiche de mission sera demandée à RSM dans les prochaines semaines.

### NOTRE PLANIFICATION ET NOTRE ESTIMATION DE CONFORMITE

Nous continuons à mettre en musique nos efforts partagés avec nos partenaires pour faire de nos bases de données et du traitement de celles-ci un environnement sécurisé et conforme aux nouvelles règles en vigueur. Le jour du déploiement du RGPD en Europe, nous avons de ce fait envoyé une newsletter à tous nos contacts et clients présents dans nos bases de données afin de porter à leur connaissance l'utilisation que nous avons de leurs informations et dans quel cadre nous pouvons être amenés à nous rapprocher d'eux sur le plan commercial. Le tout, dans un but de transparence, d'obtention du consentement des clients et de conformité à la nouvelle loi.

Sur les conseils de nos partenaires, nous avons décidé qu'un travail progressif et réfléchi sur cette thématique était plus propice qu'une mission, onéreuse et trop globale dans son analyse, confiée à un cabinet d'audit. A ce titre, nous jugeons que l'intégralité des recommandations que nous nous sommes fixés seront appliquées d'ici à la fin du quatrième trimestre 2018.

Il convient de rappeler qu'une partie majeure du travail a déjà été réalisé et que d'ici à cette date butoir, nous continuerons à rendre notre collecte de données directe de plus en plus discrétionnaire, nos bases de données de plus en plus sécurisées et nos contrats partenaires complètement conformes.

## **LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 20 avenue Jules Janin – 75116 PARIS

Société anonyme au capital de 45 000 000 euros

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société LES HOTELS DE PARIS,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LES HOTELS DE PARIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

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

##### ***Référentiel d'audit***

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

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

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les modalités et les conséquences financières de la convention de crédit contractée auprès de COLCITY SARL exposées dans la note 7.B. « Faits marquants de l'exercice - Financement » de l'annexe des comptes annuels.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Provisions pour risques et charges**

#### **Point clé de l'audit**

#### **Réponse d'audit apportée**

Au 31 décembre 2017, des provisions pour risques sont inscrites au bilan pour une valeur de 3 108 milliers d'euros. Comme indiqué dans la note 6.B. « Principes et méthodes comptables – Provisions pour risques et charges » de l'annexe, toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Nous avons considéré qu'il s'agit d'un point clé de l'audit dans la mesure où le montant des provisions est sensible aux estimations et aux hypothèses retenues par la

direction de la société, et par conséquent, peut avoir une incidence significative sur les comptes annuels.

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation de ces provisions.

Nos travaux ont consisté également à :

- examiner la régularité des procédures mises en œuvre pour recenser, documenter, valider et suivre les provisions
- examiner les correspondances avec les tiers ainsi que leur confrontation avec les estimations de la Direction
- examiner, les cas échéant, les courriers d'avocats et des conseils externes de la société
- contrôler les informations données dans l'annexe

### **Évaluation des fonds commerciaux**

#### **Point clé de l'audit**

#### **Réponse d'audit apportée**

Au 31 décembre 2017, les fonds commerciaux sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 65 007 milliers d'euros. Ces actifs ne sont pas amortis et font donc l'objet d'un test de dépréciation une fois par an. Ce test de dépréciation se fonde sur la valeur d'utilité déterminée sur la base du multiple de chiffre d'affaires. Les modalités du test de dépréciation mis en œuvre sont décrites en note 6.B. « Principes et méthodes comptables – Fonds commerciaux » de l'annexe.

La détermination de la valeur recouvrable des fonds commerciaux, qui représente un montant particulièrement significatif, repose très largement sur le jugement de la direction. Nous avons donc considéré l'évaluation des fonds commerciaux comme un point clé de l'audit.

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mises en œuvre de cette méthodologie réalisée par un cabinet externe d'évaluation spécialisé du secteur.

Nous avons notamment :

- analysé la cohérence des hypothèses clés issues des tests de dépréciation des écarts d'acquisition avec celles retenues dans le cadre de l'évaluation des fonds commerciaux ;
- apprécié, avec l'appui de nos spécialistes en évaluation les multiples retenus par rapport à des références de marché.

## **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société LES HOTELS DE PARIS par l'Assemblée Générale du 26 juin 2013 pour le cabinet RSM PARIS et pour Mme Catherine BLANCHARD TISSANDIER.

Au 31 décembre 2017, le cabinet RSM PARIS était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et Mme Catherine BLANCHARD TISSANDIER dans la 5<sup>ème</sup> année, dont respectivement 17 et 5 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

### *Objectif et démarche d'audit*

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à

l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

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

*Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit*

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Aix-en-Provence et Paris, le 31 juillet 2018

Les Commissaires aux comptes

RSM Paris  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Catherine BLANCHARD-TISSANDIER  
Membre de la Compagnie Régionale  
d'Aix-en-Provence Bastia

Laure SALUDES  
Associée

Catherine BLANCHARD-TISSANDIER

## LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 20 avenue Jules Janin – 75116 PARIS  
Société anonyme au capital de 45 000 000 euros

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société LES HOTELS DE PARIS,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société LES HOTELS DE PARIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

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

##### ***Référentiel d'audit***

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

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

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les modalités et les conséquences financières de la convention de crédit contractée auprès de COLCITY SARL exposées dans la note 6.A. « Faits marquants de l'exercice - Financement » de l'annexe des comptes consolidés.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### **Provisions pour risques et charges**

#### **Point clé de l'audit**

#### **Réponse d'audit apportée**

Au 31 décembre 2017, les provisions pour risques et charges sont inscrites au bilan pour une valeur de 4 566 milliers d'euros. Comme indiqué dans la note 10.G. de l'annexe consolidée, des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Nous avons considéré qu'il s'agit d'un point clé de l'audit dans la mesure où le montant des provisions est sensible aux estimations et aux hypothèses retenues par la direction de la société, et par conséquent, peut avoir une incidence significative sur les comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation de ces provisions.

Nos travaux ont également consisté à :

- examiner la régularité des procédures mises en œuvre pour recenser, documenter, valider et suivre les provisions
- examiner les correspondances avec les tiers ainsi que leur confrontation avec les estimations de la Direction
- examiner, les cas échéant, les courriers d'avocats et des conseils externes de la société
- contrôler les informations données dans l'annexe consolidée.

### **Évaluation des goodwill**

#### **Point clé de l'audit**

#### **Réponse d'audit apportée**

Au 31 décembre 2017, la valeur des Goodwill figurant au bilan du Groupe s'élève à 43 420 milliers d'euros et correspondent à des écarts d'acquisition constatés lors de l'acquisition d'activités et de sociétés. Ils ont été alloués aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) des activités des hôtels du groupe.

La direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable de ces goodwill n'est pas supérieure à leur valeur recouvrable et ne présente pas de risque de perte de valeur. Les modalités du test de dépréciation mis en œuvre sont décrites en notes 10.E. et le détail des hypothèses retenues présenté en note 12.A. de l'annexe consolidée. La détermination de la valeur recouvrable des goodwill repose très largement sur le jugement de la direction, s'agissant notamment des taux de croissance et de rentabilité des hôtels retenus pour les projections de flux futurs de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué, ainsi que de l'EBITDA utilisée dans la méthode des multiples pour conforter les valeurs issues de la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés.

Nous avons donc considéré l'évaluation des goodwill comme un point clé de l'audit.

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également :

- rapproché la valeur nette comptable des actifs incorporels rattachés aux UGT testées avec les données comptables du Groupe ;
- apprécié, en tant que de besoin avec l'aide de nos experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des multiples d'EBITDA, des taux de croissance et de rentabilité à long terme et des taux d'actualisation appliqués dans ces modèles au regard des pratiques de marché ;
- vérifié la cohérence des projections de flux de trésorerie avec les dernières estimations de la direction telles que présentées au conseil d'administration dans le cadre des processus budgétaires ;
- corroboré, pour les goodwill présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable, les résultats des analyses de sensibilité conduits par la Direction en les comparant à ceux réalisés par nos soins ;
- analysé, la sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la direction à une variation des principales hypothèses retenues.

Enfin, nous avons vérifié que les notes 10.E. et 12.A. de l'annexe consolidée donnaient une information appropriée.

## **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société LES HOTELS DE PARIS par l'Assemblée Générale du 26 juin 2013 pour le cabinet RSM PARIS et pour Mme Catherine BLANCHARD TISSANDIER.

Au 31 décembre 2017, le cabinet RSM PARIS était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et Mme Catherine BLANCHARD TISSANDIER dans la 5<sup>ème</sup> année, dont respectivement 17 et 5 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

*Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit*

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit<sup>14</sup>, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Aix-en-Provence et Paris, le 31 juillet 2018

Les Commissaires aux comptes

RSM Paris  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Catherine BLANCHARD-TISSANDIER  
Membre de la Compagnie Régionale  
d'Aix-en-Provence Bastia

Laure SALUDES  
Associée

Catherine BLANCHARD-TISSANDIER

<b>13. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2017</b>
--

**LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 20 avenue Jules Janin – 75116 PARIS  
Société anonyme au capital de 45 000 000 euros

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions non autorisées préalablement**

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

#### **Avenant à la convention de trésorerie avec la société SIAM :**

- **Personne intéressée** : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la société Les Hôtels de Paris et Président de la société SIAM.
- **Modalités** : Un avenant à la convention de compte courant avec la société SIAM a été conclu le 1 juillet 2017, prévoyant que le montant des avances en comptes courant octroyées au profit de SIAM est porté du montant initial de 3 600 000 €, à la somme maximale de 4 500 000 €. Au 31 décembre 2017, le montant total du compte courant s'élève à 4 303 728 €, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence.
- Le Conseil d'Administration a considéré que cette opération s'inscrit dans le cadre des projets de développement du Groupe.
- La procédure d'autorisation préalable n'avait pas été suivie puisque la société avait alors considéré cette convention comme courante.  
Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 24 juillet 2018, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

#### **Avenant à la convention de trésorerie avec la société Paris Palace Marrakech :**

- **Personne intéressée** : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la société Les Hôtels de Paris et Président de la société Paris Palace Marrakech.
- **Modalités** : Un avenant à la convention de compte courant avec la société Paris Palace Marrakech a été conclu le 29 décembre 2017, prévoyant que le montant des avances en comptes courant octroyées au profit de Paris Palace Marrakech est porté du montant initial de 8 600 000 €, à la somme maximale de 9 000 000 €. Au 31 décembre 2017, le montant total du compte courant s'élève à 8 670 638 €, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence.
- Le Conseil d'Administration a considéré que cette opération s'inscrit dans le cadre des projets de développement du Groupe.
- La procédure d'autorisation préalable n'avait pas été suivie puisque la société avait alors considéré cette convention comme courante.  
Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 24 juillet 2018, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Convention de bail commercial avec la société SIAM :

- Modalités : Un bail commercial a été signé avec la société SIAM le 8 décembre 2016 portant sur une durée de 9 ans ferme à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 permettant à la société LES HOTELS DE PARIS d'exploiter l'extension du Kube Hotel Gassin.

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel en principal (HT et hors charges) :

- du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 octobre 2017 : 600.000€
- du 1<sup>er</sup> novembre 2017 au 31 octobre 2018 : 800.000€
- à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2018 : 850.000€

Le loyer sera révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Insee.

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

Une provision supplémentaire de 10.000€ est versée tous les mois à la société SIAM pour couvrir les différentes charges incombant la société détentrice du bien.

Au 31 décembre 2017, les montants comptabilisés s'élèvent à 635.563€ au titre des loyers et 120.000€ au titre des charges.

- Le Conseil d'Administration du 24 juillet 2018 a considéré que le maintien de cette convention s'inscrit dans le cadre des projets de développement du Groupe.

#### Convention d'indemnisation de M. Machefert :

- Modalités : En cas de cessation anticipée de ses fonctions, aux conditions suivantes :
  - Respect d'un préavis de six mois pendant lequel le Président devra transmettre dans les meilleures conditions les dossiers à son successeur.
  - Sauf en cas de faute lourde, dans l'hypothèse d'une révocation prononcée dans des circonstances de nature à porter une atteinte injustifiée à l'honorabilité ou à la considération du Président, notamment aux efforts fournis et aux résultats obtenus, versement d'une indemnité correspondant à 24 mois de la rémunération brute mensuelle qui lui sera allouée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000.
- Le Conseil d'Administration du 24 juillet 2018 a considéré que le maintien de cette convention est pleinement justifié par le rôle du Président au sein du groupe.

Fait à Paris et Aix en Provence, le 30 juillet 2018

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

Catherine BLANCHARD-TISSANDIER  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
d'Aix-en-Provence Bastia

Laure SALUDES  
Associée

Catherine BLANCHARD-TISSANDIER

## 14. TEXTE DES RESOLUTIONS – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 SEPTEMBRE 2018

### RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

#### **Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2017, ainsi que du rapport du Président prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce et de celui des Commissaires aux comptes sur le rapport précité du Président, approuve dans toutes leurs parties et sans réserves, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés.

L'Assemblée Générale approuve les opérations traduites par ces comptes et/ou mentionnées dans ces rapports ainsi que les actes de gestion accomplis par le conseil d'administration au cours de cet exercice.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

#### **Deuxième résolution – Affectation du résultat**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, constate que les résultats sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 font apparaître un **résultat déficitaire de (17 398 705) €**

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice en totalité au compte Report à Nouveau, ainsi qu'il suit :

- Report à nouveau antérieur	- 8 186 347,76 €
- Affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau :	- 17 398 705,00 €
	-----
- Report à nouveau après affectation	- 25 585 052,76 €

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

#### **Troisième résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2017, approuve dans toutes leurs parties et sans réserves, les comptes consolidés tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

***Quatrième résolution – Approbation du rapport spécial sur les conventions réglementées***

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, en approuve les termes.

En conséquence, l'Assemblée Générale prend acte et ratifie l'intégralité des conventions y mentionnées ainsi que leur impact enregistré dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

***Cinquième résolution – Approbation de la convention de trésorerie conclue avec la société SIAM pour un montant de 4 500 000 € maximum***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir entendue la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, approuve la convention de trésorerie conclue avec la société SIAM, pour un montant de 4 500 000 € maximum.

***Sixième résolution – Approbation de la convention de trésorerie conclue avec la société Paris Palace Marrakech pour un montant de 9 000 000 € maximum***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir entendue la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, approuve la convention de trésorerie conclue avec la société Paris Palace Marrakech, pour un montant de 9 000 000 € maximum.

***Septième résolution – Fixation des jetons de présence***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, fixe à compter de l'exercice 2018, le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration à la somme de 35 000 €.

***Huitième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Président-directeur général et au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (say on pay ex post) articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce***

L'assemblée Générale, en application des articles L.225-37-2 et L.225.100 du code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Président Directeur Général et au Directeur Général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que présentées sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la société.

***Neuvième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président-directeur général et au Directeur général délégué de la Société au titre de l'exercice 2018 (say on pay ex ante)***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce et publié dans le document de référence 2017 de la société approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixe, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature attribuables au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société au titre de l'exercice 2018, tels que présentés dans ce rapport.

***Dixième Résolution – Renouvellement du Co-Commissaire aux comptes titulaire***

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, constate que le mandat de Co-Commissaire aux comptes titulaire arrive à son terme à l'occasion de la présente assemblée.

En conséquence, et sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide de nommer, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 devant se tenir dans le courant de l'année 2024 :

Blanchard-Tissandier Audit Expertise Conseil  
4 Place Barthélémy Niollon  
13100 Aix en Provence  
En qualité de Co-Commissaire aux comptes titulaire.

***Onzième Résolution – Renouvellement du Co-Commissaire aux comptes suppléant***

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, constate que le mandat de Co-Commissaire aux comptes suppléant arrive à son terme à l'occasion de la présente assemblée.

En conséquence, et sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide de renouveler, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 devant se tenir dans le courant de l'année 2024 :

Monsieur Luc Pozzo di Borgo  
72, rue Saint Jacques  
13006 Marseille  
En qualité de Co-Commissaire aux comptes suppléant.

***Douzième Résolution – Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Christiane Derory***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, constate que le mandat d'administrateur de Madame Christiane Derory arrive à son terme au cours de la présente assemblée.

Elle décide en conséquence, sur proposition du conseil d'administration, de renouveler pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 devant se tenir dans le courant de l'année 2024, le mandat d'administrateur de Madame Christiane Derory.

***Treizième Résolution – Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Michel Louazé***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Michel Louazé arrive à son terme au cours de la présente assemblée.

Elle décide en conséquence, sur proposition du conseil d'administration, de renouveler pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 devant se tenir dans le courant de l'année 2024, le mandat d'administrateur de Monsieur Michel Louazé.

***Quatorzième Résolution - Autorisation donnée pour 18 mois au Conseil d'administration en vue de permettre à la Société de racheter et d'intervenir sur ses propres actions***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration à acquérir ou céder les actions de la société, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et dans les conditions prévues ci-après.

L'Assemblée générale décide que le Conseil d'administration pourra procéder ou faire procéder à des achats, cessions ou transferts, dans le respect des textes susvisés et des pratiques admises par l'Autorité des Marchés Financiers, en vue des affectations suivantes :

L'Assemblée Générale, statuant en la forme ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- autorise ce dernier à opérer sur les actions ordinaires de la société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce. Le Conseil d'administration pourra procéder ou faire procéder à des achats, cessions ou transferts des actions ordinaires de la société dans le respect des textes susvisés.
- fixe à 738 698 le nombre d'actions ordinaires susceptibles d'être acquises et à 5 euros le prix d'achat maximal par action dans la limite d'un investissement maximal de la société de 2 000 000 d'euros. Le prix de cession minimal est fixé à 3 euros.
- donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégations dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, arrêter les modalités de cette mise en œuvre, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations auprès de tous organismes et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire
- décide que la présente autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée Générale.

***Quinzième Résolution – Pouvoirs en vue des formalités***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes les formalités qui seront nécessaires.

**RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE**

***Seizième résolution – Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-6 alinéa 2 du code de commerce,***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, décide d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Président du Conseil d'administration, d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions des articles L.225-129 et L.225-138 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des mandataires sociaux et salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans la limite maximum de 0,5 % du capital social, et à cet effet de donner tous pouvoirs de réalisation.

L'assemblée générale décide que le prix de souscription sera déterminé par le conseil d'administration conformément à la législation en vigueur.

L'assemblée générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des mandataires sociaux et salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

L'assemblée générale prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, les délégations antérieurement consenties par de précédentes assemblées générales.

***Dix-septième résolution – Pouvoirs en vue des formalités***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaire, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes les formalités qui seront nécessaires.