fehlmann & associés sa

SWISSÔTEL GENEVE METROPOLE

Exercice 2014

Rapport de révision commenté

SWISSÔTEL GENEVE METROPOLE

Exercice 2014

Rapport de révision commenté

TABLE DES MATIERES

	Pages
I. DESCRIPTION DU MANDAT	2-3
II. COMMENTAIRES GENERAUX	4-5
III. ETATS FINANCIERS	6-13
IV. ANALYSE DES RUBRIQUES DU BILAN	14-26
V. ANALYSE DES RUBRIQUES DU COMPTE D'EXPLOITATION	27-36
VI. CHARGES ET REVENUS IMPUTABLES AU PROPRIETAIRE	37-40
VII. RAPPORT D'ORGANE DE REVISION	41-42

I. DESCRIPTION DU MANDAT

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à la révision des comptes annuels du Swissôtel Genève Métropole pour l'exercice 2014.

Depuis 2013, nous n'effectuons plus une revue limitée des comptes intermédiaires au 30 juin selon notre proposition et d'entente avec les Autorités de la Ville de Genève n'en ayant guère besoin.

Outre les contrôles nécessaires à nous former une opinion sur les comptes, nos travaux ont plus particulièrement porté sur les éléments suivants :

- Analyse des ratios d'exploitation qui sont largement commentés par nos soins dans ce rapport et en constituent, selon nous, la principale valeur ajoutée. Si certains sont comparables à ceux élaborés par les services internes, d'autres sont différents puisque aussi utiles à orienter nos travaux de révision ;

- Contrôles spécifiques de divers flux de charges et de liquidités, notamment en matière de SCI (Système de Contrôle Interne) ;

- Analyse et contrôle des investissements, notamment en regard des budgets attribués et de leurs compléments, de l'intégration comptable dans le registre des immobilisations, des systèmes d'autorisation et de reporting ;

- Contrôles des comptes et enregistrements propres au propriétaire qu'est la Ville ;

- Saisie sur notre logiciel de révision de l'ensemble des comptes et établissement d'états financiers d'une présentation identique à celle de l'hôtel qu'impose le groupe Fairmont.

- Nombreux dialogues avec les divers intervenants nécessaires à nos travaux de révision et à la rédaction d'un rapport commenté.

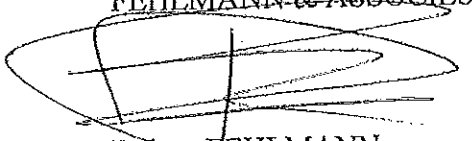
- Réalisation du contrôle LBA consistant en une simple attestation confirmant que les activités ne sont pas soumises (opérations systématiquement inférieures à la limite de Frs 5,000.00 déterminante).

- Rédaction du présent rapport pouvant aussi servir, le cas échéant, au groupe exploitant.

Nous remettons copie de notre rapport au groupe FRHI, en particulier à Monsieur I. Geretto, directeur financier de l'Europe pour l'ensemble des marques (Fairmont, Raffles, Swissôtel), à l'attention duquel il est également destiné.

Genève, le 18 mars 2015

FEHLMANN & ASSOCIES S.A.



Robert FEHLMANN

II. COMMENTAIRES GENERAUX

Le bénéfice net 2014 de Frs 1,008,737.30 est très proche de celui de 2013 de Frs 1.025.011.60 et tend à témoigner d'une consolidation des résultats, étant rappelé que le bénéfice 2013 avait été de 58,7% supérieur à celui de 2012 à cause de charges d'amortissement et d'intérêts supérieurs.

Ainsi, les résultats opérationnels sont stables depuis ces quelques années d'après la crise de 2008 qui ne s'est pas résorbée, bien au contraire. D'autre part, la concurrence hôtelière du Swissôtel Genève Métropole s'est renforcée (rénovations, agressivité commerciale, etc.).

De nouveaux facteurs défavorables tels que la cherté du Franc suisse depuis janvier 2015, ou la péjoration des conditions cadres affectant les entreprises financières et internationales, prétériteront les résultats d'exploitation à venir.

La direction du Swissôtel Genève Métropole lutte manifestement au quotidien pour maintenir une rentabilité qui reste très bonne, puisque son GOP de 30,0% (27,0% aux normes suisses) est très supérieur à celui des hôtels urbains 5 étoiles en Suisse de 12,2% (statistiques 2012).

En l'occurrence en 2014, elle a continué en matière d'hébergement de baisser les prix afin de maintenir un bon taux d'occupation, et même de le renforcer puisqu'il est passé de 60,31% en 2013 à 63,27% en 2014.

En ce qui concerne la restauration, l'initiative a été d'ouvrir une terrasse de type « lounge » pouvant attirer une nouvelle clientèle puisque telle est la tendance des « roof top » dans les villes branchées. Le succès a été au rendez-vous en terme de revenus, pas encore en terme de rentabilité.

Les autres unités de restauration ont souffert d'une baisse de leurs revenus de 6,5% en raison d'une concurrence vive dans un marché à la baisse, beaucoup de clients surveillant dorénavant leurs dépenses, qu'ils soient des entreprises ou des particuliers.

Les chiffres clés 2014 témoignent d'une stabilité des résultats. Grosso modo la baisse de la marge restauration est compensée par une amélioration de la marge hébergement et la réduction de certaines charges propres au propriétaire.

	2014 KFrs	2014 variation en %	2013 KFrs	2013 variation en %
Revenus totaux	19,248.3	2,3	18,807.9	0,0
Marge hébergement	8,896.2	2,0	8,717.9	(1,2)
Marge nourriture et boisson	883.8	(16,2)	1'054.6	2,6
Marge brute d'exploitation (GOP)	5,765.8	(1,7)	5,864.5	(0,5)
Bénéfice net	1,008.7	(1,6)	1,025.0	58,6

En regard de l'investisseur qu'est la Ville de Genève à raison de KFrs 49,324.1, son rendement net global, tenant compte de KFrs 705.5, 4,9% d'intérêts, est de 3,5% comparable à celui de 2013.

D'autre part, la Ville de Genève a pu encaisser KFrs 3,600 en 2014 (KFrs 3,000 en 2013). En chiffres cumulés, la Ville de Genève a ainsi encaissé KFrs 58,050, soit KFrs 30,900 au 31 décembre 2014 de plus que le minimum prévu initialement, alors que la valeur de son investissement s'est considérablement accrue après seize ans d'exploitation octroyée au groupe Swissôtel.

III. ETATS FINANCIERS

III. a) Introduction

Le plan comptable est présenté depuis la reprise de l'exploitation de l'hôtel par Swissôtel le 1er avril 1998 selon le « Uniform System of Accounts for Hotels » (USAH) que le groupe Swissôtel applique à l'ensemble de ses établissements.

C'est un plan comptable de reconnaissance internationale qui permet une meilleure analyse des résultats et soutient mieux la gestion, notamment pour l'élaboration des budgets et en ce que chaque responsable du département est théoriquement à même de maîtriser les charges qui lui sont imputées.

Avec la prise de participation en 2007 du groupe américain Fairmont soumis à des standards élevés en matière de système de contrôle interne (Sarbanes-Oxley), la comptabilité est soumise à de nouvelles rigueurs en matière de contrôle des flux et d'inventorisation des soldes. Le groupe Fairmont, devenu aujourd'hui FRHI, avait aussi imposé un nouveau plan comptable encore plus performant et détaillé qui évolue sporadiquement.

D'autre part, la comptabilisation des immobilisations (investissements, amortissements, etc.) est réalisée sur un programme ad hoc de registre des immobilisations dont les imputations ressortent directement de la comptabilité.

III. b) Bilan

Le bilan au 31 décembre 2014 est présenté en pages 8 à 10, tel qu'il a été établi par nos soins et remis avec notre rapport de révision ordinaire à la Ville de Genève en date du 31 janvier 2015

Sa présentation est proche de celle utilisée en interne selon les exigences du groupe FRHI et les divers totaux sont identiques.

III. c) Compte d'exploitation

Le compte d'exploitation 2014 selon le USAH est présenté en pages 11 à 13 avec chiffres comparatifs 2013. Il est à préciser que nos chiffres présentés sont conformes à ceux établis par Swissôtel Genève Métropole. Leurs compositions détaillées sont à disposition.

III. d) Systèmes de contrôle interne (SCI)

La nouvelle législation suisse en matière de révision impose au réviseur de prendre position sur l'existence d'un système de contrôle interne (SCI) en cas de contrôle ordinaire qui s'applique aux entreprises d'une certaine importance, dont le Swissôtel Genève Métropole ne remplit plus les critères qui ont été doublés. En effet, les revenus sont largement inférieurs à Frs 40,000,000.00 et le nombre d'employés n'atteint pas 250. Il serait ainsi possible de passer à un contrôle restreint, mais à défaut d'instruction, nous avons abordé cette révision comme les précédentes.

L'existence de SCI est manifeste au sein de cet établissement, comme nous avons toujours pu le constater en adaptant nos contrôles en fonction. Ils sont même de plus en plus rigoureux depuis la venue du groupe Fairmont, puisque adaptés aux exigences nord-américaines particulièrement drastiques en matière de SCI.

La ségrégation des fonctions, l'exigence d'un constant double regard, sont autant d'éléments fonctionnels du SCI. Divers SCI préviennent également de la survenance de « coulages ».

La justification détaillée et précise des postes ouverts à chaque clôture mensuelle, soumise au groupe, de même que des commentaires analytiques apportés aux situations trimestrielles, apportent une grande fiabilité aux états financiers. La revue des clôtures mensuelles par le groupe Fairmont, comme l'intervention sporadique à Genève de leurs contrôleurs internes pour juger des procédures, sont autant d'éléments constitutifs du SCI. Lors de leur dernier contrôle du 12 au 16 mars 2012, ils n'avaient

pas constaté de faiblesses des SCI, que ceux-ci servent au bon établissement des états financiers ou à d'autres fins (préservation des actifs, absence de coulages, etc.).

Bien que le nouveau droit comptable applicable dès 2013 n'exige plus qu'une analyse des risques soit formalisée et citée sommairement dans l'annexe (art. 662 a) CO) et même si une telle analyse est implicitement réalisée, nous maintenons notre suggestion à ce qu'elle fasse l'objet d'un document à réaliser de concert par la direction de l'hôtel (risques d'exploitation et de marché) et par la Ville de Genève propriétaire (risque politique).

En matière d'organisation, il y a aussi lieu de rappeler l'obtention en décembre 2013 des reconnaissances ISO qualité 9001, environnement 14001 et Health Safety 18001. Dans le domaine écologique, le Swissôtel Genève Métropole avait reçu en 2013 son label d'Hôtelleriesuisse, comme 7 autres hôtels sur les 125 que compte Genève.

SWISSOTEL GENEVE METROPOLE

Bilan au 31 décembre 2014

ACTIFS	31.12.2014 Frs	31.12.2013 Frs
Liquidités		
Caisse	61'100.00	61'400.00
Banques et CCP	1'417'884.01	1'175'468.79
	1'478'984.01	1'236'868.79
Créances d'exploitation		
Débiteurs clients et cartes de crédit	540'583.15	724'288.62
Provision sur débiteurs clients	(21'770.70)	(17'231.00)
Autres débiteurs	91'300.22	42'202.99
Restaurant du Parc des Eaux-Vives	30'465.54	526'164.39
	640'578.21	1'275'425.00
Actifs transitoires		
Actifs transitoires	94'923.69	110'546.55
Stocks		
Stocks nourriture	20'185.70	24'298.61
Stocks boissons	212'446.40	216'380.40
Stocks fournitures	85'304.30	84'780.35
Stocks mazout	61'253.58	59'774.97
	379'189.98	385'234.33
Total de l'actif circulant	2'593'675.89	3'008'074.67
Immobilisations corporelles		
Terrains et immeubles	70'908'786.18	68'155'265.85
Fonds d'amortissement sur terrain et bâtiment	(24'704'693.57)	(22'500'447.90)
Installations et équipements	10'109'410.62	9'186'033.80
Fonds d'amortissement sur installations et bâtiment	(7'202'193.93)	(6'611'421.32)
Travaux en cours	1'198'159.76	2'781'684.72
	50'309'469.06	51'011'115.15
Total de l'actif immobilisé	50'309'469.06	51'011'115.15
TOTAL ACTIFS	52'903'144.95	54'019'189.82

SWISSOTEL GENEVE METROPOLE

Bilan au 31 décembre 2014

PASSIFS	31.12.2014 Frs	31.12.2013 Frs
Créanciers à court terme		
Fournisseurs	652'779.28	399'975.87
Swissôtel	98'234.15	123'441.41
Dépôts reçus	885'302.08	668'428.83
Charges sociales acomptes	(1'443'309.52)	(1'296'991.35)
Provisions charges sociales	1'841'132.63	1'624'844.13
Passifs transitoires	536'180.12	540'325.07
Total des fonds étrangers	2'570'318.74	2'060'023.96
Comptes de liaison de la Ville de Genève		
Compte de liaison	49'324'088.91	50'934'154.86
Bénéfice de l'exercice	1'008'737.30	1'025'011.00
Total Comptes de liaison de la Ville	50'332'826.21	51'959'165.86
TOTAL PASSIFS	52'903'144.95	54'019'189.82

SWISSOTEL GENEVE METROPOLE

Compte de pertes et profits de l'exercice arrêté au 31 décembre 2014

	2014 Frs	2013 Frs
TOTAL DES PRODUITS	**19'248'280.74**	**18'807'922.84**
Département hébergement		
Revenus des chambres	12'866'817.18	12'583'747.76
Salaires bruts	2'771'793.18	2'685'433.99
Autres charges	1'198'787.07	1'180'377.49
Total des dépenses	3'970'580.25	3'865'811.48
Marge du département hébergement	**8'896'236.93**	**8'717'936.28**
Département restauration (F&B)		
Produits nourriture Restaurants & Bar	2'222'035.63	2'256'070.21
Revenus catering nourriture	1'371'819.68	1'430'168.19
Total nourriture	3'593'855.31	3'686'238.40
Produits boissons Restaurants & Bar	1'460'179.34	1'092'043.41
Revenus catering boissons	620'441.59	618'995.40
Total boissons	2'080'620.93	1'711'038.81
Autres revenus F&B	395'594.38	479'919.54
Total produits du département restauration	6'070'070.62	5'877'196.75
Coût d'achat nourriture	1'028'111.18	1'087'984.23
Coût d'achat boissons	340'710.73	273'991.70
Autres charges	5'450.34	6'986.59
	1'374'272.25	1'368'962.52
Rendement brut du département restauration	4'695'798.37	4'508'234.23
Salaires bruts	3'508'499.95	3'128'422.88
Autres charges	303'510.18	325'162.77
	3'812'010.13	3'453'585.65
Marge du département restauration	**883'788.24**	**1'054'648.58**

Autres départements		
Revenus des autres départements	129'833.08	145'910.82
Salaires bruts	238'796.13	232'675.53
Charges directes des autres départements	40'473.36	30'236.46
Allocations à d'autres départements	(61'237.75)	(59'411.01)
	218'031.74	203'500.98
Marge des autres départements	**(88'198.66)**	**(57'590.16)**
Autres revenus	**181'559.86**	**201'067.51**
MARGE BRUTE	**9'873'386.37**	**9'916'062.21**
Administration & général		
Salaires bruts	1'188'675.95	1'113'658.26
Autres charges	634'835.00	627'075.59
	1'823'510.95	1'740'733.85
Marketing		
Salaires bruts	423'491.72	429'012.62
Autres charges	755'071.53	738'683.29
	1'178'563.25	1'167'695.91
Entretien et maintenance		
Salaires bruts	336'050.33	337'756.15
Autres charges	377'474.76	385'913.86
	713'525.09	723'670.01
Charges d'énergie	391'960.28	419'450.94
Total des charges non attribuées	**4'107'559.57**	**4'051'550.71**
RESULTAT D'EXPLOITATION (GOP)	**5'765'826.80**	**5'864'511.50**

Honoraires de gestion Swissôtel	(577'448.41)	(564'237.69)
Honoraires d'incitation Swissôtel	(345'885.14)	(348'033.87)
	(923'333.55)	(912'271.56)
PRODUIT NET D'EXPLOITATION DU PROPRIETAIRE	**4'842'493.25**	**4'952'239.94**
Intérêts créanciers	(3'814.00)	(10'749.00)
Frais de révision	30'000.00	30'000.00
Leasings	51'065.98	96'359.71
Loyer direction	54'000.00	54'000.00
Honoraires de comptabilité	13'831.20	13'831.20
Intérêts bancaires créanciers	(803.24)	(1'252.46)
Autres revenus	(2'515.00)	(23'265.74)
Assurances	112'226.32	128'499.22
Taxes	3'980.00	3'980.00
Impôts fonciers	75'252.92	74'828.25
Intérêts payés à la ville de Genève	705'513.49	721'369.12
Amortissements	2'795'018.28	2'839'628.64
	3'833'755.95	3'927'228.94
CHARGES DU PROPRIETAIRE	**3'833'755.95**	**3'927'228.94**
BENEFICE DE L'EXERCICE	1'008'737.30	1'025'011.00

IV. ANALYSE DES RUBRIQUES DU BILAN

IV. a) Caisses — Frs 61,100.00

Comparatif 2013	61,400.00
Diminution de 0,5%	(300.00)

Cette rubrique est constituée des 16 différents fonds de caisse, variant de Frs 100.00 à Frs 6,000.00 et faisant l'objet de contrôles réguliers. Chaque responsable s'est engagé par écrit de leur maintien en tout temps.

IV. b) Banques et CCP — Frs 1,417,884.08

Comparatif 2013	1'175'468.79
Augmentation de 20,6%	242,415.22

Composition	31.12.2014 Frs	31.12.2013 Frs
House Bank (Crédit Suisse)	1,373,685.96	1,157,047.23
Comptes postaux	33,390.37	7,508.51
Banque Cantonale de Genève	10,800.75	10,906.15
Ecart sur monnaie	7.00	6.90
	1,417,884.08	1,175,468.79

Les liquidités disponibles au 31 décembre dépendent des dates des règlements groupés des fournisseurs, l'intention étant de ne pas accumuler des liquidités oisives au-delà d'un million de francs jugés prudemment nécessaires au fond de roulement.

L'établissement a pu verser pour Frs 3,600,000.00 de fonds à la Ville en quatre fois au cours de l'exercice 2014 (Frs 3,000,000.00 en 2013), alors que le cash flow généré (bénéfice et écart entre les amortissements et les investissements) par les opérations est de Frs 1,710,389.39 (Frs 439,246.63 en 2013). Les ressources complémentaires de trésorerie ont été essentiellement trouvées dans les remboursements du Restaurant du Parc des Eaux-Vives (voir IV8) et plusieurs augmentations de postes du passif.

IV. c) Débiteurs clients

	Frs	**540,583.15**
Comparatif 2013		724,288.62
Diminution de 26,6%		(183,695.47)

Composition	31.12.2014 Frs	31.12.2013 Frs
Débiteurs « city ledger »	308,104.11	402,397.66
Chambres « en cours »	24,283.60	45,754.72
Carte de crédit et assimilé	208,195.44	276,136.24
	540,583.15	724,288.62

Les débiteurs (city ledger) sont issus pour près de la moitié des créances ouvertes résultant de la facturation à des institutions et entreprises utilisant les divers services de l'hôtel, surtout la restauration. L'autre moitié est constituée d'une douzaine d'agences de voyage et systèmes de réservation internet.

S'ils ont diminué alors que les revenus annuels ont à peine augmenté, c'est surtout parce que les derniers mois de l'année ont beaucoup baissé. Les sociétés de réservations hôtelières effectuent aussi leur règlement irrégulièrement.

Les chambres « en cours » (guest ledger) représentent les chambres occupées à la date du bilan mais non encore facturées. Seulement trois clients présentent un engagement supérieur à Frs 2'000.00.

American Express représente près de 85% des soldes dus par les 5 organismes de cartes de crédit, tous réglant en deçà de 30 jours, puisqu'elle est de loin la plus utilisée par la clientèle. Il est toutefois à préciser que les établissements du groupe Fairmont bénéficient de commissions réduites.

IV. d) **Provision sur débiteurs** **Frs (21,770.70)**

Comparatif 2013	(17,231.00)
Augmentation de 26,3%	(4,539.70)

La provision de Frs 21,770.70 a été déterminée par application des méthodes du groupe Fairmont (2% dès 30 jours jusqu'à 100% au-delà de 150 jours). Deux débiteurs seulement sont jugés effectivement perdus pour un total de Frs 23,492.83 légèrement supérieur.

Les débiteurs perdus en cours d'exercice sont au nombre de 3 pour un total de Frs 2'975.50 déjà provisionnés à raison de Frs 2'550.25 au 31 décembre 2013.

IV. e) **Autres débiteurs** **Frs 91,300.22**

Comparatif 2013	42,202.99
Augmentation de 116,3%	49,057.23

Il s'agit des montants à récupérer des assurances, accrus, de l'impôt anticipé, de même que les espèces accumulées pendant vingt jours remises en banque le 31 décembre 2014 à raison de Frs 82,020.00 (Frs 21,690 00 à fin 2013 avec 6 jours d'accumulation) mais que cette dernière n'a crédité qu'en janvier 2015.

Les convoyages d'argent sont en effet moins fréquents depuis un changement de l'organisation de collection des espèces depuis début novembre 2014.

IV. f) **Restaurant du Parc des Eaux-Vives** **Frs 30,465.54**

Comparatif 2013	526,164.39
Diminution de 94,2%	(495,698.85)

C'est le solde d'une avance octroyée à l'occasion de la réouverture du Restaurant du Parc des Eaux-Vives dont Swissôtel Genève Métropole a reçu le mandat de gestion depuis l'été 2003. Cette avance, rémunérée à 1,38% (1,39 % en 2013), soit un intérêt créancier de Frs 3'814.00, a pu être réduite pour la cinquième année consécutive sans que l'établissement ne s'endette par ailleurs.

IV. g) **Actifs transitoires** **Frs 94,923.69**

Comparatif 2013	110,546.55
Diminution de 14,1%	(15,622.86)

Il s'agit d'actifs transitoires usuels à l'instar des charges payées d'avance, en particulier pour diverses locations, abonnements et maintenances, le tiers d'entre elles concernant les systèmes informatiques. Nous relevons parmi les charges réparties sur tous les mois de l'année, la redevance terrasses auprès de la Ville (Frs 13,104.00), la taxe pour le tourisme (Frs 16,509.60) et Frs 25,249.00 payé à Schonwald pour de la vaisselle non inventoriée. Cette rubrique contenait aussi au 31 décembre 2013 pour Frs 28,137.25 de matériels destinés à la terrasse du cinquième étage ouverte au printemps 2014, tandis qu'il y a au 31 décembre 2014 une ristourne de Frs 17,545.80 attendue d'une maison de placement qui avait été activée à la clôture 2012 mais pas à celle de 2013 comme cité dans notre précédent rapport. L'impact de cette omission sur le résultat économique est reportée (IV p).

IV. h) **Stocks (total)** **Frs 379,189.98**

Comparatif 2013	385,234.33
Diminution de 0,2%	(6,044.35)

L'évaluation des stocks est effectuée selon la liste des prix fournisseurs « hors TVA » ressortant du programme de gestion. Un inventaire permanent est tenu par le

programme de gestion des stocks (sur tableaux Excel pour les produits auprès du restaurant, bar, et mini-bar). Le groupe Fairmont exige que tous les stocks soient décomptés mensuellement et cela implique la participation de 5 personnes.

Les fournitures portées dans les stocks à raison de Frs 85,304.30 sont celles destinées aux clients. Comme elles ne sont pour ainsi dire jamais facturée, ces stocks sont donc valorisés à un coût supérieur au prix de vente nul contrairement au droit comptable. Reconnaître un tel actif transitoire reste néanmoins fondé.

La composition des stocks ressortant du bilan montre une stabilité de l'ensemble des stocks étant rappelé que la nourriture fraîche n'est plus inventoriée depuis 2013 par simplification.

IV. i) Immobilisations (total net) **Frs 50,309,469.06**

Comparatif 2013	51,011,119.15
Diminution de 1,4%	(701,650.09)

Immobilisations brutes

	Situation 1er janvier 2014	Additions 2014	Situation 31 décembre 2014
Terrain	1,001,676.00	0.00	1,001,676.00
Bâtiment initial	30,599,932.44	0.00	30,599,932.44
Transformation	36,553,657.41	2,753,520.33	39,307,177.74
Sous-total I	68,155,265.85	2,753,520.33	70,908,786.18
Fournitures, équip. et informatique	9,186,033.80	923,376.82	10,109,410.62
Sous-total II	77,341,299.65	3'676,897.15	81,018.196.80
Immobilisations en cours	2,781,684.72	(1,583,524.96)	1,198,159.76
Total	80,122,984.37	2,093,372.19	82,216,356.56

Fonds d'amortissement

	Situation 1er janvier 2014		Situation 31 décembre 2014
Transformation	22,500,447.90	2,204,245.67	24,704,693.57
Fournitures, équip. et informatique	6,611,421.32	590,772.61	7,202,193.93
Total	29,111,869.22	2,795,018.28	31,906,887.50

Nettes	51,011,119.15	701,650.09	50,309,469.06

Comptablement, soit en tenant compte des travaux en cours, les investissements 2014 de Frs 2,093,372.19 sont dans la moyenne de ceux de ces neuf dernières années de l'ordre de 2 millions. En raison de circonstances particulières (terrasse du 5ème étage, chevauchement des exercices), ils avaient été plus importants en 2013 puisque de KFrs 3,425.4 dûment approuvés par la Ville de Genève comme nous en avions fait la démonstration par cumul sur trois ans en raison de chevauchements.

Dans l'esprit de la direction comptable, ne tenant pas compte des travaux en cours, les investissements 2014 ont été de Frs 3,676,897.15 correspondant à l'accroissement des immobilisations terminées (sous-total II), composées comme suit :

KFrs

949 7 chambres côté Lac (budget 2013 pour KFrs 875).

1,025 12 chambres côté Lac (budget 2013 pour KFrs 1,025).

618 Les mêmes 12 chambres finalisées en 2014 (budget 2014 pour KFrs 475).

767 Terrasse du 5ème étage (budget 2013 de KFrs 750).

161 FFE (reliquat du budget 2013 de KFrs 320 et en utilisation partielle de celui de 2014 de KFrs 320).

KFrs	
97	Remise en état du foyer du 5ème étage (budget 2014 pour KFrs 100).
60	Espace complémentaire à la terrasse du 5ème étage (budget 2014 pour KFrs 60).
3,677	

Même si la démonstration serait un peu laborieuse, nous avons vérifié que les investissements 2014 respectent les budgets d'un total de KFrs 3,055,000 soumis le 25 novembre 2013 et qu'a approuvés Madame Sandrine Salerno, Conseillère administrative, selon lettre du 25 février 2014 reçue de la Ville de Genève. Il reste pour KFrs 2,052 d'investissement à réaliser propre à ce budget, soit les encours de Kfrs 1,583 et KFrs 469 à entreprendre en 2015. Chaque investissement fait ensuite l'objet d'approbations spécifiques issues de la direction de l'établissement.

Le coût de rénovation des chambres est aujourd'hui de l'ordre de KFrs 100 pour répondre aux standards élevés qu'attendent les clients. Les chambres sont ainsi « hightech », avec télévisions incrustées tant dans la chambre que dans la salle de bain, avec une cabine « sauna/hamman », etc., dans un espace réduit de 24m2 en moyenne (de 35 à 45m2 dans les hôtels concurrents) qu'impose l'architecture du bâtiment d'une autre époque.

Les chambres d'un hôtel devant être rénovées chaque 8 à 10 ans, le prochain cycle de rénovation des chambres ne devrait pas commencer avant 2017. La direction entend de toute façon maintenir les investissements annuels en deçà de KFrs 3,000 comme l'en a invitée la Ville de Genève.

Pour mémoire, les derniers investissements d'importance avaient été réalisés en 2005 à rais de KFrs 5,747.

IV. j) **Fournisseurs**

	Frs (652,779.28)
Comparatif 2013	(399,975.87)
Augmentation de 63,2%	(252,803.41)

Ce sont généralement les dates de paiements groupés qui expliquent les variations du poste fournisseurs dont les principaux soldes du 31 décembre 2014 sont les suivants :

Frs	
255,003.67	Swissôtel Management AG (ou pour autres entités du groupe) en raison de la LPP des cadres refacturées, du salaire de décembre du directeur, de divers honoraires du groupe, etc.
85,910.45	Impôt à la source.
65,711.45	Caisse AVS.
34,504.00	Samsic Emploi.
33,382.24	TVA du quatrième trimestre.

IV. k) **Swissôtel**

	Frs (98,234.15)
Comparatif 2013	(123,441.41)
Diminution de 20,4%	25,207.26

Il s'agit des honoraires de décembre 2014 dus à l'exploitant Swissôtel en sus de son solde fournisseur de Frs 255,003.67 susmentionné (IV j), soit :

- Les honoraires de management à raison de 3% des revenus effectifs.
- Les honoraires d'incitation à raison de 10% du GOP retraité.
- Les honoraires de marketing à raison de 1% des revenus budgétés, alors que le contrat de gestion du 20 mars 1998 le prévoyait sur les revenus effectifs inférieurs depuis 2010 et donc à l'avantage de la Ville de Genève.

La diminution s'explique par celles des revenus et GOP de références de décembre 2014 en regard de ceux de décembre 2013.

IV. l) **Dépôts reçus** **Frs (885,302.08)**

Comparatif 2013	(668,428.83)
Augmentation de 32,5%	(216,873.25)

L'essentiel des dépôts reçus concerne le Salon de l'Auto comme l'an dernier, en l'occurrence trois dépôts ascendant à KFrs 587 (KFrs 504 en 2013).

Cette rubrique contient également les dépôts reçus pour la location des vitrines et des montants à rembourser aux clients (encaissements à double ou trop élevés) qui sont comparables aux clôtures 2013 et 2014 à l'exception d'une somme de Frs 111,152.50 exceptionnellement élevée qui résulte d'une compagnie aérienne ayant à la fois fait un dépôt puis payé sans en tenir compte. Dans la mesure où il ne sera pas possible de l'accueillir en 2015 à défaut de place, cela lui sera remboursé.

IV. m) **Charges sociales, provisions** **(1,841,132.63)**

Charges sociales, acomptes **1,443,309.52**

Net **(397,823.11)**

Comparatif 2013	(327,852.78)
Augmentation de 21,3%	(69,970.33)

La composition est présentée ci-dessous en montants nets, étant précisé que c'est le groupe Fairmont qui exige une comptabilisation dans des comptes distincts des provisions et des acomptes, soit :

	2014	2013
AVS / AC / AM	(225,943.78)	(186,927.02)
LPP	56,599.74	57,665.15
APG	4,497.83	13,632.90
Provision vacances	(143,793.34)	(168,038.51)
Provision heures supplémentaires	(37,237.90)	(44,185.30)
Bonus	(42,950.00)	0.00
Net	(397,823.11)	(327,852.78)

Les soldes ouverts avec les institutions sociales sont comparables en 2013 et 2014 et n'appellent pas de commentaire.

Les provisions vacances concernent pour un tiers le département comptabilité, un tiers les autres cadres et le dernier tiers les collaborateurs subalternes.

Grâce à une bonne gestion du personnel, les heures supplémentaires dues ont continué de se réduire, étant rappelé qu'elles sont provisionnées à 100% que depuis 2013.

Dans la mesure où le budget GOP n'a été atteint qu'à 91%, des bonus pour six cadres variant entre Frs 1,920.00 et Frs 17,360.00 ont été provisionnés à raison de 16% du bonus entier (mais pas encore payés à ce jour). La dernière fois que cela est arrivé, c'était en 2010 quand des bonus entiers avaient été attribués à vingt-six cadres.

IV. n) Passifs transitoires	**Frs**	**(536,180.12)**
	Comparatif 2013	(540,325.07)
	Diminution de 0,8%	4,144.95

Il s'agit essentiellement des provisions établies par chaque département sur la base des bulletins de livraisons, services reçus et autres bases d'estimation quand les factures n'ont pas encore été reçues et/ou enregistrées. Elles sont ensuite soumises au directeur qui les approuve et leur vraisemblance ultimement analysée à la comptabilité.

Si le total des passifs transitoires au 31 décembre 2014 et 2013 sont proches, il y a deux changements de relative importance dans leur composition, soit :

- La provision pour le personnel intérimaire est passée de KFrs 94.7 à KFrs 37.0 en raison d'un moindre engagement en décembre 2014 dont l'activité a été plus faible qu'en décembre 2013.

- Les paiements en cours sont dorénavant portés en passifs transitoire, en l'occurrence à de KFrs 76.9 au 31 décembre 2014, dans la mesure où le groupe Fairmont exige que les avoirs bancaires au bilan correspondent strictement aux relevés bancaires.

Comme l'an dernier, les corrections de primes d'assurance 2014 communiquées par la Ville de Genève après la clôture affecteront l'exercice 2015. Comme il en était de même à la clôture 2013 et pour des montants quasi identiques, c'est sans influence sur le résultat économique 2014.

IV. o) Compte de liaison Ville de Genève **Frs (49,324,088.91)**

Comparatif 2013	(50,934,154.86)
Diminution de 3,2%	1,610,065.95

Ce compte de liaison qui représente l'actif net de l'établissement, intègre les comptes suivants :

Compte d'investissement	Frs	(50,309,469.06)
Compte courant	Frs	985,380.15
	Frs	(49,324,088.91)

Le compte d'investissement est le pendant des immobilisations nettes et il représente un engagement à long terme. Il est mouvementé par les investissements, variations des travaux en cours comprises, les amortissements et les écritures propres aux sorties d'immobilisations, le cas échéant. Il est extrapolé de la comptabilité par nos soins.

Le compte courant a pour contrepartie le fonds de roulement (actifs circulants, moins les engagements) qui se révèle légèrement négatif seulement depuis 2013, toutefois sans poser à ce jour de problème particulier.

Il a enregistré les opérations suivantes :

	2012 Frs	2013 Frs	2014 Frs
Solde au 1er janvier	(1,504,840.10)	(1,883,684.52)	76,960.29
Intérêts	(883,403.19)	(721,369.12)	(705,513.49)
Impôts fonciers	(71,993.52)	(71,993.52)	(71,993.52)
Assurances payées par la Ville de Genève	(185,800.75)	(185,399.42)	(187,416.04)
Investissements en immobilisations, variation des encours comprise	2,634,875.49	3,425,389.01	2,095,372.19
Amortissements	(3,070,295.65)	(2,839,628.64)	(2,795,018.28)
Transfert à la Ville	2,400,000.00	3,000,000.00	3,600,000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier	(1,202,226.73)	(646,353.50)	(1,025,011.00)
Solde au 31 décembre	(1,883,684.52)	76,960.29	985,380.15

L'exploitation a permis de réaliser en 2014 des transferts à la Ville de Genève à raison de KFrs 3,600 (KFrs 3,000 en 2013) toutefois en diminuant les investissements de KFrs 1'332 (Kfrs 790 d'augmentation en 2013).

L'investissement de la Ville de Genève au 31 décembre 2014 de Frs 49,324,088.91 a été ainsi rémunéré à raison des intérêts de 1,38% de Frs 705,513.49 (voir VI k) et du bénéfice 2014 de Frs 1,008,737.30 (voir IV p). Ces deux revenus génèrent une rentabilité nette de 3,47%, assez faible depuis quatre ans en regard de celles de 2009 et 2010 qui étaient encore de l'ordre de 7,0% alors qu'elle avait été de 11,75% en 2008 avant la crise. En revanche, en regard du marché financier actuel, c'est assurément une bonne rentabilité pour un investissement sécurisé.

Le compte liaison de la Ville de Genève représente en effet une créance sécurisée par la valeur économique de l'établissement (immeuble et goodwill d'exploitation dépendant de la rentabilité) largement supérieure, soit réalisable à notre avis entre Mios 100 et 150. L'intention politique étant de conserver cette propriété, il n'y a toutefois jamais eu d'arbitrage d'opportunité.

La contribution minimale exigée par la Ville de Genève, prévue initialement de Frs 1,800,000.00 par année, continue d'être dépassée depuis dix exercices consécutifs, soit à raison de KFrs 36,800 d'excédents depuis 2005, portant leur cumul à KFrs 30,900 en tenant compte des insuffisances antérieures. Elle le sera encore à l'avenir dans la mesure où il n'y a plus de gros investissements envisagés.

IV. p) **Bénéfice net de l'exercice** **Frs (1,008,737.30)**

Comparatif 2013	(1,025,011.00)
Diminution de 1,6%	16,273.70

Les bénéfices comptables 2013 et 2014 sont pratiquement identiques. Il en est de même du résultat d'exploitation moindre en 2014 de KFrs 76 de ce qu'il avait été en 2013 en tenant compte des baisses des intérêts et des amortissements.

Nous n'avons identifié à la clôture 2014 qu'un seul élément de corrections comptables ayant une influence sur le résultat économique, soit l'absence d'un actif transitoire à la clôture 2013 commentée ci-dessus (IV g) et pénalisant le résultat économique 2014 de Frs 12,373.55.

Ainsi le bénéfice net économique 2014 aurait été de Frs 996,363.75 alors que celui de 2013 aurait été de Frs 1,012,503.55.

Même si le budget 2014 anticipait un résultat meilleur de KFrs 1'349.9, notamment suite à l'ouverture de la terrasse du 5ème étage, nous estimons que le bénéfice 2014 consiste en une consolidation du potentiel de résultat du Swissôtel Genève Métropole au sein du marché hôtelier genevois.

Pour Monsieur S. Winistoerfer. Directeur en place depuis 2010, la compétition hôtelière genevoise s'est accrue depuis la crise, et Swissôtel Genève Métropole ne pouvait guère faire un meilleur résultat en 2014. Les travaux de rénovation des chambres ayant toutefois été achevés fin 2014, il devrait être possible d'accroître certains prix en 2015.

V. ANALYSE DES RUBRIQUES DU COMPTE D'EXPLOITATION

V. a) Département hébergement, marge — Frs 8.896,236.93

Comparatif 2013	8,717.936.28
Augmentation de 2,0%	178,300.65

Cette augmentation de 2,0% de la marge, après une baisse de 1,3% en 2013, suggère une certaine stabilisation des résultats de l'hébergement. Pour mémoire, la marge avait chuté de respectivement 9,2% et 7,4% en 2011 et 2012, tandis que le budget 2015 anticipe une croissance de 1,6% que pourrait permettre les chambres récemment rénovées, tout en sachant que les budgets pêchent toujours un peu par optimisme et qu'ils ont été établis avant la chute de l'Euro à mi-janvier 2015.

C'est l'augmentation des revenus de KFrs 283, soit de 2,2%, qui explique le gain de marge réalisé.

La stratégie commerciale tendant à baisser les prix afin de maintenir part de marché et taux d'occupation a manifestement bien fonctionné, puisque ces deux ratios se sont améliorés. C'est ainsi que le prix moyen 2014 de Frs 478.72 a baissé de 2,5% alors que le taux d'occupation a été de 63,27%, en croissance assez considérable de 4,9%. Ainsi, 29,328 chambres ont pu être vendues, soit 1'373 de plus qu'en 2013 (aussi en croissance de 4,9%, puisque les chambres disponibles n'ont pas changé).

Il a aussi été prévu pour 2015 diverses mesures promotionnelles, surtout par le biais d'internet, pour attirer la clientèle individuelle.

L'exploitation s'inscrit dans un marché caractérisé par la clientèle (la demande) et les établissements concurrents (l'offre, à titre de benchmark).

Les nuitées, seules statistiques 2014 déjà à disposition, ont augmenté de 1,9% en 2014 à Genève avec les évolutions suivantes :

Nationalité	Nombre en 000	Evolution 13/14 en %
Suisse	583	+5,2
France	251	-2,9
UK	250	+5,4
USA	238	+3,5
Pays du Golf	220	+9,7
Allemagne	122	+5,1
Italie	99	-1,2
Russie	91	-14,7
Espagne	90	-3,1
Chine	78	+1,6

Ainsi, en admettant que l'augmentation des nuitées des 5 étoiles soit identique à celle de tous les établissement d'hébergement confondus, la progression de 4,9% du Swissôtel Genève Métropole serait issue de son « mérite » à raison de 3,0%.

Suite à l'abolition du taux plancher le 15 janvier 2015, les milieux hôteliers genevois s'attendent à une baisse des revenus de 5% à 10%. Elle reste limitée car la demande genevoise est essentiellement issue du monde des affaires et des congrès, moins sensibles aux variations de prix encore que ces derniers pourraient changer de destination à terme.

La concurrence hôtelière genevoise des 5 étoiles n'a guère évolué en 2014 en l'absence d'ouverture ou de fermeture d'importance.

En 2014, le Swissôtel Genève Métropole a conservé ses rangs auprès du panel des cinq hôtels concurrents. Donc, toujours le meilleur en taux d'occupation et avant dernier, devant l'Hôtel de la Paix, pour le prix moyen. Toutefois, la direction estime avec raison que des hôtels tels que le Kempinski, le Bristol ou le groupe Manotel sont autant de concurrents directs.

Pour l'avenir, il y a des facteurs positifs, à l'instar de l'ouverture à la Chine, les investissements consentis pour la Genève internationale et certaines initiatives de l'Office du Tourisme, mais aussi et surtout des facteurs négatifs comme la cherté du Franc suisse, un certain marasme économique de l'Europe, le repositionnement des banques qui limitent les dépenses et dont les clients n'ont plus besoin de venir voir leur compte discrètement, la limitation à l'immigration étrangère et d'autres conditions cadres éventuellement moins intéressantes pour les entreprises étrangères pouvant conduire à leur départ.

Les ratios de ce département ont évolués comme suit au cours des cinq dernières années, les chiffres de 1997 de la gérance précédente étant également cités pour mémoire, ainsi que ceux de 2007 représentatifs des plus belles années d'exploitation d'avant la « crise ».

	2014	2013	2012	2011	2010	2007	1997
Chambres occupées	29,328	27,958	27,259	26,893	28,054	35,730	26,909
Taux d'occupation chambres	63,27%	60,31%	57,16%	57,29%	60,52%	74,08%	58,0 %
Prix moyen par chambre occupée	438,72	450,09	463,78	490,76	497,02	488,61	286.10
Revenu moyen par chambre disponible	277,57	271,46	271,98	284,72	305,28	361.96	165.94

Le prix moyen 2014 est de 53,4% supérieur à ceux pratiqués en 1997 dont 14% sont attribuables à l'indice du coût de la vie. Ce sont les investissements en rénovation, la qualité des services et l'attachement à une chaîne hôtelière internationale qui l'ont permis.

Le budget 2015 anticipe un accroissement des ventes de 1,2%. Même s'il n'est guère ambitieux, dans la mesure où ce budget a été établi avant l'abandon du taux plancher CHF/EUR et n'a pas été mis à jour depuis, il perd de sa pertinence.

Finalement si la marge a augmenté un peu moins que les revenus, respectivement 2,0% et 2,2%, c'est parce que les charges de personnel ont augmenté de 3,2% malgré une gestion serrée. En effet, leur progression est à comparer à celle des chambres utilisées à traiter, en l'occurrence de 4,9%, et non pas à celle des revenus.

V. b) **Département restauration (F & B), marge** **Frs 883,788.24**

Comparatif 2013	1,054.648.58
Diminution de 16,2%	170,860.34

Si la marge du département restauration s'était un peu améliorée en 2013 (plus 2,6%) après deux années continues de baisse, sa diminution de 16,2% en 2014 apparaît particulièrement forte. Cette marge est loin de celles des « belles années » d'avant la crise, la marge 2007 ayant été de KFrs 1'962 par exemple.

Les revenus ont pourtant augmenté de KFrs 192.9 pour atteindre KFrs 6'070.1, soit une croissance de 3,3%. Toutefois, ils incluent en 2014 le chiffre d'affaires de KFrs 572.1 propre à la nouvelle terrasse du 5ème étage qui n'était pas encore exploitée en 2013.

Sans celle-ci, les revenus des autres unités de restauration ont baissé de KFrs 379.2, soit de 6,5% affectant l'ensemble des unités à l'exception des boissons des banquets (+0,2%). Les revenus du Grand-Quai ont baissé de 6,4%, à cause d'une moindre fréquentation alors que les prix de la carte n'ont pas changé, tandis que les banquets

ont mieux résisté avec une baisse limitée à 2,8% malgré certaines baisses de prix des propositions afin de maintenir la fréquentation.

La terrasse du 5ème étage a généré un revenu de KFrs 572,1 composé à 80% de boissons, justifiant son ouverture. Les quatre mois d'été ont été maussades, avec neuf journées de pluie de plus qu'en 2013 et une baisse de 15,2% des heures ensoleillées, et expliquent une certaine déception de sa rentabilité inférieure aux prévisions. Il en est aussi de l'apprentissage d'une organisation appropriée et c'est probablement à raison que la direction a estimé nécessaire d'investir encore dans ses compléments à l'instar d'un deuxième espace extérieure à conserver en permanence accessible ou des espaces intérieurs ou adjacents (accès, abrité de la pluie, etc.).

La fréquentation a donc globalement augmenté avec 131,213 couverts, soit 10,834 couverts de plus dont 13,482 couverts sont attribuables à la nouvelle terrasse du 5ème étage qui ont été vendus en moyenne à Frs 7.79.

Le prix unitaire d'un couvert a passé de Frs 30.62 à Frs 27.39, soit une baisse apparente de 10,5%. En soustrayant celui de la terrasse du 5ème étage très faible susmentionné, le prix unitaire 2014 comparable est Frs 29.63. Ce franc perdu est largement imputable aux banquets.

	2014	2013	2012	2011	2010	2007	1997
Coûts Nourriture %	28,60	29,51	28,72	28,65	26,74	28,47	39,21
Coûts Boissons %	16,36	16,01	17,65	17,89	16,56	16,50	26,52
Coûts personnel %	57,72	53,23	53,03	50,60	48,20	45,40	58,10

Si les coûts des marchandises restent stables aux cours des années, le coût du personnel a continué de croître, mais le ratio de 2013 devrait être retrouvé dès 2015. Pourtant le budget 2014 prévoyait une baisse de ce ratio à 51,9% que l'ouverture de la terrasse du 5ème étage devait permettre. Nous nous en sommes inquiétés auprès de la direction qui nous a expliqué qu'indépendamment d'une baisse des revenus ne permettant pas de réduire le personnel pour autant, ce mauvais ratio du personnel était issu de la préparation et de l'exploitation de la nouvelle terrasse du 5ème étage. Nous le

croyons volontiers même si la comptabilité analytique quelque peu erronée à ce sujet ne le démontre pas. En effet, elle indique des coûts du personnel proches de 40% pour le bar et la terrasse, de 48% pour les banquets, mais explosent à un invraisemblable 80% pour le Grand-Quai issu de la répartition de la main-d'œuvre en cuisine en fonction des revenus nourriture respectifs. Alors que deux personnes ont travaillé exclusivement pour la terrasse.

V. c) **Autres départements, marge négative** **Frs (88,198.66)**

Comparatif 2013	(57,590.16)
Diminution de 53,1%	30,608.50

Les autres départements, constitués des communications et de la blanchisserie, connaissent des pertes pour la quatrième année consécutive, même s'ils avaient connu une réduction de charges dorénavant imputées directement à d'autres départements.

La baisse des résultats en 2014 est attribuable aussi bien à celle des revenus qu'à l'accroissement des charges.

L'établissement ne peut pas pour autant renoncer à offrir de telles prestations qui ne devraient plus constituer un département distinct dès 2015, comme le suggère le nouveau plan comptable USAH.

V. d) **Autres revenus**

Revenus des locations	Frs	120,182.76
Autres	Frs	61,377.10
	Frs	**181,559.86**

Comparatif 2013	201,067.57
Diminution de 9,7%	(19,507.65)

Les locations de vitrines n'ont guère évolué contrairement à ce que suggèrent les chiffres. En effet, comme cité dans notre dernier rapport, certains loyers avaient été enregistrés treize fois en 2013 et en raison de la tardiveté des décomptes de l'entreprise à qui a été déléguée leur gestion, il peut y avoir des chevauchements.

Les autres revenus, constitués de gains de change réalisés de Frs 16,087.88 et des concessions, commissions et des revenus d'annulation à raison de Frs 45,289.22, n'appellent pas de commentaire particulier.

V. e) **Administration & général, charge** **Frs (1,823,510.95)**

Comparatif 2013	(1,740,733.85)
Augmentation de 4,8%	(82,777.10)

	2014	2013
Charges salariales de 11 employés, dont le directeur, l'augmentation s'expliquant par l'octroi d'un bonus, absent en 2013, et d'un demi-employé en moins en 2013 au sein du département comptable.	1,188,675.95	1,113,658.26
Commission sur cartes de crédit, stable comme l'ont été les revenus.	212,720.67	211,967.93
Frais de voyages en légère diminution.	34,656.90	39,358.38
Invitations commerciales au sein de l'établissement, augmentation issue de la terrasse du 5ème étage.	21,516.05	14,210.57
Contrats de services, en augmentation de 11,8% issue d'une multitudes d'éléments	105,817.08	94,660.21
Imprimés et fournitures en baisse non significative.	18,814.60	21,667.02
Recrutements, stables.	9,593.07	8,539.83
Divers abonnements, stables.	32,155.80	32,335.61
Autres, moins relevants.	199,560.83	204,336.04
Total	1,823,510.95	1,740,733.85

Les autres charges non répertoriées correspondent aux coûts de maintenance de l'informatique, des imprimés, de communications ou encore de charges propres au personnel.

V. f) **Marketing, charge** **Frs (1,178,563.25)**

Comparatif 2013	(1,167,695.91)
Augmentation de 9,3%	(10,867.34)

Hormis une réallocation interne d'un collaborateur, les principaux éléments suivants mettent en évidence le maintien des efforts de marketing dont les charges n'ont pas varié de manière significative.

	2014	2013
Charges du personnel, stables.	423,491.72	429,012.62
Systèmes de réservation du groupe, programme de fidélisation, notamment à raison de 1% des revenus budgétés (voir IV k) et encore 0,25% pour un programme européen, stable.	255,200.15	259,722.24
Publicité, tous moyens de communication confondus, stables, même si des variations existent parmi les postes.	240,358.08	253,821.40
Invitations de clients en augmentation suite à l'ouverture de la terrasse du 5ème étage. pour la satisfaction des clients.	167,764.89	135,879.26
Programme de fidélisation des clients consistant dans des rabais octroyés, en augmentation pour favoriser l'occupation.	72,700.54	66,809.14
Autres, tels que animations, cadeau clients, contrôles qualité, etc.	19,047.87	22,451.25
	1,178,563.25	1,167,695.91

Ces charges de marketing représentent 6,12% des revenus (6,27% en 2013) en conformité avec les normes du groupe et font du sens au vu de la concurrence du marché hôtelier genevois.

V. g) **Entretien et maintenance, charge** **Frs (713,525.09)**

Comparatif 2013	(723,670.01)
Diminution de 2,1%	15,573.52

Les charges d'entretien et de maintenance sont stables et bien maîtrisées, étant précisé que les travaux de rénovation ou de réparation d'une certaine importance sont portés dans les immobilisations.

V. h) **Energie** **Frs (391,960.28)**

Comparatif 2013	(419,450.94)
Diminution de 6,6%	27,490.66

Les charges d'énergies ont un peu diminué. Dûment comptabilisées, cette baisse pourrait être issue d'un temps plus clément ou d'activités de cuisine un peu réduites.

V. i) **Honoraires de gestion** **Frs (577,448.41)**

Comparatif 2013	(564,237.69)
Augmentation de 2,3%	(13,210.72)

Au terme du contrat de gestion, Swissôtel Genève Métropole reçoit en contrepartie des services de gestion rendus, des honoraires de gestion de 3 % du revenu brut annuel de l'hôtel qui a donc augmenté dans la même proportion.

V. j) **Honoraires d'incitation** **Frs (345,885.14)**

Comparatif 2013	(348,033.87)
Diminution de 0,6%	2,148.73

Ce poste comprend les honoraires d'incitation correspondant à 10 % du GOP en référence au modèle comptable international des hôtels (USAH), soit net des coûts de révision et d'assurances, auquel est soustrait les honoraires de gestion et une attribution forfaitaire de Frs 1,633,280.96 appelée provision FFE et correspondant à 8% des revenus budgétés.

V. k) **Produit net d'exploitation du propriétaire, marge** **Frs 4,842,493.25**

Comparatif 2013	4,952,239.94
Diminution de 2,2%	109,746.69

Après que le produit net d'exploitation ait été stable en 2009 et 2010, après une chute importante de presque 30% en regard des excellents résultats de 2008, crise oblige, il a connu des baisses substantielles en 2011 (moins 16,6%) et encore en 2012 (moins 17%). Il est stabilisé depuis 2013 et représente en 2014 une marge de 25,2% des revenus (26,3% en 2013 et 37,9% au meilleur de l'établissement en 2008) qui peut encore être qualifiée de

bonne puisque le GOP pour les hôtels urbains 5 étoiles en 2012 (dernières statistiques disponibles auprès d'Hôtellerie suisse) était de 12,2%.

Il est à préciser que le GOP suisse susmentionné correspond au produit net d'exploitation du propriétaire accru des honoraires d'incitation et son taux est à ce titre de 27,0% en 2014 (28,2% en 2013).

VI. CHARGES ET REVENUS IMPUTABLES AU PROPRIETAIRE

	Frs
VI. a) Intérêts créanciers	**3,814.00**
Comparatif 2013	10,749.00
Diminution de 64,5%	(6,935.00)

Intérêts calculés sur les avances consenties au Restaurant du Parc des Eaux-Vives dont les taux sont identiques à ceux chargés par la Ville. La diminution est issue des baisses conjuguées du solde et du taux d'intérêt, ce dernier ayant été de 1,38% en 2014 alors qu'il était de 1,39% en 2013.

VI. b) Honoraires de révision	**(30,000.00)**
Comparatif 2013	(30,000.00)
Inchangé	0.00

Il s'agit des honoraires de Fehlmann & Associés S.A. pour la révision comptable annuelle et l'émission de ce rapport. La revue limitée de la clôture intermédiaire a été abandonnée d'entente avec la Ville de Genève depuis 3 ans.

VI. c) Leasings	**(51,065.98)**
Comparatif 2013	(96,359.71)
Diminution de 47,0%	45,293.73

Les leasings sont ceux des équipements de diffusion TV, beaucoup étant arrivés à leur terme en 2013; ce qui explique la baisse des charges à la fois en 2013 et 2014. C'est aussi les leasings d'une voiture destinée à la suite présidentielle, d'une fourgonnette (Toyota) ainsi que d'autres équipements techniques. La faible importance de cette forme d'investissement ne justifie pas leur réintégration dans les tableaux d'investissements.

VI. d) **Loyer direction** **(54,000.00)**

Comparatif 2013	(54,000.00)
Inchangé	0.00

Le loyer de Monsieur S. Winistoerfer, directeur, est pris à charge de l'établissement depuis le 1er juillet 2010 à raison de Frs 4,500.00, étant précisé qu'il supporte lui-même le complément de Frs 1,005.00.

VI. e) **Honoraires de comptabilité** **(13,831.20)**

Comparatif 2013	(13,831.20)
Inchangé	0.00

Il s'agit d'une participation du chef-comptable approuvée dès 1997 pour la tenue de la comptabilité propres à la Ville de Genève, c'est-à-dire celle des charges et revenus imputables au propriétaire, de même que des investissements.

C'est un forfait de Frs 1,000.00 auquel s'ajoute la charge supplémentaire que représente la LPP cadre du chef-comptable à raison de quelques Frs 150.00 par mois.

VI. f) **Intérêts bancaires créanciers** **803.24**

Comparatif 2013	1,252.46
Diminution de 35,9%	(449.22)

Ce sont les intérêts reçus sur les avoirs en banque moindres en 2014.

VI. g) **Autres revenus** **2,515.00**

Comparatif 2013	23,265.74
Diminution de 89,2%	20,750.74

Les autres revenus sont issus des ventes de mobiliers usagers auprès du personnel. En 2013, c'était aussi la vente du piano pour Frs 18,000.00 auprès de son fournisseur.

VI. h) **Assurances** **(112,226.32)**

Comparatif 2013	(128,499.22)
Diminution de 12,7%	16,272.90

Les charges d'assurances d'entreprise, gérées et payées par la Ville, sont en sensible diminution. Elles sont enregistrées à charge du propriétaire, ce qui importe peu, notamment en ce que le calcul des honoraires d'incitation en tient expressément compte.

Ce poste comprend aussi les primes d'assurances à raison de KFrs 19.0 du groupe FRHI offrant des couvertures RC, pertes d'exploitation, etc.

En raison de corrections tardives des primes d'assurances Ville de Genève en 2013, la charge 2013 était excessive à raison de KFrs 18.3 comme nous l'avions stipulé. La charge 2014 est en revanche conforme.

VI. i) **Taxe professionnelle** **(3,980.00)**

Comparatif 2013	(3,980.00)
Inchangé	0.00

Taxation 2013 reconduite. Elle est calculée sur les honoraires de Swissôtel Genève Métropole au titre de l'établissement stable qu'il constitue à Genève et prise à charge de la Ville de Genève en vertu des accords.

VI. j) **Impôts fonciers** **(75,252.92)**

Comparatif 2013	(74,828.25)
Augmentation de 0,5%	424.67

Il s'agit de l'impôt immobilier complémentaire et de taxes peu importantes sur les véhicules.

De par son statut, l'établissement n'est pas soumis aux impôts directs qui seraient en l'occurrence de l'ordre de KFrs 222 en 2014.

VI. k) **Intérêts au propriétaire** **(705,513.49)**

Comparatif 2013	(721,369.12)
Diminution de 2,2%	15,855.63

En réalité, la charge d'intérêts 2012 a été de Frs 1,059,857.34, mais a bénéficié du remboursement d'intérêts excessifs prélevés en 2011. C'est ainsi que la baisse est effectivement de 31,9% correspondant bien à celle des taux pratiqués, en l'occurrence de 2,03% en 2012 tombés à 1,39% en 2013, puisque le solde rémunéré n'a guère varié (cf. IV o).

VI. l) **Amortissements** **(2,795,018.28)**

Comparatif 2013	(2,839,628.64)
Diminution de 1,6%	44,610.36

Les amortissements sur immobilisations sont détaillés ci-dessus (IV. i) et sont dorénavant stables. Pour rappel, ils comprenaient de 2009 à 2012 une part de rattrapages d'amortissement, dûment autorisés par la Ville de Genève et concernant en général du mobilier et installation remplacés alors qu'ils n'étaient pas entièrement amortis.

Il est précisé que les immobilisations nettes de KFrs 30,600 existant en 1997 à la reprise par Swissôtel, et représentant la moitié de la valeur brute des immobilisations, ne font pas encore l'objet d'amortissements qu'il est prévu de maintenir à raison de KFrs 2'800 l'an.

Rapport de l'organe de révision du

Swissôtel Genève Métropole, Genève

Conformément aux mandats qui nous ont été confiés par la Direction du département municipal des finances, de la Ville de Genève, nous avons procédé à la révision des comptes du Swissôtel Genève Métropole pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2014.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le conseil d'administration est responsable du choix et de l'application des principes de présentation des comptes ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à émettre une opinion d'audit sur les comptes annuels. Nous avons réalisé notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit de manière telle à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalie significative.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Pour évaluer ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne, autant qu'il concerne l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non pas dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité de celui-ci. L'audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des principes comptables, la vraisemblance des évaluations appliquées ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base adéquate pour former notre opinion d'audit.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels défini conformément aux prescriptions du Conseil d'administration.

Finalement, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 28 janvier 2015

FEHLMANN & ASSOCIES S.A.

Robert FEHLMANN
Réviseur responsable

Béatrice FRITZ
Réviseur

Annexes :
Comptes annuels comprenant :
- bilan au 31décembre 2014 d'un total actif de CHF 52'903'144.95
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 1'008'737.30