



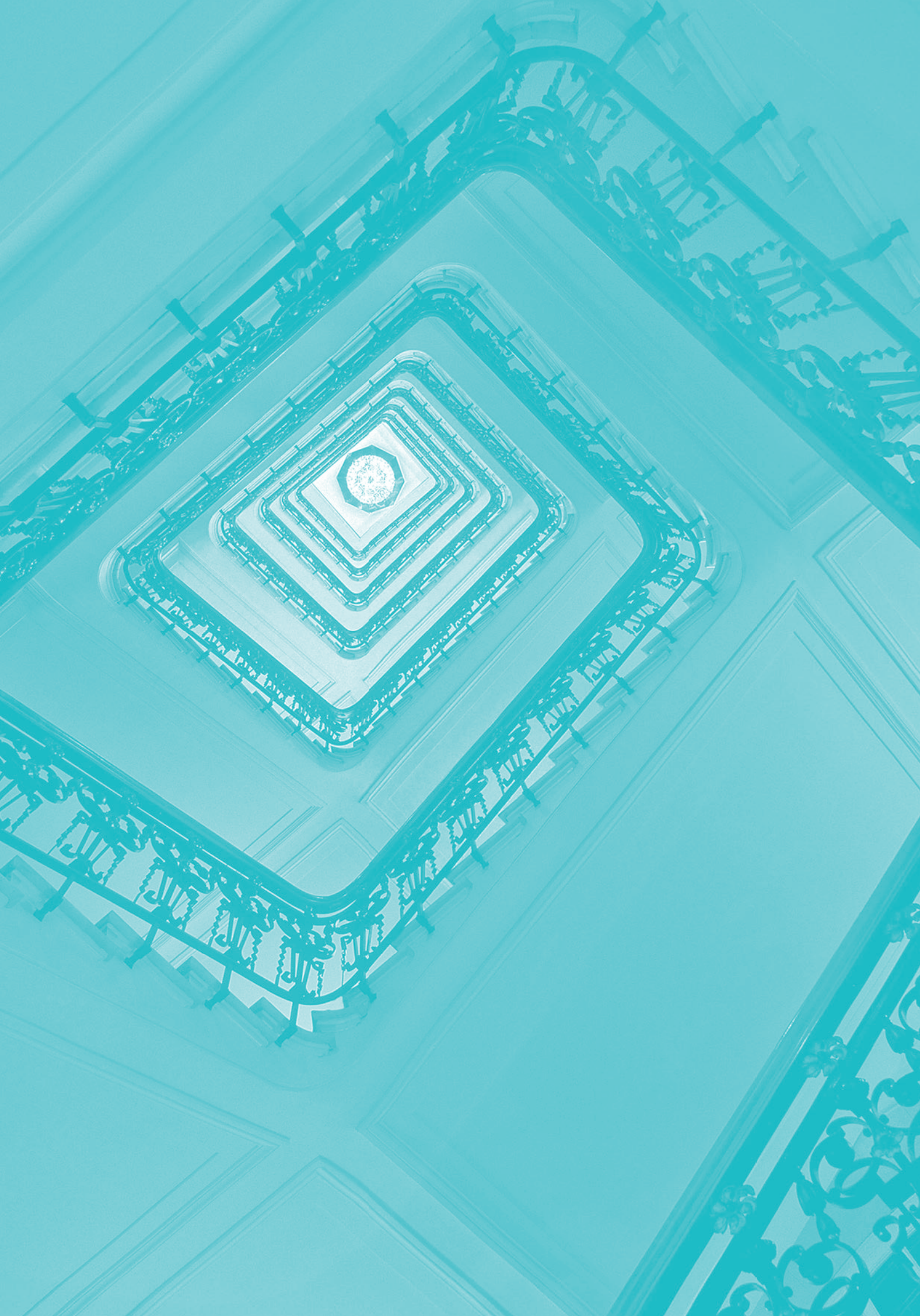
BEAU-RIVAGE PALACE SA
RAPPORT ANNUEL 2018

MESSAGE DU PRÉSIDENT

On connaît les problèmes récurrents auxquels est confrontée l'industrie hôtelière lausannoise : étroitesse du marché, cherté du franc suisse, coût de la vie, climat incertain et imprévisible, attractivité relativement faible d'une destination difficile à positionner, problèmes de recrutement de personnel hautement qualifié, bureaucratie parfois tatillonne et concurrence acharnée à l'échelle locale, nationale et internationale, pour n'en citer que quelques-uns.

L'ampleur des défis auxquels nous faisons face nous donne l'occasion de rappeler et mettre en évidence les innombrables qualités dont celles et ceux qui dirigent nos hôtels font preuve. Diplomatie, entregent, sens de l'accueil, esprit d'entreprise, maîtrise d'une gestion à la fois rigoureuse et souple, discipline, compréhension, écoute des clients et du personnel, tact, connaissance des langues, contrôle des investissements, suivi des chantiers, aptitude à la vente et à l'acquisition de marchandises, biens et services, esprit constamment en éveil, présence quasi permanente sur les lieux et enthousiasme jamais démenti, telles sont quelques-unes des qualités que doivent revêtir nos responsables. Rares sont les métiers qui nécessitent la réunion d'autant de qualités sur une seule tête. L'industrie hôtelière est particulièrement exigeante quant au choix de celles et ceux qui s'y consacrent. C'est pourquoi on ne peut seulement parler de profession, mais encore, dans une large mesure, de vocation. Beau-Rivage Palace SA a la chance de pouvoir compter sur une équipe de direction particulièrement remarquable et qui sait motiver toutes celles et ceux qui l'entourent. Qu'ils – et elles – en soient ici remerciés. Notre société a aussi la chance de pouvoir compter sur le soutien jamais démenti de ses actionnaires, en particulier son actionnaire de référence largement majoritaire, la Sandoz FF Holding SA dont l'appui contribue d'une manière décisive à la bonne marche de nos affaires.

Le monde d'aujourd'hui évolue à une telle vitesse que rien n'est jamais acquis et qu'il faut tout remettre en cause, jour après jour, qu'il s'agisse des méthodes de vente et de promotion, de recours aux techniques digitales et aux réseaux sociaux, de la nature-même de nos produits et services, de la qualité de l'accueil et du renouvellement constant d'une offre correspondant aux besoins en mutation permanente d'une clientèle elle-même en constant changement. Dans ce tourbillon incessant, on peut dégager quelques grandes tendances : tout d'abord, le goût du luxe n'est pas en voie de disparition ; en revanche, il évolue, et il nous appartient de capter le sens de cette évolution. Quels que soient les changements, certaines constantes de l'industrie hôtelière de luxe subsistent, en particulier la qualité de l'offre que représentent de véritables palaces, le luxe se traduisant alors notamment par les espaces, les volumes, la qualité de l'ameublement et de la décoration, celle des biens et des services, la situation des établissements, l'environnement, le calme et l'excellence. La clientèle change. Alors que récemment encore, la clientèle traditionnelle de nos hôtels était européenne ou anglo-saxonne, nous devons de plus en plus nous concentrer sur l'accueil des nouveaux clients en provenance d'Asie, y compris du Moyen-Orient. Cela suppose à tous les niveaux des adaptations et des réglages toujours subtils et parfois



délicats à mettre en œuvre, qu'il s'agisse de modes de vie, de différences de culture, de comportements, d'habitudes alimentaires ou autres et de compréhension. Face à ces nouveaux défis, quelques principes fondamentaux demeurent plus que jamais essentiels, en particulier l'ouverture d'esprit, la qualité et la chaleur de l'accueil, la tolérance, la patience et le souci de satisfaire en tous points une clientèle toujours plus exigeante. Quelle que soit la difficulté de la tâche de nos responsables, il ne faut jamais perdre de vue la devise qui caractérise notre action depuis nombre d'années, à savoir la tradition en mouvement. Le mouvement reflète l'évolution du monde. Quant à la tradition, elle constitue le juste maintien de certaines valeurs fondamentales qui contribuent au bien-être de nos hôtes.

Enfin, il nous reste à exprimer ici l'espoir, une fois de plus, que la destination Lausanne-Ouchy et, sans exception, tous les milieux concernés à tous les niveaux, privés et publics, mettent tout en œuvre avec détermination et enthousiasme pour renforcer sa position. C'est ce que nous souhaitons, et c'est ce que nous sommes prêts à soutenir grâce à notre esprit d'innovation et d'entreprise.

Au nom du Conseil d'administration :



Le Président
François Carrard

INFORMATIONS GÉNÉRALES

1 STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ ET ACTIONNARIAT

La structure de la société et de l'actionnariat sont détaillés dans le présent rapport.

Les actions nominatives privilégiées A, représentant 108'000 actions d'une valeur nominale de CHF 50, sont traitées depuis le 8 novembre 2005 sur le marché hors-bourse « Helvetica ».

Chaque action nominative donne droit à une voix à l'assemblée générale.

En cas de fixation d'un dividende, l'assemblée générale peut prélever sur le solde du bénéfice résultant du bilan :

- a) un dividende prioritaire versé aux actions nominatives privilégiées A et n'excédant pas 20% de la valeur nominale des actions (à savoir CHF 10) ;
- b) pour autant que le dividende prioritaire corresponde à 5% au moins de la valeur nominale des actions nominatives privilégiées A (soit CHF 2,50), un dividende supplémentaire identique pour chaque action nominative privilégiée A et chaque action nominative ordinaire B.

2 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Selon les statuts de la société, le Conseil d'administration se compose de cinq à huit membres. Un membre du Conseil d'administration représente les titulaires d'actions nominatives privilégiées A et un autre membre les titulaires d'actions nominatives ordinaires B. Les autres membres sont élus par l'ensemble des actionnaires. Tous les membres sont élus pour un an et sont rééligibles.

Le Conseil d'administration est actuellement composé de six membres, à savoir :

	Fonctions du mandat	Depuis
François Carrard	Président	1977
Christian Seiler *	Vice-Président / Administrateur	1995
Michel M. Favre **	Administrateur	2000
Michel Novatin	Administrateur	2004
Onno Poortier	Administrateur	2004
François Landolt	Administrateur	2004

* Représentant de l'actionnaire titulaire des actions nominatives ordinaires B
** Représentant des actionnaires titulaires des actions nominatives privilégiées A

3 DIRECTION GÉNÉRALE

Le Directeur général est assisté opérationnellement d'un comité de direction.

Sa composition est la suivante :

François Dussart	Directeur général
Nathalie Seiler-Hayez	Directrice Beau-Rivage Palace
Yves Chavaillaz	Directeur Angleterre & Résidence et Château d'Ouchy
Benjamin Chemoul	Directeur de l'hébergement
Beat Ganz	Directeur de la restauration
Didier Schneiter	Chef des cuisines
Odile Vogel Reynaud	Directrice ventes & marketing
Thierry Dal Magro	Directeur des ventes
Victor Da Cunha	Directeur des ressources humaines
Sabine Magnollay	Directrice administration & finances (jusqu'au 31 octobre 2018)
John Leglise	Directeur administration & finances (à partir du 1 ^{er} novembre 2018)
Daniel Tripod	Directeur technique

4 ÉVALUATION DES RISQUES

La société applique une politique de gestion des risques, fondée sur une approche comprenant l'évaluation annuelle d'évènements identifiés au sein d'un catalogue et la définition de mesures pour les risques principaux. La Direction est responsable de l'exécution du processus et rapporte au Conseil d'administration sur les résultats de l'évaluation menant à la sélection des risques prioritaires ; elle rapporte aussi sur les mesures prévues pour en réduire la probabilité de survenance (mesures préventives) ou les conséquences financières et/ou d'image en cas de réalisation.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

FRANÇOIS CARRARD, [SUISSE](#)

Me François Carrard, docteur en droit, exerce la profession d'avocat à Lausanne au sein de l'Etude Kellerhals Carrard.

Il siège au sein de plusieurs conseils d'administration parmi lesquels la Compagnie Financière Tradition SA, OBS Olympic Broadcasting Services SA (Suisse), IOC Television & Marketing Services SA (Suisse), SFF Arts graphiques SA (Suisse) et Tupperware Suisse SA Eysins. Il préside en outre le Conseil d'administration de Lausanne-Palace SA et le Conseil de fondation du Montreux Jazz Festival.

Me François Carrard a rejoint le Conseil d'administration de Beau-Rivage Palace SA en 1977 et en occupe la présidence depuis 1983.

FRANÇOIS LANDOLT, [SUISSE](#)

M. François Landolt est le fondateur de l'Ecole professionnelle de théâtre « Les Teintureries » à Lausanne dont il est actuellement le directeur. Il a été pendant 12 ans membre du Comité de direction du Théâtre de Vidy.

Il est président du conseil d'administration de Riffelalp Resort SA à Zermatt et vice-président de Palafitte SA à Neuchâtel et également administrateur de la société de pisciculture de pointe Valperca SA, dont il est l'initiateur avec son frère Pierre. Il est en outre membre du conseil d'administration de Lausanne-Palace SA.

M. François Landolt a rejoint le Conseil d'administration de Beau-Rivage Palace SA en 2004 où il a occupé la fonction de vice-président jusqu'en septembre 2017.

MICHEL M. FAVRE, [SUISSE](#)

M. Michel M. Favre a occupé le poste de directeur général au sein de grands groupes hôteliers internationaux, tels que Intercontinental Hotels and Resorts et Mövenpick. Il a été Senior Vice President et General Manager dans différents pays européens pour le groupe American Express et CEO du groupe de presse Tamedia SA à Zurich. Actuellement, propriétaire de la société Michel M. Favre Management Consulting, il est membre de différents comités exécutifs et conseils d'administration, notamment de Lausanne-Palace SA, des hôtels Ambassador et Opéra à Zurich et Palafitte à Neuchâtel, ainsi que de SFF Arts graphiques SA. M. Michel M. Favre a rejoint le Conseil d'administration de Beau-Rivage Palace SA en 2000.

MICHEL NOVATIN, [FRANÇAIS](#)

M. Michel Novatin est au bénéfice d'une formation en business complétée par l'Advanced Management Programme de l'INSEAD.

Il a mené l'essentiel de sa carrière dans des fonctions de direction générale dans l'hôtellerie haut de gamme au sein de chaînes internationales telles que Trust House Forte, Sonesta, Méridien et l'Intercontinental. Il a également présidé les activités hôtelières du Groupe Danone et assuré la direction de la Société des Bains de Mer à Monaco.

Il a été Directeur général, COO, membre du directoire de Kempinski Hotels SA et Président Directeur Général de Shaza Hotels puis membre

de la direction du groupe hôtelier Steigenberger. Il est en outre membre du conseil d'administration de Lausanne-Palace SA. Depuis le 1^{er} mai 2016, il a été nommé CEO de l'Hospitality Platform du Yoma Strategic Group Myanmar (Birmanie).

M. Michel Novatin a rejoint le Conseil d'administration de Beau-Rivage Palace SA en 2004.

ONNO POORTIER, [HOLLANDAIS](#)

M. Onno Poortier est diplômé de la Swiss Hotel School de Lucerne, formation qu'il a complétée d'un MBA Executive Program de l'INSEAD. Il a acquis une très vaste expérience internationale dans le domaine hôtelier haut de gamme en Asie, Europe et aux Etats-Unis. Il a notamment occupé des fonctions de direction au sein du groupe Peninsula à Hong Kong dont il était le Président pendant plusieurs années ainsi que dans le Groupe IndeCorp, société mère de Preferred Hotels and Resorts Worldwide, Summit Hotels and Resorts and Sterling Hotels and Resorts, à Chicago, dont il était également membre du conseil d'administration pendant plus de 15 ans. Il a été Président du Groupe Leela à Mumbai jusqu'en mars 2010. Depuis 2017, il est membre du conseil d'administration du The Alpina Gstaad AG. Il est en outre membre du conseil d'administration de Lausanne-Palace SA.

M. Onno Poortier a rejoint le Conseil d'administration de Beau-Rivage Palace SA en 2004.

CHRISTIAN SEILER, [SUISSE](#)

Me Christian Seiler est titulaire du brevet d'avocat genevois.

Il est Président du Conseil d'administration de la société Seiler Hotels AG, Président de Victoria Jungfrau Collection AG, Interlaken. Il est en outre membre du Conseil d'administration de Lausanne-Palace SA et de Riffelalp Resort SA.

Me Christian Seiler a occupé la fonction d'administrateur-délégué de Beau-Rivage Palace SA de 1995 à 2005. Il est vice-président du Conseil d'administration depuis septembre 2017.

COMITÉ DE DIRECTION

FRANÇOIS DUSSART, [FRANÇAIS ET SUISSE](#)

Diplômé de l'Ecole Hôtelière de Lausanne en 1990, M. François Dussart a poursuivi une carrière internationale au sein du groupe Hyatt International et a repris la direction générale de Beau-Rivage Palace SA le 1^{er} septembre 2003.

NATHALIE SEILER-HAYEZ, [SUISSE](#)

Diplômée de l'Ecole Hôtelière de Lausanne en 1995, Mme Nathalie Seiler-Hayez a passé 20 ans entre Paris, Bordeaux, New York et, les dernières cinq années, comme Directrice Générale du Connaught à Londres. Elle a rejoint Beau-Rivage Palace SA le 1^{er} septembre 2015 au poste de Directrice Générale du Beau-Rivage Palace.

YVES CHAVAILLAZ, [SUISSE](#)

Titulaire du diplôme supérieur en Hôtellerie et Restauration de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, M. Yves Chavailleaz a pris la direction de l'hôtel Angleterre & Résidence en 2000 et assure la direction générale des hôtels Angleterre & Résidence, Château d'Ouchy et Palafitte à Neuchâtel depuis le 1^{er} septembre 2015.

BENJAMIN CHEMOUL, [FRANÇAIS](#)

Diplômé de l'école supérieure de commerce de Reims et titulaire d'un MBA de l'Essec, M. Benjamin Chemoul a rejoint Beau-Rivage Palace SA en 2017 en tant que Directeur de l'hébergement, après avoir exercé des fonctions similaires dans l'hôtellerie de luxe pendant 10 ans en France et à l'international.

BEAT GANZ, [SUISSE](#)

Diplômé de l'Ecole Hôtelière de Lausanne en 2003. Son parcours professionnel l'a conduit dans des destinations telles que Francfort, Londres, Tokyo ou St Moritz, pour revenir à Lausanne le 1^{er} juin 2017 et prendre le poste de Directeur de la Restauration de Beau-Rivage Palace SA.

DIDIER SCHNEITER, [SUISSE](#)

Après plusieurs années passées en France, au Canada et Etats-Unis, M. Didier Schneiter a rejoint Beau-Rivage Palace SA en 1987 et occupe la fonction de Chef des cuisines depuis 1997.

ODILE VOGEL REYNAUD, [SUISSE](#)

Diplômée de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, Mme Odile Vogel Reynaud a rejoint Beau-Rivage Palace SA en 1999 et pris la direction du département ventes & marketing en janvier 2004.

THIERRY DAL MAGRO, [FRANÇAIS](#)

Diplômé de l'Ecole Hôtelière de Strasbourg et de l'Université de Savoie, M. Thierry Dal Magro a rejoint Beau-Rivage Palace SA en tant que Directeur des ventes en septembre 2016. Il a auparavant exercé des responsabilités commerciales pendant plus de quinze ans dans les secteurs de l'hôtellerie de luxe et de l'événementiel, à l'international et en Suisse romande.

VICTOR DA CUNHA, [SUISSE](#)

Diplômé de l'Université de Genève, M. Victor da Cunha a rejoint Beau-Rivage Palace SA en mars 2013 au poste de Directeur des Ressources humaines. Il a auparavant occupé les mêmes fonctions durant plus de quinze ans dans deux palaces de Suisse romande.

SABINE MAGNOLLAY, [SUISSE](#)

Titulaire d'un diplôme d'expert-comptable, Mme Sabine Magnollay a rejoint Beau-Rivage Palace SA en tant que Directrice administration et finance en décembre 2013, après une expérience acquise dans des fonctions financières exercées principalement au sein d'entreprises appartenant aux secteurs des services et de l'industrie.

JOHN LEGLISE, [SUISSE](#)

Titulaire d'un Master en Corporate Finance, M. John Leglise a rejoint Beau-Rivage Palace SA en tant que Directeur administration et finance en octobre 2018, après une expérience acquise dans des fonctions de direction financière exercées principalement au sein de groupes internationaux.

DANIEL TRIPOD, [SUISSE](#)

M. Daniel Tripod est titulaire de plusieurs CFC dans le domaine du génie climatique. Au bénéfice d'une longue expérience professionnelle en matière de Facilities Management, de service à l'énergie et de gestion de projets techniques, il a rejoint Beau-Rivage Palace SA en février 2017 avec la fonction de Directeur technique.

L'ANNÉE TOURISTIQUE

SUISSE

L'hôtellerie en Suisse a comptabilisé 38,8 millions de nuitées en 2018, soit le meilleur résultat jamais enregistré jusqu'à ce jour. Ceci représente une croissance de 3,8% (+1,4 million) par rapport à 2017.

La demande suisse a totalisé 17,4 millions de nuitées (+493'000 / +2,9%), soit un record historique. L'Europe confirme son redressement initié en 2017 et est ainsi à l'origine d'une hausse de 393'000 nuitées (+3,3%). De son côté, le continent américain a enregistré une forte progression soit +249'000 nuitées / +8,9%. En ce qui concerne la demande des hôtes asiatiques, elle affiche une croissance de 247'000 nuitées (+4,8%). Parmi les pays de provenance de cette clientèle, la Chine (sans Hong Kong) génère la hausse la plus importante, soit 80'000 unités supplémentaires (+6,3%). Suit l'Inde avec une progression de 71'000 (+9,6%). Les Pays du Golfe enregistrent également une croissance (+26'000 / +2,9%). Après plusieurs années de progression, la République de Corée produit un résultat stable (-960 / -0,2%). Quant au Japon, il génère un recul de 26'000 (-6,3%), soit la diminution absolue la plus importante de tous les pays de provenance. Enfin, la demande des continents océanique (+24'000 nuitées / +6,5%) et africain (+7'600 / +2,8%) progresse également.

Source : OFS

VAUD

L'hôtellerie vaudoise comptabilise 2'912'563 nuitées en 2018, ce qui représente une augmentation de 0.8%.

Ces très bons résultats s'expliquent par différents facteurs et, tout d'abord, par un marché indigène solide. En 2018, la demande suisse totalise 1'301'639 nuitées (+14'950 nuitées) et représente à elle seule 44.6% de l'ensemble des nuitées vaudoises. En l'espace de 10 ans elle a progressé de +41.9%, soit de 384'000 nuitées, alors que ce même chiffre s'élève à +10% (+1'587'568 nuitées) pour la Suisse dans son ensemble. Le canton de Vaud observe ainsi une évolution remarquable et tire son épingle du jeu.

La stabilité des nuitées vaudoises est également portée par de bons résultats des hôtes européens, déjà constatés en 2017. Les deux premiers marchés étrangers que sont la France (284'522 nuitées; +1.5%) et l'Allemagne (153'470 nuitées; +1.7%) affichent de belles progressions. Le Royaume-Uni (127'390 nuitées; -0.2%), la Belgique (79'436 nuitées; +1.5%) et l'Espagne (39'069 nuitées; -1.4%) sont plutôt stables alors que l'Italie accuse une nette baisse des nuitées (79'564 nuitées; -5.3%).

Bien que les hôtes en provenance des Etats-Unis affichent un léger recul en 2018 (129'610 nuitées; -1.3%), ils se positionnent juste derrière les Allemands et demeurent une clientèle forte pour la région. Le tourisme vaudois continue d'être très actif sur ce marché, notamment au niveau des médias.

Du côté des Pays du Golfe on constate une embellie des nuitées (93'996 nuitées; +10.4%), principalement due aux hôtes en provenance d'Arabie Saoudite et des Emirats Arabes Unis. Ils constituent un marché d'importance et se logent en sixième position derrière le Royaume-Uni.

Le continent asiatique se porte globalement très bien et affiche de belles

progressions, tant pour la Chine (77'707 nuitées; +4.1%), que l'Asie du Sud Est (42'471 nuitées; +4%).

Enfin, la situation sur le marché russe s'améliore (37'695; +6.5%) et les hôtes indiens enregistrent une progression (47'686; +4.7%) qui les place en dixième position derrière la Chine.

Source : OTV

LAUSANNE

Pour la sixième année consécutive, le nombre de nuitées hôtelières enregistrées à Lausanne a augmenté, s'établissant à 1'258'932, dépassant ainsi le précédent record de 31'132 (+2.5% par rapport à 2017).

Tous les marchés prioritaires ont connu une croissance en 2018, exception faite de l'Italie et de la Chine. Les plus fortes progressions proviennent des Etats-Unis (+12.9%), de l'Allemagne (+10.5%) et de la Russie (+9.8%).

Quant à la Suisse, elle représente cette année encore la plus grande part de marché avec 43.4% des nuitées hôtelières de la destination.

Source : Lausanne Tourisme

BEAU-RIVAGE PALACE, HÔTEL ANGLETERRE & RÉSIDENCE ET CHÂTEAU D'OUCHY

Le Beau-Rivage Palace, l'hôtel Angleterre & Résidence et le Château d'Ouchy ont réalisé 103'555 nuitées, en augmentation de 4.8% par rapport à 2017. La répartition est la suivante :

	Nuitées	Occupation
Beau-Rivage Palace	57'817	57.4%
Hôtel Angleterre & Résidence	26'127	70.9%
Château d'Ouchy	19'611	73.3%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES HÔTES

Pays	2018		2017		2016	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Suisse	26'180	25.3	22'517	22.8	24'528	24.2
U.S.A / Canada	12'670	12.2	11'682	11.8	12'369	12.2
France	10'936	10.6	10'532	10.7	10'136	10.0
GB / Irlande	7'189	6.9	6'851	6.9	7'006	6.9
Allemagne	4'046	3.9	3'591	3.6	3'154	3.1
Belgique	1'783	1.7	1'661	1.7	2'340	2.3
Italie	1'851	1.8	1'512	1.5	1'807	1.8
Pays-Bas	1'388	1.3	1'027	1.0	1'191	1.2
Espagne	1'161	1.1	970	1.0	1'147	1.1
Grèce	468	0.5	444	0.4	559	0.6
Russia	3'889	3.8	3'390	3.4	3'691	3.6
Etats du Golfe	8'196	7.9	10'371	10.5	8'552	8.4
Japon	2'366	2.3	2'433	2.5	2'181	2.2
Chine	4'063	3.9	4'161	4.2	3'672	3.6
Inde	662	0.6	554	0.6	566	0.6
Autres pays	16'707	16.1	17'093	17.3	18'513	18.3
TOTAL	103'555	100	98'789	100	101'412	100

BEAU-RIVAGE PALACE, ANGLETERRE & RÉSIDENCE ET CHÂTEAU D'OUCHY

BEAU-RIVAGE PALACE

L'année 2018 pour le Beau-Rivage Palace aura été sur de nombreux points très proche de la performance de 2017 malgré un environnement de plus en plus concurrentiel. Ainsi, le chiffre d'affaires logement finit en légère baisse de -0.2% en raison d'un taux d'occupation en recul de -0.3 point (57.7% en 2017 contre 57.4% pour cet exercice). Le prix moyen quant à lui peut se féliciter d'avoir gardé son niveau moyen de ces trois dernières années (CHF 556 en 2018, CHF 555 en 2017 et CHF 557 en 2016).

L'évolution de la demande constatée ces deux dernières années aux réservations de dernière minute ainsi qu'à des volumes d'occupation irréguliers est à relever. Ce phénomène devient maintenant un élément structurel dont il faudra tenir compte afin d'optimiser la gestion des équipes et ainsi garantir un meilleur niveau de rentabilité.

En termes de segmentation, les segments d'affaires, Individuels et Groupes, augmentent de 6.4% (baisse de 8.8% l'an dernier). La clientèle individuelle de loisirs, qui représente 57% des nuitées, s'est pratiquement maintenue au niveau de 2017 (-0.4%). Ce léger recul a toutefois été compensé par le prix moyen de ce segment qui a atteint CHF 575 contre CHF 567 sur l'exercice précédent.

Tous marchés confondus. Les chambres vendues au Beau-Rivage Palace ont augmenté de 0.7%. Avec une part de 22.4% (+1.4% par rapport à 2017), la Suisse reste le premier marché de l'hôtel et bénéficie en plus d'un prix moyen en hausse de 2%. Le marché européen dans son ensemble progresse de 6.4%, poussé par une belle progression de la Russie (+37.8%). Cette évolution provient conjointement de la clientèle individuelle de loisirs ainsi que du segment groupes d'affaires.

Le marché de l'Amérique du Nord enregistre un recul de -1.6%, la baisse se concentrant majoritairement sur le segment groupes d'affaires (-8.7%), n'affectant que timidement la clientèle individuelle de loisirs (-0.5%).

Les hôtes en provenance du Moyen-Orient, malgré un recul de -3.8% par rapport à 2017, représente une part de marché de 12.3% avec un prix moyen en hausse à CHF 727 contre CHF 718 sur l'exercice précédent. La Chine a enregistré le recul le plus important avec une perte de -17% (visite du Président chinois en 2017) pour atteindre une part de marché de 5.5%. Sur l'année, le chiffre d'affaires du Beau-Rivage Palace a atteint CHF 48'399'000 (+1.7%). Cette belle performance s'explique principalement par les recettes banquets qui enregistrent une augmentation de +11.3% à CHF 6'245'000.

Malgré cette belle performance en terme d'activité, le résultat brut d'exploitation (GOI) atteint CHF 18'646'000, en diminution de CHF -175'000 ou -0.4%. Ce recul s'explique principalement par les grandes difficultés de recrutement rencontrées tout au long de l'année. Nous avons par conséquent été contraints de faire appel au service de personnel externe dont les coûts ont impacté le taux de GOI de -0.9 point. Ce dernier vient donc s'installer à 38.5% des recettes contre 39.6% pour l'exercice antérieur.

HÔTEL ANGLETERRE & RÉSIDENCE

L'activité de l'hébergement à l'hôtel Angleterre & Résidence a réussi à regagner 50% de la baisse observée en 2017, ce qui représente une très belle performance compte tenu de la concurrence accrue. C'est le segment de la clientèle individuelle de loisirs qui a porté ce résultat avec une augmentation de 15.7%.

Le chiffre d'affaires de la restauration, bénéficiant directement de la performance de l'hébergement, a été additionnellement porté par une belle activité banquets pour atteindre CHF 4'621'000 en augmentation de 3.6%. L'hôtel Angleterre & Résidence réussit donc une belle année avec un chiffre d'affaires total de CHF 9'849'000 en augmentation de 4.5%. Cet effet de volume couplé d'une bonne gestion des charges directes a permis au GOI de s'établir à 49.5% contre 47.8% en 2017.

CHÂTEAU D'OUCHY

L'hébergement au Château d'Ouchy a également enregistré un bel exercice 2018 (+5.4%), porté par la clientèle individuelle de loisirs (+31.5%), atteignant 56.5% de part de marché. La spécificité de la composition de la clientèle rend le Château d'Ouchy indirectement moins affecté par la concurrence.

La clientèle suisse (+11.2%) et européenne (+9.8%) continue de représenter ses principaux marchés. A noter que la clientèle individuelle de loisirs en provenance des USA a connu la plus forte augmentation pour permettre à ce marché d'atteindre 10.8% de part de marché. Les hôtes en provenance du Moyen-Orient ont, quant à eux, enregistré la baisse la plus significative (-36.5%).

Le chiffre d'affaires du restaurant du Château d'Ouchy a bien entendu été impacté dès le 15 octobre par les travaux en vue d'offrir un nouveau concept de restauration, dont l'ouverture a eu lieu le 25 février 2019.

Ainsi, cet établissement présente un chiffre d'affaires total de CHF 7'685'000, en diminution de CHF -170'000 ou -2.2%. Une bonne maîtrise des coûts a permis de sortir un taux de GOI à 43.7% contre 43.4% pour 2017.

AUTRES ACTIVITÉS

L'augmentation du chiffre d'affaires des autres activités (CHF 2'482'000 contre CHF 2'268'000 en 2017) provient de l'effet de l'année complète des contrats de bail des locaux situés au Chemin de Beau-Rivage 18, les autres éléments restant stables. Les charges d'exploitation ayant que très légèrement diminué, il en résulte un GOI de CHF 2'130'000 en augmentation de CHF 214'000 ou +9.4%.

GLOBAL

Le chiffre d'affaires annuel global de la société atteint CHF 68'414'000, en augmentation de 1.9%.

Malgré un environnement très concurrentiel, les trois hôtels ont réussi un bel exercice permettant même d'augmenter le nombre de nuitées totales de 4.4%.

La restauration, portée par une activité banquets en forte progression a même réussi à enregistrer une augmentation globale de 2%, et ce malgré les travaux opérés au restaurant du Château d'Ouchy.

Le seul point négatif de cet exercice aura été la difficulté de trouver un personnel qualifié, ce qui nous a pénalisés opérationnellement et financièrement. Le GOI global atteint CHF 29'018'000, soit une progression de 1.3%. Le taux de GOI, pour la raison évoquée ci-dessus, est de 42.4% contre 42.7% pour 2017.

L'effectif des collaborateurs est passé de 461 équivalents plein-temps en 2017 à 453 pour cet exercice. Malgré la hausse du chiffre d'affaires et la baisse du nombre de collaborateurs la masse salariale totale représente 49% contre 48.9% pour l'année dernière.

Les charges «overhead» ont connu une augmentation de 0.3 point (16% contre 15.7% l'année dernière), principalement suite à des efforts consentis en termes d'activités promotionnelles ainsi que de frais de représentation à l'étranger.

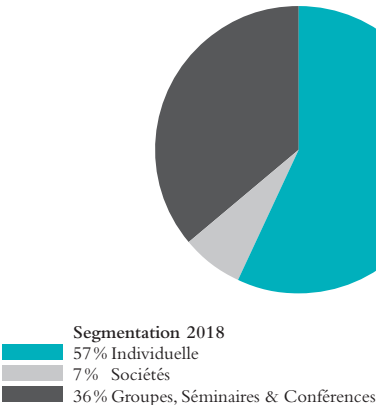
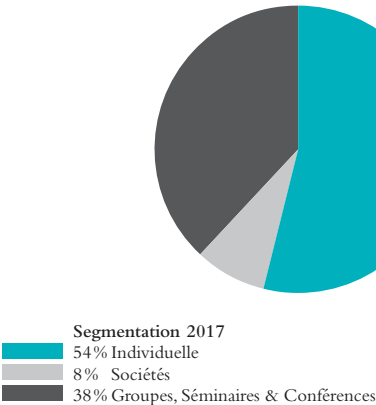
Les amortissements sont en recul de CHF -207'000 suite à une diminution des investissements sur la période.

Nous avons enregistré des produits exceptionnels de CHF 219'000 ayant trait principalement à l'extourne de provisions, de bons cadeaux non consommés, de ventes de matériels ainsi que l'ajustement sur la main courante initiale lors de la reprise du Château d'Ouchy.

Des charges exceptionnelles de CHF 609'000 concernant des frais d'étude liés à la restructuration de la fonction achat, une provision pour un règlement avec l'administration fiscale, des écarts sur des rabais consentis ainsi que l'ajustement d'un stock historique de matériel non inventorié, viennent lourdement impacter le résultat de l'exercice.

La charge financière atteint CHF 1'240'000 à 1.8% (-0.4 point face à 2017) grâce d'une part à la réduction globale de l'endettement, mais surtout au renouvellement d'emprunts à des conditions de marché plus favorables.

Le résultat net de la société termine par conséquent à CHF 329'000 à 0.5%, représentant une augmentation de CHF 63'000 face à l'exercice qui s'était clos le 31 décembre 2017.



COMMENTAIRES & PERSPECTIVES D'AVENIR

Les observations faites l'année passée quant à l'évolution du marché hôtelier 4 et 5 étoiles à Lausanne s'avèrent applicables à l'exercice 2018. En effet, l'augmentation de l'offre de 200 chambres sur un marché où la demande est plutôt stable, entraîne inévitablement une dilution du volume d'affaires. Cette dernière se couple avec une érosion du prix moyen au vu des politiques tarifaires extrêmement agressives déployées par certains concurrents de la place.

A la complexité du marché hôtelier lausannois décrite ci-dessus, se sont ajoutés des difficultés de recrutement et un turnover du personnel jamais rencontrés par le passé. Le secteur de l'hôtellerie en France voisine, a affiché pour sa part une pénurie de près de 100'000 postes en 2018. Sachant que la France a toujours été pour l'hôtellerie lémanique un vivier de recrutement, le marché de l'emploi dans notre région s'en est trouvé particulièrement tendu. Cette situation nous a contraints à faire appel à de la main d'œuvre temporaire, plus coûteuse, et même à revoir certaines de nos exigences en terme de recrutement. Il faut également relever la grande volatilité du personnel de la génération « millénial » qui aspire à une plus grande liberté et à moins de flexibilité que leurs aînés, nous amenant vraisemblablement à repenser nos processus de recrutement ainsi qu'à réfléchir sur notre approche managériale pour les années futures.

Dans cet environnement compliqué, nos hôtels ont plutôt bien résisté. Le Beau-Rivage Palace maintient son taux d'occupation et son prix moyen avec, source de satisfaction, un chiffre d'affaires banquets qui reprend des couleurs, avec une hausse de 10%, après deux années de baisses consécutives. Autre motif de grande satisfaction, le classement 2018 des meilleurs hôtels de Suisse par le magazine économique Bilanz. Le Beau-Rivage Palace remporte la première place dans la catégorie des hôtels de ville, et ce pour la cinquième année consécutive. Ce magnifique résultat est naturellement le fruit de toute une équipe, dont l'immense implication est à souligner.

L'hôtel Angleterre & Résidence, après un exercice 2017 compliqué, a réalisé une excellente année 2018 avec une hausse de son taux d'occupation de près de 5 points à 70.9%, ne cédant que CHF 3 à son prix moyen, dans un contexte de concurrence tarifaire accrue. Comme mentionné l'année passée, une réflexion sur la rénovation d'une partie du produit hébergement est en cours de développement afin de renforcer le positionnement de l'hôtel. Enfin, l'arrivée en juin 2018 du Chef Andrea Gaia à la tête des cuisines de l'Accademia aura permis de donner un nouvel élan au restaurant qui se traduit par une hausse des recettes de 3.6%.

Le Château d'Ouchy, quant à lui, a maintenu sa fréquentation tout en augmentant son prix moyen de CHF 13 à CHF 282. Les travaux entrepris afin de réhabiliter la Suite Chevalier, le positionnement fortement « loisir » et l'emplacement exceptionnel de l'établissement, ne sont pas étrangers à ces bons résultats. Afin de compléter l'offre hébergement et de renforcer l'ancrage de l'hôtel sur le marché local, des travaux de transformation du restaurant ont

été entrepris à partir du 15 octobre, affectant naturellement le chiffre d'affaires de la restauration sur l'année. L'ouverture du nouveau restaurant «57° Grill» fin février 2019, s'est très bien déroulée avec des retours clients extrêmement positifs et une fréquentation des plus prometteuses.

Dans sa globalité, 2018 aura encore été un exercice marqué par une exploitation en dents de scie, avec un début d'année très favorable et une période de septembre à novembre inclus, bien en dessous de nos attentes. Ces variations brutales d'activité, ont rendu la gestion des ressources humaines particulièrement complexe, qui doublée aux difficultés de recrutement mentionnées précédemment, ont entraîné une légère érosion de la marge opérationnelle. La bonne maîtrise des dépenses dans leur ensemble nous permet toutefois de réaliser un résultat net supérieur à 2017, malgré des charges exceptionnelles très élevées.

En termes d'infrastructures, mis à part le début des travaux pour le nouveau restaurant du Château d'Ouchy, 2018 aura été, une année de planification plus que de transformation. En effet, après 13 années d'exploitation, il nous paraît essentiel de prévoir une rénovation du Spa, compte tenu de l'évolution très rapide des tendances dans ce domaine d'activité. Dès lors, un nouveau projet a été développé en collaboration avec notre partenaire Cinq Mondes afin de débiter la plus grande partie des transformations au dernier trimestre 2019. Dans un registre similaire, un projet de développement de chambre prototype pour l'aile «Beau-Rivage» a été confié au bureau de décoration d'intérieur Pierre-Yves Rochon, ce dernier ayant réalisé la rénovation des chambres «Palace» à notre plus grande satisfaction.

Sur le plan organisationnel, Madame Sabine Magnollay, Directrice administration & finances a décidé de réorienter sa carrière vers un autre secteur, cessant son activité au sein de la société le 30 octobre 2018. Il est important de souligner le très grand professionnalisme de Mme Magnollay et de la remercier chaleureusement pour son importante contribution au développement et à l'organisation de notre société ces cinq dernières années. Pour la remplacer au même poste, nous avons eu le plaisir d'accueillir dès le 1^{er} octobre 2018 M. John Légise à qui nous souhaitons une cordiale bienvenue au sein de notre équipe et plein succès dans ses nouvelles fonctions. Dans le cadre de ses fonctions, M. Légise a repris la supervision de projets stratégiques d'envergure, que sont la mise en place d'une fonction achats groupe englobant les hôtels romands détenus par la Fondation de Famille Sandoz, ainsi que l'installation et l'uniformisation du système de caisse pour tous les restaurants des hôtels concernés. Ces deux projets constituent une étape importante dans l'optimisation des fonctions administration et finance de nos hôtels.

Le démarrage de 2019 a été difficile pour l'ensemble de nos hôtels surtout en comparaison avec l'exercice précédent. Naturellement le premier trimestre 2018 avait bénéficié du séjour d'une délégation du Moyen-Orient ainsi que de nombreux longs séjours provenant de sociétés internationales.

Cela étant, nous avons observé en ce début d'année une certaine pénurie de la demande pour des groupes hébergés ainsi qu'un flux peu soutenu de clientèle individuelle, particulièrement durant les mois de janvier et février. Si mars s'est montré meilleur, la période liée au salon de l'automobile de Genève habituellement très chargée, s'est avérée en demi-teinte par rapport aux années précédentes. Dans ce contexte, le Beau-Rivage Palace a réalisé à fin mars un taux d'occupation de 39.5% en retrait de 5 points avec un prix moyen de CHF 515. L'hôtel Angleterre & Résidence et le Château d'Ouchy suivent malheureusement une tendance similaire avec des taux d'occupation respectivement en retrait à 57.0% et 59.2%. Compte tenu de la faiblesse du volume d'affaires, les prix moyens affichent des fortunes diverses, soit une baisse de CHF 6 à CHF 245 pour l'hôtel Angleterre & Résidence et une progression de CHF 5 à CHF 263 pour le Château d'Ouchy.

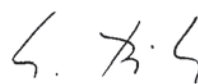
Si le premier trimestre s'est montré compliqué à bien des égards, les perspectives pour le deuxième trimestre sont extrêmement favorables et encourageantes. Ceci démontre à nouveau, combien le marché de l'hospitalité sur le bassin lémanique est fluctuant, imposant à l'ensemble de nos équipes beaucoup de flexibilité et une grande réactivité face aux pics d'activités. C'est grâce à l'implication permanente des 450 collaborateurs et cadres de nos hôtels qu'il est possible d'assurer avec professionnalisme et sincérité, la qualité de service attendue par l'ensemble de notre clientèle. Qu'ils en soient chaleureusement remerciés!

Lausanne, le 23 mai 2019

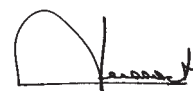
Au nom du Conseil d'Administration



Le Président
François Carrard



Le Vice-Président
Christian Seiler



Le Directeur Général
François Dussart

ÉTATS FINANCIERS 2018
BILAN BEAU-RIVAGE PALACE SA
ACTIFS

	Notes	2018 CHF	%	2017 CHF	%
Caisses et CCP		142'163		118'162	
Banques		2'771'622		637'867	
Trésorerie		2'913'785		756'029	
Créances résultant de ventes et prestations	5.1.	3'451'724		4'076'807	
Autres créances à court terme		137'805		167'037	
Stocks	5.2.	3'693'905		3'876'587	
Actifs de régularisation		1'435'419		511'186	
Réalisables		8'718'853		8'631'617	
Actif circulant		11'632'637	7.7	9'387'646	6.1
Terrains & Immeubles		100'445'832		102'007'000	
Transformations en cours		1'562'832		382'000	
Installations et équipements fixes		35'605'510		38'558'000	
Autres immobilisations corporelles		2'655'324		3'181'000	
Immobilisations corporelles		140'269'499		144'128'000	
Software		154'418		301'000	
Immobilisations incorporelles		154'418		301'000	
Actif immobilisé	5.3.	140'423'917	92.3	144'429'000	93.9
TOTAL DES ACTIFS		152'056'554	100.0	153'816'646	100.0

BILAN BEAU-RIVAGE PALACE SA

PASSIFS

	Notes	2018 CHF	%	2017 CHF	%
Dettes résultant d'achats et de prestations	5.4.	4'712'759		4'679'026	
Dettes à court terme portant intérêt	5.5.	10'500'000		14'500'000	
Autres dettes à court terme		4'368'669		2'334'244	
Passifs de régularisation		2'585'910		2'973'334	
Capitaux étrangers à court terme		22'167'338		24'486'604	
Dettes à long terme portant intérêt - tiers	5.6.	56'500'000		56'000'000	
Dettes à long terme portant intérêt - actionnaire	5.7.	11'000'000		11'000'000	
Capitaux étrangers à long terme		67'500'000		67'000'000	
Capitaux étrangers		89'667'338	59.0	91'486'604	59.5
Capital-actions		24'100'000		24'100'000	
Réserve légale issue du bénéfice		16'931'375		16'931'375	
Réserve facultative issue du bénéfice		20'000'000		10'000'000	
Résultat au bilan					
> Report à nouveau		1'028'667		11'032'061	
> Répartition du bénéfice		0		0	
> Résultat de la période		329'175		266'606	
Capitaux propres	5.8	62'389'216	41.0	62'330'042	40.5
TOTAL DES PASSIFS		152'056'554	100.0	153'816'646	100.0

COMPTE DE RÉSULTAT BEAU-RIVAGE PALACE SA

	Notes	2018 CHF	%	2017 CHF	%
Chiffre d'affaires	6.1.	68'414'173	100.0	67'128'757	100.0
Charges de marchandises		-9'039'164	-13.2	-8'855'930	-13.2
Charges directes de personnel	6.2.	-25'360'682	-37.1	-24'638'386	-36.7
Charges directes d'exploitation		-4'996'811	-7.3	-4'994'078	-7.4
Résultat brut d'exploitation		29'017'517	42.4	28'640'363	42.7
Charges de personnel	6.2.	-8'170'767	-11.9	-8'226'651	-12.3
Charges d'administration		-2'152'867	-3.1	-2'190'315	-3.3
Charges de marketing		-3'689'422	-5.4	-3'258'982	-4.9
Charges d'entretien & renouvellement		-3'416'068	-5.0	-3'326'098	-5.0
Charges d'énergie et de voirie		-1'925'920	-2.8	-1'894'873	-2.8
Autres charges et produits	6.3.	255'850	0.4	152'798	0.2
Résultat net d'exploitation		9'918'323	14.5	9'896'242	14.7
Charges d'immeubles		-202'314	-0.3	-223'050	-0.3
Impôts fonciers & taxes		-198'463	-0.3	-212'332	-0.3
Loyers et leasings		-1'216'258	-1.8	-1'224'191	-1.8
Résultat sur cession d'actifs immobilisés		0	0.0	4'860	0.0
Amortissements		-6'217'920	-9.1	-6'425'372	-9.6
Résultat ordinaire avant intérêts et impôt		2'083'367	3.0	1'816'157	2.7
Produits exceptionnels	6.4.	219'105	0.3	28'716	0.0
Charges exceptionnelles	6.5.	-608'706	-0.9	0	0.0
Résultat financier	6.6.	-1'240'014	-1.8	-1'506'958	-2.2
Résultat net avant impôt		453'752	0.7	337'915	0.5
Impôt sur le bénéfice	6.7.	-124'578	-0.2	-71'309	-0.1
Résultat net		329'175	0.5	266'606	0.4

TABEAU DE FINANCEMENT
BEAU-RIVAGE PALACE SA (EN MILLIERS DE FRANCS)

	2018	2017
Résultat avant intérêts	1'569.2	1'773.6
Résultat financier	-1'240.0	-1'507.0
Amortissements	6'217.9	6'425.4
Allocations et dissolutions provisions	34.0	-6.0
Gain net sur cession d'immobilisations corporelles	0.0	-5.0
Cash flow avant variation du fonds de roulement net	6'581.1	6'681.0
Variation des stocks	182.7	29.5
Var. créances résult.de ventes et de prestations	625.1	1'041.2
Var. autres créances et actifs de régularisation	-895.0	-61.1
Var. dettes résultant d'achats et de prestations	33.7	338.1
Var. autres dettes à court terme et passifs de régularisation	1'613.0	-716.1
	1'559.5	631.6
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	8'140.6	7'312.6
Investissements en immobilisations corporelles	-2'158.0	-4'965.3
Investissements en immobilisations incorporelles	-54.8	-83.3
Cession d'immobilisations corporelles	0.0	5.0
Investissement dans une exploitation	0.0	0.0
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-2'212.8	-5'043.6
Augm. des dettes à long terme portant intérêt - tiers	11'000.0	6'500.0
Remboursements de dettes à long terme portant intérêt - tiers		-4'500.0
Var. des dettes à court terme portant intérêt	-14'500.0	-6'000.0
Distribution de dividende	-270.0	0.0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	-3'770.0	-4'000.0
Variation de la trésorerie nette	2'157.8	-1'731.1
Trésorerie nette au début de l'exercice	756.0	2'487.1
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	2'913.8	756.0
Variation de la trésorerie nette	2'157.8	-1'731.1

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES
BEAU-RIVAGE PALACE SA (EN MILLIERS DE FRANCS)

	Capital actions	Réserve légale	Autres réserves	Total
Etat au 01.01.2017	24'100	16'931	21'032	62'063
Résultat exercice 2017			267	267
Etat au 01.01.2018	24'100	16'931	21'299	62'330
Dividende de CHF 2.50 par action nominative privilégiée A nominal CHF 50.-			-270	-270
Résultat exercice 2018			329	329
Etat au 31.12.2018	24'100	16'931	21'358	62'389

Participation supérieure à 5 % :

- Actions nominatives privilégiées A : Sandoz FF Holding SA, 42.97 %
- Actions nominatives privilégiées A : Lawrie Intl Ltd, 21.3 %
- Actions nominatives ordinaires B : Sandoz FF Holding SA, 100 %
- Droit de vote : Sandoz FF Holding SA, 87.22 %

Réserve non distribuable :

- Réserve légale issue du bénéfice

BEAU-RIVAGE PALACE SA
CHIFFRES-CLÉS

	Beau-Rivage	Angleterre & Résidence	Château d'Ouchy	Autres activités ¹	total au 31.12.18	total au 31.12.17
Chambres (moyenne)	168	75	50		293	293
Lits (moyenne)	320	150	100		570	570
Ouverture		Toute l'année ²				
Nuitées	57'817	26'127	19'611		103'555	98'789
Collaborateurs (moyenne)	363	48	40	2	453	461
Chiffre d'affaires total (KCHF)	48'399	9'849	7'685	2'482	68'414	67'129
> Hébergement	19'781	5'076	3'844		28'700	28'385
> Restauration	21'760	4'479	3'761		30'000	29'578
> Divers	6'858	293	81	2'482	9'714	9'166
Résultat brut d'exploitation (KCHF)	18'646	4'879	3'362	2'130	29'018	28'640
Résultat brut d'exploitation (%)					42.4%	42.7%
Résultat net d'exploitation (KCHF)					9'918	9'896
Résultat net d'exploitation (%)					14.5%	14.7%

1) Pour des questions de cohérence entre présentation des résultats et organisation, il été décidé de sortir des chiffres du Beau-Rivage Palace les revenus et charges qui ne sont pas liés à son activité hôtelière. Il s'agit principalement des produits nets de l'immobilier (locations à des tiers ou au personnel) et des honoraires de gestion facturés à des sociétés sœurs.

2) Angleterre & Résidence fermeture sur la première semaine de janvier et dernière semaine de décembre.

RÉPARTITION DES RECETTES
& DÉPENSES D'EXPLOITATION

BEAU-RIVAGE PALACE				ANGLETERRE & RÉSIDENCE			
	2018 KCHF	2017 KCHF	Variation %		2018 KCHF	2017 KCHF	Variation %
RECETTES				RECETTES			
Hébergement	19'781	19'865	-0.42	Hébergement	5'076	4'838	4.93
Cuisine	15'021	14'568	3.11	Cuisine	3'286	3'162	3.90
Cave	6'739	6'563	2.67	Cave	1'194	1'188	0.46
Blanchisserie	209	185	12.83	Blanchisserie	39	35	9.11
Locations	1'286	1'067	20.52	Locations	206	168	22.33
SPA	3'191	3'233	-1.31	SPA	0	0	
Limousines	609	619	-1.70	Limousines	3	3	
Divers	1'564	1'485	5.32	Divers	46	26	77.48
Total recettes	48'399	47'585	1.71	Total recettes	9'849	9'421	4.54
DÉPENSES				DÉPENSES			
Charges marchandises	6'548	6'284	4.20	Charges marchandises	1'188	1'179	0.75
Charges directes de personnel	18'957	18'234	3.97	Charges directes de personnel	3'374	3'326	1.45
Charges directes d'exploitation	4'247	4'246	0.03	Charges directes d'exploitation	407	412	-1.24
Total dépenses directes	29'752	28'764	3.44	Total dépenses directes	4'970	4'918	1.06
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION DIRECT	18'646	18'821	-0.93	RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION DIRECT	4'879	4'503	8.35

CHÂTEAU D'OUCHY

	2018 KCHF	2017 KCHF	Variation %
RECETTES			
Hébergement	3'844	3'682	4.39
Cuisine	2'473	2'739	-9.70
Cave	1'288	1'358	-5.16
Blanchisserie	10	16	-36.32
Locations	44	38	15.05
SPA	0	0	
Limousines	0	0	
Honoraires de gestion	0	0	
Divers	26	22	20.96
Total recettes	7'685	7'855	-2.16
DÉPENSES			
Charges marchandises	1'083	1'164	-6.96
Charges directes de personnel	2'924	2'978	-1.79
Charges directes d'exploitation	317	303	4.58
Total dépenses directes	4'324	4'444	-2.71
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION DIRECT	3'362	3'411	-1.44

AUTRES ACTIVITÉS¹

	2018 KCHF	2017 KCHF	Variation %
RECETTES			
Hébergement	0	0	
Cuisine	0	0	
Cave	0	0	
Blanchisserie	0	0	
Locations	1'212	990	22.46
SPA	0	0	
Limousines	0	0	
Honoraires de gestion	1'050	1'050	0.00
Divers	220	228	-3.73
Total recettes	2'482	2'268	9.42
DÉPENSES			
Charges marchandises	220	228	-3.73
Charges directes de personnel	113	115	-1.70
Charges directes d'exploitation	19	20	-5.60
Total dépenses directes	351	363	-3.19
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION DIRECT	2'130	1'905	11.83

1) Pour des questions de cohérence entre présentation des résultats et organisation, il été décidé de sortir des chiffres du Beau-Rivage Palace les revenus et charges qui ne sont pas liés à son activité hôtelière. Il s'agit principalement des produits nets de l'immobilier (locations à des tiers ou au personnel) et des honoraires de gestion facturés à des sociétés sœurs.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
BEAU-RIVAGE PALACE SA

1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Beau-Rivage Palace SA est une société anonyme de droit suisse, dont le siège se situe à Lausanne.

2 PRINCIPES RÉGISSANT L'ÉTABLISSEMENT
DES COMPTES ANNUELS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2018 sont établis en conformité avec les normes Swiss GAAP RPC dans leur intégralité. Les comptes donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats. Les comptes ont été préparés selon le principe des coûts historiques. Les exercices comptables sont délimités selon la méthode de la comptabilité d'engagement.

MONNAIES ÉTRANGÈRES

La société tient ses comptes en francs suisses (CHF). Les transactions éventuelles en monnaies étrangères sont comptabilisées au taux de change en vigueur à la date des transactions. Les gains ou pertes de change provenant du règlement de ces transactions et de la conversion des actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au compte de résultat.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La société peut utiliser des instruments financiers en vue de la couverture des risques liés aux fluctuations des cours d'intérêts. Elle n'en a utilisé aucun durant les deux périodes sous revue.

3 PRINCIPES D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les immeubles sont portés au bilan à leur coût d'acquisition diminué de l'amortissement cumulé. Les amortissements sont calculés suivant la méthode linéaire, fondée sur la durée d'utilisation économique estimée, et en tenant compte d'une valeur résiduelle attendue à la fin de la période d'utilisation (residual value).

4 PRINCIPES D'ÉVALUATION DES ENGAGEMENTS

Les engagements sont portés au bilan à la valeur nominale.

5 BILAN

5.1 CRÉANCES RÉSULTANT DE VENTES
ET DE PRESTATIONS (EN KCHF)

	2018	2017
Valeur brute des créances		
Clients in-house	765	698
Clients ordinaires	1'874	2'743
Cartes de crédit	404	470
Créances envers des parties liées	470	250
Total	3'513	4'161
Provision pour créances douteuses	. / . 61	. / . 84
Solde net	3'452	4'077

La valeur indiquée correspond aux montants facturés, déduction faite des corrections de valeur pour débiteurs douteux.

Les créances présentant un risque de crédit font l'objet d'une évaluation individuelle, alors qu'un forfait basé sur les valeurs d'expérience est appliqué sur le solde.

5.2 STOCKS (EN KCHF)

Les stocks sont évalués au dernier prix d'achat, sans toutefois excéder la valeur de réalisation. Les provisions sont calculées en fonction des risques économiques liés à l'activité. Les escomptes sont considérés comme des réductions du prix d'acquisition.

	2018	2017
Stocks marchandises	3'258	3'285
Autres stocks d'exploitation	462	617
Total	3'720	3'902
Provisions sur stocks	. / . 25	. / . 25
Total net	3'694	3'877

La comparaison des rotations de stocks pour 2018 et 2017 est la suivante :

	2018	2017
Stocks cave	0.71 fois / 511 jours	0.70 fois / 524 jours
Stocks cuisine	29.9 fois / 12 jours	29.2 fois / 12 jours

5.3 ACTIF IMMOBILISÉ

Les immobilisations corporelles sont portées au bilan à leur coût d’acquisition diminué de l’amortissement cumulé. Aucun intérêt n’a été activé. Les amortissements sont calculés suivant la méthode linéaire, fondée sur la durée d’utilisation économique estimée et en tenant compte, pour les immeubles, d’une valeur résiduelle attendue à la fin de la période d’utilisation (residual value).

Les immobilisations incorporelles ne comprennent que des logiciels informatiques (software) qui sont portés au bilan à leur coût d’acquisition diminué de l’amortissement cumulé. Les durées d’utilisation estimées pour les principales catégories d’immobilisations sont les suivantes :

	Durée d'utilisation (en années)
Terrains	non amortis
Transformations en cours	non amorties
Hôtels & bâtiments	33 à 66
Hôtels & bâtiments en droits de superficie	durée du droit
Installations Palace	33
Aménagements extérieurs	15 à 20
Installations Palace – chambres	15
Installations et équipements fixes	5 à 10
Mobilier, matériel, agencement & véhicules	3 à 10
Matériel informatique	3
Software	3 à 5

La part des immeubles et terrains qui ne sont pas amortis s’élève à KCHF 60’384 aux 31 décembre 2018 et 2017.

La valeur des immobilisations est examinée à la date du bilan afin de déterminer s’il existe des indices révélant une dépréciation de valeur. Si de tels indices existent, la valeur des immobilisations est estimée et si la valeur comptable dépasse la valeur réalisable, une perte résultant de la dépréciation est constatée.

Evolution (en KCHF)	Terrains Hôtels & bâtiments	Transfo. en cours	Install. et équip. fixes	Autres immob. corporelles	Immob. incorp.	Total
Valeurs brutes au 01.01.2018	139'221	382	64'835	36'831	661	241'931
Investissements	41	1'182	568	367	55	2'213
Cessions / sorties						0
Au 31.12.2018, publiés	139'262	1'564	65'404	37'198	716	244'144
Amortiss. cumulés au 01.01.2018	37'214	0	26'277	33'650	360	97'501
Amortissements	1'601		3'521	895	201	6'218
Cessions / sorties						0
Au 31.12.2018	38'815	0	29'798	34'545	561	91'147

VALEURS NETTES						
AU 31.12.2017	102'007	382	38'558	3'181	301	144'429

VALEURS NETTES						
AU 31.12.2018	100'446	1'563	35'606	2'655	155	140'424

Les amortissements correspondent aux amortissements planifiés.

En 2018, aucune avance se référant à des confirmations de commandes sur immobilisations n'est à signaler (31 décembre 2017: CHF 0).

5.4 DETTES RÉSULTANT D’ACHATS
ET DE PRESTATIONS (EN KCHF)

Le solde se compose comme suit :

	2018	2017
Créanciers-fournisseurs	2'760	3'050
Adm. Féd. des Contributions (TVA)	510	587
Cotisations sociales à payer et montants dus au personnel ¹	1'392	1'007
Dettes envers des parties liées	2	20
Autres	48	15
Total	4'713	4'679
1. dont : cotisations envers des institutions de prévoyance	504	524

5.5 DETTES À COURT TERME
PORTANT INTÉRÊT (EN KCHF)

	Échéances	Taux d'intérêts 31.12.2018	Valeurs au 31.12.2018	Valeurs au 31.12.2017
Emprunts garantis par des cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	03.01.2018	3.655%		10'000
	31.01.2019	1.550%	5'000	
Emprunts bancaires garantis par Emasan SA pour le compte de Sandoz FF Holding SA	24.12.2018	1.700%		2'000
	27.12.2018	1.160%		2'500
	11.02.2019	1.460%	2'500	
	29.07.2019	1.220%	3'000	
Total Dettes à court terme			10'500	14'500

5.6 DETTES À LONG TERME
PORTANT INTÉRÊT - TIERS (EN KCHF)

	Échéances	Taux d'intérêts au 31.12.2018	Valeurs au 31.12.2018	Valeurs au 31.12.2017
Emprunts garantis par des cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	31.01.19	1.550%		5'000
	30.03.20	1.680%	6'000	6'000
	10.12.22	1.690%	2'500	2'500
	31.12.23	1.800%	4'000	4'000
	28.11.25	1.650%	2'500	2'500
			15'000	20'000
Emprunts bancaires garantis par Emasan SA pour le compte de Sandoz FF Holding SA	11.02.19	1.460%		2'500
	29.07.19	1.220%		3'000
	11.01.21	2.250%	4'000	4'000
	28.07.21	1.500%	3'000	3'000
	24.12.21	1.060%	1'500	
	27.07.22	1.340%	2'500	2'500
	30.12.22	1.410%	6'000	6'000
	03.02.23	1.380%	2'000	2'000
	29.12.23	1.390%	6'000	6'000
	08.04.24	1.450%	3'000	3'000
	27.09.24	1.480%	4'000	4'000
	03.04.25	1.550%	3'500	
	07.04.25	1.570%	6'000	
			41'500	36'000
Total Dettes à long terme			56'500	56'000
Dont :				
Échéance entre un et cinq ans			37'500	34'500
Échéance à plus de cinq ans			19'000	21'500

5.7 DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT – ACTIONNAIRE (EN KCHF)

	Échéances	Taux d'intérêts 31.12.2018	Valeur au 31.12.2018	Valeur au 31.12.2017
Sandoz FF Holding SA - prêt	31.12.2019	1.000 %	11'000	11'000
Total Dette vis-à-vis de l'actionnaire			11'000	11'000

5.8 SÛRETÉS CONSTITUÉES EN FAVEUR DE TIERS (EN KCHF)

Actifs mis en gage hypothécaire pour garantir les engagements de la société	2018	2017
Valeur au bilan des immeubles gagés	69'641	70'475
Constitution de gages	45'000	45'000
Utilisation de gages	20'000	30'000

5.9 ENGAGEMENTS DE LEASING ET CONTRATS DE LOCATION (EN KCHF)

Aucune valeur résiduelle découlant d'opérations de crédit-bail n'est à mentionner pour les périodes sous revue.

Par ailleurs, la société est au bénéfice de droits de superficie dont les loyers sont indexés tous les 5 ans. La valeur des engagements, répartie en fonction de l'échéance des loyers à plus d'un an, est calculée sur la base des montants connus à la date d'établissement des états financiers.

Enfin elle est locataire, pour l'exploitation du Château d'Ouchy, d'une société immobilière appartenant à son actionnaire principal.

	2018	2017
Echéance à moins d'un an	1'184	825
Echéance entre 1 et 5 ans	4'739	1'283
Echéance supérieure à 5 ans	19'610	19'931
Total	22'039	22'039

5.10 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Aucun engagement hors bilan aux 31décembre 2018 et 2017.

5.11 ENGAGEMENTS DE PRÉVOYANCE (EN KCHF)

La prévoyance professionnelle est assurée auprès d'une institution dont le degré de couverture excède 100% aux 31 décembre 2018 et 2017 (115.3% à fin 2018 selon les données du rapport de gestion de l'institution de prévoyance), et qui utilise l'entier des excédents pour améliorer les prestations en faveur des assurés.

La société ne dispose par ailleurs d'aucune réserve de contribution auprès de cette institution.

La prévoyance complémentaire des cadres fait l'objet d'un contrat d'assurance-vie collective non porteur de risque, qui n'octroie par ailleurs aucune part aux excédents à l'employeur.

	2018	2017
Charges de prévoyance dans les charges de personnel	1'079	1'089

Les charges de prévoyance enregistrées dans les charges de personnel telles que présentées ci-dessus correspondent aux cotisations ajustées à la période. Les dettes envers les institutions de prévoyance sont mentionnées au chapitre 5.4.

5.12 PROVISIONS À LONG TERME (EN KCHF)

Aucune perte d'avantages économiques future résultant d'événements passés n'a nécessité la constitution de provisions à long terme.

5.13 TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES

Les transactions avec parties liées sont:

- Garanties pour emprunts émises par Emasan SA pour un total de CHF 72'000'000 (cf. points 5.5. dettes à court terme portant intérêt et 5.6. dettes à long terme portant intérêt); la rémunération de l'émetteur portant sur l'utilisation de ces garanties a été enregistrée à hauteur de CHF 94'000 (2017: CHF 88'000) en charge financière et dans les passifs de régularisation;
- Dette envers Sandoz FF Holding SA de CHF 11'000'000, portant intérêt à 1% (cf. point 5.7. dettes à long terme portant intérêt – actionnaire);
- Prestations de service facturées en 2018 à des sociétés sœurs pour un total de CHF 1'050'000 (hors taxe), CHF 1'050'000 en 2017;
- Loyers payés en 2018 à la Société Immobilière du Château d'Ouchy CHF 864'000 (hors taxe); même montant en 2017.

Aucune autre transaction avec des parties liées à caractère substantiel ne nécessite d'être mentionnée.

6 COMPTES DE RÉSULTAT

6.1 CHIFFRE D’AFFAIRES (EN KCHF)

	2018	2017
Hébergement	28'700	28'384
Restaurants	30'000	29'578
Divers produits d'exploitation	9'564	9'043
Arrhes acquises à la société	150	124
Total	68'414	67'129

6.2 CHARGES ET EFFECTIF DU PERSONNEL
(EN KCHF)

Le montant total des salaires, charges sociales et autres frais de personnel de la société s’élève à KCHF 33'531 (KCHF 32'865 en 2017). Ce montant est réparti sous les rubriques suivantes :

	2018	2017
Charges du personnel d'exploitation	25'361	24'638
Charges de personnel autres départements	8'171	8'227
Total	33'531	32'865

L'effectif moyen s’élève à 453 collaborateurs (2017: 461).

6.3 AUTRES CHARGES & PRODUITS (EN KCHF)

	2018	2017
Produits	291	221
Charges	. / . 36	. / . 68
Total	256	153

Les autres charges et produits concernent principalement des ajustements de provisions, des pertes sur débiteurs, des variations de change ainsi que quelques produits et charges d'exploitation hors période.

6.4 PRODUITS EXCEPTIONNELS

Les produits exceptionnels de KCHF 219 ont trait principalement à l'extourne de provisions, de bons cadeaux non consommés, de ventes de matériels ainsi que l'ajustement sur la main courante initiale lors de la reprise du Château d'Ouchy.

6.5 CHARGES EXCEPTIONNELS

Les charges exceptionnelles de KCHF 609 concernent principalement l'étude sur la structure des achats, une provision pour un règlement avec l'administration fiscale, d'écarts sur des rabais consentis ainsi que l'ajustement d'un stock historique de matériel non inventorié.

6.6 RÉSULTAT FINANCIER (EN KCHF)

	2018	2017
Produits financiers	. / . 81	. / . 22
Charges financières	1'321	1'529
Total	1'240	1'507

6.7 IMPÔTS

Le poste Impôts concerne uniquement l'impôt courant sur le bénéfice. Aux 31 décembre 2018 et 2017, la société ne bénéficie pas de pertes fiscales reportables.

7 TABLEAU DE FINANCEMENT

Le tableau de financement présente la variation des liquidités nettes. Celles-ci se composent des disponibilités en compte courant et des placements à court terme dont l'échéance à partir de la date d'acquisition est généralement égale ou inférieure à trois mois, déduction faite des comptes bancaires passifs appartenant à la gestion de trésorerie courante de la société.

8 FONDS PROPRES

8.1 STRUCTURE DU CAPITAL

8.1.1 CAPITAL-ACTIONS

Le capital-actions entièrement libéré s'élève à CHF 24'100'000.

Il se compose de :

- 108'000 actions nominatives privilégiées A de CHF 50 nominal chacune
- 374'000 actions nominatives ordinaires B de CHF 50 nominal chacune dont la société Sandoz FF Holding SA à Pully détient :
- 46'409 actions nominatives privilégiées A,
- 374'000 actions nominatives ordinaires B, représentant au total 87.22 % du capital et des droits de vote de la société.

8.1.2 CAPITAL AUTORISÉ ET CAPITAL CONDITIONNEL

Néant

8.1.3 MODIFICATIONS DU CAPITAL

Au cours des trois dernières années, le capital n'a pas été modifié.

Son état au 31 décembre 2018 est le suivant :

	CHF
- 108'000 actions nominatives privilégiées A, nominal CHF 50	5'400'000
- 374'000 actions nominatives ordinaires B, nominal CHF 50	18'700'000
Total	24'100'000

8.1.4 RESTRICTIONS DE TRANSFERT

Le transfert des actions est subordonné à l'approbation de la société, soit pour elle son Conseil d'administration. Sauf si elle entre en liquidation, la société peut refuser d'approuver le transfert d'actions et la constitution d'un usufruit dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) si l'acquéreur est étranger et que selon les informations à disposition de la société, son acceptation serait de nature à mettre la société hors d'état de produire une preuve requise par la loi. Cette autorisation se fonde sur l'article 4 des Dispositions finales de la Loi fédérale sur la révision du droit de la société anonyme et sur divers arrêtés fédéraux, notamment sur la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger et sur l'arrêté du Conseil fédéral instituant des mesures contre l'utilisation sans cause légitime des conventions conclues par la Confédération en vue d'éviter les doubles impositions, du 14 décembre 1962 (Arrêté contre l'utilisation abusive des conventions de double imposition) ;
- b) si l'acquéreur n'a pas déclaré expressément avoir acquis les actions en son propre nom et pour son propre compte.

9 EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Au 26 mars 2019, date d'approbation des comptes par le Conseil d'administration, la société n'a eu connaissance d'aucun événement postérieur, qui nécessiterait la modification de la valeur des actifs et passifs ou une indication complémentaire dans l'annexe.

10 MONTANT DES HONORAIRES VERSÉS À L'ORGANE DE RÉVISION

Les honoraires versés à l'organe de révision sont les suivants :

	CHF	CHF
	2018	2017
Prestations en matière de révision	59'150	56'500
Autres prestations	0	0
Total	59'150	56'500

PROPOSITION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'EMPLOI
DU BÉNÉFICE DISPONIBLE

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires, convoquée pour le 27 juin 2019, de bien vouloir :

- approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2018
- approuver la proposition d'emploi du bénéfice disponible suivante :

	CHF
Résultats reportés des exercices précédents	1'028'667
Bénéfice net de l'exercice	329'175
Montant à disposition de l'Assemblée générale	1'357'842
Dividende de Fr. 2.50 par action nominative privilégiée A de Fr. 50.- valeur nominale	270'000
Report à nouveau	1'087'842

- donner décharge aux membres du Conseil d'administration
- reconduire le mandat de la société Ofisa, à Lausanne, en qualité d'organe de révision de la société pour une durée d'une année.

Lausanne, le 26 mars 2019
Au nom du Conseil d'administration



Le Président
François Carrard



Le Vice-Président
Christian Seiler

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
SUR LES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Beau-Rivage Palace SA Lausanne-Ouchy, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de financement, l'évolution des fonds propres et l'annexe, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux Swiss GAAP RPC, 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'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit 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 des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

OPINION D'AUDIT

Selon notre appréciation, les comptes annuels donnent une image fidèle de la situation financière de votre société pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie, conformément aux Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

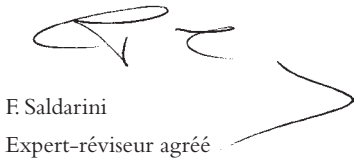
RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES

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 relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration. En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Lausanne, le 26 mars 2019
L'organe de révision Ofisa S.A.



W. Diserens
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



F. Saldarini
Expert-réviseur agréé

SANDOZ-HOTELS.CH

