

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

## *Croissance de tous les secteurs d'activité*

---

Réunion d'information  
sur les résultats annuels 2016 et les perspectives  
30 mars 2017

*ENTREPRENEURS – INVESTISSEURS DEPUIS 1847*

Compagnie Lebon - 24, rue Murillo 75008 Paris - Tel. : 01 44 29 98 00  
[www.compagnielebon.fr](http://www.compagnielebon.fr) - [contact@compagnielebon.fr](mailto:contact@compagnielebon.fr)



Ce document contient des déclarations de nature prévisionnelle concernant la COMPAGNIE LEBON. Bien que la COMPAGNIE LEBON estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables, elles comportent de nombreux risques et incertitudes, et en conséquence les résultats réels pourront différer significativement de ceux attendus. Pour une description plus détaillée de ces risques et incertitudes, il convient notamment de se référer au paragraphe VIII-8 « Facteurs de risques » du rapport financier de la COMPAGNIE LEBON (Document de Référence, partie II) disponible sur [www.compagnielebon.fr](http://www.compagnielebon.fr).

La COMPAGNIE LEBON ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions. Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat des titres de la COMPAGNIE LEBON.

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

*ENTREPRENEURS INVESTISSEURS*

*DEPUIS 1847*



*Offrir à nos partenaires  
l'esprit d'entreprise,  
le goût de la performance  
et le pilotage raisonné du risque*



- Départ d'Emmanuel Russel le 28 avril  
Procédure de recrutement en cours
- Jean-Marie Paluel-Marmont assume la fonction de  
Directeur général à partir du 28 avril



*En 2013 nous avons annoncé notre objectif :*  
*doubler de valeur (ANR + dividende)*  
*en 10 ans*

### ***HOLDING FAMILIALE COTÉE***

Trois secteurs à cycles complémentaires

Gestion prudente, trésorerie nette positive permettant de saisir les opportunités

### ***ENTREPRENEURS***

De nouveaux moteurs de croissance en place dans chacun des trois secteurs

### ***INVESTISSEURS***

Résultat net (RNPG) : **20 M€** soit **+43%**

ANR : **282 M€** soit **+6%** après dividendes

Création de valeur : **21,4 M€**

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

- 1 PERFORMANCE 2016
- 2 CAPITAL INVESTISSEMENT
- 3 IMMOBILIER
- 4 HOSPITALITÉ
- 5 VIE DU TITRE
- 6 PERSPECTIVES



COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

1

Performance 2016



**IMMOBILIER /  
PMV**

- ✓ **Club deals :**
  - Taranis
  - Lyon Gerland
  - Eleven
- ✓ **Lancement d'Immovesting, plateforme de crowdfunding immobilier**

**CAPITAL  
INVESTISSEMENT /  
PMC**

- ✓ **Cessions :** Destia ; Odice ; Gaz Européen
- ✓ **Prises de participations :** Lindera ; VDS
- ✓ **Croissance externe chez :** B-Live ; Labels

**CAPITAL  
INVESTISSEMENT /  
fonds de tiers**

- ✓ **Bonne performance des fonds de tiers :**
  - Chequers
  - Salvepar



**HOSPITALITÉ /  
ESPRIT DE FRANCE**

- ✓ **Hôtel Fauchon**, place de la Madeleine Paris 8<sup>e</sup> (54 ch.)
- ✓ **Hôtel du Rond-point des Champs-Élysées**, rue de Ponthieu Paris 8<sup>e</sup> (37 ch.)
- ✓ **Hôtel-Résidence Concorde**, rue Cambon Paris 1<sup>er</sup> (20 ch.)
- ✓ **Hôtel du Louvre-Lens** (52 ch.)

**HOSPITALITÉ /  
SOURCES  
D'ÉQUILIBRE**

- ✓ Lancement travaux de rénovation des **Thermes de Brides-les Bains**
- ✓ Acquisition **Thermes d'Allevard**



## ANR, RNPG, création de valeur

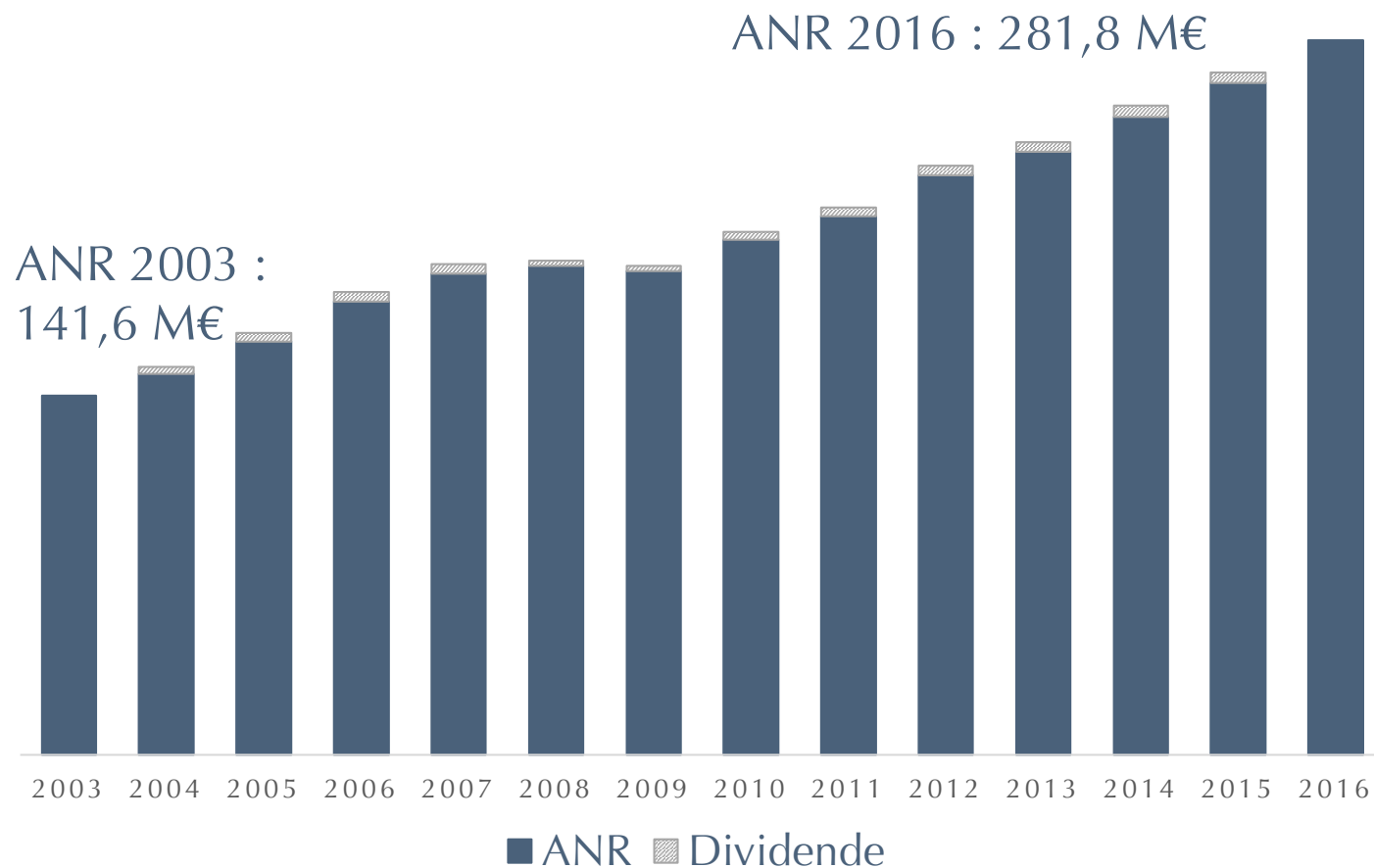
<i>En M€ au 31/12/2016</i>	2016	2015	Variation
<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)</b>	<b>281,8</b>	<b>264,8</b>	<b>+6 % (1)</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RNPG)</b>	<b>20,0</b>	<b>14,0</b>	<b>+43 %</b>
<b>CREATION DE VALEUR (2)</b>	<b>21,4</b>	<b>18,1</b>	<b>+18 %</b>
<b>DIVIDENDE PAR ACTION (en €)</b>	<b>4,00 (3)</b>	<b>3,80 (4)</b>	<b>+5 %</b>

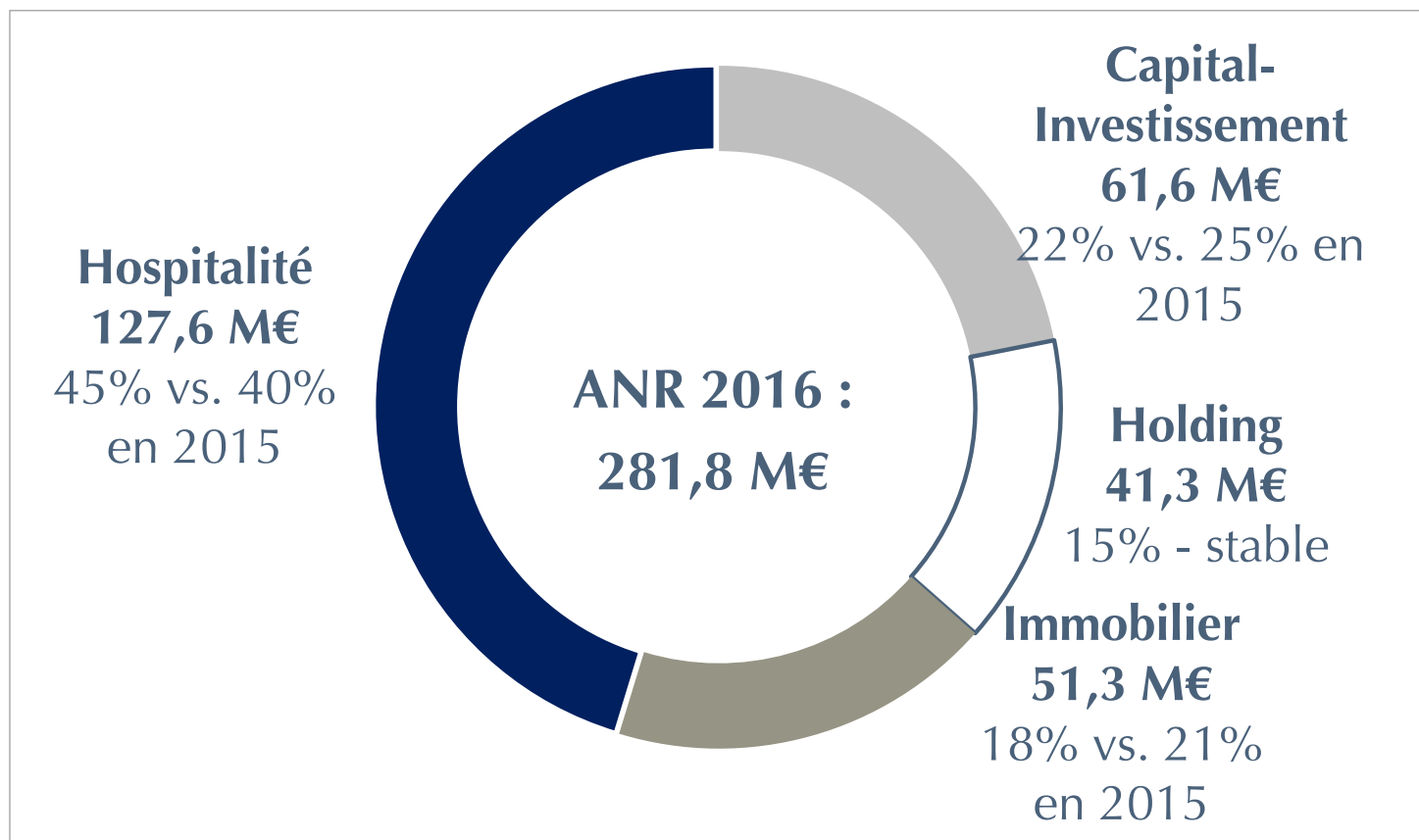
(1) +8 % avant dividende

(2) Création de valeur = variation d'ANR avant distribution de l'année

(3) Dividende proposé à l'assemblée générale 2017 au titre de l'exercice 2016

(4) Dividende versé en 2016 au titre de l'exercice 2015

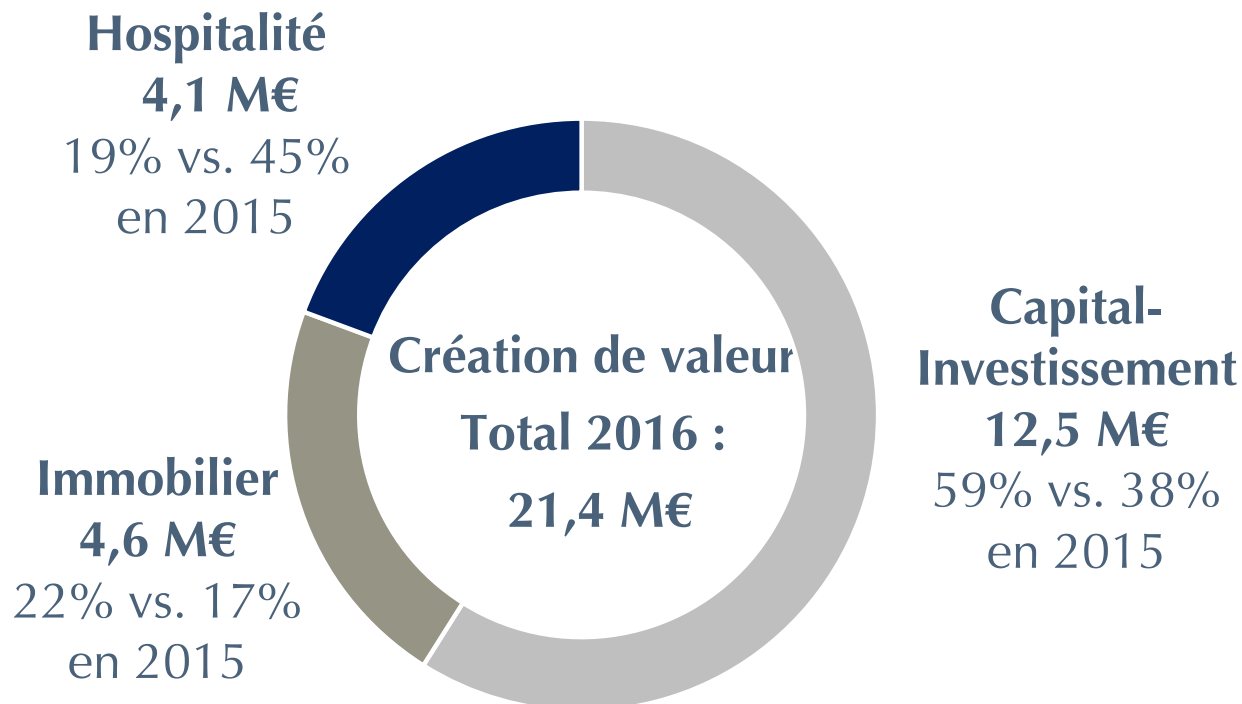




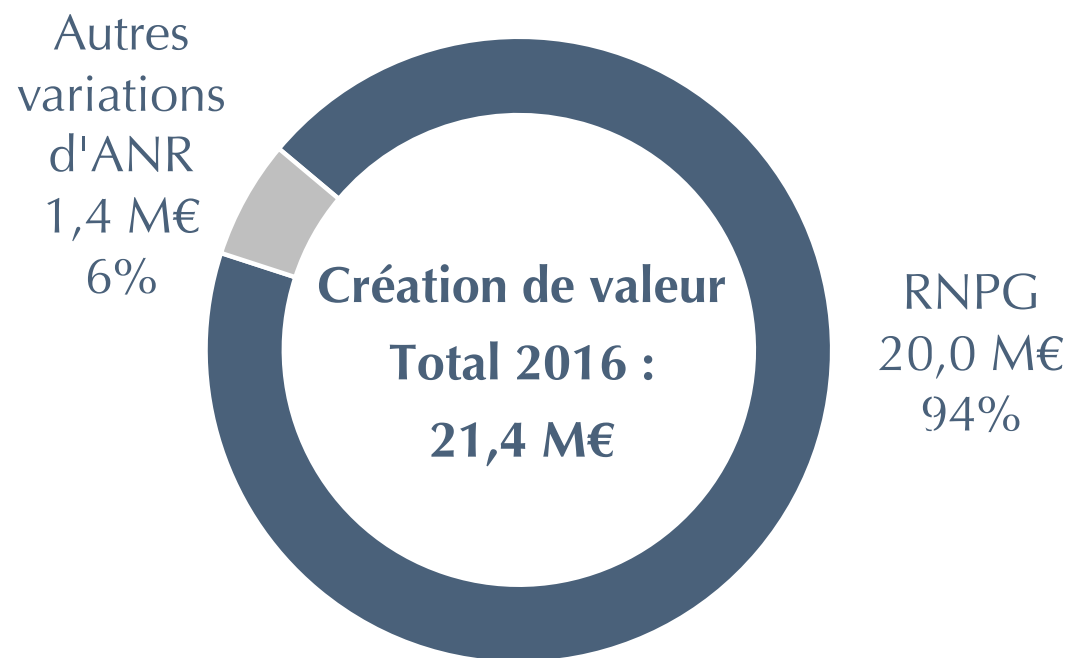
- **ANR en croissance de 17,0 M€ (+6,4%) après distribution**
- **Hospitalité en phase d'investissement**



*Complémentarité des modèles économiques*



- En augmentation de 3,3 M€ par rapport à 2015
- Hospitalité en phase d'investissement

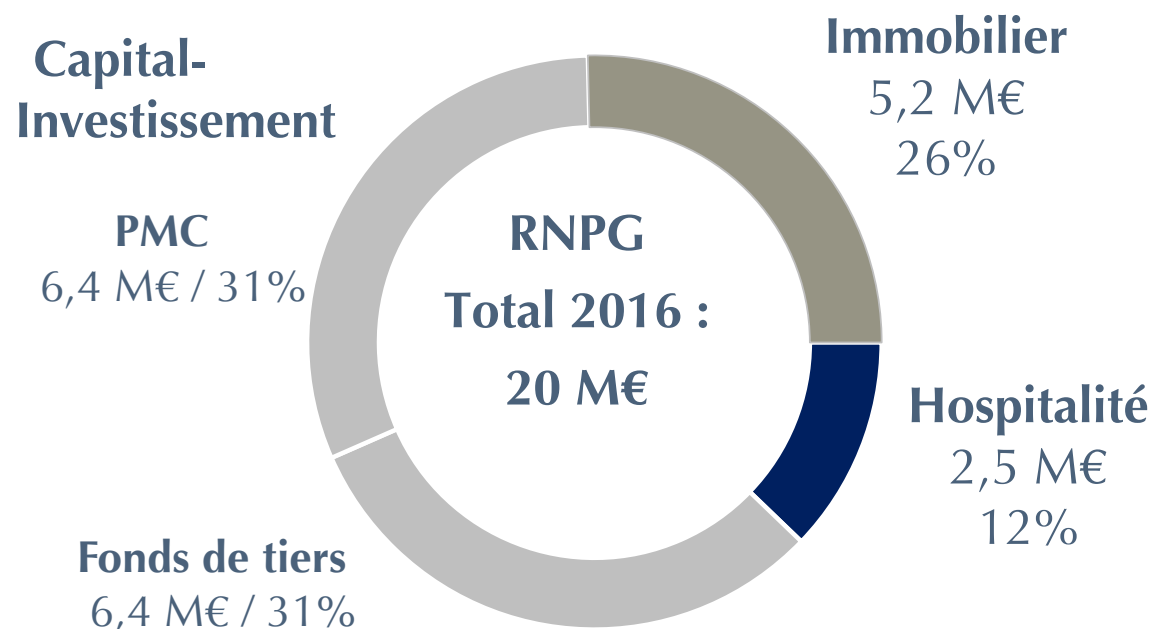


- Le résultat représente 94% de la création de valeur
- Les autres variations d'ANR viennent principalement de l'Hospitalité (revalorisation des fonds de commerces)

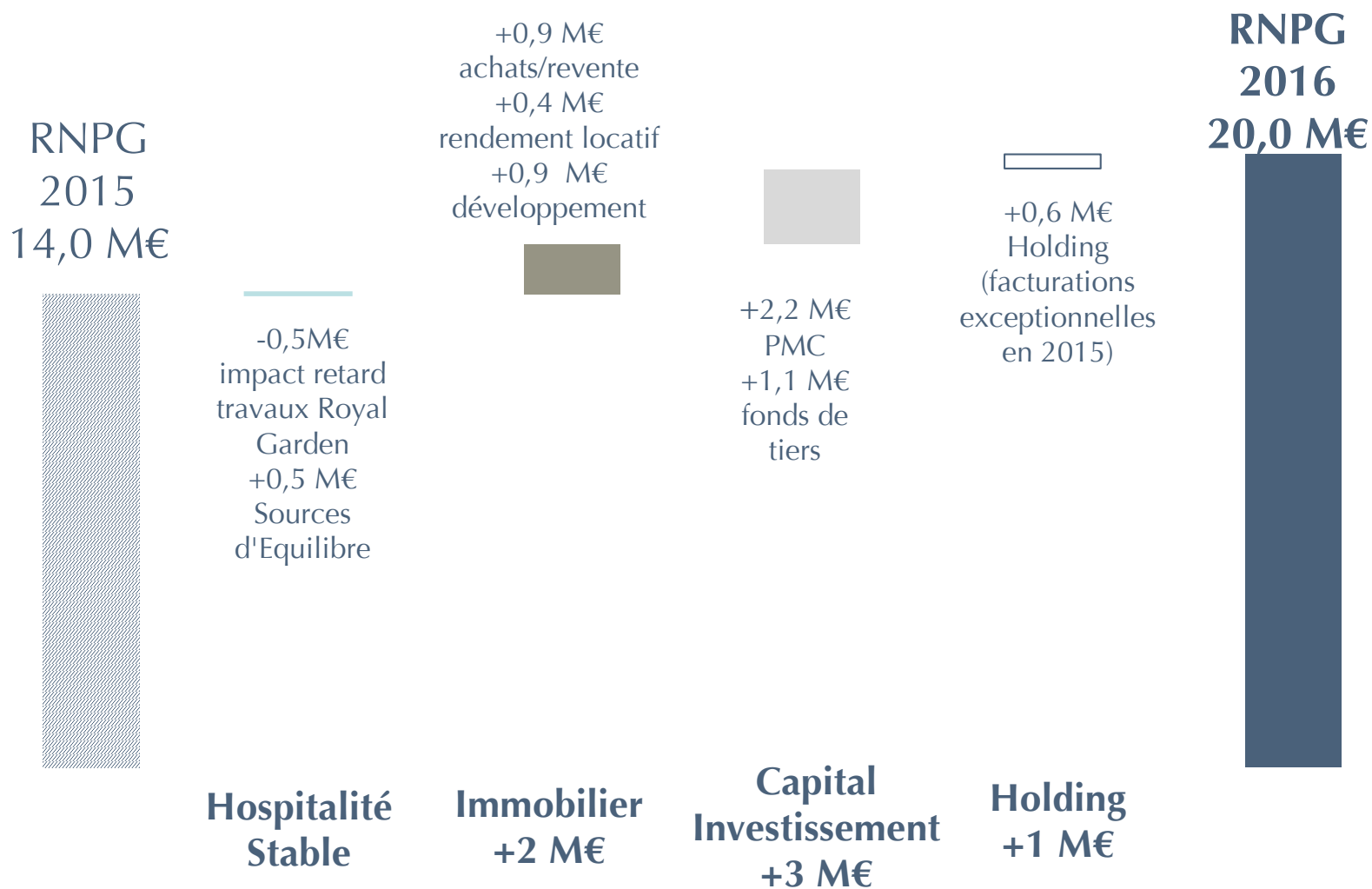




<i>En M€</i>	2016	2015	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires HT</b>	<b>105</b>	<b>85</b>	Hausse du CA et des achats consommés lié : - Hausse du CA de 2,7M€ (10% sur Esprit de France) - Hausse du CA de Source d'Equilibre de 3,2M€ (dont 2,7M€ sur SET Allevard)
Achats consommés et charges externes	(67)	(54)	- Hausse du CA immobilier de 14,5M€, porté par Taranis (+20M€)
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	
Charges de personnel	(24)	(22)	
Autres charges d'exploitation	(7)	(6)	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	
Résultat sur immeuble de placement	0	0	
Résultat sur Titres non consolidés	17	14	En 2016, résultat sur Chequers 4,1M€, Gaz de Paris 3,3M€, Be Live 3,4M€ et Salvepar 1,7M€
Résultat sur cession filiales	1	3	
Résultat financier	(1)	(1)	
I.S.	(1)	(2)	
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	
<b>Part du groupe</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	
Intérêts minoritaires	3	3	



- Secteur financier, la contribution repose sur **3 piliers** : le Capital Investissement avec PMC et les Fonds de tiers et l'Immobilier
- Bonne performance des hôtels historiques EF et de SdE mais les hôtels EF en démarrage pèsent sur la rentabilité de l'Hospitalité





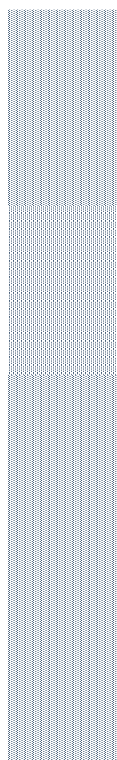
En M€ au 31/12

	<b>Actif</b>		<b>Passif</b>		
	<i>2016</i>	<i>2015</i>		<i>2016</i>	<i>2015</i>
			<b>Capitaux propres</b>	<b>235</b>	218
<b>Actifs non courants</b>	<b>280</b>	256	<b>Passifs non courants</b>	<b>77</b>	81
<b>Actifs courants</b>	<b>70</b>	94	<b>Passifs courants</b>	<b>38</b>	56
<b>Total</b>	<b>350</b>	349	<b>Total</b>	<b>350</b>	349

- Bilan stable
- **Renforcement des fonds propres**



**Actif**  
31/12/2015  
349 M€



**+ 7 M€**  
**Hospitalité**  
dont 3 M€  
acquisition  
Allevard et 3 M€  
valorisation  
Fauchon



**-14 M€**  
**Immobilier**  
dont +3 M€  
développements  
Eleven et Curial, -  
14 M€ réduction  
de stock dont  
-7 M€ sortie  
Pytheas,  
- 3 M€ imm. de  
placement  
- (-20 M€ Taranis  
et  
- +17 M€  
Gerland)



**-6 M€**  
**Capital**  
**Investissement**  
+ 9 M€ titres PMC  
non consolidés  
- 15 M€ titres PMC  
destinés à être cédés



**+16 M€**  
 **Holding**  
augmentation  
trésorerie



**Actif**  
31/12/2016  
350 M€

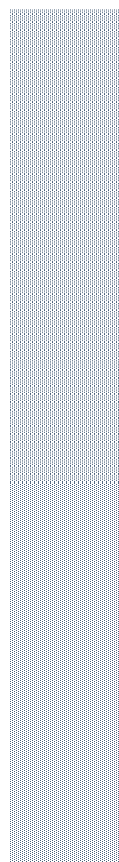




...AVEC RENFORCEMENT DES CAPITAUX PROPRES

Passif au 31/12/2015

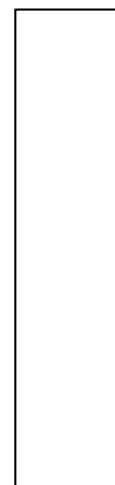
349 M€



**-9 M€**  
emprunt  
adossé à  
actifs



**-3 M€**  
intérêts relatifs  
aux  
participations  
dans les fonds



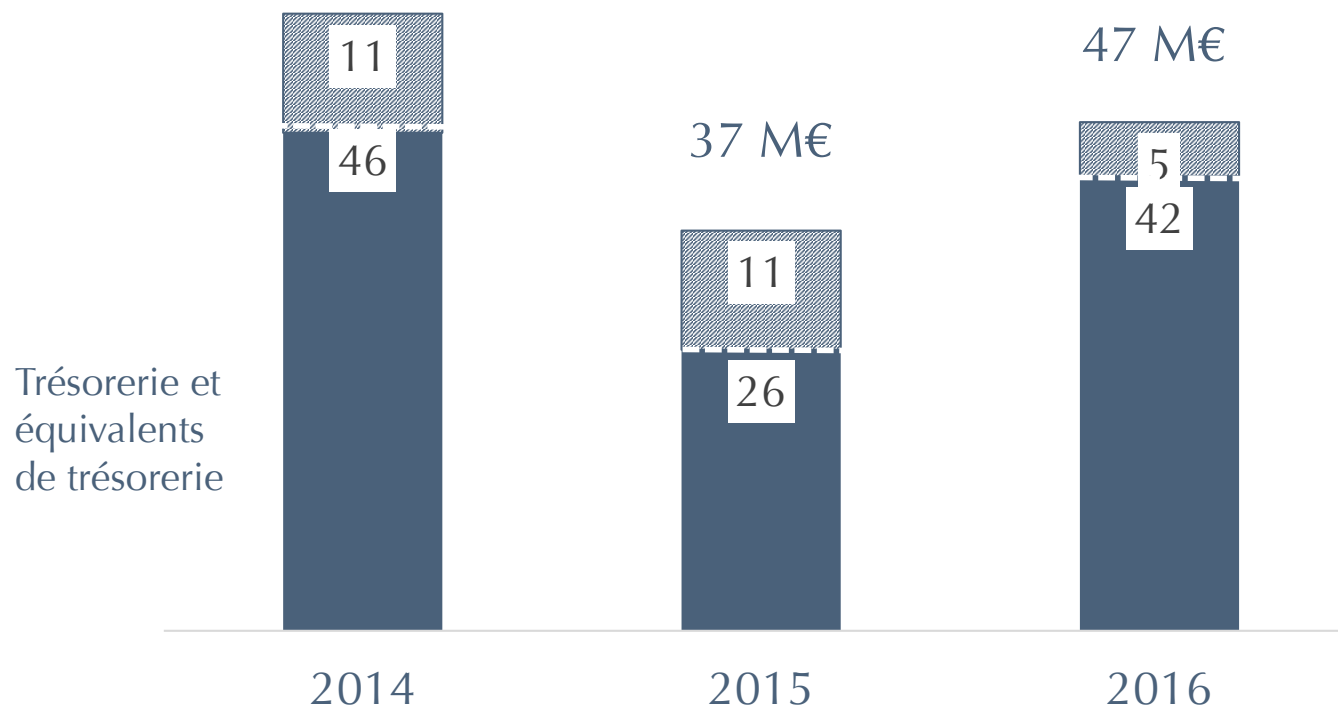
**+13 M€**  
renforcement des  
capitaux propres  
(RNPG +20 M€,  
dividendes  
- 4 M€, autres  
variations  
-4 M€)

Passif au 31/12/2016

350 M€



Trésorerie disponible (\*) : 57 M€



(\*) La différence entre la **Trésorerie disponible** et la **Trésorerie et équivalents de trésorerie** est principalement constituée de fonds de placements de trésorerie

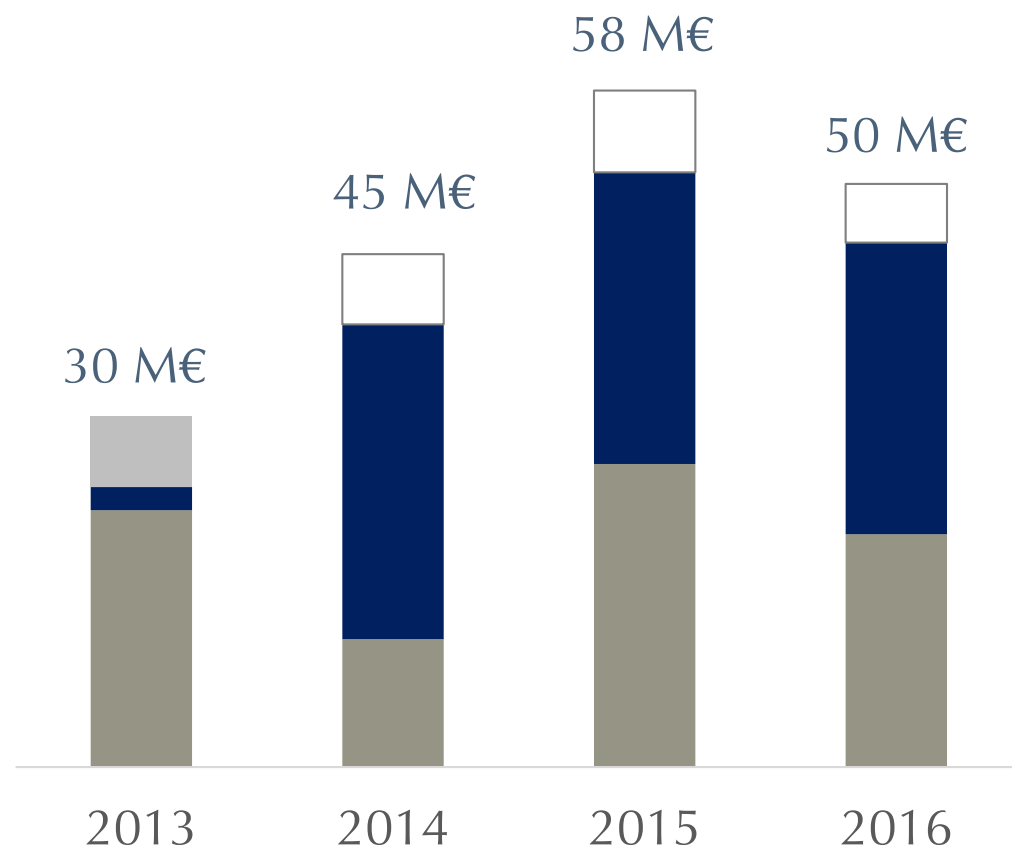


□ dette corporate

■ dette adossée à des participations du capital-investissement

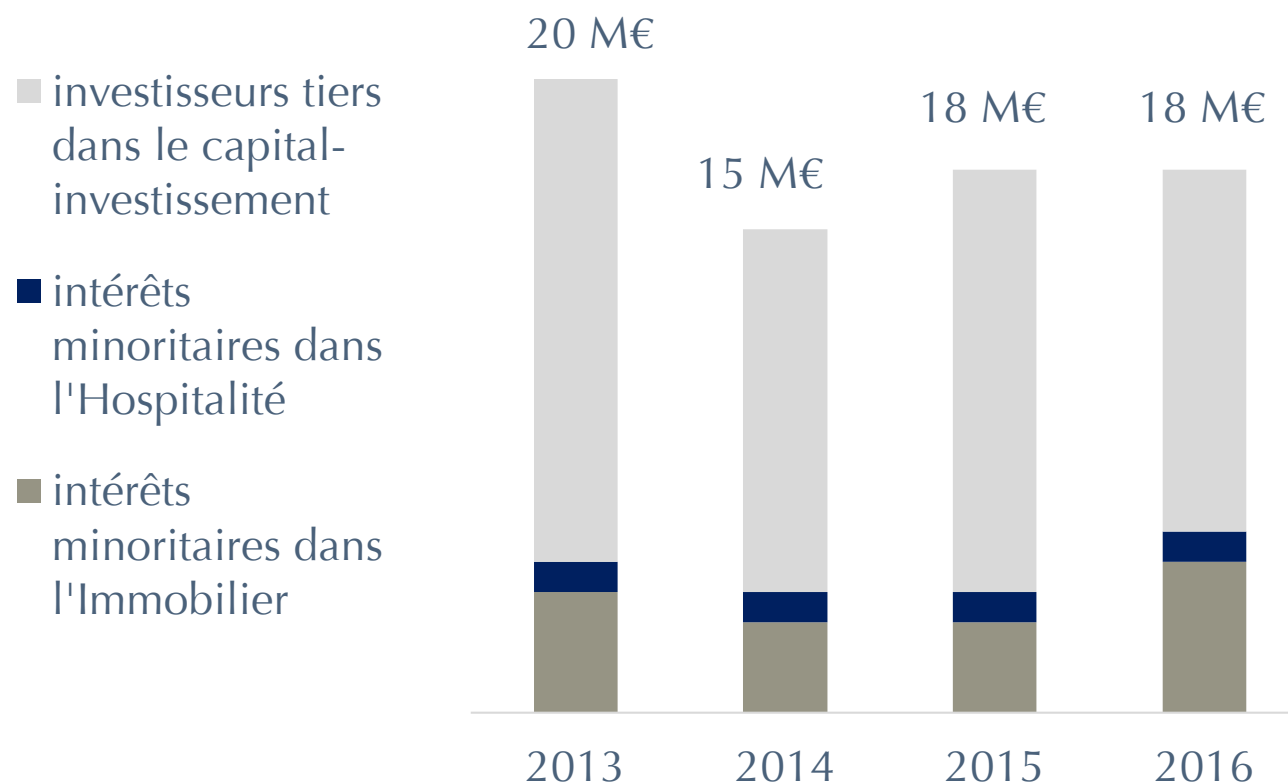
■ dette adossée à des projets Hospitalité

■ dette adossée à des projets immobiliers



- Ratio Dette totale / Capitaux propres en réduction à 21,5% (26,7% à fin 2015)
- Allongement de la maturité moyenne 7 ans et 3 mois, taux moyen stable à 2,37%





- Investisseurs tiers = partenaires en Hospitality, «club-deals» en Immobilier et tiers minoritaires dans le fonds PMC II

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

2

Capital Investissement



- **PALUEL-MARMONT CAPITAL**, société de gestion avec agrément AMF depuis 2011, et deux véhicules :
  - ✓ **PMC 1** détenue à 100% par Compagnie Lebon, en phase de désinvestissement
  - ✓ **Et le fonds FPCI PMC II**, regroupant une vingtaine d'investisseurs extérieurs
- **Fonds de tiers**

## Chiffres-clés :

### *Une contribution équivalente au résultat :*

- ✓ **PMC : 6,44 M€**
- ✓ **Fonds de tiers (dont Chequers et Salvepar) : 6,34 M€**



<i>En M€</i>	2016	2015
<b>Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>12,8</b>	9,5
<b>ANR</b>	<b>61,6</b>	65,3
<b>Création de valeur</b>	<b>12,5</b>	7,0



- DESTIA, société de services à la personne  
Résultat du rapprochement entre Avidom et Sous Mon Toit  
Cédée début 2016
- ODICE, protection passive contre le feu  
Cédée au management
- GAZ EUROPÉEN, société de distribution de gaz auprès des  
syndics  
Cession finalisée le 31/01/2017 à DCC /Butagaz



■ **Prises de participations :**

- ✓ LINDERA : fabrication et agencement de magasins
- ✓ VDS : prestations de nettoyage dans le secteur tertiaire



■ **Croissances externes :**

- ✓ B-LIVE : location de matériels pour le spectacle vivant, audiovisuel ou évènementiel)
- ✓ Labels : impression d'étiquettes et de supports marketing pour le monde viticole



A la suite de l'OPA / OPE réalisée par Tikehau,

Cession réalisée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2017

- + 13,2 M€ de trésorerie
- TRI : + 8,2%

- ❑ **PMC :**  
Mise en place d'une nouvelle équipe d'investissement
  
- ❑ **Fonds de tiers :**  
Maintien d'un investissement sélectif (Chequers)



COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

3

Immobilier

## Une société de gestion de participations immobilières,

- pour le compte de la Compagnie Lebon et d'investisseurs tiers dans le cadre de club deals
- avec un horizon de court ou moyen terme
- des activités de développement, promotion, achat-revente

## Chiffres-clés :

- ✓ **150 M€ d'actifs sous gestion**
- ✓ **23 participations**
- ✓ **+50% de création de valeur vs 2015 :**
  - **Optimisation de la performance des opérations sous gestion**
  - **Bonne stratégie d'investissement**



<i>En M€</i>	2016	2015
Chiffre d'affaires	59,2	45,1
Résultat opérationnel	9,1	5,3
Résultat net	7,1	4,5
<b>Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>5,3</b>	<b>3,2</b>
<b>ANR</b>	<b>51,3</b>	<b>56,3</b>
<b>Création de valeur</b>	<b>4,6</b>	<b>3,0</b>



- Deux nouvelles prises de participations :
  - ✓ ELEVEN
  - ✓ GERLAND
- Des résultats sous gestion en ligne avec les business plans d'acquisition
- Forte attractivité du club deal
- Des honoraires de gestion comme amplificateur de création de valeur





## La promotion immobilière : un axe privilégié de développement

- Un club de partenaires promoteurs :
  - ✓ Constructa
  - ✓ Bricqueville
  - ✓ Nexity
  - ✓ AFC Promotion
  - ✓ CERIM
  - ✓ Eliasun
  - ✓ SOPPEC
  - ✓ .....
  
- 350 réservations réalisées en 2016 dont 70 % sur Curial (Nexity)





- **Fortes synergies avec les activités immobilières du groupe** et le business modèle de PMV
- Anticipation d'une dématérialisation des process d'investissement et des levées de fonds
- A terme : ouverture possible aux autres métiers du Groupe





- ✓ **Valorisation des actifs** sous gestion
- ✓ **Poursuite du recentrage** des nouveaux investissements **sur le segment value-added** / opportuniste : vente des actifs de rendement et poursuite des opérations d'achat/revente, de développement et de promotion
- ✓ **Structuration systématique de club-deals** avec des investisseurs privés

COMPAGNIE LEBON



— —  
GROUPE PALUEL-MARMONT

4

Hospitalité



COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

# HOSPITALITÉ



*Esprit de France*  
HÔTELS & DEMEURES

SOURCES  D'ÉQUILIBRE



	2016			2015		
	Esprit de France	Sources d'Equilibre	Total <i>Hospitalité</i>	Esprit de France	Sources d'Equilibre	Total <i>Hospitalité</i>
<b>KPI non financiers</b>	<b>428 chambres sous gestion</b>	<b>21 530 curistes</b>		427 chambres sous gestion	16 000 curistes	
Chiffre d'Affaires (M€)	<b>28,0</b>	<b>17,0</b>	<b>45,0</b>	25,4	13,9	39,3
Flux de trésorerie opérationnelle (M€)	<b>4,9</b>	<b>2,3</b>	<b>7,2</b>	4,9	1,5	6,4
Capex (M€)	<b>11,2</b>	<b>3,9</b>	<b>15,1</b>	4,3	0,5	4,8
<b>Résultat net part du Groupe (M€)</b>	<b>1,9</b>	<b>0,5</b>	<b>2,4</b>	2,5	0	2,5
<b>ANR (M€)</b>	<b>120,3</b>	<b>7,3</b>	<b>127,6</b>	103,0	3,3	106,3
<b>Création de valeur (M€)</b>	<b>3,1</b>	<b>1,0</b>	<b>4,1</b>	8,1	0,2	8,3

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT



*Esprit de France*  
HÔTELS & DEMEURES



Un ensemble d'hôtels et demeures qui se distinguent par :

- leur **emplacement** : site remarquable sur le plan culturel, historique ou géographique, à Paris et en régions
- leur **architecture**, historique ou de signature contemporaine,
- des **prestations** 4\* et 5\*, un accueil personnalisé et familial,
- leur **taille** : 40 à 100 chambres





## Principaux repères :

- ✓ 14 hôtels détenus en propre :  
428 chambres au total / + 46 % en 2 ans
- ✓ 2 acquisitions à Paris en 2016 (Hôtel Rond-Point des Champs-Élysées, Hôtel résidence Concorde)
- ✓ Futur hôtel du Louvre-Lens en travaux :  
ouverture prévue T4 2018
- ✓ Le premier Hôtel Fauchon en travaux :  
ouverture prévue T2 2018
- ✓ > 85% de taux de satisfaction client
- ✓ > 30% de fidélisation
- ✓ Et 30 hôtels et demeures membres extérieurs  
du "Club ESPRIT DE FRANCE"



CA 2016 28 M€ : DE NOUVEAU UNE SURPERFORMANCE  
PAR RAPPORT AU MARCHÉ



*Marché de  
référence  
(source Deloitte)*

---

<b>France</b>	<b>+10,0%</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Paris</b>	<b>- 2,5%</b>	<b>-15,0%</b>

---





- Joint-Venture entre le Groupe Fauchon et Esprit de France pour concevoir puis exploiter le premier Hôtel Fauchon, 11 Place de la Madeleine, à Paris
- Une référence de l'hôtellerie 5 étoiles parisienne, avec :  
54 chambres dont 11 suites,  
Le Café Fauchon (150 couverts)  
avec une grande terrasse
- **Ouverture T2 2018**



COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

## HÔTEL ROND POINT DES CHAMPS-ELYSEES

- 10, rue de Ponthieu, Paris 8<sup>e</sup>
- 36 chambres
- Acquisition de 100 % du fonds
- Travaux de rénovation
- Création d'un espace de restauration légère, d'un spa et d'une piscine
- **Réouverture T2 2018**





- En face du Musée du Louvre-Lens
- Partenariat signé le 4/11/2016 avec Maisons & Cités
- 52 chambres
- Restaurant, bar, salle de séminaires, spa
- **Ouverture mi 2018**



- 5, rue Cambon, Paris 8<sup>e</sup>
- 20 chambres
- Acquisition de 85 % du fonds
- Travaux de rénovation
- **Réouverture T2 2018**





- ✓ **Renouer avec la croissance organique à Paris**
- ✓ **S'assurer du respect temps / budget (50 M€ pour 100%, 30 M€ quote part EF) des différents programmes de travaux en cours :**
  - **Hôtel Fauchon (49%) : T2 2018**
  - **Hôtel du Rond-Point des Champs-Élysées : T2 2018**
  - **Hôtel Royal Garden : T4 2018**
  - **Résidence Concorde (85%) : T2 2018**
  - **Hôtel du Louvre-Lens : T3 2018** (travaux financés par le bailleur à 90%)

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

SOURCES  D'ÉQUILIBRE



- **Prendre position dans un marché en croissance en France** de 4,5% en 2016, et 20% depuis 2010
- **Etre attractif par les perspectives de consolidation**
- **Des synergies** avec ESPRIT DE FRANCE
- **Une capacité de développement à l'international**, avec le concept de « medical spa »
- **Une marque naissante** : SOURCES D'EQUILIBRE, que nous voulons valoriser dans la même philosophie qu'ESPRIT DE FRANCE

## Chiffres-clés :

- ✓ **Stations de Brides-les-Bains / Salins-les-Thermes et d'Allevard**
- ✓ **17 M€ de chiffre d'affaires**
- ✓ **233 ETP employés**
- ✓ **21 530 curistes**
- ✓ **2 hôtels**
  
- ✓ **le 5ème groupe thermal en France**

- L'eau, les soins, la diététique, l'activité physique
- Art de vivre à la française
- Médical et Mieux-être
- Thermes et Spas, hébergement et restauration
- Exigence des protocoles de soins
- Leadership dans les orientations thérapeutiques choisies

SOURCES  D'ÉQUILIBRE



- 1<sup>e</sup> station en France dans le **traitement du surpoids, de l'obésité et du diabète**
- **16 000 curistes par an**
- **157 ETP**
- **Travaux en cours pour 14 M€**





## Les 5 piliers du « village pour Maigrir » :

L'étude scientifique MaâThermes a démontré l'efficacité de la thérapeutique thermale de Brides-les-Bains par rapport à la médecine de ville.

Le succès des Thermes de Brides-les-Bains® repose sur 5 piliers :

- ✓ **La cure de boisson et les soins à base d'eau thermale,**
- ✓ **La diététique** (conseiller scientifique exclusif : Département nutrition de l'Institut Pasteur de Lille),
- ✓ **L'éducation à l'activité physique** (conseiller scientifique exclusif : Docteur Gautier Zunquin),
- ✓ **L'accompagnement psychologique** par l'équipe du centre nutritionnel,
- ✓ **Une innovation intellectuelle permanente, validée scientifiquement** : programme d'éducation thérapeutique, programme post cancer, cure maîtriser son diabète.





- **Rachat finalisé en avril 2016**
- **Rhumatologie** (arthrose, sciaticques, fibromyalgie, etc.), **voies respiratoires** (asthmes, broncho-pneumopathie, sinusites, etc.).
- **5 500 curistes par an**
- **43 ETP**



- ✓ **Capitaliser sur des orientations thérapeutiques porteuses**, comme la fibromyalgie et le traitement du surpoids
- ✓ **Développement organique** par la montée en gamme, l'e-business, le CRM curistes et prescripteurs
- ✓ **Acquisitions opportunistes** de stations thermales et actifs dans le domaine du thermo-ludisme
- ✓ Implantation à l'international avec l'**ouverture d'un premier « medical spa » sous gestion**

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

5

Vie du titre





## RÉDUCTION PROGRESSIVE DE LA DÉCOTE VS. ANR





Rappel de la distribution antérieure :

2012	3,00 €
2013	3,20 €
2014	3,80 €
2015	3,80 €

Dividende proposé à l'assemblée générale du 7 juin 2017 : 4 €

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

6

Perspectives



## CONFIRMATION DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES DU GROUPE

- ✓ **Doubler la valeur (ANR + dividendes) en 10 ans :**
  - maîtrise du couple création de valeur / risque
  - maintien d'un dividende régulier
  
- ✓ **Accentuer notre démarche entrepreneuriale :**
  - valoriser nos expertises
  - développer des relais de croissance
  
- ✓ **Notre cible, la communauté des investisseurs entrepreneurs et familiaux :**
  - l'engagement et la vision long terme d'un groupe familial
  - la transparence et la responsabilité d'une société cotée
  - une éthique reconnue





## Métier par métier, notre objectif de doublement de la valeur (ANR + dividendes) en 10 ans :

- ✓ **Capital-Investissement** : sélection rigoureuse de nouveaux projets.
- ✓ **Immobilier** : développement de nouvelles opérations à valeur ajoutée avec des partenaires investisseurs.
- ✓ **Hospitalité** : croissance organique et montée en gamme.

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT