

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

ENTREPRENEURS INVESTISSEURS DEPUIS 1847



Hôtel du Rond-Point des Champs-Élysées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 JUIN 2017

EXPOSÉ SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ PENDANT L'EXERCICE 2016

La COMPAGNIE LEBON a réalisé en 2016 un Résultat Net Part du Groupe (RNPG) de 20 M€, en croissance de +43% par rapport à 2015.

À 282 M€, l'Actif Net Réévalué (ANR), en progression de 8% avant distribution, confirme notre objectif de doublement de valeur en 10 ans.

La création de valeur sur l'exercice est de 21,4 M€.

Chacune de nos activités continue à générer de nouveaux relais de croissance, opérationnels en 2018.

Tous les secteurs d'activité sont en croissance.

L'Hospitalité confirme son succès, même dans le contexte de recul du tourisme en France et un environnement de marché difficile, grâce à un positionnement de niche : hôtels à taille humaine d'une part, thermalisme d'autre part.

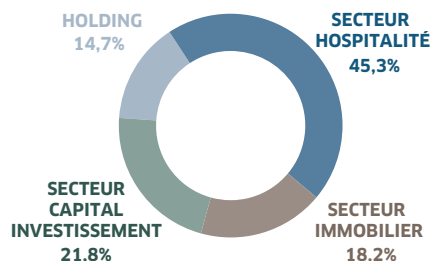
Simultanément, sur les métiers financiers, Immobilier et Capital-Investissement, la Compagnie démontre la force d'un savoir-faire de plusieurs décennies.

Le résultat net social est de 15,9 M€ vs 7,3 M€ en 2015.

Il sera proposé à l'assemblée générale de verser un dividende de 4 € par action, en hausse de 5,3% par rapport à celui versé au titre de 2015.

Au 31 décembre 2016, le cours de bourse était de 156,40 €. L'Actif Net Réévalué (ANR) par action, en de 6,4% après distribution, s'élève à 240,30 € par action contre 225,80 € au 31 décembre 2015.

L'Actif Net Réévalué (ANR) se présente ainsi au 31 décembre 2016 :



CHIFFRES CLÉS

EN 2016, LA CONTRIBUTION AU RNPG PAR SECTEUR EST LA SUIVANTE :

Capital Investissement	Immobilier	Hospitalité	Holding	TOTAL GROUPE
12,8 M€	5,3 M€	2,5 M€	-0,6 M€	20,0 M€

SECTEUR CAPITAL INVESTISSEMENT

Nouvelle excellente année 2016

S'inscrivant dans sa tradition d'Entrepreneurs Investisseurs, la COMPAGNIE LEBON exerce une activité de Capital Investissement en direct avec sa société de gestion, PALUEL-MARMONT CAPITAL, et indirectement avec des investissements dans des fonds gérés par des sociétés de gestion et dans une société holding d'investissement, SALVEPAR.

- PALUEL-MARMONT CAPITAL est une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour exercer une activité de gestion de portefeuille pour compte de tiers. Dans le cadre de ses mandats de gestion, PALUEL-MARMONT CAPITAL gère la société de capital-risque PMC 1 (SCR), détenue à 100% par COMPAGNIE LEBON, et depuis 2012, le Fonds Professionnel de Capital Investissement PMC II (FCPI) d'un montant de 71 M€, dont 21 M€ ont été levés auprès de souscripteurs tiers à la COMPAGNIE LEBON.

- COMPAGNIE LEBON est souscripteur dans différents fonds de tiers orientés dans le capital-risque, le capital transmission majoritaire (LBO) sur de grandes entreprises, ainsi que le capital développement ou transmission minoritaire dans des mid-caps cotées et non cotées, principalement françaises, ayant une exposition européenne ou internationale.

Paluel-Marmont Capital

Au 31 décembre 2016 :

Le portefeuille de participations de PMC 1 (3 participations « small cap » et un co-investissement) n'a pas évolué en 2016. Les lignes restantes du portefeuille ont été revalorisées globalement de 0,7 M€ en 2016.

Au cours de l'année 2016, le FPCI PMC II :

- a investi dans deux nouvelles sociétés pour un montant total de 9,2 M€ et a procédé à un réinvestissement de 2 M€

dans une des sociétés du portefeuille, ce qui porte ainsi les investissements réalisés par le fonds à 47,5 M€ :

- VDS : société spécialisée dans les prestations de nettoyage dans le tertiaire (bureaux, immeubles, cliniques...).
- LINDERA : société spécialisée dans l'agencement de magasins.
- B LIVE : groupe de location de matériel (son, lumière, vidéo) à destination des spectacles vivants et des réalisations audiovisuelles.

- a cédé :

- DESTIA, acteur leader du service à la personne.
- ODICE, société de protection passive contre le feu.
- GAZ EUROPEEN, société de distribution de gaz à destination des copropriétés.

La COMPAGNIE LEBON a lancé le recrutement d'une équipe nouvelle pour son activité en propre tout en conservant l'équipe de 2016 pour la gestion des lignes historiques de PMC 1 et du FPCI PMC II.

La contribution au RNPG est de 6,5 M€ vs 4,2 M€ en 2015.

Fonds de tiers

L'activité des fonds a été encore soutenue cette année avec 6,3 M€ de contribution au RNPG de COMPAGNIE LEBON, dont l'essentiel provient des cessions de plusieurs participations gérées par CHEQUERS, et par une revalorisation de la valeur de SALVEPAR.

La contribution au RNPG est de 6,3 M€ vs 4,9 M€ en 2015.

Le secteur Capital Investissement contribue au RNPG à hauteur de 12,8 M€ contre 9,5 M€ en 2015. La contribution à la création de valeur est de 12,5 M€ en 2016.

SECTEUR IMMOBILIER

Confirmation de la stratégie « value-added »

PALUEL-MARMONT VALORISATION (PMV) est un gérant de participations immobilières pour le compte de la COMPAGNIE LEBON et d'investisseurs-tiers, essentiellement privés et family - office dans le cadre de « club-deals ».

La politique d'investissement sur le marché français repose sur un positionnement value-added / opportuniste. Elle comprend les trois classes d'investissement suivantes :

- **Rendement Locatif** : Les immeubles ou portefeuilles d'immeubles offrant une rentabilité locative élevée acquis dans le but d'être détenus sur un horizon moyen/ long terme (5 à 8 ans). Ces immeubles ou portefeuilles sont situés dans des localisations secondaires / tertiaires avec un potentiel important de modification des facteurs de commercialité.

- **Achat - Revente** : Les immeubles ou portefeuilles d'immeubles acquis en bloc dans le but d'être cédés à la découpe dans un délai inférieur à 5 ans après mise en œuvre d'actions visant à en optimiser la valeur (rénovations...). Ces immeubles ou portefeuilles sont situés dans des localisations secondaires et/ou confirmées.

- **Développement** : Les immeubles ou fonciers acquis dans le but d'être développés, restructurés ou repositionnés. Les opérations de promotion immobilière s'intègrent dans cette catégorie.

La rotation de certains actifs a été très rapide : TARANIS

De nouveaux investissements plus importants ont été réalisés grâce à la mise en place de partenariats :

- Acquisition d'un immeuble de bureaux de 11 000 m² situé à Lyon Gerland.
- Acquisition d'un portefeuille de 10 actifs de bureaux en Ile-de-France et régions.
- Opération de promotion résidentielle de 330 logements à Paris (19^{ème}).

De plus, l'année confirme la belle performance de la promotion :

- 350 réservations réalisées en 2016, dont 70% sur Curial (NEXITY).
- Un club de partenaires promoteurs qui se développe.

Le secteur Immobilier contribue au RNPG à hauteur de 5,3 M€ vs 3,2 M€ en 2015. La contribution à la création de valeur est de 4,6 M€ en 2016.

SECTEUR HOSPITALITÉ

En phase d'investissement tout en restant profitable

HÔTELS ESPRIT DE FRANCE

ESPRIT DE FRANCE ce sont des demeures, des châteaux, des hôtels qui ont chacun leur personnalité et partagent des valeurs communes : un accueil chaleureux, car vous êtes reçus par une famille, et l'évocation de l'esprit du lieu. Chaque lieu est une étape culturelle et artistique enrichissante. (Christophe Paluel-Marmont, fondateur).

En 2016, ESPRIT DE FRANCE a assis davantage la reconnaissance de son savoir-faire et de son expertise dans le domaine hôtelier (428 chambres sous gestion à ce jour) à travers des collaborations et des rachats d'hôtels dans le cadre de compétitions de haut niveau.

L'ensemble des développements a permis à ESPRIT DE FRANCE d'acquérir un nouveau statut en termes de reconnaissance et de notoriété au sein de la profession mais également du grand public.

2016 est marquée par :

- L'acquisition en septembre 2016 du fonds de commerce de l'Hôtel du Rond Point des Champs-Élysées**** (36 chambres), rue de Ponthieu à Paris (8^{ème}).
- L'acquisition en décembre 2016 de 85% du fonds de commerce de la Résidence la Concorde**** (20 chambres), rue Cambon à Paris (1^{er}).
- La signature en décembre 2016, d'un partenariat avec Maisons & Cités pour la transformation et l'exploitation de maisons minières en hôtel haut de gamme****, face au Musée du Louvre à Lens.
- Les travaux du 1^{er} hôtel Fauchon***** (54 chambres dont 11 suites, un restaurant et un spa), place de la Madeleine (8^{ème}).
- L'entrée de 5 nouveaux membres dans la collection des HÔTELS & DEMEURES ESPRIT DE FRANCE.

En 2016, le chiffre d'affaires des Hôtels ESPRIT DE FRANCE a progressé de +10%. Cette progression a été soutenue par une croissance organique du chiffre d'affaires de +3%, l'Hôtel Le Pignonnet à Aix-en-Provence compensant la situation des hôtels parisiens dans un contexte de marché difficile.

Cette résistance, ESPRIT DE FRANCE la doit à l'investissement de ses équipes, à sa base de clients fidèles conséquente, à sa stratégie tarifaire raisonnée et à la qualité de ses emplacements.

La montée en gamme au coeur de la stratégie d'ESPRIT DE FRANCE

Chaque collaborateur est au service des clients ESPRIT DE FRANCE et s'attache à leur faire vivre un séjour unique. Le recrutement et la formation des collaborateurs sont essentiels à la montée en gamme. Notre stratégie passe par l'amélioration constante du produit hôtelier et des services.

Le RNPG est de 1,9 M€ vs 2,5 M€ en 2015. La contribution à la création de valeur est de 3,1 M€ en 2016.

SOURCES D'ÉQUILIBRE

SOURCES D'ÉQUILIBRE est une toute jeune entreprise, créée en 2014 avec l'acquisition de la concession de la station thermale et de deux hôtels à Brides-les-Bains. Les attentes de la clientèle correspondent aux compétences de la COMPAGNIE LEBON en Hospitalité, et notre taille de groupe nous rend très visibles dans un marché fragmenté. Nous avons poursuivi cette année avec l'acquisition d'Allevard.

La COMPAGNIE LEBON exploite depuis avril 2014 la concession thermale des Thermes de Brides-les-Bains® et Salins-les-Thermes (SET BRIDES) et a racheté deux hôtels (SET HOTELS) à Brides-les-Bains (Savoie). Elle est depuis mai 2016 propriétaire des Thermes d'Allevard (SET ALLEVARD). SOURCES D'ÉQUILIBRE a accueilli 21 530 curistes en 2016.

De plus, SOURCES D'ÉQUILIBRE possède et exploite deux hôtels à Brides-les-Bains : le Golf Hôtel **** (54 chambres) et l'Hôtel Savoy*** (44 chambres), à travers la société SET HOTELS.

La station thermale de Brides-les-Bains® est à la fois experte en rhumatologie et déjà leader en traitement du surpoids.

La station de Brides-les-Bains a deux orientations thérapeutiques : le traitement des douleurs articulaires telles que l'arthrose, les affections du dos ou les rhumatismes, et le traitement du surpoids et du diabète de type 2 noninsulinodépendant.

Elle a deux modèles économiques : les cures conventionnées : thermes de Brides-les-Bains® et de Salins-les-Thermes, piscine thermale de Salins-les-Thermes (21 jours) et le Grand Spa thermal : séjours totalement déconventionnés, durées courtes (de 1 à 12 jours).

Les travaux de modernisation et d'agrandissement des Thermes de Brides-les-Bains® ont été lancés.

Nous avons obtenu l'accord de la commune de Brides-les-Bains sur un allongement de la durée de notre concession de 2024 à 2038, permettant ainsi la faisabilité de notre projet d'extension et de modernisation des thermes. Ce projet de 14 M€ a démarré fin 2016. Les nouvelles salles de soins et piscine de Salin-les-Thermes ont ouvert en mars 2017 ; la livraison complète des travaux est prévue pour fin février 2018.

Les Thermes d'Allevard ajoutent à leur expertise en rhumatologie le traitement des voies respiratoires, et la fibromyalgie : « la station thermale où l'on respire mieux et se détend ».

Comme Brides-les-Bains, la station comprend deux pôles : l'établissement thermal dédié aux cures conventionnées et les cures de 6 jours (ouvert de début avril à fin octobre), et les espaces Bien-Être et Forme (ouvert de Noël à fin octobre) avec des forfaits Bien-Être à la journée, et des forfaits Remise en forme.

En 2016, avec l'assistance des équipes Marketing du pôle hospitalité, les Thermes d'Allevard ont créé une nouvelle charte graphique déterminant une nouvelle brochure et un nouveau site Internet.

Les 2 hôtels de Brides-les Bains

Avec les meilleurs taux d'occupation de la place et les meilleurs classements sur Tripadvisor, le chiffre d'affaires 2016 de SET HOTELS s'élève à 3 M€ en forte progression de 8,3% sur 2016.

Le RNPG du groupe SOURCES D'EQUILIBRE est de 0,6 M€ vs 0 en 2015. La contribution à la création de valeur est de 1 M€ en 2016.

Le secteur Hospitalité contribue au RNPG à hauteur de 2,5 M€ stable par rapport à 2015. La contribution à la création de valeur est de 4,1 M€ en 2016.

ÉLÉMENTS POST CLÔTURE SIGNIFICATIFS

Secteur Capital Investissement

Cession des titres Gaz Européen

Début 2017, le Groupe a cédé la totalité des titres Gaz Européen qu'il détenait à Butagaz. Les titres ayant été valorisés au prix de vente dans les comptes au 31 décembre 2016, l'impact résultat est nul sur 2017.

Apport des titres Salvepar à l'OPA/OPE réalisée par Tikehau Capital

Le 27 février 2017, la COMPAGNIE LEBON a apporté l'ensemble de ses titres SALVEPAR à l'OPA réalisée par TIKEHAU CAPITAL, pour une valeur de 13,3 M€ réalisant une plus-value de 1,6 M€ sur 2017 et un TRI de 8,2%.

Secteur Immobilier

Acquisition des 2 derniers actifs à usage de bureaux du fonds Rynda en Primeur

RYNDA FRANCE a cédé le 2 janvier 2017 à PALUEL-MARMONT VALORISATION, pôle immobilier de COMPAGNIE LEBON, et à un groupement d'investisseurs privés, les 2 derniers actifs du Fonds Rynda en Primeur (8 autres actifs ayant fait l'objet d'une cession fin 2016), situé à Aix et Toulouse.

Signature d'une promesse de vente pour l'actif de PMV du Bouleau

Début 2017, le Groupe a signé une promesse de vente ferme sous conditions suspensives pour l'immeuble de bureaux situé à Boulogne-Billancourt (actif de rendement locatif).

Secteur Hospitalité

Signature de l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel Rond-Point des Champs-Élysées

Le 3 janvier 2017, ESPRIT DE FRANCE a fait l'acquisition du fonds de commerce de l'hôtel du Rond-Point des Champs-Élysées, un hôtel 4* de 36 chambres situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris. L'hôtel a été fermé pour un programme de rénovation complet, et devrait rouvrir mi-2018.

Signature de contrats de financement pour l'acquisition du fonds de commerce et les travaux de l'Hôtel Royal Garden

Début janvier 2017, le Groupe a signé avec la Banque Postale deux contrats d'emprunt, l'un de 8,5 M€ (maturité 10 ans) pour l'acquisition du fonds de commerce de l'Hôtel Royal Garden, et le deuxième, de 8,8 M€ pour le financement des travaux (maturité 15 ans).

PERSPECTIVES D'AVENIR

Nous continuerons, en 2017, à exécuter, à la fois avec énergie et rigueur, la stratégie approuvée par le conseil d'administration.

Dans le secteur Capital Investissement, activité stratégique de la COMPAGNIE LEBON, l'enjeu de l'année 2017 sera la mise en place d'une nouvelle équipe de gestion.

Dans le secteur Immobilier, nous poursuivrons le développement de nouvelles opérations « value added / opportunistes » avec des partenaires investisseurs, en club deal.

Dans le secteur Hospitalité, des programmes de travaux importants marqueront l'année 2017 :

- Sur ESPRIT DE FRANCE : construction/rénovation de 5 nouveaux hôtels (hôtels Fauchon, Rond-Point des Champs-Élysées, Résidence La Concorde, le Louvre Lens et Royal Garden Champs-Élysées).

- Sur SOURCES D'EQUILIBRE : rénovation/extension de la station thermale de Brides-les-Bains.

RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS (en €)	2016	2015	2014	2013	2012
I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
A - Capital social	12 903 000	12 903 000	12 903 000	12 903 000	12 903 000
B - Nombre d'actions émises	1 173 000	1 173 000	1 173 000	1 173 000	1 173 000
II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
A - Chiffre d'affaires hors taxes et revenus du portefeuille	8 112 498	9 161 110	7 116 384	5 662 725	8 364 290
B - Résultat avant impôts, amortissements et provisions	15 750 307	7 288 158	2 614 038	967 430	4 525 369
C - Impôts sur les bénéfices	-26 743	-129 889	-741 703	97 917	-1 939 359
D - Résultat après impôts, amortissements et provisions	15 983 129	7 367 813	3 028 696	1 099 497	6 934 595
E - Montant des bénéfices distribués	4 692 000	4 457 400	4 457 400	3 668 547	3 442 437
III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
A - Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	13,45	6,32	2,86	0,74	5,51
B - Résultat après impôts, amortissements et provisions	13,63	6,28	2,58	0,94	5,91
C - Dividende versé à chaque action	4,00	3,80	3,80	3,20	3,00
IV - PERSONNEL					
A - Nombre de salariés	13	14	10	9	9
B - Montant de la masse salariale	1 317 057	1 210 163	1 018 193	766 537	405 017
C - Montant des sommes versées au titre des charges sociales	610 712	571 643	469 009	396 335	252 745

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET DE RENSEIGNEMENTS

Conformément à l'article R.225-83 du code de commerce,

Si vous souhaitez recevoir ces documents, vous voudrez bien nous retourner la formule ci-dessous.

Nous vous signalons de plus qu'il vous est possible, par une demande unique, d'obtenir l'envoi des documents précités qui seront établis à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.



FORMULE À ADRESSER À :

CIC - Service des Assemblées
6, avenue de Provence
75009 Paris

M., Mme, ou Mlle

adresse complète

.....

Titulaire de :

..... titres «nominatifs purs» inscrits en compte dans les livres de la Société.....

..... titres «nominatifs administrés» inscrits en compte à la Banque.....

demande l'envoi à l'adresse ci-dessus des documents ou renseignements visés par l'article R 225-83 du code de commerce.

A....., le 2017

COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

Société Anonyme au capital de 12 903 000 €

Siège social : 24, rue Murillo - 75008 Paris - RCS Paris 552 018 731

Tél. : 01 44 29 98 00

www.compagnielebon.fr