

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2015

### EXPOSÉ SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ PENDANT L'EXERCICE 2014

Au cours de l'exercice 2014, nous avons poursuivi la stratégie qui vous a été présentée à l'assemblée générale du 18 juin 2014. Elle repose sur la complémentarité de trois secteurs d'activité : Hospitalité, Immobilier et Capital Investissement. Les trois ont en commun de répondre aux besoins de gestion de patrimoine d'une famille ; ils se différencient et se complètent par leurs cycles d'investissement et leurs modèles économiques.

Sur chacun de ces secteurs, nous avons, en 2014, affiné notre positionnement et élargi notre horizon à moyen terme.

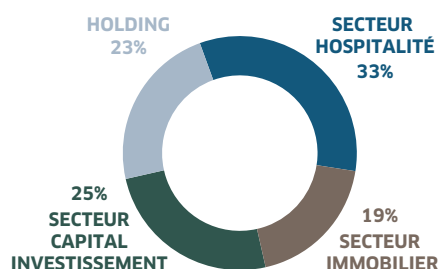
Le Résultat Net Part du Groupe (RNPG) s'élève à **12 M€**, soit une augmentation de **38%** par rapport à 2013.

Le résultat social est de 3 M€.

Il sera proposé à l'assemblée générale de verser un dividende de 3,80 € par action, en augmentation de 18,75% par rapport à l'exercice 2013.

Au 31 décembre 2014, le cours de bourse était de 117,73 €. L'Actif Net Réévalué (ANR) par action, en augmentation de 5,68%, s'élève à 214,1 € par action contre 202,6 € au 31 décembre 2013. Avant distribution 2014, l'ANR progresse de 7,2%, en ligne avec notre objectif de doublement de valeur (variation ANR + dividendes) en 10 ans.

L'Actif Net Réévalué (ANR) est de 251,1 M€ et se présente ainsi au 31 décembre 2014 :



#### Les principaux faits marquants de l'exercice sont :

Hospitalité :

- Acquisition de la concession thermale et de deux hôtels à Brides-les-Bains (Savoie) à travers la SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE THERMALISME - SET, détenue à 58,8%.
- Acquisition de l'hôtel LE PIGONNET\*\*\*\*\* (Aix-en-Provence), à travers la holding SWAN & COMPANY détenue à 51%.

Immobilier :

- Initiation de l'opération TARANIS : acquisition d'un portefeuille de 11 immeubles à usage de bureaux et d'activités auprès de la foncière d'EDF, SOFILO.

Capital Investissement :

- FPCI PMC II : finalisation de la levée en janvier 2014.
- Prise de participation de 40% dans CARAMBELLE.

### CHIFFRES CLÉS

En 2014, la contribution au RNPG par secteur est la suivante :

Hospitalité	Immobilier	Capital Investissement	Holding	TOTAL GROUPE
3,5 M€	2,1 M€	6,1 M€	0,3 M€	12,0 M€

## SECTEUR HOSPITALITÉ

Les Hôtels & Demeures ESPRIT DE FRANCE partagent des valeurs communes :

- Un bâtiment historique ou remarquable par son architecture.
- Un emplacement de premier ordre par son cadre historique, culturel ou son site naturel.
- Un service hautement personnalisé, familial et raffiné qui dépasse les attentes, de niveau 3 à 5 étoiles.
- Des chambres spacieuses et confortables qui intègrent une dimension culturelle (art & histoire).

### Hôtels & Demeures ESPRIT DE FRANCE

2014 fut une année placée sous le signe du développement et fut soutenue par une croissance organique solide des Hôtels & Demeures ESPRIT DE FRANCE.

Développement :

- Travaux de rénovation du nouvel hôtel LA TAMISE (19 chambres), rue d'Alger, ouverture le 20 mars.
- Première acquisition en région d'un hôtel 5 étoiles, à Aix-Provence, l'Hôtel LE PIGONNET (44 chambres)
- Entrée de six nouveaux membres dans le Club ESPRIT DE FRANCE.

ESPRIT DE FRANCE a augmenté sa capacité d'accueil de 22% en propre et 32% via son réseau de membres.

Zoom sur les hôtels parisiens :

Les hôtels ESPRIT DE FRANCE, à périmètre constant, continuent d'afficher une belle croissance grâce à une amélioration continue de leur produit hôtelier et la formation accrue des équipes. Le chiffre d'affaires TTC a augmenté de +4,1% (20,4 M€ vs 19,6 M€), soit une augmentation de +1,5% en HT.

Le RNPG est de 2,9 M€, soit une hausse de + 6,7% à périmètre constant. Avec l'entrée de l'Hôtel du PIGONNET, le RNPG baisse de 0,2 M€ par rapport à 2013, en raison notamment des frais de son acquisition.

### SOURCES D'ÉQUILIBRE

SOURCES D'ÉQUILIBRE est la société animatrice de SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE THERMALISME qui regroupe depuis le 11 avril les activités thermale et spa et deux hôtels à Brides-les-Bains (Savoie).

La Société SET Brides gère les établissements thermaux de Brides-les-bains et Salins-les-Thermes :

- L'activité thermale de Brides-les-Bains existe depuis 1848.
- Station leader en France traitant les problèmes d'obésité, de surpoids et du diabète de type 2.
- 250 000 jours de cures /an.

L'offre de soins est complétée par le Grand Spa Thermal® (2 100 m<sup>2</sup> dédiés aux cures courtes non conventionnées).

SET Hôtels possède et exploite deux hôtels à Brides-les-Bains :

- Le Golf Hôtel \*\*\*\* (54 chambres),
- L'Hôtel Savoy\*\*\* (44 chambres).

Les Thermes de Brides-les-Bains® ont connu sur la période d'avril à décembre 2014 une baisse de 4% de leur fréquentation assurés sociaux, le Grand Spa Thermal® reculant de 7,5%.

Le chiffre d'affaires annuel 2014 (sur 12 mois) de SET Brides s'élève à 11,3 M€.

Du fait de la saisonnalité de l'activité de thermalisme (mars-novembre), le chiffre d'affaires, depuis l'entrée de SET Brides dans le groupe au 1er avril 2014, s'élève à 10,8 M€.

Tout en conservant les meilleurs taux d'occupation de la place, le chiffre d'affaires 2014 (sur 12 mois) de SET Hôtels s'élève à 2,8 M€. Depuis l'entrée dans le périmètre de SET Hôtels dans le groupe au 1er avril 2014, le chiffre d'affaires s'élève à 1,9 M€.

Le RNPG de l'activité thermale et spa est de 0,5 M€.

**Le secteur Hospitalité contribue au RNPG à hauteur de 3,5 M€ vs 3,1 M€ en 2013.**

## SECTEUR IMMOBILIER

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.

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

De nouveaux investissements ont été réalisés à Marseille et Saint-Ouen pour une valeur globale de 2,4 M€ (promotion résidentielle). 13,3 M€ ont par ailleurs été investis dans les projets initiés les années précédentes).

Le chiffre d'affaires s'élève à 30,1 M€ vs 65,5 M€ en 2013 qui intégrait notamment la cession de lots immobiliers de l'immeuble PIERRE LE GRAND - rue Saint Pétersbourg pour un prix de 28 M€.

Les opérations de développements ont représenté plus de 80% du RNPG en 2014 grâce notamment aux bonnes performances enregistrées sur les opérations de promotion résidentielle et commerciale.

**Le secteur Immobilier contribue au RNPG à hauteur de 2,1 M€ vs 3,6 M€ en 2013.**

## SECTEUR CAPITAL INVESTISSEMENT

*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 et dans 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 la COMPAGNIE LEBON, et depuis 2012, le fonds professionnel de capital investissements 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 d'investissements orientés dans le capital-risque et le LBO sur de grandes entreprises.
- SALVEPAR est une holding de participations cotées sur Euronext Paris (compartiment B) qui investit en compte propre et de façon minoritaire dans des entreprises de taille intermédiaire françaises ou internationales, cotées et non cotées.

### Paluel-Marmont Capital

Au 31 décembre 2014 :

- La perte de contrôle effectif de BG CAPITAL/AVIDOM, du fait de l'apport prévu en février 2015, a entraîné la déconsolidation de ce groupe aujourd'hui comptabilisé en « Actifs et Passifs destinés à être cédés ». La cession partielle de PALOLDING/BARBARIE a entraîné la déconsolidation de ce groupe, aujourd'hui reclassé en « Titres en portefeuille ».
- Les participations dans MEDI INVEST et QUEMCO ont été cédées.

L'ensemble de ces mouvements a généré un résultat de cession et une variation de juste valeur de 6,8 M€.

Durant l'exercice, le FCPI PMC II a investi 5,4 M€ dans CARAMBELLE, société spécialisée dans la conception,

production et distribution d'ustensiles, accessoires et produits alimentaires, sous la marque ScapCooking®, société conforme à la philosophie d'investissements du fonds. Au 31 décembre, le fonds est investi à hauteur de 42,4%.

La contribution au RNPG est de 3,4 M€.

### Fonds de tiers

La société a poursuivi sa politique de désinvestissement dans les fonds gérés par des tiers. La gestion des fonds a permis de dégager un résultat de cession et une variation de juste valeur de 2,2 M€.

La contribution au RNPG est de 2,7 M€.

### Salvepar

La COMPAGNIE LEBON détient une participation de 3,13% dans SALVEPAR. COMPAGNIE LEBON est administrateur et membre du comité des investissements.

**Le secteur Capital Investissement contribue au RNPG à hauteur de 6,1 M€ contre 2,5 M€ en 2013.**

## ÉLÉMENTS POST CLÔTURE SIGNIFICATIFS :

En janvier 2015, PALUEL-MARMONT VALORISATION, agissant pour le compte de la COMPAGNIE LEBON et de divers investisseurs privés, a acquis auprès de SOFILO, Foncière du groupe EDF, 11 immeubles à usage de bureaux et d'activité totalisant environ 20 000 m<sup>2</sup> et situés en régions et entièrement loués à GrDF, EDF et ErDF.

Le 5 février dernier, les sociétés AVIDOM et GROUPE SOUS MON TOIT(GSMT) se sont rapprochées pour donner naissance au groupe DESTIA, qui devient ainsi un des leaders nationaux du Maintien à Domicile des personnes dépendantes et de la Garde d'Enfants.

Au terme de ce rapprochement, PMC II a apporté la totalité de ses parts AVIDOM en échange de 46% du capital de DESTIA.

## PERSPECTIVES D'AVENIR:

Après les bons résultats de 2014, l'année 2015 devrait être également en ligne avec nos objectifs de doublement de la valeur (variation d'ANR + dividendes) de notre société en 10 ans.

Les différents secteurs d'activité devraient profiter de l'amélioration de l'environnement économique en France. Pour autant, les événements tragiques de début janvier à Paris et le contexte géopolitique tendu constituent des risques pour nos activités hôtelières, notamment sur Paris.

Nous continuerons en 2015, à exécuter, à la fois avec énergie et rigueur, la stratégie approuvée par le conseil d'administration du 3 décembre 2013.

**Dans le secteur Hospitalité**, nous poursuivons une politique active de croissance et de montée en gamme, créatrices de valeur, notamment par des investissements soutenus de rénovation de nos hôtels, de nos installations thermales, de refonte de nos outils de vente en ligne.

**Dans le secteur Immobilier**, dans la dynamique du projet TARANIS, notre objectif est de développer de nouvelles opérations « value added / opportunistes » avec des partenaires investisseurs, en club deal ou dans le cadre de fonds immobiliers.

**Dans le secteur Capital Investissement**, dans un contexte d'afflux de liquidités et de baisse des taux d'intérêt conduisant à une hausse des multiples, l'équipe de PALUEL-MARMONT CAPITAL continuera d'appliquer la politique de gestion qui fait sa réussite : une sélection rigoureuse des nouvelles opportunités d'investissement, une proximité avec les équipes de management des participations, une solide expérience dans la gestion du calendrier des désinvestissements.

# RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

## AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS (en €)	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
A - Capital social	12 903 000	12 903 000	12 903 000	12 903 000	13 359 500
B - Nombre d'actions émises	1 173 000	1 173 000	1 173 000	1 173 000	1 214 500
<b>II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
A - Chiffre d'affaires hors taxes et revenus du portefeuille	7 116 384	5 662 725	8 364 290	8 471 697	6 043 717
B - Résultat avant impôts, amortissements et provisions	2 614 038	967 430	4 525 369	6 971 156	-13 490 268
C - Impôts sur les bénéfices	-741 703	97 917	-1 939 359	-1 002 539	-1 693 594
D - Résultat après impôts, amortissements et provisions	3 028 696	1 099 497	6 934 595	7 217 136	3 980 309
E - Montant des bénéfices distribués [1]	4 457 400	3 668 547	3 442 437	3 407 079	2 862 195
<b>III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
A - Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	2,86	0,74	5,51	6,80	-9,71
B - Résultat après impôts, amortissements et provisions	2,58	0,94	5,91	6,15	3,28
C - Dividende versé à chaque action	3,80	3,20	3,00	3,00	2,50
<b>IV - PERSONNEL</b>					
A - Nombre de salariés	10	9	9	9	9
B - Montant de la masse salariale	1 018 193	766 537	405 017	394 644	373 080
C - Montant des sommes versées au titre des charges sociales	469 009	396 335	252 745	232 404	203 597

[1] Montants diminués des dividendes attachés aux actions auto détenues.

# PROJET DE RÉSOLUTIONS

PRÉSENTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes, ainsi que du rapport du Président prévu à l'article L.225-37 alinéa 6 du code de commerce et de celui des commissaires aux comptes sur le rapport précité du Président, approuve les comptes annuels au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et, en conséquence, arrête le bénéfice de l'exercice à la somme de 3 028 696 €.

Elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour l'exercice 2014.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

Les actions auto détenues ne bénéficiant pas du droit à dividende versé au titre de l'exercice 2013, l'assemblée générale approuve l'affectation au Report à nouveau de la somme de 85 053 €. De ce fait, le report à nouveau au 31 décembre 2014 s'élève à 14 226 822 €.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve les propositions du conseil d'administration concernant l'affectation et la répartition du résultat social.

Après prise en compte du nouveau report à nouveau, le résultat distribuable s'élève à 17 255 518 €.

L'assemblée générale décide de distribuer aux actionnaires une somme de 4 457 400 € soit 3,80 € par action à chacune des 1 173 000 actions composant le capital social de la société, étant précisé que tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration pour faire inscrire au compte report à nouveau la fraction du dividende correspondant aux actions auto détenues par la société.

L'intégralité du montant distribué est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction prévue à l'article 158-3-2° du code général des impôts.

Le dividende sera mis en paiement le 12 juin 2015.

Il est rappelé que le montant des dividendes versés aux cours des trois derniers exercices a été le suivant :

Exercice	Dividende distribué (en €)
2011	3,00
2012	3,00
2013	3,20

L'assemblée générale décide également que le solde du montant distribuable sera affecté au report à nouveau pour 12 798 118 €

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport des commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2014 tels qu'ils lui sont présentés et, en conséquence, arrête le Résultat Net Part du Groupe de l'exercice à la somme de 11 963 518 €.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par les commissaires aux comptes en exécution des articles L.225-38 et suivants du code de commerce et ratifie, le cas échéant, les conventions qui y sont énoncées.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 24 des statuts, l'assemblée générale décide de renouveler pour une durée de six ans :

- le mandat du cabinet MAZARS, en tant que commissaire aux comptes titulaire,
- le mandat de M. Hervé HELIAS, en tant que commissaire aux comptes suppléant,

Soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## **SEPTIÈME RÉOLUTION**

Conformément à l'article 24 des statuts, l'assemblée générale décide de ne pas renouveler le mandat du cabinet CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE en tant que commissaire aux comptes titulaire et de la société COEXCOM en tant que commissaire aux comptes suppléant et de nommer pour une durée de six ans :

- Le Groupe Laviale Sohaco, domicilié 2 rue Jean Mermoz - BP 80181 ZAC Saint Guenault - 91006 Evry Cedex, en tant que commissaire aux comptes titulaire,
  - Madame Cécile LAVIALE, née le 3 juillet 1974 à Bourg la Reine (92340), et demeurant 2300, rue des Hellandes 76280 Angerville l'Orcher, en tant que commissaire aux comptes suppléant,
- Soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## **HUITIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration autorise le conseil d'administration, dans les conditions prévues à l'article L.225-209 du code de commerce et des dispositions du règlement européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003, à faire acquérir en une ou plusieurs fois, par tous moyens, par la société ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social, soit 117 300 actions, et d'un montant maximum de 17 436 200 € en vue par ordre de priorité décroissant :

- D'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action COMPAGNIE LEBON par un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers et à la charte de l'AMAFI.
- De la remise d'actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, et plus généralement dans le cadre d'une transaction.
- De l'attribution d'actions gratuites dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du code de commerce aux salariés et/ou aux mandataires sociaux.
- De l'annulation éventuelle des actions en vue d'optimiser la rentabilité des fonds propres, et ce pendant une période de 24 mois, dans le cadre de la treizième résolution votée par l'assemblée générale du 18 juin 2014.

Les achats ou ventes de titres pourront être réalisés en tout ou partie par intervention sur le marché ou hors marché, par achat éventuel de bloc de titres. Les acquisitions ou cessions de bloc pourront porter sur l'intégralité des titres détenus dans le cadre du programme.

Le prix maximum d'achat sera de 200 € par action, sous réserve des ajustements liés à des opérations sur le capital de la société. En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, en cas de division ou de regroupement des titres, le prix unitaire maximum ci-dessus sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Le conseil d'administration est expressément autorisé à déléguer au Directeur général l'exécution des décisions qui auront été prises par lui dans le cadre de la présente autorisation.

Cette autorisation, qui prive d'effet l'autorisation conférée aux termes de la onzième résolution votée par l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2014, est donnée pour une durée qui ne pourra excéder 18 mois à compter de la présente assemblée soit jusqu'au 2 décembre 2016.

## **NEUVIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale décide de modifier le montant des jetons de présence versés aux membres du conseil d'administration qui s'élèvera désormais à la somme de 110 000 €.

## **DIXIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration ainsi que du rapport spécial des commissaires aux comptes, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Emmanuel RUSSEL, administrateur et Directeur général, tels que figurant dans le document de référence 2014.

## **ONZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts et publications prescrits par la loi.

## 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 :

CM-CIC Titres - Service des Assemblées  
3, allée de l'Etoile  
95014 Cergy Pontoise Cedex

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 ..... 2015

# 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](http://www.compagnielebon.fr)