

**COMPAGNIE LEBON**

Société Anonyme au capital de 13 359 500 €

Siège social : 24, rue Murillo - 75008 Paris

552 018 731 - RCS Paris

**ELEMENTS FINANCIERS  
DU PREMIER SEMESTRE 2011**

## I – COMPTES CONSOLIDES

Le bénéfice consolidé de la COMPAGNIE LEBON, part du groupe, est de **10,8 M€** contre 1,5 M€ au 30 juin 2010.

La contribution des secteurs d'activité se résume comme suit :

	Capital Investissement	Hôtellerie
Produits des activités courantes	30 813 K€	7 807 K€
Charges liées aux activités courantes	- 28 588 K€	- 5 937 K€
Dépréciation des fonds de commerce et goodwill	-304 K€	
Résultat des activités courantes	1 921 K€	1 871 K€
Produits et charges financiers	9 417 K€	358 K€
Résultat avant impôts	11 487 K€	2 228 K€
Impôt courant et différé sur les bénéficiaires	- 1 295 K€	- 765 K€
Intérêts Minoritaires	-1 267 K€	- 1 K€
Résultat par secteurs	9 288 K€	1 462 K€
<b>Résultat des secteurs d'activité</b>	10 750 K€	
Holding et divers	+ 12 K€	
<b>Résultat Net Consolidé (part du groupe)</b>	<b>10 762 K€</b>	

## II - EVENEMENTS DU SEMESTRE

### A – ACTIVITE FINANCIERE

- La bonne tenue du portefeuille de PMC 1 a entraîné une appréciation de sa juste valeur de 6,6 M€, dont 3,8 M€ validés par les cessions effectuées en juillet.  
Durant le semestre, aucun investissement ou cession n'ont été réalisés.

Au 30 juin 2010, CESA DEVELOPPEMENT était consolidée et a été cédée au cours du second semestre 2010 ce qui explique la variation, notamment du chiffre d'affaires et de l'endettement. Le résultat des 3 filiales restant consolidées est de 1,1 M€.

La valeur du portefeuille non consolidé s'établit à 32,4 M€.

Depuis le 30 juin, un investissement de 2,7 M€ a été réalisé dans LABEL ET COMPAGNIE.

La contribution au résultat consolidé est de 6,5 M€.

- Les Fonds ont bénéficié d'une bonne tenue de leur valeur leur permettant de contribuer au résultat consolidé pour 2 M€. L'activité financière du premier semestre reste modérée avec des investissements de 1,7 M€ principalement dans les fonds LBO et un engagement de souscription de 5 M€ dans CHEQUERS CAPITAL XVI.

- En Juin 2011, PMV 1 a investi 4,2 M€ en fonds propres part du groupe dans 51 % d'une société ayant acquis pour 24 M€ un immeuble parisien de bureaux et d'habitation destinés à être rénovés et vendus par lot. L'acquisition a été financée par 16,6 M€ d'emprunt bancaire. Au cours du semestre, l'avancement du projet Cœur Joliette a permis de dégager un bénéfice de 0,4 M€.

La part du chiffre d'affaires issue de l'activité locative (1,8 M€) augmente avec la poursuite du développement et la montée en puissance de l'ensemble commercial à Orchies (59).

Après impôts et part des minoritaires, la contribution au résultat consolidé est de 0,8 M€.

L'ensemble du secteur financier contribue donc à hauteur de 9,3 M€.

## **B – ACTIVITE HOTELIERE**

Dans une conjoncture favorable, le chiffre d'affaires du semestre des Hôtels ESPRIT DE FRANCE s'est élevé à 7,8 M€ contre 7,1 M€, soit une augmentation de 10,4 % qui s'explique essentiellement par une hausse du taux d'occupation (+ 7 %) et une hausse de la recette moyenne des chambres (+ 3,5 %).

Le Résultat d'Exploitation ressort à 2,2 M€ contre 1,89 M€ soit une augmentation de 16,6 %.

Après des impôts de 0,8 M€, le bénéfice net des Hôtels ESPRIT DE FRANCE est de 1,5 M€ contre 1,2 M€ au 30 juin 2010.

Après rachat des minoritaires, la COMPAGNIE LEBON détient aujourd'hui 100 % d'ESPRIT DE FRANCE.

Sa contribution part du groupe au résultat consolidé est de 1,5 M€.

## **III - RISQUES ET INCERTITUDES**

Les principaux risques sont l'augmentation des taux d'emprunt. Au 30 juin, les emprunts à long terme s'élevaient à 66,7 M€. Les principales incertitudes demeurent dans l'évaluation en juste valeur des immeubles de placement (26 M€), des titres de l'activité financière (71 M€) et des stocks « marchand de biens » (70,6 M€).

## **IV - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les seules parties liées correspondent aux refacturations du CETIG (voir 5-a de l'annexe ci-après).

## **V – PERSPECTIVES 2011**

Hors éléments nouveaux liés à la crise financière, les perspectives de contribution des différentes activités permettent d'anticiper pour l'année un résultat égal voire légèrement supérieur à celui du 31 décembre 2010.

# Eléments financiers

<b>Groupe COMPAGNIE LEBON</b>				
<b>Compte de résultat consolidé IFRS (en K€)</b>	notes	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010	Au 30/06/2010
Chiffres d'affaires	4-n	38 708	90 636	55 321
Autres produits de l'activité		198	518	266
Produit des activités courantes	4-n	38 906	91 154	55 587
Achats, variation de stocks et charges externes	4-h-o	-22 182	-54 406	-32 842
Charges de personnel	4-o	-11 087	-25 492	-15 484
Impôts et taxes		-1 066	-1 947	-1 057
Dotations aux amortissements et aux provisions	4-g	-1 053	-3 036	-1 796
Autres produits et charges ordinaires		36	-222	-89
Charges des activités courantes	4-o	-35 352	-85 103	-51 268
<b>Résultat courant avant dépréciation</b>		<b>3 554</b>	<b>6 051</b>	<b>4 318</b>
Dépréciation sur Fonds de Commerce et goodwill		-304	-684	-674
<b>Résultat des activités courantes</b>		<b>3 250</b>	<b>5 367</b>	<b>3 644</b>
Ajustement (net) de la juste valeur des TIAP	4-e	9 074	1 002	-1 119
Ajustement (net) de la juste valeur des valeurs mobilières de placement	4-i	-95	60	-68
Produits financiers	4-q-a	2 906	4 410	3 101
Coûts financiers	4-q-b	-2 048	-2 976	-1 307
Résultat de l'activité financière		9 837	2 496	608
Ajustement (net) de la juste valeur des immeubles de placement	4-b	149	1 743	266
Résultats de cession des immeubles de placement et des filiales			5 531	
<b>Résultat avant impôt et résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>13 236</b>	<b>15 137</b>	<b>4 518</b>
Charge d'impôt	4-g	-1 569	-2 516	-1 743
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence		363	-109	0
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession				63
Résultat net		12 030	12 512	2 837
<b>Part du Groupe</b>		<b>10 762</b>	<b>10 598</b>	<b>1 473</b>
Part des minoritaires	4-r	1 268	1 914	1 364
Résultat par action		9,40 €	9,23 €	1,28 €
Résultat dilué par action	4-r	8,86 €	8,73 €	1,21 €

<b>Etat de résultat global (en K€)</b>		30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Résultat net		12 030	12 512	2 837
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			57	28
Résultat global		12 030	12 569	2 865
<b>Part du Groupe</b>		<b>10 762</b>	<b>10 655</b>	<b>1 501</b>
Part des minoritaires		1 268	1 914	1 364

Bilan consolidé IFRS (en K€)			
Actif	notes	au 30/06/2011	au 31/12/2010
<b>Actifs non courants</b>		<b>178 582</b>	<b>169 361</b>
Actif corporels	4-a	21 010	20 551
Immeubles de placement	4-b	26 049	25 565
Ecart d'acquisition	4-d	38 795	38 739
Immobilisations incorporelles	4-c	19 425	19 317
Titres de capital investissement en juste valeur	4-e	71 041	62 265
Autres immobilisations financières		775	537
Titres dans sociétés mises en équivalence	4-f	208	
Impôts différés	4-g	1 279	2 387
<b>Actifs courants</b>		<b>139 125</b>	<b>126 526</b>
Stocks	4-h	72 888	49 918
Clients et créances diverses		27 518	27 500
Charges constatées d'avance		1 205	654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4-i	37 514	48 454
<b>Total actif</b>		<b>317 707</b>	<b>295 887</b>
<b>Passif</b>			
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>		<b>183 035</b>	<b>176 396</b>
Capital	4-j	13 360	13 360
Réserves consolidées		164 644	157 907
Résultat consolidé		10 762	10 598
Titres en autocontrôle	4-j	-5 731	-5 469
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>12 695</b>	<b>12 962</b>
<b>Total Capitaux propres d'ensemble</b>		<b>195 730</b>	<b>189 358</b>
<b>Passif non courant</b>		<b>82 308</b>	<b>65 961</b>
Emprunts long terme	4-k	66 676	49 711
Impôts différés	4-g	13 574	13 139
Provisions long terme		464	432
Dettes sur immobilisations	4-m	1 594	2 679
Dettes fiscales			
<b>Passif courant</b>		<b>39 669</b>	<b>40 568</b>
Dettes sur immobilisations	4-m	2 646	2 612
Autres dettes d'exploitation		20 078	21 564
Produits constatés d'avance		9 084	10 753
Parts courante des emprunts et dettes financières	4-k	6 698	4 041
Provision court terme		1 163	1 598
<b>Total passif</b>		<b>317 707</b>	<b>295 887</b>

**TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE NETTE (en K€)**

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	12 030	12 512	2 837
+/- Dotations nettes aux amortissements	29	2 391	909
+/- Dotations nettes aux provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)			663
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-9 223	-2 745	853
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	22	56	28
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins values de cession	466	-4 868	-293
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-208		
- Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>3 116</b>	<b>7 346</b>	<b>4 997</b>
+ Coût de l'endettement financier net			
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	1 542	-543	458
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>4 658</b>	<b>6 803</b>	<b>5 455</b>
- Impôt versé			
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-26 143	-21 679	-3 000
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-21 485</b>	<b>-14 876</b>	<b>2 455</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-1 332	-5 103	-3 128
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			1
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	-3 809	-14 987	-4 027
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	1 497	17 116	1 611
+/- Incidence des variations de périmètre - Acquisition de sociétés intégrées	246		113
+/- Incidence des variations de périmètre - Cession de sociétés intégrées		-3 583	-161
+ Dividendes reçus			
+/- Variation des prêts et avances consentis			
+ Subventions d'investissement reçues			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-3 398</b>	<b>-6 557</b>	<b>-5 591</b>
+ Sommes perçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		550	0
- Acquisition d'intérêts minoritaires	-1 083		
+/- Rachats et reventes d'actions propres	-262	-1 211	-949
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-3 304	-1 953	-2 194
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	24 015	23 991	2 501
- Remboursements d'emprunts	-4 392	-12 457	-6 423
- Intérêts financiers nets versés			
+/- Autres flux liés aux opérations de regroupement	-1 032		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>13 942</b>	<b>8 920</b>	<b>-7 065</b>
+/- Incidence des variations des cours des devises			
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>-10 941</b>	<b>-12 513</b>	<b>-10 201</b>
Trésorerie d'ouverture	48 455	60 968	60 968
Trésorerie de clôture	37 514	48 455	50 767

	01/01/2011	01/01/2010
Capitaux propres part du groupe	176 394	168 794
Résultat groupe consolidé	10 762	10 598
Distribution de dividendes	-2 862	-1 843
Actions propres	-262	-1 211
Retraitement Stock options	22	56
Acquisition intérêts minoritaires	-1 032	
Autres variations	12	
Capitaux propres part du groupe	183 034	176 394
Intérêts minoritaires	12 962	14 021
Résultat minoritaires	1 268	1 914
Autres variations	-1 535	-2 973
Capitaux propres part minoritaire	12 695	12 962
Capitaux propres d'ensemble	195 729	189 356
	30/06/2011	31/12/2010

## Notes annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2011

### 1 – Faits caractéristiques de l'exercice

Le résultat consolidé du 1<sup>er</sup> semestre 2011, part du groupe, est un bénéfice de 10,8 M€, à comparer à un bénéfice pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010 de 1,5 M€.

Le résultat provient essentiellement de l'appréciation de l'évaluation des TIAP pour 9M€, dont 6,6 M€ pour PMC 1 (3,8 M€ déjà encaissés) correspondant à des cessions finalisées après la clôture semestrielle, et 2,5 M€ pour les fonds.

L'activité du groupe, détaillée dans les notes annexes, ci-après, comprend les activités récurrentes (comme l'hôtellerie), les activités dénouées au cours de l'exercice, en fonction des acquisitions et des cessions des opérations d'investissement dans les projets industriels et immobiliers (capital investissement).

Le groupe a acquis les intérêts minoritaires d'ESPRIT DE France.

Le résultat du semestre peut se résumer en deux parties :

- les opérations dénouées au cours de l'année, qui se soldent par un bénéfice de + 1,6 M€, provenant des différentes activités du groupe, récurrentes ou ponctuelles, et plus particulièrement :
  - . des dividendes de Tiap : + 1 M€
  - . de la cession de Tiap : - 0,5 M€
  - . de l'activité du secteur hôtelier (nette d'IS) : +1,5 M€
  - . de l'activité des filiales consolidées de PMC 1 (nette d'IS) : + 1,1 M€
  - . des autres activités du groupe, nettes des charges de fonctionnement : - 1,3 M€
  - . de l'impôt déclaré par le groupe (hors hôtellerie et filiales PMC 1, inclus ci-dessus) : - 0,2 M€
- et les évaluations des opérations en portefeuille, bénéficiaires de 9,2 M€, provenant principalement :
  - . des Tiap : + 9 M€, dont 3,8 M€ dénoués fin juillet 2011
  - . des immeubles de placement : + 0,1 M€,
  - . des écarts d'acquisition : - 0,3 M€ sur deux filiales opérationnelles de PMC 1 dont les goodwill ont été dépréciés
  - . de l'impôt différé : + 0,4 M€

## 2 – Bases de préparation – Principes comptables et méthodes d'évaluation

### a) Principes généraux – Référentiel comptable

Les états financiers consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. Ces états financiers sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche.

Ils ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 25 août 2011.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2011 et disponibles sur le site internet [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les comptes consolidés au 30 juin 2011 de La Compagnie Lebon sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les règles et méthodes appliquées sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception :

- des nouvelles normes et amendements aux normes, entrant en application postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et parues au journal officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêt des comptes sans impact sur les comptes et pour lesquelles le Groupe n'avait pas opté pour une application anticipée :
  - L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS adoptée par l'union européenne le 18 février 2011, sans impact sur les comptes,
  - Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> février 2010, sans impact sur les comptes,
  - Amendement IFRIC14, « paiement d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, sans impact sur les comptes consolidés,
  - IAS 24 révisée, relative aux informations à fournir au titre des transactions avec les parties liées, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cette version révisée simplifie les informations à fournir par les entités contrôlées de manière exclusive ou conjointe par l'Etat ou sous influence notable de l'Etat et clarifie la notion de partie liées,
  - IFRIC 19, « extinction de dettes financière avec des instruments de capitaux propres », applicable aux exercices ouverts à compter du 30 juin 2010, sans impact sur les comptes.

Par ailleurs, la Compagnie Lebon n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### b) Estimation de la Direction

Les estimations et jugements posés par la Direction en application des normes IFRS et qui ont un impact significatif sur les comptes concernent les éléments suivants :

- l'évaluation des titres de capital investissement (TIAP),
- les évaluations retenues pour les tests de dépréciation de valeur,
- les évaluations des immeubles de placements,
- l'évaluation des provisions et des engagements de retraite.

### c) Date d'arrêté des comptes

Les états financiers de l'ensemble des sociétés consolidées par méthode de l'intégration globale sont arrêtés à la date du 30 juin 2011, à l'exception de 2 sous groupes, filiales de PMC 1 qui clôturent leurs comptes au 31 mars 2011.

### d) L'information sectorielle

L'information sectorielle est présentée conformément à la norme IFRS 8.

L'ensemble du périmètre de consolidation est situé en France, une information géographique ou monétaire à ce niveau ne serait pas pertinente. L'information sectorielle est donc présentée en fonction des secteurs opérationnels suivants :

- Le capital investissement
- Les HOTELS ESPRIT DE FRANCE
- Le patrimoine immobilier et divers

e) Etant donné la partie financière de l'activité de la COMPAGNIE LEBON, un semestre ne peut se comparer à un autre et les données du second semestre, encore inconnues à ce jour, ne sauraient préjuger du doublement des éléments financiers.

## **3- Périmètre de consolidation**

Les variations du périmètre de consolidation par rapport au 31 décembre 2010 sont dues :

- à l'acquisition, par la Compagnie Lebon, de 5 % d'ESPRIT DE FRANCE, qui est désormais détenue à 100 % par le Groupe.
- à la création de la filiale PIERRE LE GRAND, détenue à 51 % par PMV 1.
- à l'acquisition de la filiale ECM à 100 % par EDIMARK SANTE.

## **4 – Notes sur le bilan et le compte de résultat**

### **a) Actifs corporels**

Les actifs corporels ont augmenté de 459 K€.

L'augmentation provient des travaux de rénovation réalisés sur les hôtels AIGLON, HOTEL DES SAINTS-PERES, HOTEL MANSART, HOTEL PARC SAINT-SEVERIN et HOTEL d'ORSAY pour 1 097 K€ et dans les filiales de PMC 1 pour 130 K€.

La diminution provient de la dotation aux amortissements par composants pour 768 K€.

### **b) Les immeubles de placement**

Le poste Immeubles de placement comprend la juste valeur au 30 juin 2011 des immeubles sis 24 rue Murillo Paris 8<sup>ème</sup> (partie de l'immeuble donnée en location), d'une usine louée à Compiègne, et de locaux commerciaux à Orchies.

Les expertises immobilières de 2010 servent de base à l'évaluation au 30 juin 2011, en l'absence d'évolution notable de leur situation sur le marché immobilier.

Pour le dernier local commercial achevé à ORCHIES, des travaux ont été réalisés en 2011 pour 336 K€ et l'expertise a été réévaluée à hauteur de 149 K€.

Les produits locatifs des immeubles de placement en compte de résultat en 2011 s'élèvent à 854 K€.

Conformément au § 56 de la norme IAS 17, le montant brut des paiements futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables est de 13 M€.

< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
1,7 M€	6 M€	5,3 M€

#### c) Actifs incorporels

Ce poste comprend essentiellement les fonds de commerce hôteliers pour 15 479 K€, les fonds de commerce des filiales consolidées de PMC 1 pour 3 861 K€ et les autres immobilisations incorporelles, nettes d'amortissement, pour 86 K€.

#### d) Ecart d'acquisition et tests de dépréciation des actifs

Ce poste a augmenté en 2011 du fait de la consolidation de la filiale ECM acquise par EDIMARK SANTE pour un montant de 360 K€.

Aucun indice de perte de valeur ne s'étant révélé au 30 juin 2011 sur les fonds de commerce des hôtels ; le groupe n'a pas procédé à des tests de dépréciation.

La valeur d'utilité des unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent aux activités filiales de PMC 1, est déterminée selon les modalités décrites, ci-après, au 6<sup>ème</sup> e) du 31 décembre 2010.

Les tests de dépréciation au 30 juin 2011 ont abouti à constater une perte sur la filiale Palolding pour 188 K€, et sur la filiale GROUPE LOGFI pour 116 K€.

#### e) Titres de Capital Investissement par juste valeur en résultat

en K€	Juste valeur 31/12/2010	Acquisition	Cessions à la juste valeur	Variations de la juste valeur	Juste valeur 30/06/2011
Titres Capital Investissement	62 265	1 646	-1 944	9 074	71 041

#### f) Titres des sociétés mises en équivalence

Les titres de la filiale SCI 1-3 RUE D'HOZIER, mis en équivalence, s'élèvent à 208 K€.

#### g) Impôts différés et preuve d'impôt

L'impôt différé passif s'élève au 30 juin 2011 à 13 574 K€, en augmentation de 433 K€ par rapport au 31 décembre 2010.

De plus, un passif d'impôt différé, devenu non exigible en 2011, a été repris pour 1 909 K€.

L'impôt différé actif comprend essentiellement l'impôt sur les déficits des filiales PMV 1, PALUEL-MARMONT VALORISATION, CHAMPOLLION II, ALBATROS et PIERRE LEGRAND pour 1 070 K€, et le GROUPE EDIMARK SANTE POUR 209 K€.

L'impôt actif de PMV 1 correspond à un déficit de 2,4 M€. Il n'a pas été calculé d'impôt actif sur le déficit de PMV 1, qui reste à imputer au 30 juin 2011 (pour 7,3 M€), ni sur les déficits de COLOMBUS PARTNERS (pour 0,6 M€) et COLOMBUS PARTNERS EUROPE (pour 3 M€), en raison du caractère peu probable de leur récupération et ou de la détermination d'une échéance de récupération trop lointaine.

Au total, l'impôt différé aboutit à un impact global positif de 367 K€ sur le résultat au 30 juin 2011.

Rapprochement entre le résultat et la charge d'impôt En K€	30/06/2011			31/12/2010		
	base à 34,43%	base à 15%	base à 0%	base à 34,43%	base à 15%	base à 0%
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>13 599</b>			<b>15 028</b>		
Régime des SCR (non imposable)	-5 505			-5 358		
Régime des plus-values à long terme						
Résultat sociétés mises en équivalence	-363					
Dividendes et cessions TIAP	-2 637	2 241	396	-697	-685	
Impôt différé/déficits	3 677					
Impôt différé/immeuble de placement	-5 545					
Réintégrations diverses	355					
Déductions diverses				-1 369		
<b>Base fiscale imposable</b>	<b>3 581</b>	<b>2 241</b>	<b>396</b>	<b>7 604</b>	<b>-685</b>	<b>0</b>
Impôt calculé	1 233	336	0	2 618	-103	0
<b>Charge d'impôt</b>	<b>1 569</b>			<b>2 515</b>		

#### h) Stocks

En KE	31/12/2010	Acquisitions	Cessions	Reprise dépréciation	30/06/2011
Stocks	49 917	31 439	-8 843	375	72 888

Les acquisitions correspondent principalement :

- à des travaux immobiliers réalisés par les filiales pour un total de 2 688 K€, dont les filiales LA THEOULIERE sur les biens situés à Mandelieu la Napoule (06) (pour 2 179 K€) et PEVELE PROMOTION sur les biens situés à Orchies (59) (pour 288 K€),
- à une acquisition d'immeuble réalisée par la filiale PIERRE LE GRAND sur les biens situés à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 24 276 K€,
- et à l'activité de négoce des filiales PMC 1, pour 4 473 K€.

La diminution correspond aux prix de revient des biens vendus par les sociétés immobilières pour 4 843 K€ et à l'activité de négoce des filiales PMC 1 pour 3 997 K€.

Le Groupe Compagnie Lebon a signé des promesses de vente sur des lots, à savoir :

- Foncière Champollion 24	1 531 K€
- Domaine de La Tour	450 K€
- Albatros	9 787 K€

### i) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste est principalement composé des valeurs mobilières de placement évaluées en juste valeur :

K€	juste valeur 31/12/2010	Acquisitions	Cessions à la juste valeur	Varations de la juste valeur	juste valeur 30/06/2011
Valeurs mobilières évaluées en juste valeur	35 170	48 756	-56 887	-87	26 952

Le solde de ce poste comprend les disponibilités pour un montant de 10,6 M€.

### j) Capital social et actions propres

Le capital de la Compagnie Lebon comprend 1 214 500 actions de 11 € de nominal sans changement par rapport au 31 décembre 2010.

Au 30 juin 2011, le groupe détient 69 275 actions de ses propres actions pour un montant global de 5 731 K€ dont 19 000 et 47 619 actions acquises en couverture de plans des stocks options et de 2 656 actions acquises au titre du contrat de liquidités géré par GILBERT DUPONT.

Au cours de la période, il a été distribué un dividende par action de 2,5 €.

### k) Dettes financières et swap

En K€	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Emprunts bancaires et obligataires	63 949	48 391	42 228
Intérêts courus sur emprunts et découverts bancaires	39	55	6
Comptes courants hors groupe	8 545	4 878	3 002
Dépôts reçus des locataires des biens immobiliers	842	428	280
Total	73 375	53 752	45 516
Emprunts à long terme	66 677	49 711	41 137
Part courante des emprunts et dettes financières	6 698	4 041	4 379
Total	73 375	53 752	45 516

Le poste emprunts bancaires a diminué du fait principalement des remboursements des crédits au fur et à mesure des ventes de lots immobiliers pour 1 567 K€, de l'activité des filiales de PMC 1 pour 2 125 K€ et a augmenté de 24 015 K€, en raison de l'ouverture d'une ligne de crédit sur la filiale PIERRE LE GRAND (pour 16 570 K€) et d'un emprunt complémentaire sur une opération immobilière (pour 2 563 K€).

### l) Instruments dérivés

Le Groupe Compagnie Lebon a développé une stratégie de couverture à base de swaps et de caps, afin de se prémunir contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts.

S'agissant des swaps et des caps détenus par le Groupe, la relation de couverture n'a pas été établie.

Ces swaps et caps (44,5 M€ en valeur notionnelle et souscrits à des taux plafonds compris entre 2,38 % et 3 %) ont une valeur négative de 48 K€ au 30 juin 2011, soit une variation pour la part non efficace de + 237 K€.

Ces instruments de couverture ont été souscrits auprès d'établissements bancaires français de 1<sup>er</sup> rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments, aux dates d'arrêté comptable, retenue par la société, est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes.

### m) Dettes sur immobilisations

Ce poste comprend les engagements de souscription non encore libérés dans les fonds de Capital Investissement souscrits par PALUEL-MARMONT FINANCE.

## n) Produits des activités courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Chiffre d'affaires filiales PMC 1 (biens et services)	23 457	59 123	39 833
Prix de cession des biens immobiliers (neuf & marchand de biens)	5 343	13 828	7 232
Chiffres d'affaires Hôtels	7 802	14 949	7 071
Loyers et charges facturées sur patrimoine immobilier	2 033	2 238	1 016
Honoraires et divers	73	498	169
Autres produits (transferts de charges et divers)	198	518	266
Total	38 906	91 154	55 587

Le chiffre d'affaires des filiales PMC 1 est sensiblement équivalent à 2010 ; la baisse est due à la déconsolidation des filiales cédées en 2010 (Financière Orfèvrerie d'Anjou et Césa Développement).

Le chiffre d'affaires des hôtels est en hausse de 10 % par rapport à 2010.

## o) Charges des activités courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Prix de revient des biens vendus filiales PMC 1	3 998	13 403	9 285
Prix de revient des biens immobiliers (neuf & marchand de biens)	4 843	12 861	6 909
Charges externes	13 341	28 142	16 648
Salaires et charges sociales	11 065	25 435	15 456
Stock option	22	57	28
Impôts et taxes	1 066	1 947	1 057
Amortissements et provisions	1 053	3 036	1 796
Autres produits et charges courantes	-36	222	89
Total	35 352	85 103	51 268

## p) Variation de la juste valeur des titres de capital investissement

Sur 2011, la juste valeur des titres en portefeuille de capital investissement augmente de 9 074 K€.

### q)-a Produits financiers

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Produits (en KE)			
Dividendes	924	2 631	1 559
Intérêts perçus	624	405	139
Gains de change	3		6
Plus values nettes des cessions titres de capital investissement	4	181	448
Plus values des cessions valeurs mobilières de placement	5	270	104
Reprise de provision sur engagements de retraite	-3	74	86
Autres reprises de provision (travaux et créances)	1 349	849	759
Total	2 906	4 410	3 101

### q)-b Coûts financiers

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Charges (en KE)			
Coûts d'emprunts	1 571	2 252	1 242
Pertes de changes		10	16
Moins values des cessions titres de capital investissement	477	714	
Moins values des cessions valeurs mobilières de placement			49
Total	2 048	2 976	1 307

La société PMC 1 ayant opté pour le régime de SCR, elle est totalement exonérée d'impôt sur les sociétés.

#### r) Intérêts minoritaires et résultat dilué par action

Les intérêts minoritaires dans le résultat s'élèvent à 1 268 K€ et correspondent aux parts minoritaires du Groupe PMC 1 (comprenant 3 sous-groupes) (1 296 K€), de PMC 1 (96 K€) et des filiales immobilières CHAMPOLLION I – CHAMPOLLION II – COLOMBUS PARTNERS, FONCIERES CHAMPOLLION 21-22-24, MONCEAU RENOVATION, PIERRE LE GRAND, ALBATROS et PYTHEAS INVEST (- 124 K€).

### 5- Autres informations

#### a) Effectifs et rémunération des organes de Direction

L'effectif moyen du groupe s'établit à 361 salariés.

Les sommes allouées aux organes d'Administration et de Direction (refacturations du CETIG et jetons de présence) s'élèvent au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2011 à 442 951€.

Les refacturations du CETIG incluent la rémunération, au titre de leurs fonctions au sein de la COMPAGNIE LEBON et dans les sociétés contrôlées, de Messieurs Jean-Marie Paluel-Marmont et Christophe Paluel-Marmont, en vertu d'une convention soumise aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce.

#### b) Exposition aux risques

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées dans le document de référence 2010, publié sur le site [www.compagnielebon.fr](http://www.compagnielebon.fr), pages 42 et 76.

#### c) Informations sectorielles

Les résultats sont présentés par secteur d'activité :

**A : Capital investissement**

**B : Hôtellerie**

**C : Patrimoine immobilier et divers**

Les principaux postes du bilan par secteurs se décomposent de la façon suivante :

En K€	30/06/2011				31/12/2010				30/06/2010			
	A	B	C	TOTAL	A	B	C	TOTAL	A	B	C	TOTAL
Actifs corporels et incorporels	4 674	31 199	4 560	40 433	4 609	30 662	4 597	39 868	5 307	30 672	4 644	40 623
Ecart et immeubles de placement	47 444	10 142	7 259	64 845	46 903	10 142	7 259	64 304	52 209	10 142	6 492	68 843
Immobilisations Financières	71 460	319	36	71 815	62 457	319	26	62 802	58 042	323	23	58 388
Stocks et encours	72 808	80		72 888	49 838	80		49 918	34 550	82		34 632
Emprunts et dettes LT	68 115		156	68 271	51 999		391	52 390	46 267		503	46 770

Le chiffre d'affaires par secteurs se décompose de la façon suivante :

En K€	30/06/2011				31/12/2010				30/06/2010			
	A	B	C	TOTAL	A	B	C	TOTAL	A	B	C	TOTAL
Chiffre d'affaires et produits	30 660	7 803	557	39 020	74 929	14 949	1 402	91 280	48 001	7 071	552	55 624
Produits inter secteurs				-312				-644				-303
Produits des activités ordinaires	30 660	7 803	557	38 708	74 929	14 949	1 402	90 636	48 001	7 071	552	55 321

## Autres informations sectorielles :

En K€	30/06/2011				31/12/2010				30/06/2010			
	A	B	C	TOTAL	A	B	C	TOTAL	A	B	C	TOTAL
Amortissements de la période	184	560	55	799	456	1 110	109	1 675	290	565	54	909
Produits et charges sans contrepartie en cash :												
- variation des justes valeurs	9 223		-95	9 128	1 978		827	2 805	-853		-68	-921
- reprise sur provisions	1 025	312	9	1 346	8	101	4	113	761	82	4	847
- impôts différés	249	-12	-604	-367	-519	22	-5	-502	-514	16	39	-459

### d) Contrats de location

Le montant total des paiements minimaux futurs sur les baux hôteliers des hôtels s'élève à 4 520 K€. (dont 926 K€ à 1 an, 2 537 K€ entre 1 et 5 ans, 1 057 K€ à plus de 5 ans). Le montant payé durant la période est de 420 K€.

### e) Engagements hors bilan

Les modifications intervenues par rapport au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

#### Compagnie Lebon

- Extinction du nantissement de 20 922 actions ESPRIT DE FRANCE auprès de OSEO FINANCEMENT et de la BANQUE POPULAIRE.

#### Esprit de France

- Extinction du nantissement de 4 390 actions de L'HOTEL AIGLON auprès de OSEO FINANCEMENT et de la BANQUE POPULAIRE.

#### PMC 1

- Extinction de la garantie de passif donnée à l'acquéreur des actions GMSE+/SAM.

#### Pierre Le Grand, auprès du Crédit Foncier

- Privilège de prêteur de deniers pour la somme de 16 553 000 € pour l'ensemble des associés.
- Hypothèque de 2<sup>ème</sup> rang et sans concurrence à hauteur de 2 447 000 € pour le montant du prêt « travaux » ;
- Nantissement des 51 000 actions détenues par PMV 1 ;
- Cession Dailly des créances professionnelles signées ou à venir ;
- Cession conditionnelle des loyers des baux d'habitation en cas de non-paiement d'une échéance du prêt bancaire.

### f) Parties liées

Les seules parties liées correspondent aux refacturations du CETIG (voir 5-a)

## **Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 25 août 2011

Le Président directeur général  
Jean-Marie PALUEL-MARMONT

## **Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société COMPAGNIE LEBON, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## 2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

*Fait à Paris et Courbevoie, le 26 août 2011*

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
*MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG*

MAZARS

Jean Philippe BERTIN

Matthew BROWN