



Paris, le 6 avril 2016

## RÉSULTATS ANNUELS 2015 / PERSPECTIVES 2016 : PERFORMANCE ET NOUVEAUX MOTEURS DE CROISSANCE



Dessin d'architecte du futur Hôtel Fauchon, Paris

- Tous les indicateurs sont en croissance : ANR 265 M€ +5,5% (après distribution), Résultat Net 14 M€ +16,7%, Crédit de valeur 18 M€
- Le Capital-Investissement réalise une excellente année 2015 et cède une première ligne de PMC II
- L'Immobilier confirme le succès de sa stratégie à forte valeur ajoutée
- L'Hospitalité passe un cap de valorisation de son savoir-faire
- Le titre Lebon affiche une performance de +11% depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015
- Dividende de 3,80 € (identique à celui de 2015) proposé à l'Assemblée de Juin 2016
- Confirmation de l'objectif de doublement de valeur de 2013 à 2023

Le Conseil d'Administration de la Compagnie Lebon a arrêté les comptes de l'exercice 2015, et le dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale d'actionnaires :

En M€, au 31 décembre 2015	2015	2014	Variation
<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)</b>	<b>264,8</b>	<b>251,0</b>	<b>+5,5%</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RNPG)</b>	<b>14,0</b>	<b>12,0</b>	<b>+16,7%</b>
<b>CRÉATION DE VALEUR *</b>	<b>18,1</b>	<b>17,1</b>	<b>+5,8%</b>
<b>DIVIDENDE en €</b>	<b>3,80***</b>	<b>3,80 **</b>	<b>-</b>

\* Crédit de valeur = variation d'ANR avant distribution de l'année

\*\* dividende versé en 2015 au titre de l'exercice 2014

\*\*\* dividende versé en 2016 au titre de l'exercice 2015

*Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.*

*«Entrepreneurs investisseurs, nous pilotons le développement de la Compagnie Lebon à partir de la création de valeur, et chacun de nos trois secteurs a franchi un cap en 2015.», analyse Emmanuel Russel, Directeur Général de la Compagnie Lebon.*

*«La complémentarité de nos métiers aux cycles différents est confirmée. Nous réaffirmons donc notre objectif de doublement de valeur entre 2013 et 2023», confirme Henri de Pracomtal, Président de la Compagnie Lebon.*



## 1. Les chiffres-clés

### **L'Actif Net Réévalué (ANR) : 264,8 M€ (+5,5% après distribution)**

La performance 2015 est en ligne avec la progression régulière au cours des 12 dernières années, où l'ANR affiche un taux moyen de croissance de 7,2% dividendes inclus.

Le mix reflète la phase d'investissement de la Compagnie Lebon : 19 M€ de trésorerie ont été investis dans les activités Hospitalité et Immobilier. La part de l'Hospitalité passe ainsi de 33% à 40% dans le total (106,3 M€ à fin 2015), l'Immobilier passe de 19 à 21% dans le total (56,4 M€ à fin 2015), le Capital-Investissement est stable à 25% du total (65,3 M€ à fin 2015), la holding passe de 24% à 14% du total (36,8 M€ à fin 2015), suite à la baisse de la trésorerie.

### **La création de valeur<sup>1</sup> : 18,1 M€**

Elle est en ligne avec l'objectif de la Compagnie Lebon : doubler de valeur entre 2013 et 2023. L'Hospitalité génère 8,3 M€ soit 45% du total vs 42% en 2014. L'Immobilier génère 3,0 M€ soit 17% du total vs 14% en 2014. Le Capital-Investissement génère 7 M€, soit 38% du total, stable vs. 2014. La création de valeur se fait à 77% par le résultat, le solde résultant de variations d'ANR induites par des cessions ou des sorties de stocks immobiliers.

### **Le résultat net part du Groupe (RNPG) : 14,0 M€ (+16,7%)**

Le mix reflète la complémentarité des cycles d'investissement des trois secteurs du Groupe : le Capital-Investissement, à 9,5 M€, entame, avec l'opération Destia, la cession d'une première ligne du fonds PMC II : il génère 63% du résultat vs. 51% en 2014; l'Hospitalité, en phase d'investissement, dégage un résultat de 2,4 M€, et l'Immobilier un résultat de 3,2 M€.

### **Une trésorerie disponible pour saisir les opportunités, la force financière du Groupe : 38 M€ à fin 2015**

La trésorerie disponible de la Compagnie Lebon s'élève, au 31/12/2015, à 37,8 M€<sup>2</sup>, vs. 57,4 M€ en 2014. La différence est constituée par les investissements dans le Royal Garden (14 M€, Hospitalité) et le remboursement de l'emprunt sur le projet Compiègne (4 M€, Immobilier), en cours de refinancement.

### **Un endettement raisonnable : dette corporate 7 M€ soit 4% des capitaux propres**

L'endettement « corporate » a progressé en 2015, pour atteindre 7 M€, soit moins de 4% par rapport aux capitaux propres. La maturité moyenne est de 5 ans et 7 mois, le taux moyen est de 2,33%. La dette totale, y compris la dette adossée à des projets Immobiliers, Hospitalité ou Capital-Investissement, s'élève à 58 M€, soit 26,7% des capitaux propres.

### **La mobilisation d'investisseurs tiers : 18 M€ à fin 2015 (+20%)**

La Compagnie Lebon fédère des partenaires en « club deals » en Hospitalité et en Immobilier, et des investisseurs tiers dans le fonds PMC II. Le total atteint 18 M€ en 2015, en progression de 20% vs. 2014.

*L'intégralité des chiffres sera présentée lors de la réunion d'information du 7 Avril 2016 à 9h, puis dans le document de référence publié le 22 Avril 2016. Tous les supports seront disponibles sur le site.*

1 Crédit de valeur = variation de l'ANR + distribution

2 Ce montant de 37,8 M€ se décompose en :

- trésorerie et équivalents de trésorerie : 26,4 M€
- fonds Tikehau : 11,4 M€



## 2. Faits marquants de l'exercice

### Le Capital-Investissement réalise une excellente année 2015 et cède une première ligne de PMC II

Le Capital-Investissement est composé de trois activités : le capital-investissement avec Paluel-Marmont Capital, Salvepar et les fonds de tiers.

	2015	2014
<b>Résultat Net Part du Groupe (M€)</b>	<b>9,5</b>	6,1
<b>ANR (M€)</b>	<b>65,3</b>	61,8
<b>Création de valeur (M€)</b>	<b>7,0</b>	6,5

Paluel-Marmont Capital a contribué à hauteur de 4,2 M€ au résultat (RNPG) 2015. Il a cédé une première ligne du fonds PMC II, Destia, acteur majeur des services à la personne. Entré au capital d'Avidom en décembre 2012, Paluel-Marmont Capital a accompagné une croissance de 10 à 40 M€ du chiffre d'affaires de sa participation, à la fois par croissance organique et par rapprochement entre Avidom et Sous mon Toit, qui passe ainsi d'opérateur régional à national pour former le Groupe Destia en janvier 2015. Paluel-Marmont Capital est simultanément entré au capital de B-Live, société prestataire en lumière et son pour les spectacles vivants, de GD Intérim, société d'intérim pour les métiers de bouche et d'Anaveo, spécialiste en sécurité électronique. PMC II est à présent investi à 60%.

Les fonds de tiers et Salvepar ont contribué à hauteur de 5,3 M€ au résultat (RNPG) 2015. La performance des fonds investis dans Chequers Capital et White Knight a été très bonne, comme le résultat net 2015 de Salvepar.

### L'Immobilier confirme le succès de sa stratégie à forte valeur ajoutée

	2015	2014
Chiffre d'affaires (M€)	45,1	30,1
Résultat opérationnel (M€)	5,2	3,6
Résultat net (M€)	4,8	2,8
<b>Résultat Net Part du Groupe (M€)</b>	<b>3,2</b>	2,1
<b>ANR (M€)</b>	<b>56,3</b>	47,4
<b>Création de valeur (M€)</b>	<b>3,0</b>	2,3

La forte hausse du chiffre d'affaires (+48%) est liée à l'activité soutenue de la promotion immobilière résidentielle dans un contexte de marché plus favorable.

L'événement majeur de 2015 est l'acquisition d'un portefeuille de 11 immeubles d'activités auprès de Sofilo, filiale foncière d'EDF. Un actif a déjà été vendu et cinq autres font l'objet d'une promesse de vente. Paluel-Marmont Valorisation a réalisé cette opération avec des partenaires extérieurs et peut, avec cette expérience, aborder des projets plus ambitieux tout en conservant le même degré de risque et la même responsabilité de pilotage.

La progression de l'ANR met en évidence une création de valeur de 3 M€ et traduit à la fois la bonne valorisation des actifs sous gestion et la politique d'investissement ciblée sur des actifs à forte valeur ajoutée : 40% de la création de valeur a été générée par des investissements de l'année.



## L'Hospitalité franchit un cap de reconnaissance de son savoir-faire

**En Hospitalité**, la stratégie de la Compagnie Lebon repose sur deux leviers, les hôtels Esprit de France et les thermes & spas avec Sources d'Équilibre.

	Esprit de France	2015 Sources d'Équilibre	Total Hospitalité	Esprit de France	2014 Sources d'Équilibre	Total Hospitalité
<b>KPI non financiers</b>	<b>427 chambres sous gestion</b>	<b>16 000 curistes</b>		<b>336 chambres sous gestion</b>	<b>16 000 curistes</b>	
Chiffre d'Affaires (M€)	<b>25,4</b>	<b>13,9</b>	<b>39,3</b>	18,9	12,6	<b>31,5</b>
Flux de trésorerie opérationnelle (M€)	<b>4,9</b>	<b>1,5</b>	<b>6,4</b>	3,8	1,7	<b>5,5</b>
Capex (M€)	<b>4,7</b>	<b>0,5</b>	<b>5,2</b>	2,1	0,3	<b>2,4</b>
Résultat net part du Groupe (M€)	<b>2,5</b>	<b>0</b>	<b>2,5</b>	2,9	0,5	<b>3,4</b>
ANR (M€)	<b>103,0</b>	<b>3,3</b>	<b>106,3</b>	79,8	2,8	<b>82,6</b>
Création de valeur (M€)	<b>8,1</b>	<b>0,2</b>	<b>8,3</b>	6,5	0,5	<b>7,0</b>

### Esprit de France signe avec le Groupe Fauchon, aboutissement d'une année 2015 riche en développements

Le partenariat signé en décembre 2015 entre Esprit de France et le Groupe Fauchon pour le premier Hôtel Fauchon, Place de la Madeleine à Paris, est la reconnaissance du savoir-faire hôtelier d'Esprit de France.

Ce savoir-faire a permis à Esprit de France de surperformer une nouvelle fois le secteur en 2015 à la fois au niveau national (croissance organique +1,7%, dans un secteur stable à +0,1% en 2015, source MKG), et à Paris intra-muros (croissance organique de 0,8% dans un marché en baisse de 3,8% en 2015, source MKG), dans un contexte impacté par les attentats de janvier et novembre 2015.

Les investissements de 2014 ont porté leurs fruits dès 2015 avec 20% de croissance de chiffre d'affaires pour l'Hôtel le Pignonnet à Aix-en-Provence et un classement parmi les 5 premiers hôtels parisiens en e-reputation pour l'Hôtel La Tamise. Esprit de France continue d'investir, avec le rachat du fonds de commerce de l'Hôtel Royal Garden Champs-Elysées pour 13 M€ en juillet 2015, et 7 à 10 M€ de travaux programmés sur deux ans sans fermeture de l'établissement.

Esprit de France a réalisé en 2015 un chiffre d'affaires de 25,4 M€, un résultat net de 2,5 M€, des investissements de 4,7 M€. L'ANR Esprit de France s'élève fin 2015 à 103 M€ suivant une méthode de valorisation prudente : les fonds hôteliers sont valorisés 4 fois le chiffre d'affaires à Paris et 3 fois en province, soit dans le bas de la moyenne des transactions actuelles.

Esprit de France vise 700 chambres sous gestion à fin 2018, vs. 427 aujourd'hui. Le développement organique se fera par la montée en gamme, l'e-business, le yield management, et s'appuie sur un excellent taux de satisfaction client (>85%), et un taux de fidélisation élevé (>30%).

### La candidature au rachat des Thermes d'Allevard marque le lancement de la marque Sources d'Équilibre, pour les Thermes & Spas

Les Thermes & Spas sont un segment de marché en consolidation en France, présentant de fortes synergies avec le savoir-faire hôtelier de la Compagnie Lebon. L'ensemble Brides-les-Bains/Allevard représenterait 17 M€ de chiffre d'affaires, 416 employés (239 ETP), 20 000 curistes, 2 hôtels, faisant de Sources d'Équilibre le 5ème groupe thermal en France. Cette candidature, présentée fin 2015, doit recevoir la réponse du Tribunal de Commerce de Grenoble le 12 Avril 2016. Le schéma financier repose sur le rachat des parts de la Commune d'Allevard, une augmentation de capital de 0,5 M€ et un

# COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

apport en compte courant équivalent, permettant un programme d'investissement ainsi que la renégociation de la dette de 1,7 M€ étalée sur 10 ans. Les 66 emplois seront par ailleurs maintenus.

Sources d'Equilibre a dégagé en 2015 un chiffre d'affaires de 13,9 M€, en croissance de 10,3% ; ce chiffre reflète la prise en compte d'une année complète des activités thermales et hôtelières de Brides-les-Bains en 2015, contre 9 mois en 2014. La trésorerie dégagée a été de 1,5 M€, affectée aux investissements (capex 0,5 M€). Sources d'Équilibre a préparé les travaux de refonte des équipements et de l'architecture de l'établissement thermal de Brides-les-Bains, pour un montant de 14 M€, qui seront lancés fin 2016.

**Enfin, 2015 a été une année d'investissement en matière digitale dans l'ensemble du secteur Hospitalité**, avec la refonte complète des sites des hôtels Esprit de France et des thermes de Brides-les-Bains (réservation en ligne, en particulier).

## Le titre Lebon affiche une performance de +11% depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015

La performance du titre Compagnie Lebon est en progression de 5% depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016, soit 11% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Les volumes progressent depuis le passage à la cotation en continu le 1<sup>er</sup> octobre 2015. La décote boursière s'est réduite, avec une capitalisation boursière à -42% vs. ANR.

## 3. Dividende et Perspectives

### Dividende

Confiant dans la bonne santé de la Compagnie Lebon, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> Juin 2016 le versement d'un dividende de 3,80 €, stable par rapport à l'exercice précédent et représentant un rendement brut de 3% par rapport au cours moyen 2015.

### Perspectives

Le management confirme l'objectif annoncé en 2013 : doubler de valeur en 10 ans. Cet objectif se décline par secteur de la façon suivante :

- Hospitalité : poursuite d'une politique active de croissance externe et de montée en gamme.
- Immobilier : développement de nouvelles opérations à valeur ajoutée avec des partenaires investisseurs.
- Capital-Investissement : sélection rigoureuse de nouveaux projets et réflexion sur un prochain fonds

Pour 2016, dans une démarche de prudence en raison de la nature cyclique du Capital Investissement, le management ne donne pas de guidance à ce stade.

## 4. Prochains rendez-vous de communication financière

- 7 Avril 2016 à 9h : réunion d'information sur les résultats annuels 2015 et les perspectives 2016
- 22 Avril 2016 : publication du document de référence
- 1er Juin 2016 : Assemblée générale

### Contact Relations Investisseurs et Analystes

Frédérique Dumousset – Compagnie Lebon – Tél : 01 44 29 98 05 – f.dumousset@compagnielebon.fr

### Contact Presse

Bénédicte Hautefort – equityStories – Tél. : 01 84 16 19 96 - benedicte.hautefort@equitystories.fr

# COMPAGNIE LEBON



GROUPE PALUEL-MARMONT

## A propos de la Compagnie Lebon

La Compagnie Lebon, société cotée sur Euronext Paris (compartiment C), est contrôlée par la famille Paluel-Marmont et développe trois secteurs d'activité : l'Hospitalité avec les hôtels Esprit de France et les activités Thermes & Spas Sources d'Équilibre, l'Immobilier avec Paluel-Marmont Valorisation et le Capital Investissement avec Paluel-Marmont Capital.

ANR au 31/12/2015 : 265M€ - RNPG 2015 : 14 M€ - Effectifs : 468 personnes

[www.compagnielebon.fr](http://www.compagnielebon.fr) - Code ISIN : FR0000121295