

## Impact exceptionnel du Covid-19 sur les performances de l'exercice 2020 Un modèle résilient et équilibré pour capter la croissance à moyen terme

- **Actif net réévalué au 31 décembre 2020 : 212,5 M€ en recul de 12 %**
- **Résultat net part du groupe : -12,7 M€<sup>1</sup>**
  - **Bonne tenue du secteur Financier (Capital Investissement et Immobilier)**
  - **Pertes dans le secteur Exploitation (Hôtels et Thermes) sous l'effet d'une crise sanitaire sans précédent**
- **Ratio LTV maîtrisé et économies réalisées sur le secteur Exploitation**
- **Redémarrage progressif attendu à partir de l'automne 2021**

Résultat Net Part du Groupe en M€ <sup>1</sup>	2020	2019
Capital Investissement	3,1	3,5
Immobilier	0,8	4,4
<b>Secteur financier</b>	<b>3,9</b>	<b>7,9</b>
Hôtellerie	-12,7	2,2
Thermalisme	-3,0	-2,6
Activité patrimoniale	-0,9	0,5
<b>Secteur exploitation</b>	<b>-16,6</b>	<b>0,1</b>
<b>TOTAL COMPAGNIE LEBON</b>	<b>-12,7</b>	<b>8,0</b>

Actif Net Réévalué en M€	2020	2019	Variation
Capital Investissement	44,7	54,5	-18%
Immobilier	80,1	61,4	30%
<b>Secteur financier</b>	<b>124,8</b>	<b>115,9</b>	<b>8%</b>
Hôtellerie	119,7	136,1	-12%
Thermalisme	16,5	17,9	-8%
Activité patrimoniale	-48,5	-28,3	71%
<b>Secteur exploitation</b>	<b>87,7</b>	<b>125,7</b>	<b>-30%</b>
<b>TOTAL COMPAGNIE LEBON</b>	<b>212,5</b>	<b>241,5</b>	<b>-12%</b>

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

« L'année 2020 a été profondément marquée par la pandémie de Covid-19 et par ses conséquences inédites sur l'économie. Malgré la qualité de nos actifs et l'engagement de nos équipes, la Compagnie Lebon a été directement affectée par la fermeture des frontières et les mesures de confinement mises en place par les gouvernements pour limiter la propagation du virus, avec de fortes répercussions sur ses filiales d'hôtels et de thermes, Esprit de France et SET. L'impact Covid sur le secteur financier diffère selon les investissements, qui affichent dans leur ensemble une bonne résilience du portefeuille. Dans ce contexte exceptionnel, l'importance de la diversification « multimétiers » de la Compagnie Lebon démontre toute sa pertinence», indique Philippe Aoun, Directeur général.

<sup>1</sup> Calcul en IFRS 8. En IFRS (tel que mentionné dans les états financiers primaires), le RNPG (Résultat Net Part du Groupe) s'élève à -11,8 M€ contre 7,7 M€ en 2019.



### Présentation des comptes par secteur d'activité (IFRS 8)<sup>1</sup>

La Compagnie Lebon présente ses comptes sous le format IFRS 8. Cette présentation permet d'avoir une lecture directe des différentes activités telles qu'elles sont gérées, et apporte une meilleure compréhension des activités par une approche sectorielle.

Les activités du Groupe s'organisent autour de 2 secteurs et 4 métiers.

- Le Secteur Financier regroupe le Capital Investissement et l'Immobilier.
- Le Secteur Exploitation comprend les métiers de l'Hôtellerie et du Thermalisme ainsi que l'Activité Patrimoniale (gestion du siège social et de la dette corporate).

### Secteur Financier : une année positive dans un contexte complexe

#### Capital Investissement : bonne tenue du portefeuille

L'équipe s'est concentrée sur les sociétés en portefeuille qui ont été diversement impactées selon leur secteur d'activité. Aucun investissement nouveau n'a été réalisé en 2020, en raison du contexte économique inédit créé par la crise sanitaire en cours. En fin d'année, Paluel-Marmont Capital a initié la cession de sa participation dans Sogetrel, finalisée en janvier 2021, à des conditions satisfaisantes.

En parallèle, les réévaluations de certaines participations permettent au Capital Investissement d'afficher une performance positive avec une contribution au RNPG de 3,1 M€.

#### Immobilier : une année en demi-teinte

Dans un contexte de marché compliqué par la crise, Paluel-Marmont Valorisation a réalisé la vente d'un actif de bureaux rue Oberkampf à Paris et d'un portefeuille de murs de restaurants. Une acquisition a été réalisée en vue d'une opération mixte bureaux / logements dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

La contribution positive de l'immobilier au RNPG, à 0,8 M€, est principalement liée à la cession de l'actif Oberkampf. La diminution du résultat 2020 reflète le ralentissement volontaire des investissements en 2019 et les baisses de valorisations sur nos lignes de participations dans des fonds immobiliers ayant subi l'impact de la crise.

### Le Secteur Exploitation fortement touché par la crise sanitaire

Les Hôtels Esprit de France ont subi un coup d'arrêt sur une grande partie de l'année : tous fermés lors du premier confinement, faute de clients, certains hôtels ont été réouverts à partir de la mi-mai avec des taux d'occupation très faibles en raison de l'impossibilité pour notre clientèle habituelle, à forte dominante internationale, de se rendre dans nos établissements, tout particulièrement avec les nouvelles mesures de restrictions décidées à l'automne.

La saison thermale, quant à elle, n'a connu qu'une demi-saison. Nos établissements ont dû fermer en raison des fermetures administratives appliquées à l'ensemble des stations thermales en France entre mi-mars et juin, puis à partir d'octobre 2020. Pendant cette courte saison thermale (entre juin et octobre 2020), les cures et les soins non conventionnés ont pu être proposés en respectant un protocole sanitaire strict, permettant d'assurer la sécurité des curistes et du personnel, avec une jauge de fréquentation réduite.

Le chiffre d'affaires global du secteur exploitation (hôtellerie et thermalisme) a ainsi baissé de 62 %, dont -72% pour l'hôtellerie.

Les hôtels Esprit de France, ainsi que l'activité thermale SET-Sources d'Equilibre ont pu faire appel aux aides mises en place par l'Etat (chômage partiel, PGE,...) mais la Compagnie Lebon n'a pu bénéficier du fonds de solidarité qu'à partir

de décembre pour un montant limité à 200 K€. Par ailleurs, une partie des charges, dont les loyers (5,5 M€, soit 40% des charges d'Esprit de France en 2020), a beaucoup pesé sur les résultats. Le RNPG de l'Hôtellerie est de -12,7 M€. Le RNPG du Thermalisme est de -3 M€.

## Perspectives 2021 : des équipes au travail pour préparer le rebond dans un contexte encore incertain

La crise sanitaire Covid 19, toujours en cours en mars 2021, continue d'affecter nos activités et notamment le secteur exploitation. Le groupe maintient depuis le début de la survenance de la crise l'ensemble des mesures de protection vis-à-vis de ses salariés et vis-à-vis des clients, en particulier dans les activités hôtelières et thermales.

A fin mars 2021 :

- Seuls cinq de nos hôtels sont ouverts, en raison des restrictions de déplacements internationaux et des fermetures de certaines frontières, avec des taux d'occupation très inférieurs à la normale
- Nos stations thermales sont fermées comme partout en France et la date d'ouverture de la nouvelle saison thermale n'est pas encore connue. Elle est espérée pour mai ou juin 2021
- L'impact sur le capital investissement et l'immobilier se manifeste à ce stade par les revalorisations de certaines participations impactées par la crise sanitaire et des décalages anticipés dans les calendriers d'acquisitions ou de cessions

Les perspectives de rebond de l'économie française sont liées à l'évolution des variants, aux reconfinements éventuels et bien sûr à l'avancée de la campagne de vaccination.

Le Groupe a procédé à une revue générale de ses charges. La feuille de route sera adaptée pour tenir compte des enseignements de la crise. Dans le contexte actuel, nos priorités restent les mêmes.

L'ensemble des données actuelles montre que le Groupe, avec toutes les mesures d'accompagnement connues, est en mesure de faire face aux besoins de trésorerie indispensables pour passer cette crise et reprendre ses activités.

L'activité de capital investissement est en phase de recherche de nouvelles acquisitions, dans un marché actif, mais parfois marqué par des valorisations difficiles à établir en raison des incertitudes macro-économiques.

Notre activité d'investissement immobilier ciblera des actifs résilients dans un marché dynamique mais également peu lisible.

Concernant l'hôtellerie, la reprise d'activité se fera en fonction des possibilités de déplacements liées aux progrès des campagnes de vaccination, de la réouverture des frontières et de la mise en place de certificats sanitaires.

Les stations thermales devraient connaître une saison à nouveau réduite et sans doute impactée par l'incidence des protocoles sanitaires sur le nombre de curistes, mais le Groupe est en recherche permanente de nouveaux protocoles de soins permettant de s'adapter aux besoins des curistes.

### Dividende

Compte tenu de l'ampleur des pertes de l'exercice et du contexte sanitaire, le conseil d'administration proposera à la prochaine Assemblée Générale cette année encore de ne pas verser de dividende. Le conseil d'administration est conscient de ce nouvel effort demandé aux actionnaires mais pense, comme l'année dernière, qu'il convient de privilégier le maintien du savoir-faire des équipes et la spécificité des actifs de la Compagnie Lebon.

« Nous remercions nos équipes pour leur engagement, pour le travail réalisé et pour celui qui reste à faire. Nous croyons à une reprise au second semestre, sans doute largement liée à l'avancée des campagnes de vaccination, et nous préparons ce rebond : nos activités financières sont en phase de recherche d'investissements, l'organisation du redémarrage de nos activités d'exploitation est en cours. Le Conseil d'Administration fait toute confiance aux équipes de la Compagnie Lebon. Face à ce défi économique et humain d'ampleur, nous tenons aussi à remercier nos actionnaires qui font preuve de fidélité. Nous rendons également hommage à tous ceux qui font leurs meilleurs

efforts sans relâche, y compris dans le secteur médical et hospitalier, pour vaincre la pandémie.» conclut Pascal Paluel-Marmont, Président.

\*\*\*

A propos de la Compagnie Lebon :

La Compagnie Lebon, société cotée sur Euronext Paris (compartiment B) est contrôlée par la famille Paluel-Marmont et développe quatre métiers complémentaires. Le secteur financier regroupe le Capital investissement avec Paluel-Marmont Capital et l'Immobilier avec Paluel-Marmont Valorisation. Le secteur exploitation comprend quant à lui l'hôtellerie avec les Hôtels Esprit de France, le thermalisme avec les Thermes Spa et hôtels Sources d'Equilibre, ainsi qu'une activité patrimoniale. ANR au 31/12/2020 : 212,5 M€ - RNPG<sup>1</sup> 2020 : -12,7 M€ - Effectifs : 462 personnes

Prochains rendez-vous de communication financière :

Réunion présentation des résultats : 1er avril 2021 (format conférence téléphonique compte tenu de la crise sanitaire en cours).  
Assemblée générale annuelle : 26 mai 2021

Contact investisseurs et analystes :

Anne-Sophie Caux – Compagnie Lebon – Tél : 01 44 29 98 00 – as.caux@compagnielebon.fr

Contact médias :

Image Sept – Claire Doligez - cdoligez@image7.fr ; Delphine Guerlain – dguerlain@image7.fr

---

<sup>i</sup> Le passage entre les comptes IFRS, validés par le Conseil d'Administration, et la présentation sectorielle des informations financières (IFRS 8) comprend les principaux retraitements suivants :

Pour l'Hôtellerie :

- intégration du compte de résultat de Madeleine Premier en intégration globale et non en résultat des sociétés mises en équivalence,
- neutralisation des impacts de la norme IFRS 16,

Pour le Capital Investissement :

- valorisation des participations directes dans les sociétés Sécurinfor et Quadrilatère à la juste valeur et non comme des filiales consolidées.