



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Bailly Romainvilliers - Architecte : Cabinet Collet Burger



Boulogne Billancourt - Architecte : Bartolo & Villemard



Saint-Denis - Architecte : Hugues Jirou

## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES

Vendredi 20 mai 2011





**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



**Bailly Romainvilliers** - Architecte : Cabinet Collet Burger



**Boulogne Billancourt** - Architecte : Bartolo & Villemard



**Saint-Denis** - Architecte : Hugues Jirou

**Activité**

# Sommaire

1

## Introduction

Olivier Mitterrand

2

## Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq

3

## LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez - Olivier Mitterrand

4

## 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et conclusion

Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Montevrain - Architecte : Agence SCAU Macary Delamain



Boulogne Billancourt - Architecte : Bartolo & Villemard



Bandol - Architecte : BGB Carré Bleu

1

## Introduction

Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



## LNC en 2010

Bonne performance de l'activité et amélioration de la rentabilité

### ◆ Bonne année commerciale

- Progression globale des réservations\* : 624 m€ + 11 % vs 2009
- Carnet de commandes : 518 m€ + 14 % depuis le 31-12-2009

### ◆ Activité toujours soutenue en France

- Accélération des lancements commerciaux : 30 lancements en 2010 vs 13 en 2009
- Réservations\* en hausse : 409 m€ + 16 % vs 2009
- Progression du carnet de commandes résidentiel : 331 m€ + 25 % depuis le 31-12-2009

### ◆ Amélioration de la rentabilité et de la structure financière

- Nette hausse de la marge brute : 20,4 % du CA vs 17,2 % en 2009
- Retour de l'Espagne et de Zapf à la profitabilité
- Progression du résultat net : 15,1 m€ vs 10,9 m€ en 2009
- Désendettement total de la société : 35,3 m€ de trésorerie nette au 31-12-2010

\* Hors immobilier d'entreprise



## Direction Générale

### Transition au sein du Directoire

#### ◆ Guy Welsch : départ du Directoire

- Directeur général depuis 2003 jusqu'au 31-03-2011
- Mission de développement foncier en province et à Munich

#### ◆ Fabrice Desrez : directeur général

- Principalement en charge de la France

#### ◆ Jean Tavernier : membre du Directoire

- En charge du développement Ile-de-France et du suivi de l'Espagne

#### ◆ Ronan Arzel : entrée au Directoire

- En charge du développement et des consultations en Ile-de-France ainsi que des ventes en blocs

#### ◆ Moïse Mitterrand : entrée au Directoire

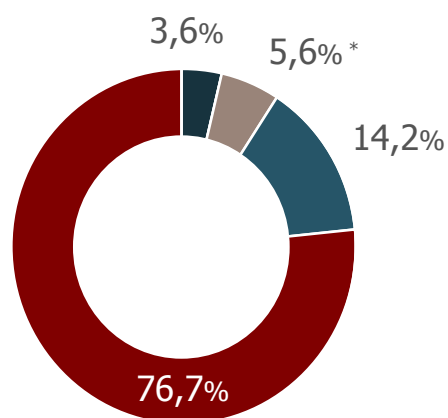
- En charge du développement de l'Immobilier d'Entreprise et du suivi de la filiale allemande Concept Bau-Premier



## Répartition du capital et dividende

- ◆ 5 Avril 2011 : réalisation des plans d'actions gratuites destinés à associer les salariés et mandataires sociaux aux résultats et à les motiver : création de 710.185 actions nouvelles

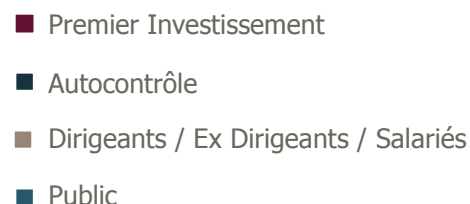
- ◆ Capital au 05-04-2011



\* Vs 1,2 % au 31-12-2010

Nombre d'actions  
au 31-12-2010 : 14 532 169

Nombre d'actions  
au 05-04-2011 : 15 242 354

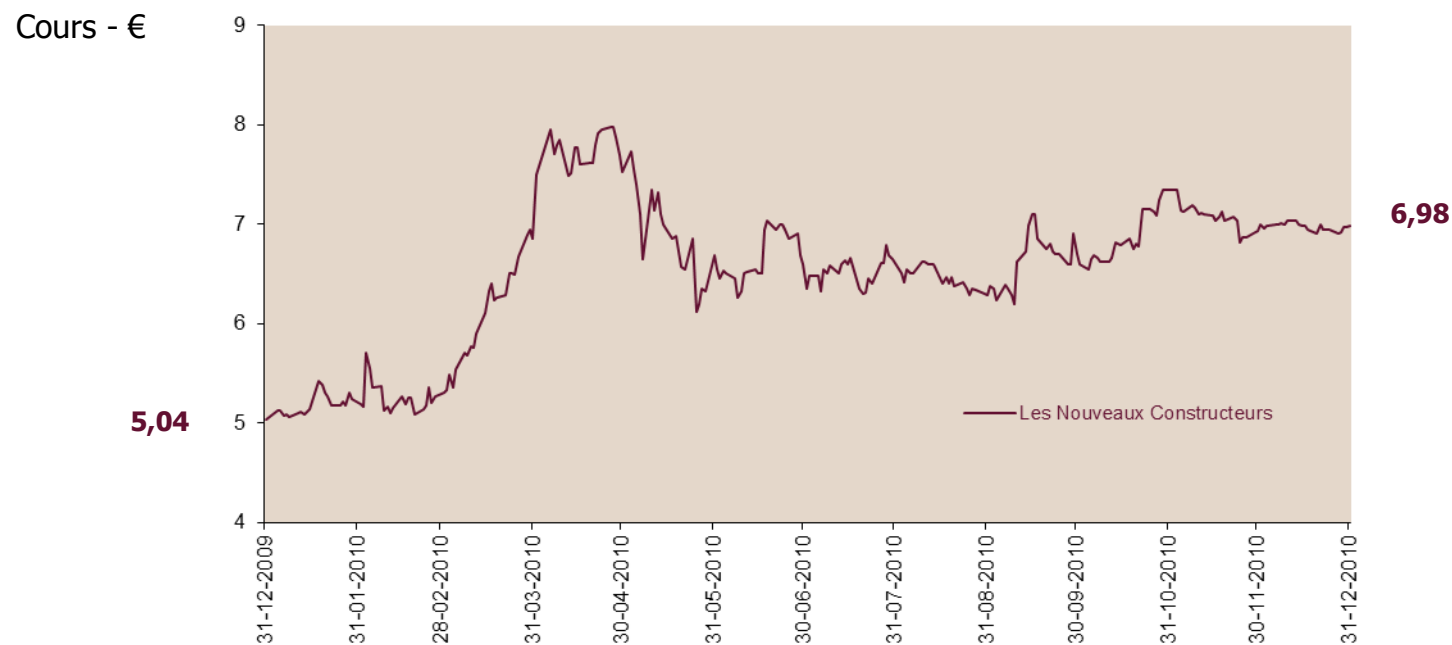


- ◆ Dividende 2010 : 7,62 m€  
0,50 € par action



## Evolution du cours de bourse

Du 31-12-2009 au 31-12-2010



- ◆ Une progression du titre Les Nouveaux Constructeurs de 38,5 % sur l'année 2010



La Grande Motte - Architecte : Antoine Soler



Issy-les-Moulineaux - Architecte : Pierre Phily



Montpellier - Architecte : Emmanuel Nebout

2

## Eléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



## Éléments financiers

### Chiffres clés

en m€	2010	2009
Chiffre d'affaires	540,0	649,1
Marge brute Taux de Marge brute	110,4 20,4 %	111,8 17,2 %
Résultat opérationnel courant Marge opérationnelle courante	24,1 4,5 %	32,9 5,1 %
Résultat net - Part du groupe	15,1	10,9

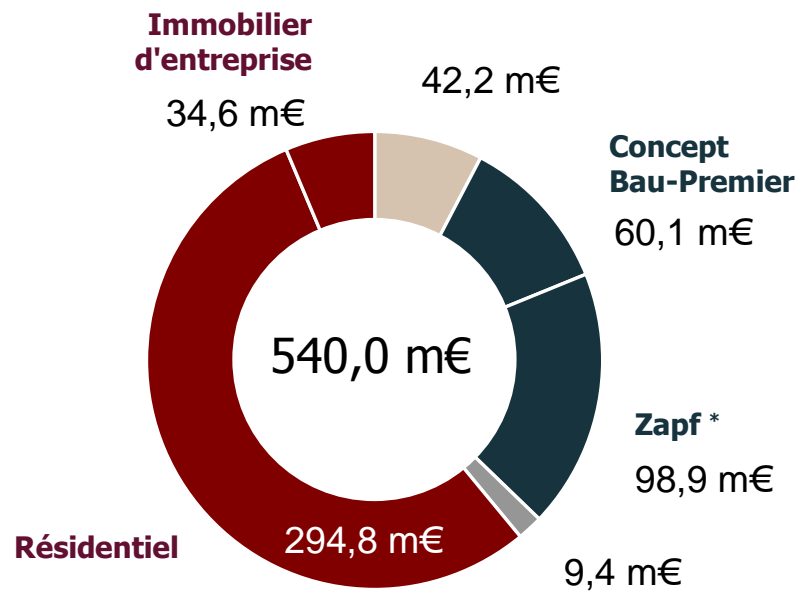
en m€	31-12-2010	31-12-2009
BFR	148,5	271,3
Endettement net	- 35,3	79,5
Endettement net / Capitaux propres	ns	42 %



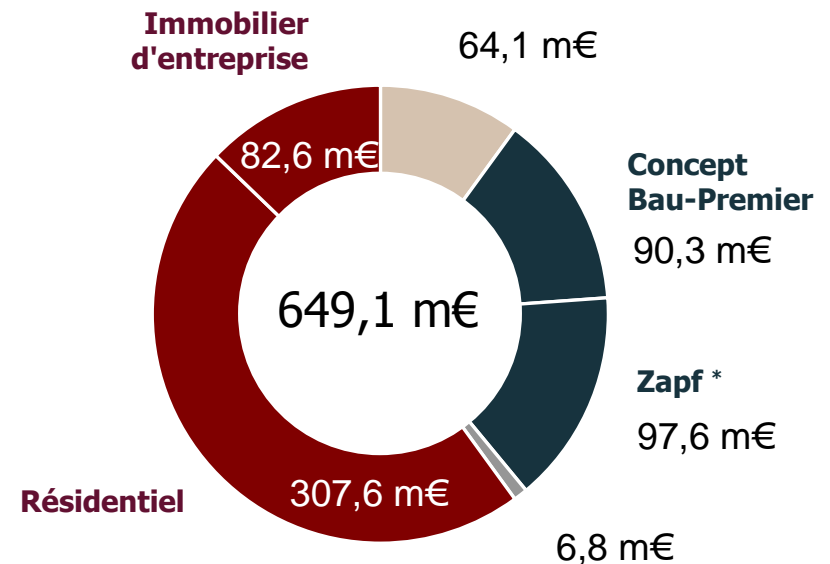
# Eléments financiers

## Chiffre d'affaires

2010



2009



■ France

■ Espagne

■ Allemagne

■ Autres implantations

\* Consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30-04-2009 puis en intégration globale



## Eléments financiers

### Marge brute et résultat opérationnel courant

	2010		2009		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€
<b>Marge brute</b>	<b>110,4</b>	<b>20,4 %</b>	<b>111,8</b>	<b>17,2 %</b>	<b>- 1,4</b>
France - Résidentiel	54,8	18,6 %	54,1	17,6 %	+ 0,7
France - Immobilier d'entreprise	2,7	7,7 %	18,0	21,8 %	- 15,4
Espagne	9,3	22,0%	0,9	1,4 %	+ 8,4
Allemagne - Concept Bau-Premier	11,9	19,8 %	16,2	17,9 %	- 4,3
Allemagne - Zapf *	30,7	31,0 %	21,1	21,6 %	+ 9,6
Autres implantations	1,0	10,6 %	1,4	20,6 %	- 0,4
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>24,1</b>	<b>4,5 %</b>	<b>32,9</b>	<b>5,1 %</b>	<b>- 8,8</b>
France - Résidentiel	15,1	5,1 %	18,5	6,0 %	- 3,4
France - Immobilier d'entreprise	- 0,4	- 1,2 %	12,7	15,4 %	- 13,1
Espagne	4,5	10,7 %	- 3,1	- 4,8 %	+ 7,6
Allemagne - Concept Bau-Premier	3,0	5,0 %	7,0	7,8 %	- 4,0
Allemagne - Zapf *	2,3	2,3 %	- 1,6	- 1,6 %	+ 3,9
Autres implantations	- 0,4	- 4,3 %	- 0,6	- 8,8 %	+ 0,2

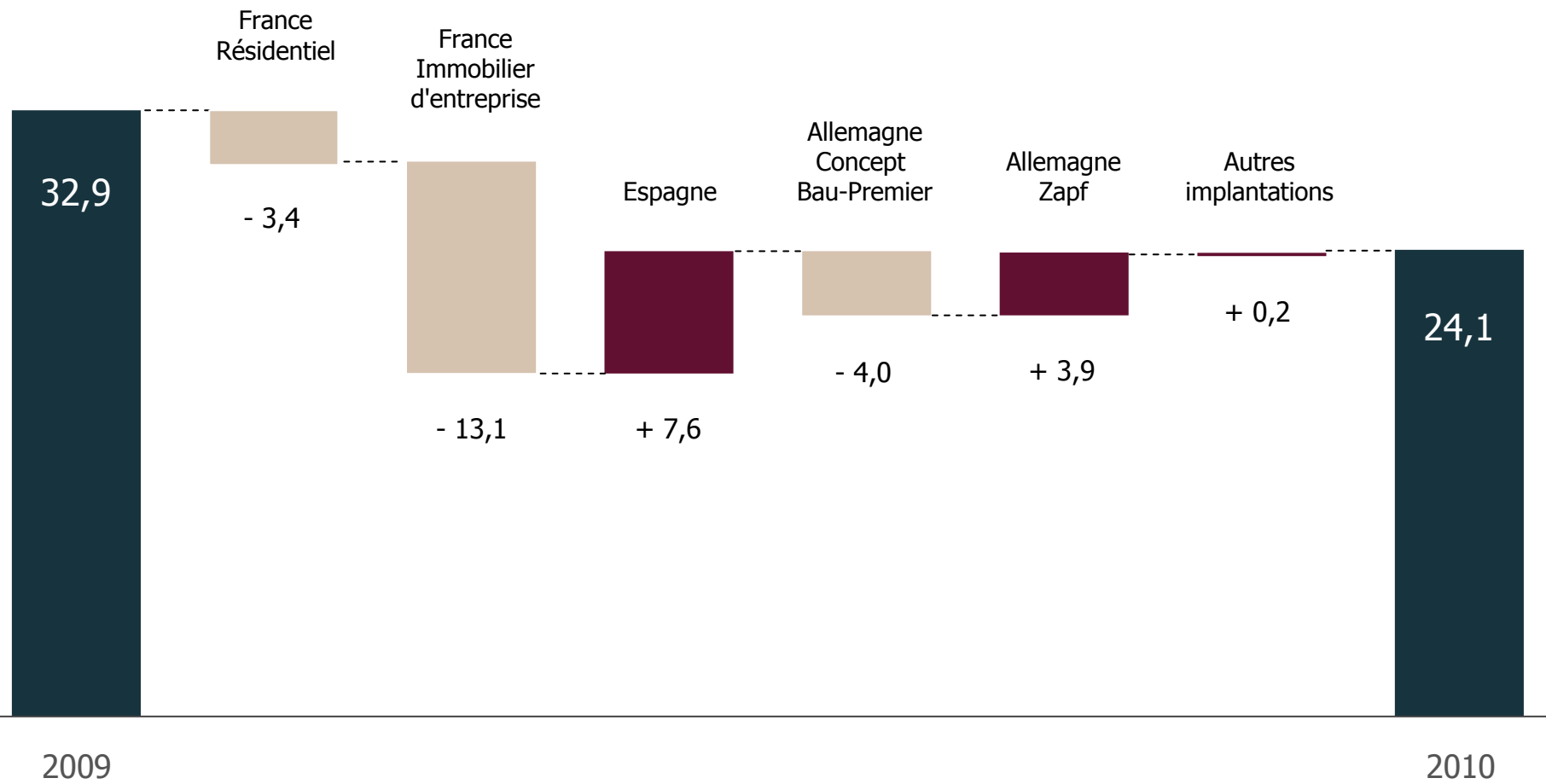
\* Consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30-04-2009 puis en intégration globale



## Eléments financiers

### Résultat opérationnel courant

en m€





## Eléments financiers

### Coût de l'endettement

en m€	2010	2009
Coût de l'endettement brut	- 7,9	- 14,8
Produits d'intérêts de la trésorerie	0,9	1,4
Coût de l'endettement net	- 7,0	- 13,4
Endettement brut moyen	162	289
Taux sur endettement brut moyen	4,9 %	5,1 %

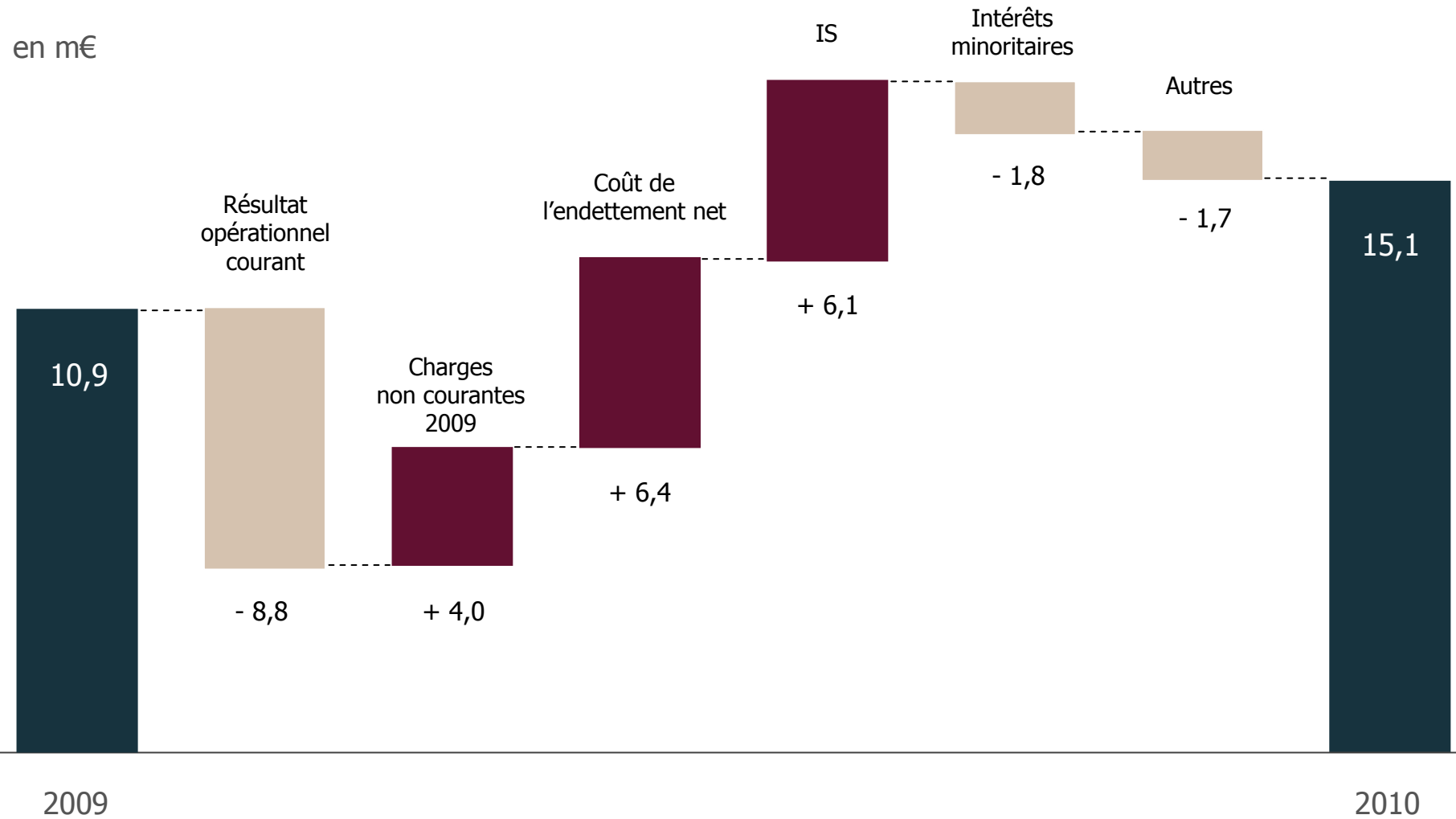
- ◆ Coût de l'endettement divisé par 2 par rapport au 31-12-2009
- ◆ Baisse des taux d'intérêt
  - Euribor 3 mois moyen : 0,8 % en 2010 contre 1,2 % en 2009



# Éléments financiers

## Résultat net part du groupe

en m€



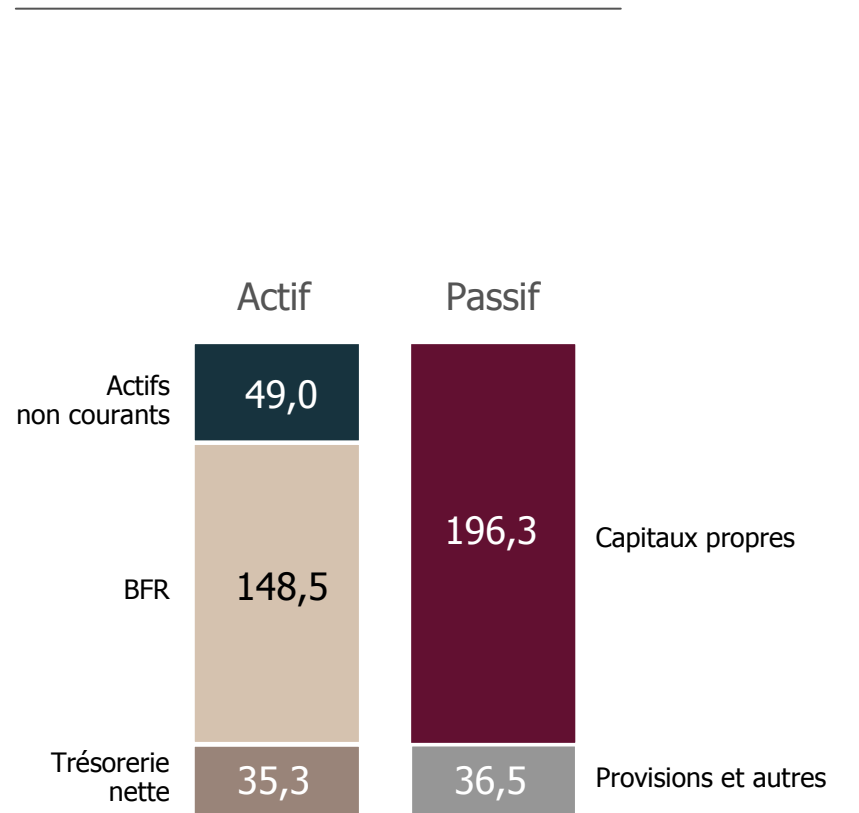


# Eléments financiers

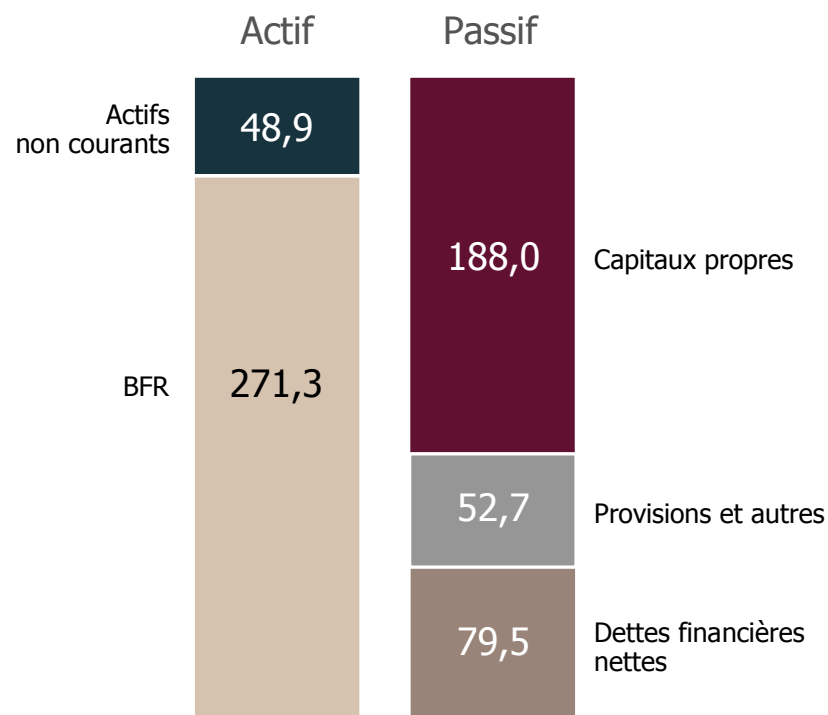
## Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2010



Bilan au 31 décembre 2009



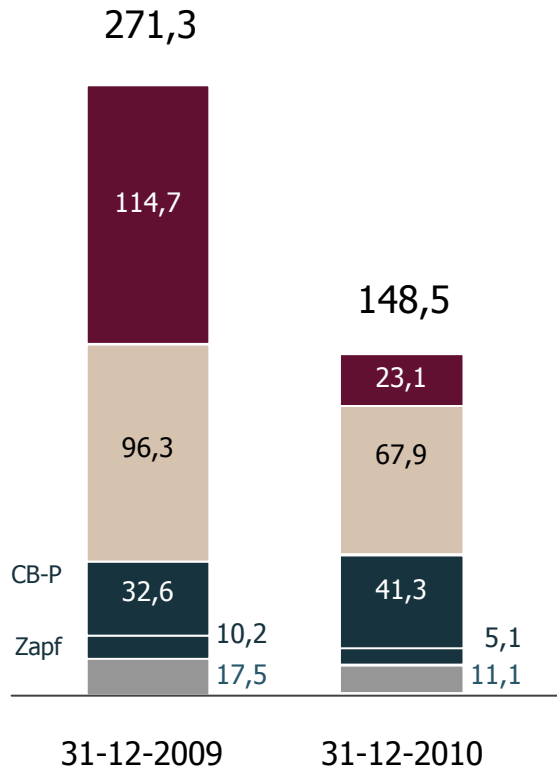


# Eléments financiers

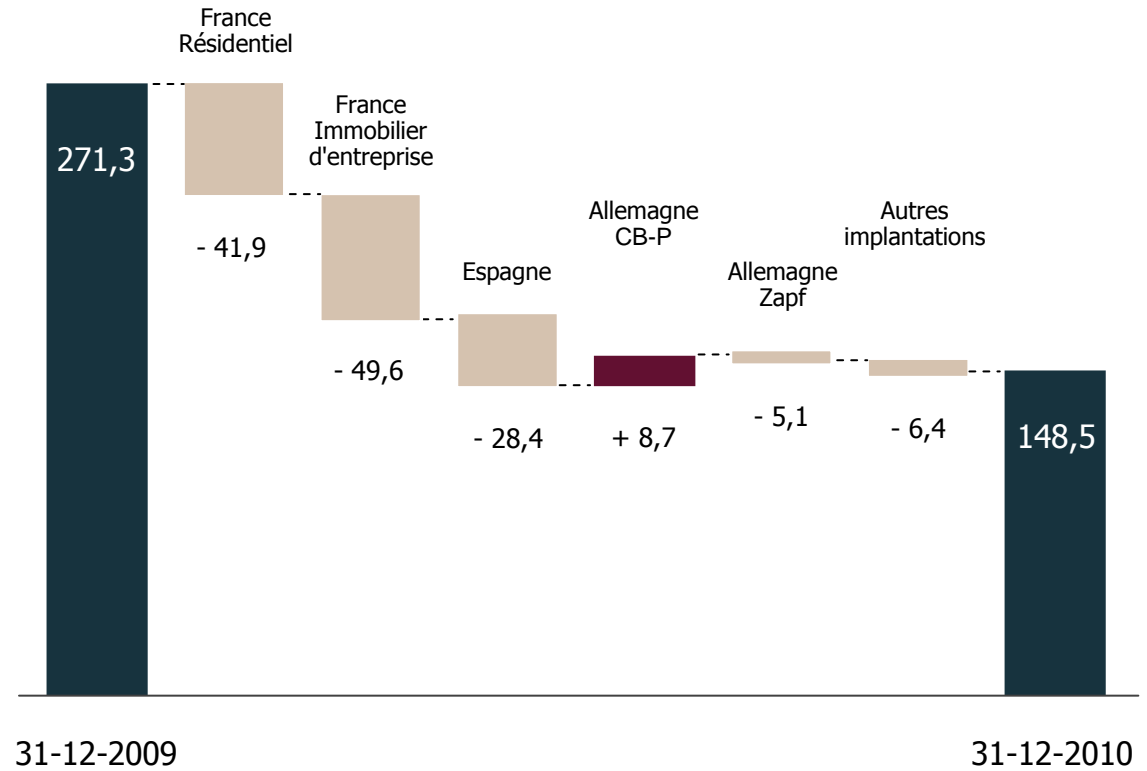
## Besoin en fonds de roulement

en m€

### BFR par pays



### Variation du BFR



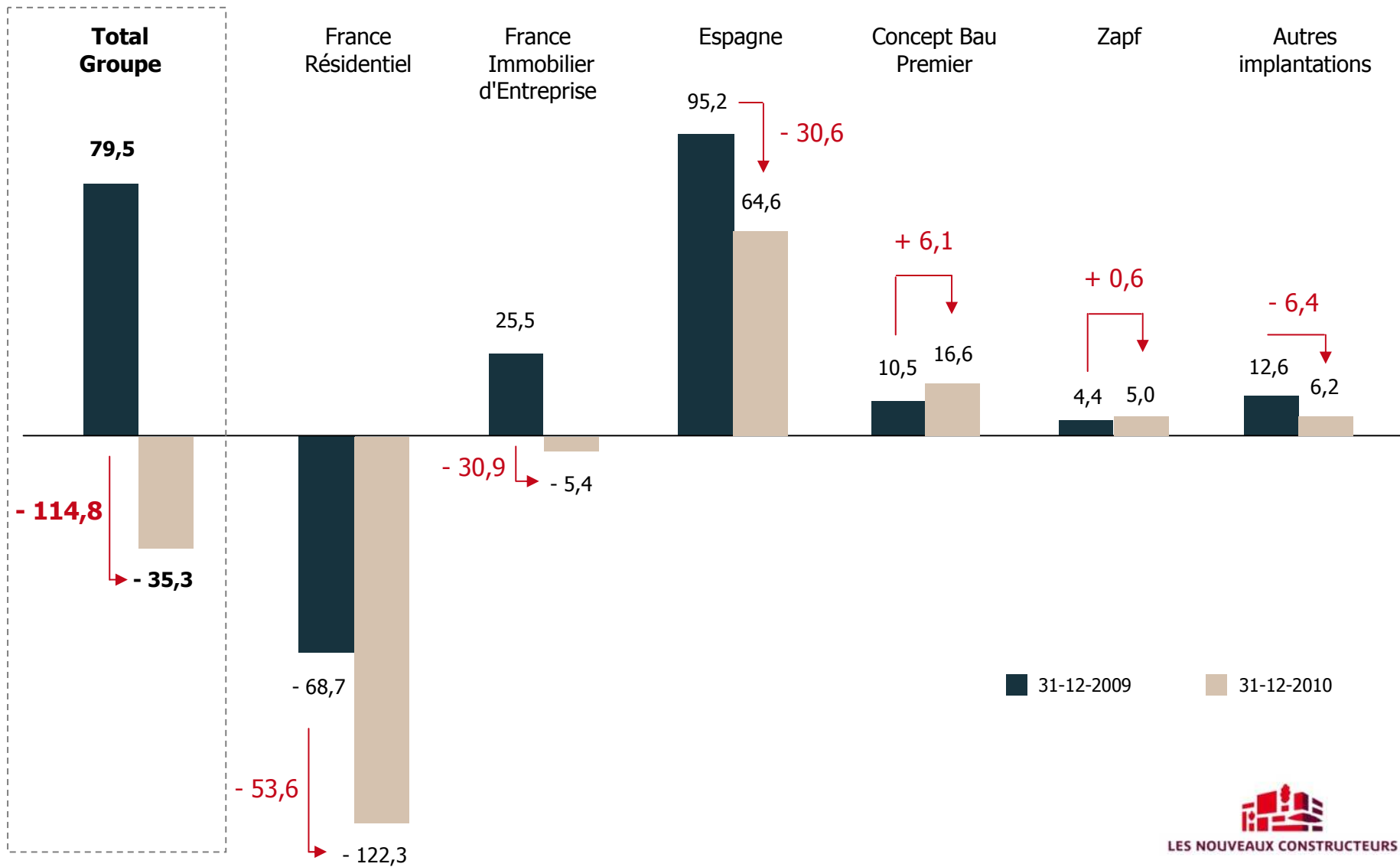
■ France   
 ■ Espagne   
 ■ Allemagne   
 ■ Autres implantations



# Eléments financiers

## Endettement net par pays

en m€





# Eléments financiers

## Structure financière

en m€	31-12-2010	31-12-2009	Variation
Dettes financières non courantes	47,5	96,7	- 49,2
Dettes financières courantes	102,0	152,5	- 50,5
Retraitement apports promoteurs	- 12,3	- 13,2	+ 0,9
<b>Endettement brut</b>	<b>137,2</b>	<b>236,0</b>	<b>- 98,8</b>
Trésorerie	172,5	156,5	+ 16,0
<b>Endettement net</b>	<b>- 35,3</b>	<b>79,5</b>	<b>- 114,8</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>196,3</b>	<b>188,0</b>	<b>+ 8,3</b>
<b>Endettement net / Capitaux propres consolidés</b>	<b>ns</b>	<b>42 %</b>	

<b>Fonds propres consolidés au 31-12-2010</b>	<b>196,3 m€</b>	<b>100 %</b>
France	168,2 m€	86 %
Espagne	2,5 m€	1 %
Allemagne - Concept Bau-Premier	21,7 m€	11 %
Allemagne - Zapf	18,6 m€	9 %
Portugal - Pologne - Indonésie	- 14,7 m€	- 7 %



Berlin - Architecte : Ben Hoffmann



Massy - Architecte : SCGA



Madrid - Architecte : Paramos

3

## LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez - Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



## LNC en France

Bonne performance de l'activité résidentielle

CA 2010 55%

### ◆ A compter de janvier 2010 : mode d'enregistrement plus restrictif des réservations

- Prise en compte uniquement des réservations avec dossiers complets de financement

### ◆ Réservations

- Nouvelle méthode : 1 817 réservations en 2010 vs 1 686 en 2009 + 8 % vs 2009
  - Dont ventes au détail : 1 373 réservations vs 1 319 en 2009 + 4 % vs 2009
- Méthode antérieure : 1 927 réservations + 14 % vs 2009
  - soit : 1 817 réservations + 110 pré-réservations
  - Dont ventes au détail : 1 483 réservations + 12 % vs 2009
    - soit 1 373 réservations + 110 pré-réservations

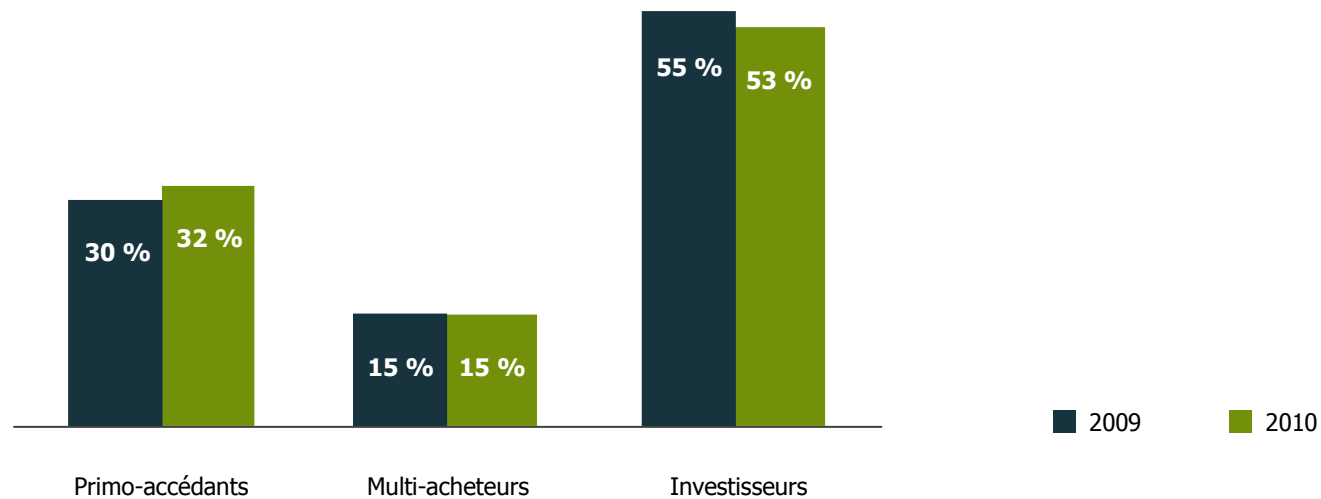


## LNC en France

Activité soutenue par les aides gouvernementales

CA 2010 55%

- ◆ Légère progression des ventes aux acquéreurs - utilisateurs



- ◆ Particuliers : nouveau PTZ +

- Renforcement de la capacité d'emprunt des acquéreurs dans les zones urbaines

- ◆ Particuliers : maintien du dispositif Scellier

- Avantage fiscal ramené à 22 % pour les logements neufs respectant la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation)



## LNC en France

### Accélération des lancements commerciaux

CA 2010 55%

- ◆ Réduction du délai de mise en vente des programmes en 2010
  - 30 lancements effectués vs 13 pour l'ensemble de l'année 2009
- ◆ Des lancements commerciaux réalisés avec succès



"Villa du Mail"  
Gif sur Yvette

Mise en vente septembre 2010  
18 réservations - en 4 mois  
5 390 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Architecte : Hugues Jirou - Architectonia



"Les Terrasses"  
Rosny

Mise en vente octobre 2010  
31 réservations - en 3 mois  
4 055 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Architecte : 2 AD - M. Liberge



"31 République"  
Villeurbanne

Mise en vente juillet 2010  
50 réservations - en 6 mois  
3 920 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Architecte : Thierry Roche



"17 Carnot"  
Drancy

Mise en vente avril 2010  
53 réservations - en 9 mois  
3 690 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Architecte : André Saliati



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



## LNC en France

Construire l'activité 2012-2013

CA 2010 55%

- ◆ **Poursuite de l'effort de développement**
  - Renforcement des équipes développement : 16 collaborateurs fin 2010 vs 13 fin 2009
  - Implication opérationnelle de la Direction Générale
- ◆ **Portefeuille foncier : + 19 %**
  - 3 525 logements au 31-12-2010 vs 2 965 au 31-12-2009
  - 97 % du portefeuille foncier en THPE ou BBC
- ◆ **Renforcement des critères de sélections des affaires**

### Lyon Confluence



Architecte : Cabinet AFAA - Philippe Audart

Nombre de logements : **64 + commerces**

Date prévisionnelle de mise en vente : **juin 2011**

Prix prévisionnel : **5 000 €/m<sup>2</sup> parking inclus**

### Issy les Moulineaux



Architecte : Lehoux - Phily - Samaha

Nombre de logements : **113**

Date prévisionnelle de mise en vente : **septembre 2011**

Prix prévisionnel : **8 200 €/m<sup>2</sup> parking inclus**



# LNC en France

## Investissement en immobilier d'entreprise

CA 2010

6%

### ◆ Finalisation avec succès des programmes en cours

- Livraison du Copernic 2 à Noisy le Grand (93) en février 2010
- Livraison en décembre 2010 et avril 2011 de deux immeubles en contrat de promotion immobilière à Montévrain (77) : 25 000 m<sup>2</sup>

### ◆ Renforcement de l'équipe

- Constitution d'une équipe autour de Stéphane Le Moël

### ◆ Bonnes perspectives de développement

- Boulogne (92) : programme mixte de bureaux (7 000 m<sup>2</sup>) et logements (2 000 m<sup>2</sup>)
- Montrouge (92) : 22 000 m<sup>2</sup>
- Châtenay-Malabry (92) : programme mixte de bureau (10 000 m<sup>2</sup>) et logements (9 500 m<sup>2</sup>)
- Champs sur Marne (77) - Green Vallée : potentiel jusqu'à 150 000 m<sup>2</sup> en association





## LNC en Espagne

CA 2010

8%

Bonne activité commerciale dans un environnement toujours difficile

### ◆ Activité commerciale en forte progression

- Réservations : 65 m€ + 76 % vs 2009
- 314 logements réservés en 2010 vs 119 en 2009 (hors ventes en bloc)
  - Dont 187 correspondant aux nouveaux programmes à prix maîtrisés
- Carnet de commande : 61 m€ + 61 % vs 2009
  - Dont 40 m€ de commandes correspondant aux programmes à prix maîtrisés

### ◆ Succès des programmes à prix maîtrisés

- 60 % des ventes en volume de l'année 2010
- 4 programmes en cours à Madrid et 2 à Barcelone
  - Dont 3 vendus à 100 %
  - Livraisons à partir de 2011

#### "Residencial Arrayán" - Madrid - Espartales



Architecte : Paramos



## LNC en Espagne

### Retour à l'équilibre

CA 2010 8%

- ◆ Retour à la profitabilité et amélioration de la structure financière
  - Résultat opérationnel courant : 4,5 m€ en 2010 vs - 3,1 m€ en 2009
  - Endettement net : 64,6 m€ au 31-12-2010
    - Baisse de 30,6 m€ entre 2009 et 2010
    - Divisé par 2 en 2 ans : - 60 m€ vs 31-12-2008
  
- ◆ Réduction du nombre de logements achevés invendus
  - 115 logements au 31-12-2010 vs 181 au 31-12-2009
  
- ◆ Poursuite de la diminution de l'exposition foncière
  - 4 terrains "gelés" au 31-12-2010 vs 5 au 31-12-2009
  - Négociations bancaires pour convertir 2 de ces terrains en programmes à prix maîtrisés



# LNC en Allemagne : Concept Bau-Premier

CA 2010 11%

Recentrage de l'activité à Munich

- ◆ **Agglomération de Munich : un marché actif**
  - 10 000 - 12 000 autorisations de logements par an
  - Un marché fragmenté et concurrentiel
- ◆ **Succès des lancements des nouveaux programmes**
  - Nymphenburg
  - Ika Freudenberg et Poing, en collaboration avec Zapf
- ◆ **Activité en retrait après les ventes en bloc de 2009**
  - 147 logements réservés vs 274 ventes en 2009
  - 183 logements livrés vs 281 en 2009
- ◆ **Renforcement du portefeuille foncier**
  - 5 terrains acquis à Munich en 2010
    - 2 programmes de maisons individuelles : 69 maisons
    - 3 programmes collectifs : 204 appartements
  - 483 logements au 31-12-2010 vs 357 au 31-12-2009

"Schlossviertel Nymphenburg"  
Munich



Architectes : Schultz-Brauns & Reinhart

"Wohngut Alt-Riem"  
Munich - Ika Freudenberg



Architecte : Zapf





## LNC en Allemagne : Zapf

Retour à la profitabilité

CA 2010 18%

### ◆ Entreprise générale de maisons groupées préfabriquées

- Ventes : 357 maisons vs 287 en 2009
- Concrétisation des synergies avec Concept Bau-Premier
  - 4 chantiers en cours réalisées par Zapf pour Concept Bau-Premier

### ◆ Garages préfabriqués : confirmation du leadership

- 20 % de part moyenne de marché
- Ventes : 10 183 unités vs 8 932 en 2009 soit + 14 %
- Retour dans le Land de Bade-Wurtemberg
  - Acquisition des équipements de production de Classic Garagen

### ◆ Restauration de la rentabilité

- Résultat opérationnel courant : 2,3 m€ en 2010 vs - 1,6 m€ en 2009

### ◆ Reprise par LNC de la participation de 18,1 % du dernier investisseur financier

- Contrôle de 94 % du capital par PI et LNC

Pulheim - North Rhine-Westphalia





Villeurbanne - Architecte : Thierry Roche - Concours



Pelissanne - Architecte : Dossetti & Partners



Vitrolles - Architectes : Frédéric Pachiaudi et Magali Mazella

4

1<sup>er</sup> trimestre 2011 et conclusion

Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



## 1<sup>er</sup> trimestre 2011

### Chiffres clés

en m€	T1 2011	T1 2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	74,8	98,4	- 24 %
Réservations (TTC)	143	116	+ 23 %

en m€	31-03-2011	31-12-2010	Variation
Carnet de commandes (HT)	582	518	+ 12 %
Portefeuille foncier (HT)	1 179	1 077	+ 9 %

- ◆ Chiffre d'affaires : - 24 % (recul en Espagne mais livraisons planifiées au S2)
- ◆ Réservations : + 23 % vs T1 2010
- ◆ Carnet de commande : + 12 % depuis le 31-12-2010
- ◆ Accroissement du portefeuille foncier : + 9 % depuis le 31-12-2010



## Conclusion

Une dynamique de développement

### ◆ Résidentiel France : poursuite d'un développement fort et sélectif

- Marché porteur : persistance d'une forte demande de logements
- Suivi attentif de l'évolution du marché
  - Niveaux de prix très élevés
  - Baisse des programmes d'aides gouvernementales
  - Impact négatif de la hausse des taux

### ◆ Immobilier d'entreprise

- Ambition de développement

### ◆ Retour de la rentabilité pour les principales implantations

- Espagne : activité limitée
  - Concentration sur les 2 grandes métropoles : Madrid et Barcelone
- Allemagne
  - Concept Bau Premier : recentrage autour de Munich
  - Zapf : priorité à la rentabilité



## Conclusion

Des bases renforcées pour la croissance

- ◆ **Des équipes renforcées et pleinement opérationnelles**
  - Renforcement des équipes en France : développement et immobilier d'entreprise
  - Transition au sein du Directoire
  - Motivation des équipes à l'attribution programmée des actions gratuites
  
- ◆ **Un portefeuille foncier en croissance**
  - France : portefeuille multiplié par plus de 2 par rapport au point bas de fin juin 2009
  - Allemagne : reconstitution de l'offre à Munich
  - Espagne : poursuite d'une activité limitée avec des programmes à prix maîtrisé
  
- ◆ **Une structure financière en ligne avec l'ambition de développement**
  - Solide capacité financière grâce au désendettement total
  - Dividende proposé à l'AG : 0,50 € par action à l'identique de 2009



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



**Bailly Romainvilliers** - Architecte : Cabinet Collet Burger



**Boulogne Billancourt** - Architecte : Bartolo & Villemard



**Saint-Denis** - Architecte : Hugues Jirou

# Rapports des commissaires aux comptes

# Rapports des commissaires aux comptes

## ◆ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Certification sans réserve au 31 décembre 2010.
- Une observation sur l'établissement des comptes de la filiale Premier España basé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.
- La justification de nos appréciations a porté sur l'établissement des comptes de la filiale Premier España basé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation et sur les modalités de détermination de reconnaissance du revenu et de la marge des contrats de construction de promotion immobilière.
- Nous avons vérifié que le rapport de gestion du groupe et les notes annexes sur les comptes consolidés donnaient une information appropriée.

## ◆ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

- Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2010.
- La justification de nos appréciations a porté sur les modalités d'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation.
- Nous avons vérifié la sincérité et la concordance avec les comptes annuels de l'information donnée dans le rapport de gestion.
- Nous avons vérifié la sincérité et l'exactitude des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

### ◆ Conventions avec la société ZAPF

- Conventions d'abandons de créances au profit de la société ZAPF.
- Dans le cadre de la renégociation des financements long terme consentis par le pool bancaire à la société Zapf, LNC a abandonné les intérêts produits en 2009 et 2010 par les prêts d'associé pour un montant total de 1 350 K€, une autre partie de ces créances ayant fait l'objet d'une incorporation dans les réserves de la société ZAPF.
- Ces conventions sont assorties d'une clause de retour à meilleure fortune consistant en ce que la situation nette de Zapf soit rétablie à hauteur d'au moins 1 000 K€ après nouvelle prise en compte de la dette objet de l'abandon et de l'engagement de la part de PREMIER INVESTISSEMENT de restituer le cas échéant à LNC le produit net qu'elle pourrait tirer de la quote-part de situation nette de Zapf rétablie grâce à ces opérations.
- Convention de trésorerie conclue avec la société ZAPF.
- Convention de prestations de services conclue avec la société ZAPF à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Les honoraires ont été fixés à 100 K€ pour l'exercice 2011.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

### ◆ Conventions d'abandons de créances

- |   |   |
|---|---|
| ▪ Au profit de la société Premier Polska      | 1 070 K€ (montant effectivement consenti) |
| ▪ Au profit de la société Premier Portugal    | 1 555 K€ (montant effectivement consenti) |
| ▪ Au profit de la société Premier Deutschland | Pas d'effet (plafond accordé de 1 000 K€) |

### ◆ Autres conventions

- Convention de trésorerie conclue avec la société LNC Inversiones.
- Convention de prestations de services conclues avec les sociétés Dominium et Premier Qualitas Indonesia.
- Rémunération des membres du Conseil de surveillance pour leur participation aux travaux des comités d'audit et des rémunérations. Les rémunérations versées à ce titre en 2010 s'élèvent à 60 K€.
- Convention de rachat des titres de participation et d'une créance détenus par Premier Singapour dans la filiale indonésienne Premier Qualitas Indonesia (pas d'effet sur l'exercice).

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale, ayant eu un effet au cours de l'exercice

### ◆ Conventions de trésorerie

- Conventions de trésorerie conclues par la société LNC avec certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère, Premier Investissement. Le montant net des charges financières comptabilisées sur l'exercice 2010 au titre de ces conventions s'élève à 467 K€.

### ◆ Conventions de prestations de services

- Conventions de prestations de services en matière juridique, administrative, financière et commerciale conclues par la société LNC avec certaines de ses filiales françaises et étrangères et sa société mère Premier Investissement. Le total des prestations de services facturées pour l'exercice 2010 s'élève à 501 K€.

### ◆ Convention de portage avec la société LNCI

- Engagement de rachat par la société LNC des titres de la société CONCEPT BAU et du compte-courant acquis par la société LNCI, moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an.
- Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2012.
- Les intérêts pris en charge en 2010 dans le cadre de cette convention s'élèvent à 799 K€.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale, ayant eu un effet au cours de l'exercice

### ◆ Conventions avec la société Premier Investissement

- Convention de management conclue entre la société LNC et sa société-mère, Premier Investissement. Une charge d'un montant de 1 200 K€ a été comptabilisée au titre de cette convention en 2010.
- Convention de sous-location avec la société Premier Investissement. Le bail porte sur des locaux situés au 49<sup>ème</sup> étage de la Tour Montparnasse. Les loyers perçus à ce titre en 2010 se sont élevés à 28 K€ et les charges locatives à 12 K€.

### ◆ Conventions de prêts avec la société ZAPF

- Prêt d'associé d'un montant de 6 281 K€ rémunéré au taux de 10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Les intérêts facturés à ce titre en 2010 s'élèvent à 635 K€. Ces intérêts ont fait l'objet d'un abandon de créances en date du 31 décembre 2010.
- Octroi d'un prêt mezzanine d'un montant de 7 500 K€ au cours de l'exercice 2006, remboursé pour moitié en novembre 2007 et rémunéré au taux de 10 % l'an. Les intérêts facturés à ce titre en 2010 s'élèvent à 380 K€.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale, ayant eu un effet au cours de l'exercice

### ◆ Conventions diverses

- Contrat de prestations de services avec la société Apartia, prestataire informatique. Les honoraires facturés en 2010 s'élèvent à 543 K€.
- Missions exceptionnelles confiées à des membres du conseil de surveillance dans le cadre du suivi de dossiers d'investissements financiers ou fonciers. Les honoraires facturés au titre de ces diverses missions s'élèvent à 399 K€.
- Prise en charge des contrats d'assurance vie au profit du président du Directoire.

# Rapports des commissaires aux comptes

- ◆ Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil de surveillance
  - Aucune observation sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

# Rapports des commissaires aux comptes

## ◆ Rapports des commissaires aux comptes sur les délégations au directoire des opérations de capital

Réduction de capital par annulation d'actions achetées	8 <sup>ème</sup> résolution
Emission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec et sans DPS	9 <sup>ème</sup> à 11 <sup>ème</sup> résolutions
Emission de titres de capital ou valeurs mobilières réservée aux salariés	13 <sup>ème</sup> résolution
Ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel	14 <sup>ème</sup> résolution
Attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux	15 <sup>ème</sup> résolution
Emission de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la société et de ses filiales	16 <sup>ème</sup> résolution

- Ces opérations s'inscrivent dans les conditions prévues par le Code de Commerce; certains éléments, liés notamment aux modalités de détermination du prix des émissions, devront être justifiés par le directoire.
- Nous serons amenés à établir des rapports complémentaires , le cas échéant, lors de l'usage de ces différentes autorisations par le directoire.
- Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par les différentes résolutions est fixé à 15 M€ (représentant 103% du capital social au 31 décembre 2010) dans la 17<sup>ème</sup> résolution.



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



**Bailly Romainvilliers** - Architecte : Cabinet Collet Burger



**Boulogne Billancourt** - Architecte : Bartolo & Villemard



**Saint-Denis** - Architecte : Hugues Jirou

# Vote des résolutions

# Assemblée Générale Ordinaire

## Première résolution

- ◆ Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2010
- ◆ Approbation du Rapport de Gestion
- ◆ Quitus aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes

# Assemblée Générale Ordinaire

## Deuxième résolution

- ◆ Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2010

# Assemblée Générale Ordinaire

## Troisième résolution

◆ <b>Résultat de l'exercice</b>	<b>18 447 169,12 €</b>
▪ Report à nouveau	0,00 €
▪ Déduction faite de la dotation de la réserve légale	0,00 €
▪ Total à affecter	18 447 169,12 €
◆ <b>Distribution de 0,50 € par action</b>	<b>7 621 177,00 €</b>
◆ <b>Imputation sur le poste "Autres Réserves"</b>	<b>10 825 992,12 €</b>

# Assemblée Générale Ordinaire

## Quatrième résolution

- ◆ Approbation d'affectation de la Réserve constituée pour les plans d'attribution gratuite d'actions
  - Affectation de la somme de 86 265 € au poste "Report à nouveau", réserve devenue sans objet à la suite de la réalisation des plans

# Assemblée Générale Ordinaire

## Cinquième résolution

- ◆ Approbation des conventions relevant de l'article L.225-86 et suivants du Code de commerce présentées par nos Commissaires aux Comptes

# Assemblée Générale Ordinaire

## Sixième résolution

### ◆ Renouvellement du mandat de :

- Monsieur Patrick Bertin

En qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2013

# Assemblée Générale Ordinaire

## Septième résolution

- ◆ Autorisation à donner au Directoire à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions
  - Nombre maximum d'actions : 10 % du capital social
  - Prix maximal d'achat par action : 20 euros
  - Montant maximal alloué : 35 millions d'euros
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Huitième résolution

- ◆ Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
  - Limite : 10 % du capital social par période de 24 mois
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Neuvième résolution

- ◆ **Délégation de compétence au Directoire pour décider l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription**
  - Montant limite des augmentations de capital : 15 000 000 €
  - Montant limite des titres de créances : 100 000 000 €
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Dixième résolution

- ◆ Délégation de compétence au Directoire pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription
  - Montant limite des augmentations de capital : 15 000 000 €
  - Montant limite des titres de créances : 100 000 000 €
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Onzième résolution

- ◆ Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans la limite des plafonds fixés aux 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> résolutions
  - Dans la limite de 15 % de l'émission initiale
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Douzième résolution

- ◆ Autorisation à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres
  - Montant limite des augmentations de capital : 5 000 000 €
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Treizième résolution

- ◆ Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise et des salariés étrangers avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers
  - Montant limite des augmentations de capital : 1 500 000 €
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Quatorzième résolution

- ◆ Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société
  - Montant limite d'option : 400 000 actions
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Quinzième résolution

- ◆ Délégation au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit de membres de personnel et des mandataires sociaux
  - Montant limite : 10 % du capital social
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Seizième résolution

- ◆ Autorisation au Directoire d'émettre des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (BSAAR) au bénéfice de salariés et mandataires sociaux de la Société et de ses filiales avec suppression du droit préférentiel de souscription
  - Montant maximal des augmentations de capital : 1 000 000 €
  - Expiration : AG 2011 et au plus tard 18 mois à compter de la présente AG

# Assemblée Générale Extraordinaire

## Dix-septième résolution

- ◆ Fixation d'un plafond global de délégation
  - 15 000 000 €

# Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-huitième résolution

- ◆ Pouvoirs pour formalités



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Bailly Romainvilliers - Architecte : Cabinet Collet Burger



Boulogne Billancourt - Architecte : Bartolo & Villemard



Saint-Denis - Architecte : Hugues Jirou

## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES

Vendredi 20 mai 2011

