



## LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

# Les Nouveaux Constructeurs

## Information financière trimestrielle au 30 septembre 2012

- Chiffre d'affaires 9 mois 2012 en hausse : 321 m€ + 6% vs 9 mois 2011
- Ralentissement des réservations au 3<sup>ème</sup> trimestre
  - 9 mois 2012 : - 8% vs 9 mois 2011
  - France : + 11% en valeur et + 4% en volume
- Progression du carnet de commandes : + 12% depuis le 31-12-2011
- Portefeuille foncier en repli : - 13% depuis le 31-12-2011

**PARIS, MERCREDI 31 OCTOBRE 2012** - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son information financière trimestrielle au 30 septembre 2012.

### PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros

	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>321</b>	302	+6%
<b>Réservations (TTC)</b>	<b>443</b>	481	- 8%

  

	30-09-2012	31-12-2011	Variation
<b>Carnet de commandes (HT)</b>	<b>878</b>	784	+12%
<b>Portefeuille foncier (HT)</b>	<b>1 258</b>	1 441	- 13%

**Olivier Mitterrand**, Président du Directoire, déclare:

*"Au cours des 9 premiers mois de 2012, notre chiffre d'affaires a progressé de 6% et notre carnet de commandes de 12%, représentant aujourd'hui 19 mois d'activité, et offrant à LNC une bonne visibilité pour les mois à venir. Dans un contexte de marché marqué par un ralentissement des rythmes de ventes, nos réservations sont globalement en retrait à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, mais restent en progression de 11% sur notre marché domestique. Pour la fin de l'année, un nombre important de livraisons est prévu en Espagne et en Allemagne."*

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 320,8 millions d'euros pour les 9 premiers mois 2012, contre 302,4 millions d'euros pour la même période de l'année 2011, soit une hausse de 6%.

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	9 mois - 2012	9 mois - 2011	Variation
<b>France</b>	<b>196,0</b>	<b>171,7</b>	<b>14%</b>
<b>Espagne</b>	<b>16,9</b>	<b>24,0</b>	<b>- 30%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>93,1</b>	<b>101,6</b>	<b>- 8%</b>
Dont Concept Bau	13,9	32,1	-57%
Dont Zapf	79,2	69,5	14%
<b>Autres implantations</b>	<b>0,6</b>	<b>3,3</b>	<b>- 82%</b>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>306,6</b>	<b>300,6</b>	<b>2%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>14,2</b>	<b>1,8</b>	NS
<b>TOTAL</b>	<b>320,8</b>	<b>302,4</b>	<b>6%</b>

**En France**, le chiffre d'affaires résidentiel des 9 premiers mois de 2012 progresse de 14% et s'inscrit à 196 millions d'euros, contre 171,7 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements liée à la forte activité commerciale des exercices 2010 et 2011, ainsi qu'à la consolidation du promoteur toulousain Cabrita depuis le 1<sup>er</sup> août 2011.

**En Espagne**, le chiffre d'affaires s'élève à 16,9 millions d'euros, contre 24 millions d'euros, au cours de la même période de 2011. Ce montant résulte de la livraison de 94 logements au cours des neuf premiers mois de 2012, contre 117 unités au cours de la période comparable de 2011. Ces livraisons se répartissent entre 51 logements à prix maîtrisés et 43 logements du secteur libre, pour la plupart d'anciens « stocks durs ».

**En Allemagne**, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année de **Concept Bau** s'inscrit à 13,9 millions d'euros, contre 32,1 millions d'euros pour la période comparable de 2011. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, 19 logements, principalement des unités haut de gamme à haut prix unitaire, ont été livrés, contre 70 logements l'année précédente, dont l'activité du 3<sup>ème</sup> trimestre avait été particulièrement forte avec 43 livraisons.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** progresse de 14% à 79,2 millions d'euros, contre 69,5 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2011. Il est tiré par le dynamisme de l'activité Garages qui contribue pour 71% au chiffre d'affaires de la filiale. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, 11 395 garages ont été livrés, contre environ 10 000 pour la même période de 2011.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** s'établit à 14,2 millions d'euros. Il provient de l'immeuble de Boulogne, vendu à un investisseur au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, et dont la construction a commencé en début d'année.

## ACTIVITE COMMERCIALE

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2012, le total des réservations s'est établi à 1 915 logements, contre 2 241 logements au cours de la même période de 2011, en recul de 15% en volume et de 8 % en valeur. A périmètre constant (hors effet de la cession de l'Indonésie), le recul se limite à 5% en volume et 3% en valeur. Le niveau des réservations du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 est sensiblement en retrait par rapport au niveau élevé enregistré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, ce tant en volume qu'en valeur.

### MONTANT DES RÉSERVATIONS

En millions d'euros TTC	9 mois - 2012	9 mois - 2011	Variation
<b>France</b>	<b>345</b>	<b>310</b>	<b>+ 11%</b>
Dont particuliers	295	254	+ 16%
Dont ventes en bloc	50	56	- 11%
<b>Espagne</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>+ 119%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>63</b>	<b>133</b>	<b>- 53%</b>
Dont Concept Bau	37	82	- 55%
Dont Zapf (Hors activité garages)	26	51	- 49%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	NS
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>443</b>	<b>480</b>	<b>- 8%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	NS
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>481</b>	<b>- 8%</b>

**En France**, les réservations progressent de 11% en valeur, et 4% en volume, par rapport aux 9 premiers mois de l'exercice 2011. Elles s'établissent à 345 millions d'euros, contre 310 millions d'euros pour la même période de 2011, et portent sur 1 441 logements contre 1 381 logements l'année d'avant.

L'offre à la vente est demeurée large, en liaison notamment avec les nombreux lancements commerciaux effectués fin 2011. Au cours de la période, si la demande est restée présente, une baisse de la fréquentation des bureaux de vente et un ralentissement des rythmes de ventes ont été observés, en particulier au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Au 30 septembre 2012, LNC comptait 65 programmes en cours de commercialisation contre 53 programmes au 30 septembre 2011.

Pour l'ensemble des 9 premiers mois de 2012, les ventes aux particuliers représentent 1 183 logements contre 1 052 au cours des 9 premiers mois de 2011, en hausse de 12 %. Les acquéreurs utilisateurs représentent désormais 67% des ventes au détail, contre 43% pour l'année entière 2011. Les ventes en bloc s'inscrivent à 50,4 millions d'euros pour 258 logements, soit en valeur 15% des réservations enregistrées en France.

Il est à noter également qu'à partir de 2012, LNC revient au mode d'enregistrement classique des réservations qu'elle utilisait jusqu'à fin 2009, c'est-à-dire sans attendre la complète constitution des dossiers de demande de financement de ses acquéreurs.

**En Espagne**, les réservations des 9 premiers mois 2012 s'établissent à 35 millions d'euros, portant sur 205 logements, en hausse par rapport aux 9 premiers mois 2011 où elles s'établissaient à 16 millions d'euros, pour 82 logements. Elles portent essentiellement sur des logements à prix maîtrisés, produit qui rencontre un réel succès commercial. Au 30 septembre 2012, **Premier España** comptait 30 logements terminés invendus, contre 46 au 31 décembre 2011.

**En Allemagne**, les réservations de **Concept Bau** sont en net retrait, avec 108 logements réservés au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2012, contre 228 pour la même période en 2011. Cette baisse des ventes provient d'une offre plus contractée, avec 7 programmes en cours de commercialisation contre 11 sur la même période 2011, et d'un effet de base défavorable lié à une vente en bloc de 17 m€ qui avait été réalisée à Munich début 2011.

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2012, les ventes de logements de **Zapf** ont reculé à 26 millions d'euros contre 51 millions d'euros pour la même période de l'année 2011. Elles correspondent à ce niveau à 161 logements contre 323 logements l'année précédente. La filiale a en effet connu au cours du trimestre de sérieuses difficultés opérationnelles dans sa branche Construction qui ont nécessité un fort redimensionnement de l'activité et un recentrage sur les maisons individuelles.

**L'immobilier d'entreprise** n'a enregistré aucune nouvelle commande au cours de la période.

## CARNET DE COMMANDES

Au 30 septembre 2012, le carnet de commandes s'établit à 878 millions d'euros (HT) en hausse de 12% par rapport au 31 décembre 2011. Il représente à ce niveau près de 19 mois d'activité, sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, contre 17 mois d'activité fin 2011.

### CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-09-2012	31-12-2011	Variation
<b>France</b>	<b>570</b>	<b>504</b>	<b>+ 13%</b>
<b>Espagne</b>	<b>72</b>	<b>55</b>	<b>31%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>199</b>	<b>153</b>	<b>+ 31%</b>
Dont Concept Bau	116	94	+ 23%
Dont Zapf (yc activité garages)	83	59	+ 42%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>NS</b>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>842</b>	<b>733</b>	<b>+ 15%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>36</b>	<b>51</b>	<b>- 29%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>878</b>	<b>784</b>	<b>+ 12%</b>

**En France**, le carnet de commandes résidentiel à fin septembre 2012 s'établit à 570 millions d'euros. Il progresse de 13% par rapport à fin 2011, en lien avec la bonne tenue de l'activité commerciale au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

**En Espagne**, le carnet de commandes au 30 septembre 2012 s'élève à 72 millions d'euros, en hausse de 31% par rapport au 31 décembre 2011. Il est constitué à hauteur de 95% par des commandes de logements à prix maîtrisés.

**En Allemagne**, le carnet de commandes **de Concept Bau** s'élève à 116 millions d'euros au 30 septembre 2012, en hausse de 23% par rapport au 31 décembre 2011. Un important programme de livraisons est attendu au 4<sup>ème</sup> trimestre avec notamment la livraison du programme emblématique de Cosimastrasse à Munich.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'élève à 83 millions d'euros, en hausse de 42%. Il correspond pour 57% à la Division Bau (activité construction), avec 311 logements à achever, et pour 43% à la division Garages (7 700 unités). La majorité de ces unités en carnet de commandes a vocation à être livrée avant la fin de l'année.

Le carnet de commandes de **l'immobilier d'entreprise** est constitué de l'immeuble de bureaux de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel fin 2011 et dont la production est en cours.

## PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 septembre 2012, le portefeuille foncier de **LNC** s'établit à 1 258 millions d'euros (HT), en recul de 13% par rapport au 31 décembre 2011.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 122 millions d'euros (HT) au 30 septembre 2012, correspondant à 5 416 logements. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente à ce niveau 26 mois d'activité.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros HT	30-09-2012	31-12-2011	Variation
<b>France</b>	<b>994</b>	<b>1 092</b>	<b>- 9%</b>
<b>Espagne</b>	<b>28</b>	<b>66</b>	<b>- 58%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>-2 %</b>
Dont Concept Bau	100	102	-2 %
Dont Zapf	0	0	+ 0%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	NS
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>1 122</b>	<b>1 301</b>	<b>- 14%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>136</b>	<b>140</b>	<b>- 3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 258</b>	<b>1 441</b>	<b>- 13%</b>

**En France**, où se situe près de 90% du portefeuille foncier résidentiel LNC, les critères de sélection des maîtrises foncières ont été renforcés pour s'adapter au mieux aux nouvelles conditions de marché. Cette inflexion a conduit à une diminution du nombre de maîtrises foncières nettes, qui représentent 20 nouveaux programmes au cours des 9 premiers mois 2012, contre 32 pour la période équivalente de 2011. Au 30 septembre 2012, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 994 millions d'euros, en recul de 9% par rapport au 31 décembre 2011. Il représente 5 029 logements, contre 5 497 à la fin de l'exercice précédent.

**En Espagne**, en l'absence de nouvelle maîtrise foncière depuis le début de l'année, le portefeuille foncier continue de diminuer et représente 156 logements fin septembre 2012, contre 358 logements fin décembre 2011. Au 30 septembre 2012, **LNC** compte 4 terrains gelés en Espagne ainsi que deux tranches de programmes suspendus.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** est stable à environ 100 millions d'euros et représente 231 logements fin septembre 2012, contre 260 logements fin décembre 2011.

La disparition du portefeuille foncier des autres implantations s'explique par la cession de l'activité indonésienne en mars 2012.

En **Immobilier d'entreprise**, le portefeuille foncier est stable à 136 millions d'euros. Il est constitué des programmes de Montrouge et Chatenay-Malabry, en phase de montage et de pré-commercialisation.

## PERSPECTIVES

Grâce à son carnet de commandes renforcé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les mois à venir, dans un contexte de marché qui s'annonce plus tendu. D'ici la fin de l'année, d'importants programmes de livraisons sont programmés en Espagne et chez Concept Bau en Allemagne. Les Nouveaux Constructeurs poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et de la production de ses programmes en cours, tout en renforçant sa vigilance sur les critères d'acquisition de nouveaux projets.

## CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : jeudi 7 février 2013 (avant l'ouverture de NYSE-Euronext Paris)

## LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

La société, fondée par **Olivier Mitterrand**, est un acteur important de la promotion de logements neufs et de bureaux, en France et dans deux pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 60 000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger. Solidement implanté en France, sa présence dans six des principales agglomérations du pays, ainsi que la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

**Les Nouveaux Constructeurs** est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment C, code "LNC" - code ISIN : FR0004023208) et fait partie de l'indice SBF 250.

Retrouvez tous les communiqués de presse **Les Nouveaux Constructeurs** à l'adresse internet suivante : <http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/fr/communiques>

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs

#### Les Nouveaux Constructeurs

Paul-Antoine Lecocq

Directeur Délégué Finances

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 45

Courriel : [palecocq@lncsa.fr](mailto:palecocq@lncsa.fr)

#### LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Fabienne Lys

Tél : +33 (0)1 44 50 39 30

Courriel : [nancy.levain@ltvalue.com](mailto:nancy.levain@ltvalue.com)

Courriel : [fabienne.lys@ltvalue.com](mailto:fabienne.lys@ltvalue.com)

### Media

#### Cap & Cime

*Presse financière*

Capucine de Fouquières

Tél : + 33 (0)6 09 46 77 33

Courriel : [capucine@capetcime.fr](mailto:capucine@capetcime.fr)

*Presse immobilière*

Virginie Hunzinger

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 18

+ 33 (0)6 10 34 52 81

Courriel : [vhunzinger@capetcime.fr](mailto:vhunzinger@capetcime.fr)

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR PÔLE

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	55,2	82,8	57,9		50,3	65,0	56,4	94,4
France (Immobilier d'entreprise)	2,4	6,2	5,6		1,3	0,5	0,0	5,4
Espagne	3,3	7,7	5,9		2,2	5,5	16,3	30,7
Allemagne (Concept Bau)	6,1	2,5	5,3		6,1	4,9	21,1	30,6
Allemagne (Zapf)	13,7	31,5	34		14,3	25,5	29,7	55,6
Autres implantations	0,3	0,3	0		0,6	1,8	0,9	5
<b>Total</b>	<b>81,0</b>	<b>131,0</b>	<b>108,8</b>		<b>74,8</b>	<b>103,2</b>	<b>124,4</b>	<b>221,7</b>

### PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	9 mois - 2012	9 mois - 2011	Variation
France - Y compris ventes en bloc <sup>(1)</sup>	239	224	7%
France - Hors ventes en bloc <sup>(1)</sup>	249	242	3%
Espagne <sup>(2)</sup>	169	192	- 12%
Allemagne <sup>(3)</sup>	235	241	- 2%
Autres implantations <sup>(4)</sup>		98	NS
<b>LNC</b>	<b>231</b>	<b>214</b>	<b>+8%</b>
<b>LNC (hors autres implantations)</b>	<b>231</b>	<b>228</b>	<b>+1%</b>

(1) y compris TVA de 7% ou 19,6% (2) y compris TVA Accession de 7% (3) pas de TVA (4) Indonésie sortie du périmètre en 2012

### NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

En nombre d'unités	9 mois - 2012	9 mois - 2011	Variation
France	1 441	1 381	+ 4%
Espagne	205	82	+ 150%
Allemagne (Concept Bau)	108	228	- 53%
Allemagne (Zapf)	161	323	- 50%
Autres implantations		227	NS
<b>Total</b>	<b>1 915</b>	<b>2 241</b>	<b>-15%</b>

### SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE

En millions d'euros TTC	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	128	134	82		82	112	116	195
France (Immobilier d'entreprise)	0	0			0	0	0	67
Espagne	3	27	4		5	7	4	28
Allemagne (Concept Bau)	18	11	9		26	15	41	18
Allemagne (Zapf)	9	13	4		22	19	11	13
Autres implantations	0	0			8	7	7	18
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>185</b>	<b>100</b>		<b>143</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>340</b>

**CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE** (en fin de période)

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	549	572	570		347	373	440	504
France (immobilier d'entreprise)	48	42	36		0	0	0	51
Espagne	55	74	72		63	64	52	55
Allemagne (Concept Bau)	105	114	116		86	95	116	94
Allemagne (Zapf)	77	90	83		70	88	97	59
Autres implantations	0	0	0		16	16	18	21
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>892</b>	<b>878</b>		<b>582</b>	<b>636</b>	<b>723</b>	<b>784</b>

**PORTFEUILLE FONCIER - RÉSIDENTIEL**

En nombre d'unités	30-09-2012	31-12-2011	Variation
France	5 029	5 497	-9%
Espagne	156	358	-56%
Allemagne (Concept Bau)	231	260	-11%
Allemagne (Zapf)	0	0	0%
Autres implantations	0	830	NS
<b>Total</b>	<b>5 416</b>	<b>6 945</b>	<b>-22%</b>

**PORTFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE** (en fin de période)

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	981	961	994		710	831	952	1 092
France (Immobilier d'entreprise)	136	136	136		190	189	186	140
Espagne	58	29	28		90	118	71	66
Allemagne (Concept Bau)	85	108	100		169	181	83	102
Allemagne (Zapf)	0	0	0		0	0	0	0
Autres implantations	0	0	0		21	18	33	41
<b>Total</b>	<b>1 260</b>	<b>1 234</b>	<b>1 258</b>		<b>1 179</b>	<b>1 337</b>	<b>1 325</b>	<b>1 441</b>

**AVERTISSEMENT**

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence enregistré auprès de l'AMF sous le numéro D.12-0313 puissent avoir un impact sur les activités de LNC SA et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la société présentée au chapitre 6 du document de référence. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.