



## LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

### Les Nouveaux Constructeurs - Résultats 2012

- Ralentissement de l'activité commerciale : 568 m€ - 31% vs 2011
  - France résidentiel: ralentissement limité -13%
- Chiffre d'affaires en hausse : 572 m€ + 9% vs 2011
- Rentabilité opérationnelle affectée par les graves difficultés de la branche Construction de Zapf
- Progression du résultat net - Pdg: 19,9 m€ + 31% vs 2011
- Bonne visibilité pour l'activité 2013
  - Carnet de commandes : 738 m€ soit 16 mois d'activité
  - Portefeuille foncier : 1 800 m€ soit 3 années d'activité
- Proposition d'un dividende de 60 cts, en hausse de 20%, avec option de paiement en actions

**PARIS, JEUDI 28 MARS 2013** - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2012. Les comptes de 2012, arrêtés par le Directoire, ont été contrôlés par le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 22 mars 2013. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	2012	2011
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>571,8</b>	524,1
Marge brute	<b>127,5</b>	128,7
Taux de Marge brute	<b>22,3 %</b>	24,6 %
Résultat opérationnel courant	<b>22,3</b>	29,9
Marge opérationnelle courante	<b>3,9 %</b>	5,7 %
Résultat net - Part du groupe	<b>19,9</b>	15,1
	<b>31-12-2012</b>	31-12-2011
Endettement net (-) / Trésorerie nette (+)	<b>-21,6</b>	+ 29,3

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

" L'exercice 2012 a été marqué par un ralentissement de notre activité commerciale en France et nos résultats financiers ont été affectés par les importantes difficultés rencontrées par la branche Construction de notre filiale Zapf. Dans un contexte de marché marqué par un ralentissement des rythmes de ventes, nous abordons l'exercice 2013 avec prudence, tout en œuvrant énergiquement au redressement de la branche Construction de Zapf. En France, nous disposons d'une visibilité convenable, grâce à une offre à la vente plus large et adaptée, à la solidité de notre carnet de commandes, et à notre portefeuille foncier renforcé. Cette confiance dans notre positionnement et la solidité de notre bilan nous permettent de proposer un dividende en hausse de 20% par rapport à celui de l'an dernier. Comme par le passé, nous demeurons très vigilants sur la qualité de nos produits et leur bonne adéquation à la demande."

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à **571,8** millions d'euros, en hausse de 9% par rapport à celui de l'exercice 2011.

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

en millions d'euros HT	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
<b>France</b>	<b>300,8</b>	<b>266,1</b>	<b>+13%</b>
<b>Espagne</b>	<b>42,1</b>	<b>54,7</b>	<b>- 23%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>205,4</b>	<b>187,8</b>	<b>+ 9%</b>
Dont Concept Bau	68,4	62,7	+ 9%
Dont Zapf	137,0	125,1	+ 10%
<b>Autres implantations</b>	<b>0,6</b>	<b>8,3</b>	<b>- 93%</b>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>549,0</b>	<b>516,9</b>	<b>+ 6%</b>
<b>Immobilier d'Entreprise</b>	<b>22,8</b>	<b>7,2</b>	<b>+ 217%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>571,8</b>	<b>524,1</b>	<b>+ 9%</b>

En **France**, le chiffre d'affaires résidentiel de l'exercice 2012 augmente de 13% et s'inscrit à 300,8 millions d'euros, contre 266,1 millions d'euros en 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements lié à la forte activité commerciale des exercices 2010 et 2011, elle-même permise par la progression antérieure de notre portefeuille foncier, et enfin à la consolidation du promoteur toulousain Cabrita depuis le 1<sup>er</sup> août 2011.

En **Espagne**, le chiffre d'affaires s'élève à 42,1 millions d'euros, contre 54,7 millions d'euros en 2011. Ce montant résulte de la livraison de 238 logements au cours l'année 2012, contre 243 unités en 2011, auxquels s'ajoutait, également en 2011, la vente d'un terrain gelé. En 2012, les livraisons se répartissent entre 188 logements à prix maîtrisés et 50 logements du secteur libre, pour la plupart d'anciens stocks durs.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'inscrit à 68,4 millions d'euros, en hausse de 9 % par rapport à 2011. Au cours de l'année 2012, 149 logements ont été livrés, soit précisément le même nombre qu'en 2011, avec toutefois des prix unitaires en moyenne plus élevés.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** progresse de 10% à 137 millions d'euros, contre 125,1 millions d'euros en 2011. La branche Garages préfabriqués, dont **Zapf** est le leader en Allemagne, avec une part de marché de l'ordre de 20%, contribue pour 60% à l'activité totale de la filiale, avec 16 469 garages livrés en 2012, contre 15 251 en 2011 (+8%). La branche Construction est en très nette régression en 2012, avec 233 logements livrés, contre 313 en 2011.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'Entreprise** s'établit à 22,8 millions d'euros. Il provient de la construction 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 2012.

## ACTIVITE COMMERCIALE

En 2012, le montant total des réservations s'établit à 568 millions d'euros (TTC), en baisse de 31% par rapport à 2011. Hors impact de la cession en tout début d'année de l'activité en Indonésie, le recul se limiterait à 27 %.

Les réservations de logements s'élèvent à 568 millions d'euros, en baisse de 25%. Elles portent sur 2 465 appartements et maisons, contre 3 609 unités en 2011, et 3 161 si l'on retranche l'Indonésie. Le niveau des réservations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 en France a été inférieur de moitié à celui enregistré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, à l'époque exceptionnellement élevé en raison de la réduction annoncée de l'avantage fiscal "Scellier".

## MONTANT DES RESERVATIONS

en millions d'euros TTC	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
<b>France</b>	<b>438</b>	<b>505</b>	<b>-13%</b>
dont particuliers	352	419	-16%
dont ventes en bloc	86	86	0%
<b>Espagne</b>	<b>52</b>	<b>44</b>	<b>+18%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>78</b>	<b>164</b>	<b>- 52%</b>
dont Concept Bau	52	100	- 48%
dont Zapf (Hors activité garages)	26	64	- 59%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<i>NS</i>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>568</b>	<b>753</b>	<b>- 25%</b>
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<i>NS</i>
<b>TOTAL</b>	<b>568</b>	<b>821</b>	<b>- 31%</b>

En **France**, les réservations s'établissent à 438 millions d'euros, pour 1 872 logements, contre 505 millions d'euros et 2 247 logements en 2011, soit une baisse de 13% en valeur et de 17% en volume, dans un marché national en baisse d'environ 30%.

Au cours de l'exercice, l'offre LNC s'est développée, grâce notamment aux nombreux lancements commerciaux effectués ces deux dernières années, avec 66 programmes en cours de commercialisation au 31 décembre 2012, contre 57 programmes à la fin de l'année 2011. La demande est restée présente, mais une baisse de la fréquentation des bureaux de vente et un ralentissement des rythmes de ventes ont été observés dans la 2<sup>ème</sup> partie de l'année.

Les ventes aux particuliers représentent 352 millions d'euros, soit 80 % du total en valeur, les ventes en blocs, qui constituent le solde, étant principalement composées de ventes aux bailleurs sociaux.

En raison de la baisse de l'avantage fiscal du régime "Scellier", et de l'attentisme autour du dispositif fiscal à venir, la part des ventes aux investisseurs individuels a nettement diminué, représentant 35% des ventes au détail en 2012, contre 57% en 2011 et 53% en 2010.

Cette baisse a été compensée par l'adaptation de l'offre à la vente, en particulier en direction des acquéreurs utilisateurs, qui représentent désormais 65% des ventes au détail contre 43% pour l'année 2011, et pour lesquels une offre à plus bas prix a été développée.

En **Espagne**, les réservations progressent de 18% en 2012 et s'élèvent à 52 millions d'euros (295 logements) contre 44 millions d'euros (239 logements) en 2011. Elles portent essentiellement sur les appartements des nouveaux programmes à prix maîtrisés, produit qui continue à rencontrer un réel succès commercial.

Au 31 décembre 2012, **Premier España** ne comptait plus que 19 logements terminés invendus, contre 46 au 31 décembre 2011 et 115 au 31 décembre 2010.

En **Allemagne**, les réservations enregistrées par **Concept Bau** reculent sensiblement en raison, notamment, d'une offre provisoirement plus réduite en 2012, avec seulement 8 programmes en cours de commercialisation contre 11 au cours de l'année 2011. De fait, 133 logements ont été réservés en 2012, contre 274 en 2011, la comparaison étant de plus impactée par un effet de base défavorable lié à une vente en bloc de 79 logements réalisée à Munich au début 2011.

Chez **Zapf**, la branche Construction a connu en 2012 d'importantes difficultés opérationnelles. Ces difficultés ont entraîné un fort redimensionnement de l'activité, et quasiment aucune prise de commande n'a été enregistrée depuis le 30 juin 2012. En conséquence, les ventes de logements ont reculé à 26 millions d'euros, contre 64 millions d'euros en 2011. Elles correspondent à la commande de 165 logements, contre 401 l'année précédente.

L'**Immobilier d'Entreprise** n'a pas enregistré de réservation au cours de l'exercice 2012.

## CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2012, le carnet de commandes s'établit à 738 millions d'euros (HT), en retrait de 6% par rapport au 31 décembre 2011.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 710 millions d'euros et représente, sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, 16 mois de chiffre d'affaires, contre 17 mois à fin 2011.

### CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2012	31-12-2011	Variation
<b>France</b>	<b>533</b>	<b>504</b>	<b>+ 6%</b>
<b>Espagne</b>	<b>62</b>	<b>55</b>	<b>+ 13%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>115</b>	<b>153</b>	<b>- 25%</b>
Dont Concept Bau	77	94	- 18%
Dont Zapf	38	59	- 35%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<i>NS</i>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>710</b>	<b>733</b>	<b>- 3%</b>
<b>Immobilier d'Entreprise</b>	<b>28</b>	<b>51</b>	<b>- 45%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>738</b>	<b>784</b>	<b>- 6%</b>

En **France**, au 31 décembre 2012, le carnet de commandes résidentiel s'établit à 533 millions d'euros, en hausse de 6% par rapport à fin 2011, progression faible qui s'explique par un quasi-équilibre entre les nouvelles ventes et le chiffre d'affaires dégagé.

En **Espagne**, le carnet de commandes s'élève à 62 millions d'euros, en hausse de 13% par rapport au 31 décembre 2011. Il est constitué, pour l'essentiel, de commandes de logements à prix maîtrisés.

En **Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'élève à 77 millions d'euros au 31 décembre 2012, en baisse de 18 % par rapport au 31 décembre 2011. 130 logements ont été livrés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre parmi lesquels 53 du programme emblématique de Cosimastrasse à Munich.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'élève à 38 millions d'euros, en baisse de 35 % par rapport au 31 décembre 2011. Il correspond pour 42% à la branche Construction, avec 134 logements à achever (contre 251 un an plus tôt), et pour 58% à la branche Garages (7 700 unités).

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 31 décembre 2012, le portefeuille foncier total de **LNC** s'élève à 1 800 millions d'euros (HT) en hausse de 25% par rapport au 31 décembre 2011.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 580 millions d'euros (HT), correspondant à 7 168 logements, contre 6 945 logements fin 2011. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente, à ce niveau, environ 3 ans d'activité.

## PORTFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2012	31-12-2011	Variation
<b>France</b>	<b>1 332</b>	<b>1 092</b>	<b>+ 22%</b>
<b>Espagne</b>	<b>38</b>	<b>66</b>	<b>- 42%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>209</b>	<b>102</b>	<b>+105%</b>
Dont Concept Bau	209	102	105%
Dont Zapf	0	0	0%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>-100%</b>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>1 580</b>	<b>1 301</b>	<b>+ 21%</b>
<b>Immobilier d'Entreprise</b>	<b>220</b>	<b>140</b>	<b>+57%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 800</b>	<b>1 441</b>	<b>+25%</b>

En **France**, où se situe près de 85% 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. Au 31 décembre 2012, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 332 millions d'euros, en hausse de 22% par rapport au 31 décembre 2011, grâce notamment aux nombreuses maîtrises foncières du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Il représente 6 536 logements, contre 5 497 logements un an plus tôt.

En **Espagne**, avec 156 nouveaux logements maîtrisés depuis le début de l'année, à mettre en regard des 295 vendus, le portefeuille foncier est en retrait, représentant 233 logements à fin décembre 2012, contre 358 logements fin 2011. A la fin de l'exercice 2012, **LNC** compte toujours 4 terrains gelés en Espagne, ainsi que deux tranches suspendues de programmes.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** à Munich a doublé et s'inscrit à environ 209 millions d'euros, représentant 409 logements au 31 décembre 2012, contre 260 logements au 31 décembre 2011.

En **Immobilier d'Entreprise**, le portefeuille foncier s'établit à 220 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à Montrouge et d'un programme à Chatenay-Malabry, le tout en phase de montage et de pré-commercialisation.

## ELEMENTS FINANCIERS

### ▪ Compte de résultat

En 2012, la **marge brute** s'établit à 127,5 millions d'euros, globalement stable par rapport à l'exercice 2011. Le taux de marge brute s'établit à 22,3% du chiffre d'affaires contre 24,6% en 2011, baisse résultant des difficultés opérationnelles de **Zapf Bau**.

Géographiquement la marge brute se répartit de la manière suivante :

#### MARGE BRUTE - REPARTITION PAR PAYS

En millions d'euros HT	2012	2011
France - Résidentiel	77,4	63,1
France - Immobilier d'Entreprise	6,3	3,0
Espagne	7,0	7,9
Allemagne - Concept Bau	16,0	13,6
Allemagne - Zapf	20,6	39,2
Autres implantations	0,2	1,9
<b>Total</b>	<b>127,5</b>	<b>128,7</b>

En **France**, la marge brute de l'**immobilier résidentiel** progresse de 14,3 millions d'euros par rapport à 2011. Cette hausse résulte de la progression du chiffre d'affaire conjuguée à une amélioration de la rentabilité des programmes en production. Le taux de marge brute s'inscrit ainsi 25,7% du chiffre d'affaires contre 23,7% en 2011.

La marge brute de l'**Immobilier d'Entreprise** a augmenté de 3,3 millions d'euros grâce à la progression de la production de l'immeuble de Boulogne.

En **Espagne**, la marge brute s'inscrit à 7 millions d'euros soit 16,6% du CA, contre 14,4% du CA l'année précédente. Bien que le chiffre d'affaires 2012 soit constitué pour 80% de livraisons de logements à prix maîtrisés à rentabilité normale, le taux de marge 2012 reste affecté par la vente de 50 logements du secteur libre, pour la plupart d'anciens stocks durs faiblement margés, et par des dépréciations complémentaires de terrains gelés pour 1,7m€.

En **Allemagne**, la marge brute de **Concept Bau** s'élève à 16 millions d'euros représentant 23,4% du CA contre 13,6 millions d'euros et 21,7% du CA en 2011. Cette progression s'explique par le poids élevé des programmes haut de gamme livrés en 2012, qui dégagent des prix unitaires et des niveaux de marge supérieurs.

Chez **ZAPF**, la marge brute a reculé de 39,2 millions d'euros en 2011 à 20,6 millions d'euros en 2012, s'inscrivant à 15% du CA, contre 31,3% du CA l'année précédente. Cette forte baisse provient des importantes difficultés opérationnelles rencontrées par la branche Construction ("Bau"), la rentabilité des Garages étant demeurée, pour sa part, stable entre les deux exercices.

Cet important recul s'explique par de graves erreurs d'estimation commises en 2011 et début 2012 au niveau des coûts de revient. Du fait de ces erreurs, **ZAPF Bau** a conclu, au cours de cette période, une série de contrats de construction à marge très faible, voire parfois négative. Ces mauvais chiffrages initiaux se sont trouvés aggravés par la hausse générale des coûts de construction en Bavière, ainsi que par des pénalités contractuelles liées à la mauvaise exécution de certains chantiers. Après la découverte de ces dysfonctionnements, **ZAPF** a entrepris une réorganisation complète de la branche Construction, et a diligenté un bureau d'études externe pour faire un audit complet de tous ses chantiers. Cet audit technique, qui a duré plus de six mois, a entraîné un important ajustement des comptes de la société.

Le **résultat opérationnel courant** est en retrait de 7,6 millions d'euros, s'inscrivant à 22,3 millions d'euros en 2012, contre 29,9 millions d'euros en 2011, résultant du poids des mauvaises performances de **ZAPF**. La marge opérationnelle courante s'établit ainsi à 3,9% du chiffre d'affaires en 2012, contre 5,7% en 2011.

En France, où se réalise près de 60% de l'activité du groupe, la marge opérationnelle courante a progressé pour représenter 9% du chiffre d'affaires, contre 5,7 % en 2011. Les filiales de promotion en Espagne et en Allemagne dégagent également une bonne rentabilité, avec des niveaux de marge opérationnelle de 9,2% et 12,9% de leurs chiffres d'affaires respectifs.

En revanche, du fait des difficultés de sa branche Construction, **ZAPF** affiche une perte opérationnelle courante de 18,7 millions d'euros, soit une baisse de 24,4 millions d'euros par rapport à 2011, impactant fortement la performance globale du groupe.

Le **résultat financier** s'établit à - 4,7 millions d'euros, en amélioration de 1,7 millions d'euros par rapport à 2011, du fait de la diminution des taux d'intérêt et de la réduction de la base d'endettement brut moyen, passée de 146 millions d'euros en 2011 à 128 millions d'euros en 2012.

L'**impôt sur les bénéfices** s'élève à 5 millions d'euros, soit un taux effectif de 26,5% du résultat avant impôt, à comparer avec 7,7 millions d'euros et 32,5% en 2011.

Les **intérêts minoritaires** représentent un produit de 6,6 millions d'euros, principalement constitués par la quote-part de perte affectée aux actionnaires minoritaires de **ZAPF**.

Le **résultat net part du Groupe** s'établit à 19,9 millions d'euros, contre 15,1 millions d'euros en 2011, en hausse de 31% par rapport à 2011, et représentant 1,35 euro par action.

## ▪ Structure du bilan

Au 31 décembre 2012, le **besoin en fonds de roulement** s'élève à 223,9 millions d'euros, en hausse de 62,9 millions d'euros par rapport à 2011, principalement du fait de la progression des stocks en France.

En lien avec cette augmentation du BFR, **LNC** présente, au 31 décembre 2012, une **dette nette** de 21,6 millions d'euros, soit 10% de ses fonds propres consolidés, contre une trésorerie nette de 29,3 millions d'euros l'année précédente.

Au 31 décembre 2012, les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 213 millions d'euros, soit 14 euros par action, contre 208,3 millions d'euros au 31 décembre 2011. Les fonds propres des entités françaises représentent 84 % du total des capitaux propres consolidés à fin décembre 2012.

## ASSEMBLEE GENERALE ET DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra vendredi 24 mai 2013, la distribution d'un dividende de 0,60 euro par action, avec option de paiement en titres<sup>1</sup>.

## PERSPECTIVES

En 2012, **Les Nouveaux Constructeurs** a poursuivi ses efforts en matière de projets nouveaux en France, tout en demeurant très vigilant sur leurs critères d'acquisition. En conséquence, nous abordons l'exercice 2013 avec une bonne visibilité, grâce à un carnet de commandes étoffé et un portefeuille foncier de qualité.

En Allemagne, l'assainissement de la branche Construction de **Zapf** et son retour à la rentabilité continueront de constituer une de nos priorités en 2013. Par ailleurs nous entendons poursuivre notre recentrage sur la France, dont le portefeuille foncier représente désormais plus de 85 % du portefeuille total, en y maintenant une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de nos produits à la demande.

## CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Information financière du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : jeudi 2 mai 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 autres pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 65 000 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/communiqués>

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs Les Nouveaux Constructeurs

Paul-Antoine Lecocq  
Membre du Directoire - Finances  
Tél : + 33 (0)1 45 38 45 45  
Courriel : [palecocq@lncsa.fr](mailto:palecocq@lncsa.fr)

### LT Value

Relations Investisseurs  
Nancy Levain  
Tél : +33 (0)1 44 50 39 30  
Courriel : [nancy.levain@ltvalue.com](mailto:nancy.levain@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)

<sup>1</sup> Sur la base d'un paiement en titres correspondant à 90% de la moyenne des cours de bourse ex-dividende des 20 séances précédant l'Assemblée Générale.

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR POLE

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	55,2	82,8	57,9	104,9	50,3	65,0	56,4	94,4
France (Immobilier d'Entreprise)	2,4	6,2	5,6	8,6	1,3	0,5	0,0	5,4
Espagne	3,3	7,7	5,9	25,2	2,2	5,5	16,3	30,7
Allemagne (Concept Bau)	6,1	2,5	5,3	54,5	6,1	4,9	21,1	30,6
Allemagne (Zapf)	13,7	31,5	34	57,8	14,3	25,5	29,7	55,6
Autres implantations	0,3	0,3	0	0	0,6	1,8	0,9	5
<b>Total</b>	<b>81,0</b>	<b>131,0</b>	<b>108,8</b>	<b>251,0</b>	<b>74,8</b>	<b>103,2</b>	<b>124,4</b>	<b>221,7</b>

### PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France - Y compris ventes en bloc <sup>(1)</sup>	234	225	+ 4%
France - Hors ventes en bloc <sup>(1)</sup>	245	241	+ 2%
Espagne <sup>(2)</sup>	176	186	- 5%
Allemagne <sup>(3)</sup>	261	242	+ 8%
Autres implantations <sup>(4)</sup>	0	90	-100%
<b>LNC</b>	<b>230</b>	<b>209</b>	<b>+10%</b>
<b>LNC (hors autres implantations)</b>	<b>230</b>	<b>226</b>	<b>+2%</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 RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France	1 872	2 247	- 17%
Espagne	295	239	+ 23%
Allemagne (Concept Bau)	133	274	- 59%
Allemagne (Zapf)	165	401	-51%
Autres implantations	0	448	-100%
<b>LNC</b>	<b>2 465</b>	<b>3 609</b>	<b>- 33%</b>
<b>LNC (hors autres implantations)</b>	<b>2 465</b>	<b>3 161</b>	<b>- 22%</b>

### SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE

En millions d'euros TTC	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	128	134	82	93	82	112	116	195
France (Immobilier d'Entreprise)	0	0	0	0	0	0	0	67
Espagne	3	27	4	17	5	7	4	28
Allemagne (Concept Bau)	18	11	9	15	26	15	41	18
Allemagne (Zapf)	9	13	4	0	22	19	11	13
Autres implantations	0	0	0	0	8	7	7	18
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>185</b>	<b>100</b>	<b>125</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	533	347	373	440	504
France (Immobilier d'Entreprise)	48	42	36	28	0	0	0	51
Espagne	55	74	72	62	63	64	52	55
Allemagne (Concept Bau)	105	114	116	77	86	95	116	94
Allemagne (Zapf)	77	90	83	38	70	88	97	59
Autres implantations	0	0	0	0	16	16	18	21
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>892</b>	<b>878</b>	<b>738</b>	<b>582</b>	<b>636</b>	<b>723</b>	<b>784</b>

**PORTFEUILLE FONCIER - RESIDENTIEL AU 31 DECEMBRE**

En nombre d'unités	2012	2011	Variation
France	6 536	5 497	+ 19%
Espagne	223	358	- 38%
Allemagne (Concept Bau)	409	260	+ 57%
Allemagne (Zapf)	0	0	0%
Autres implantations	0	830	- 100%
<b>LNC</b>	<b>7 168</b>	<b>6 945</b>	<b>+ 3%</b>
<b>LNC (hors autres implantations)</b>	<b>7 168</b>	<b>6 115</b>	<b>+ 17%</b>

Hors Immobilier d'Entreprise

**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	1 332	710	831	952	1 092
France (Immobilier d'Entreprise)	136	136	136	220	190	189	186	140
Espagne	58	29	28	38	90	118	71	66
Allemagne (Concept Bau)	85	108	100	209	169	181	83	102
Allemagne (Zapf)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres implantations	0	0	0	0	21	18	33	41
<b>Total</b>	<b>1 260</b>	<b>1 234</b>	<b>1 258</b>	<b>1 800</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 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 base. 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.

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

<b>COMPTE DE RESULTAT - En milliers d'euros</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Chiffre d'affaires	571 798	524 083
Coûts des ventes	(444 308)	(395 372)
<b>Marge brute</b>	<b>127 490</b>	<b>128 711</b>
Charges de personnel	(53 680)	(49 542)
Autres charges et produits opérationnels courants	(46 081)	(43 384)
Impôts et taxes	(1 909)	(1 765)
Charges liées aux amortissements	(3 528)	(4 078)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>22 292</b>	<b>29 942</b>
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 181	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>23 473</b>	<b>29 942</b>
Coût de l'endettement financier brut	(3 214)	(5 498)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 196	1 510
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 018)</b>	<b>(3 988)</b>
Autres charges financières	(4 825)	(3 458)
Autres produits financiers	2 160	1 035
Résultat financier	(4 683)	(6 411)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>18 790</b>	<b>23 531</b>
Impôts sur les bénéfices	(4 979)	(7 656)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(545)	(609)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>13 266</b>	<b>15 266</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(6 614)	118
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>19 880</b>	<b>15 148</b>
Résultat net par action (en euro)	1,35	1,04
Résultat net par action après dilution (en euro)	1,35	1,04

**BILAN CONSOLIDE**

<b>ACTIF - En milliers d'euros</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Ecarts d'acquisition nets	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes	407	292
Immobilisations corporelles nettes	38 126	38 889
Autres actifs financiers non courants	1 343	2 885
Impôts différés actifs	6 949	6 625
<b>Total actifs non courants</b>	<b>53 669</b>	<b>55 535</b>
Stocks et encours	383 210	324 782
Clients et comptes rattachés	39 181	46 225
Créances d'impôts	851	135
Autres actifs courants	69 685	46 605
Titres disponibles à la vente	838	808
Actifs financiers courants	19 815	15 129
Trésorerie et équivalent de trésorerie	114 039	151 613
<b>Total actifs courants</b>	<b>627 619</b>	<b>585 297</b>
<b>Total actif</b>	<b>681 288</b>	<b>640 832</b>

  

<b>PASSIF- En milliers d'euros</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Capital	15 242	15 242
Primes liées au capital	77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés	103 024	95 952
Résultat net part du groupe	19 880	15 148
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>215 261</b>	<b>203 457</b>
Part revenant aux intérêts non contrôlés	(2 241)	4 809
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>213 020</b>	<b>208 266</b>
Dettes financières non courantes	89 056	71 071
Provisions non courantes	3 333	2 570
Impôts différés passifs	4 633	6 921
<b>Total passifs non courants</b>	<b>97 022</b>	<b>80 562</b>
Dettes financières courantes	64 541	63 313
Provisions courantes	17 838	15 428
Fournisseurs et autres créditeurs	135 263	117 852
Dettes d'impôts	870	2 389
Autres passifs courants	136 254	140 646
Autres passifs financiers courants	16 480	12 376
<b>Total passifs courants</b>	<b>371 246</b>	<b>352 004</b>
<b>Total passif et capitaux propres</b>	<b>681 288</b>	<b>640 832</b>

**TABLEAU CONSOLIDE DE VARIATION DE LA TRESORERIE**

En milliers d'euros	31.12.2012	31.12.2011
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>13 266</b>	<b>15 266</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(31)	271
Élimination des amortissements et provisions	7254	(592)
Élimination des profits / pertes de réévaluation ( juste valeur)	156	849
Élimination des plus ou moins-values de cession	(3 056)	12
Élimination du résultat des mises en équivalence	545	609
<b>= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>18 134</b>	<b>16 415</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	2 018	3 988
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4 979	7 656
<b>= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>25 131</b>	<b>28 059</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(57 409)	(4 490)
Intérêts versés nets	(2 019)	(4 006)
Impôts payés	(9 969)	(7 887)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(44 266)</b>	<b>11 676</b>
Incidence des variations de périmètre		(5 878)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	(2 397)	(709)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(3 817)	(3 200)
Acquisition d'actifs financiers	(3 059)	(2 799)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 337	12
Cession et remboursement d'actifs financiers	1 327	400
Dividendes reçus des sociétés associées	511	691
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(6 098)</b>	<b>(11 483)</b>
Incidence des variations de périmètre	(99)	(200)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(7 344)	(7 349)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(437)	(806)
Acquisition et cession d'actions propres	15	(86)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts	19 937	(12 797)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>12 072</b>	<b>(21 238)</b>
Incidence des variations des cours des devises	(26)	180
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(38 318)</b>	<b>(20 865)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>151 057</b>	<b>171 922</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>112 739</b>	<b>151 057</b>
dont Trésorerie de clôture actif	114 039	151 613
dont Trésorerie de clôture passif	1 300	556
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>112 739</b>	<b>151 057</b>