



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

# Résultats annuels 2012

Jeudi 28 mars 2013

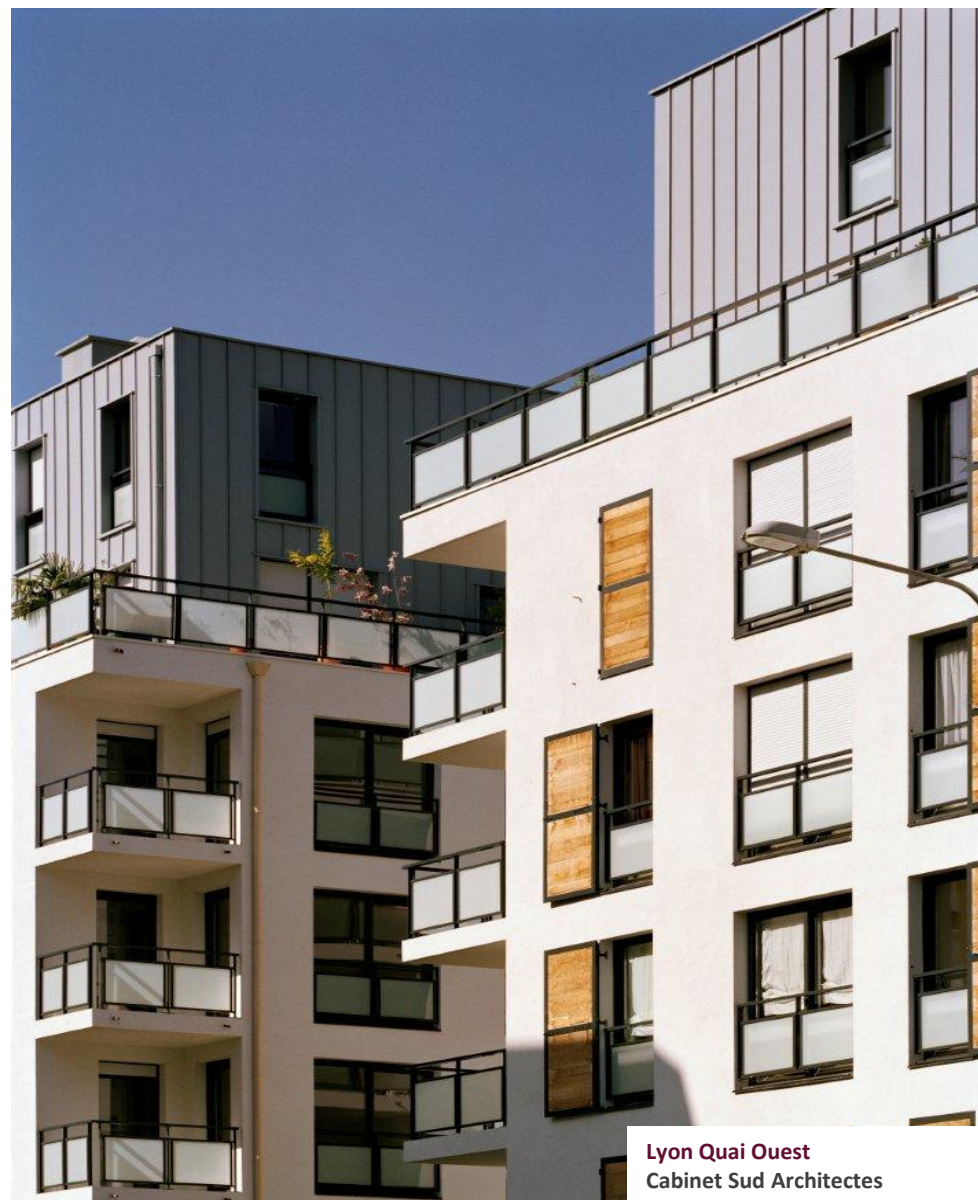


**VILLEURBANNE** Zac des Maisons Neuves  
Architecte: atelier Hervé Vincent



# Sommaire

- 1 **Introduction**  
*Olivier Mitterrand*
- 2 **Éléments financiers**  
*Paul-Antoine Lecocq*
- 3 **LNC dans ses marchés**  
*Fabrice Desrez*  
*Moïse Mitterrand*
- 4 **Conclusion**  
*Olivier Mitterrand*





# 1

## Introduction

*Olivier Mitterrand*



# LNC en 2012

## Renforcement de la France dans l'activité et le résultat du groupe

- Progression du chiffre d'affaires: 572 m€      + 9 % vs 2011
- Ralentissement de l'activité commerciale
  - Réservations: 568 m€      - 31% vs 2011
  - France: ralentissement limité à - 13% dans un marché national en net retrait
- Implantations étrangères
  - Zapf: importantes difficultés opérationnelles dans l'activité construction
  - Concept Bau : hausse de la contribution au résultat
  - Espagne: rentabilité confirmée des programmes à prix maîtrisé
- Résultat opérationnel impacté par les importantes difficultés de Zapf Bau
- Hausse du résultat net – PdG: 19,9 m€      + 31 % vs 2011
- Visibilité satisfaisante pour l'activité 2013
  - Carnet de commandes: 738 m€      - 6% vs 2011      soit 16 mois d'activité
  - Portefeuille foncier: 1 800 m€      + 25 % vs 2011      soit 3 ans d'activité



# 2

## Éléments financiers

*Paul Antoine Lecocq*



# Chiffres clés 2012

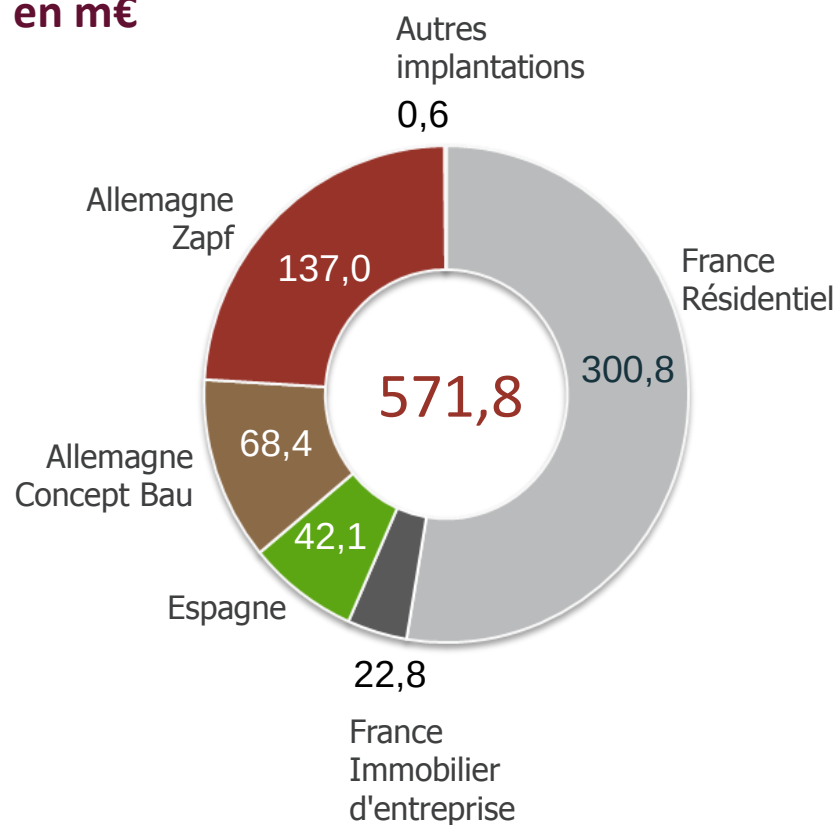
| en m€                                | 2012  | 2011  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Chiffre d'affaires                   | 571,8 | 524,1 |
| Marge brute                          | 127,5 | 128,7 |
| <i>Taux de marge brute</i>           | 22,3% | 24,6% |
| Résultat opérationnel courant        | 22,3  | 29,9  |
| <i>Marge opérationnelle courante</i> | 3,9%  | 5,7%  |
| Résultat net part du groupe          | 19,9  | 15,1  |

| en m€                              | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|------------------------------------|------------|------------|
| BFR                                | 223,9      | 161,0      |
| Endettement net / Trésorerie nette | - 21,6     | + 29,3     |
| Fonds propres consolidés           | 213,0      | 208,3      |

# Chiffre d'affaires

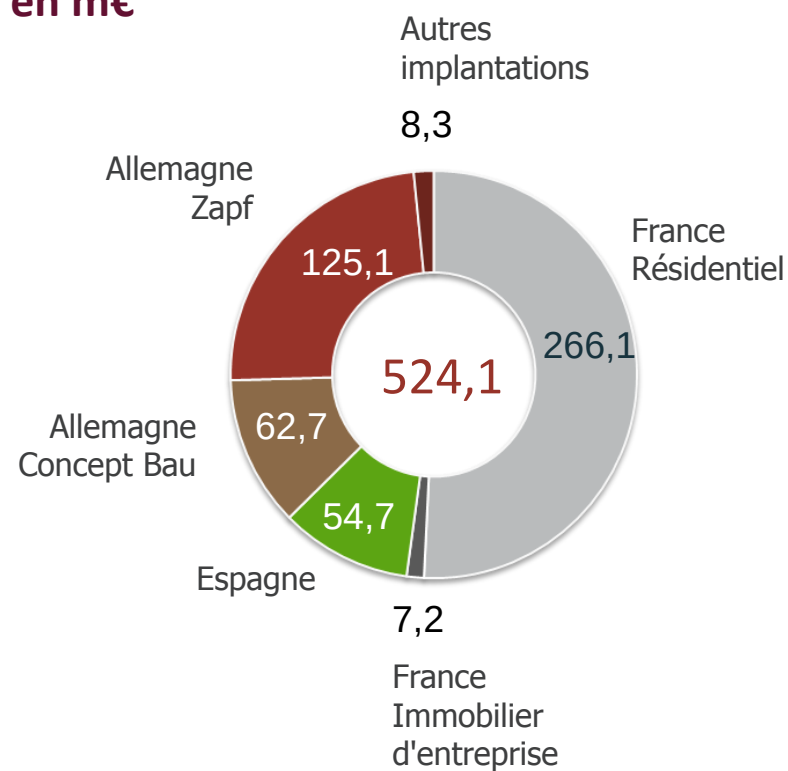
2012

en m€



2011

en m€

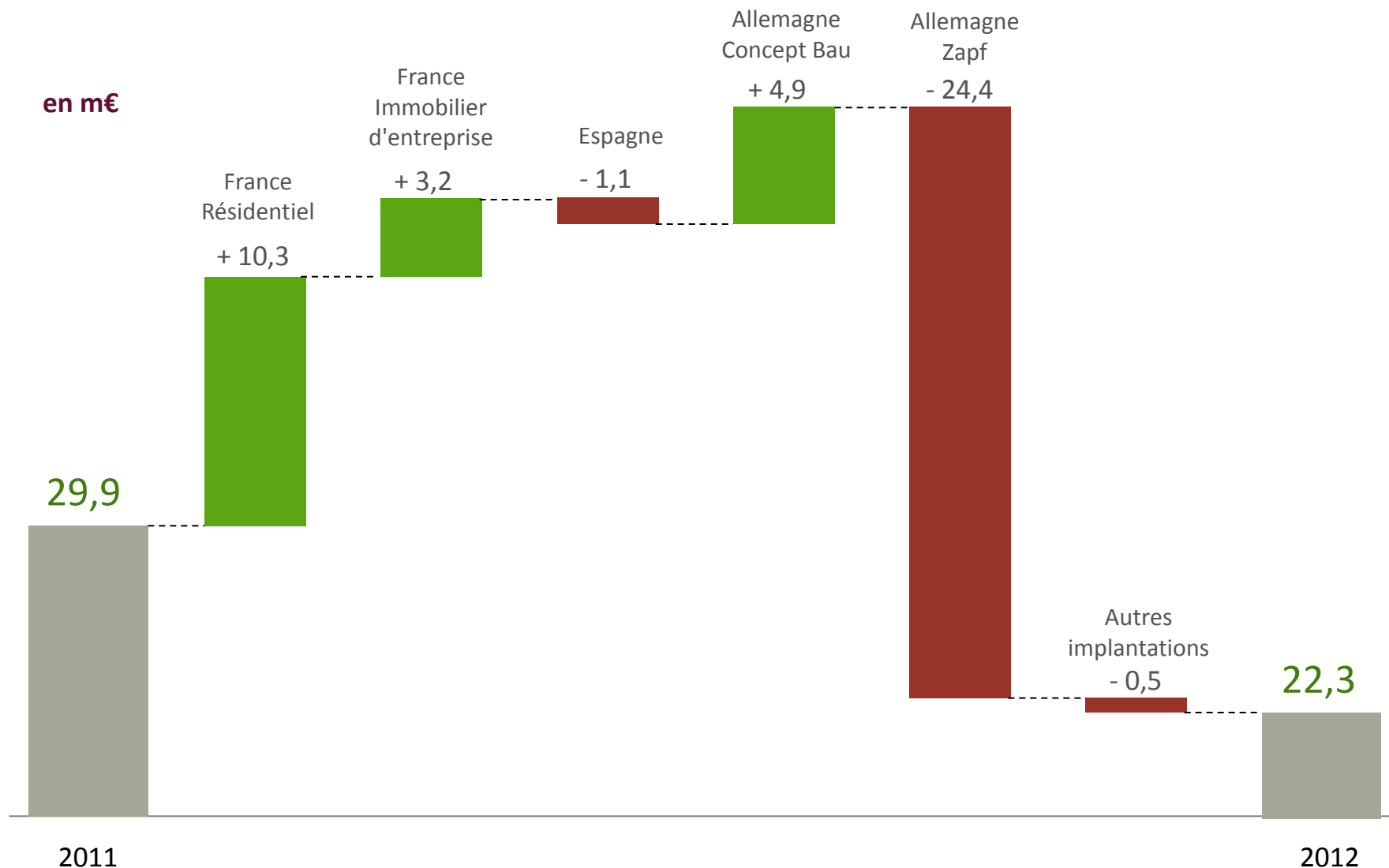


# Analyse géographique de la rentabilité

|                                      | 2012         |              | 2011         |              | Variation   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                                      | en m€        | % du CA      | en m€        | % du CA      | en m€       |
| <b>Marge brute</b>                   | <b>127,5</b> | <b>22,3%</b> | <b>128,7</b> | <b>24,6%</b> | <b>-1,2</b> |
| France Résidentiel                   | 77,4         | 25,7%        | 63,1         | 23,7%        | 14,3        |
| France Immobilier d'entreprise       | 6,3          | 27,6%        | 3,0          | 41,7%        | 3,3         |
| Espagne                              | 7,0          | 16,6%        | 7,9          | 14,4%        | -0,9        |
| Allemagne Concept Bau                | 16,0         | 23,4%        | 13,6         | 21,7%        | 2,4         |
| Allemagne Zapf                       | 20,6         | 15,0%        | 39,2         | 31,3%        | -18,6       |
| Autres implantations                 | 0,2          | 33,3%        | 1,9          | 22,9%        | -1,7        |
|                                      |              |              |              |              |             |
| <b>Résultat opérationnel courant</b> | <b>22,3</b>  | <b>3,9%</b>  | <b>29,9</b>  | <b>5,7%</b>  | <b>-7,6</b> |
| France Résidentiel                   | 25,4         | 8,4%         | 15,1         | 5,7%         | 10,3        |
| France Immobilier d'entreprise       | 3,7          | 16,2%        | 0,5          | 6,9%         | 3,2         |
| Espagne                              | 3,9          | 9,2%         | 5,0          | 9,1%         | -1,1        |
| Allemagne Concept Bau                | 8,8          | 12,9%        | 3,9          | 6,2%         | 4,9         |
| Allemagne Zapf                       | -18,7        | -13,6%       | 5,7          | 4,6%         | -24,4       |
| Autres implantations                 | -0,8         | NS           | -0,3         | -3,6%        | -0,5        |



# Evolution du résultat opérationnel courant

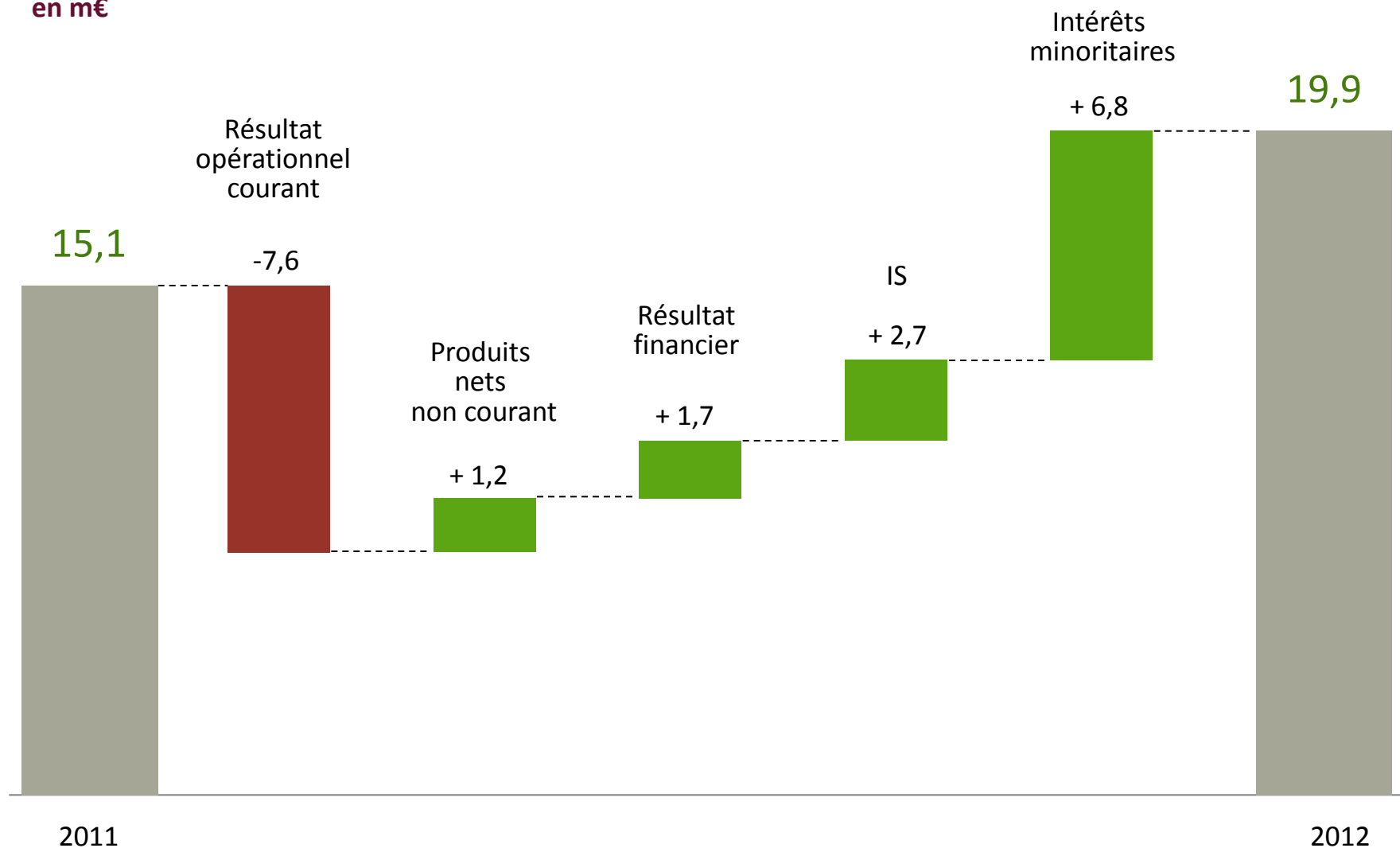


# Analyse du coût de l'endettement

| m€                              | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|------|------|
| Coût de l'endettement brut      | 3,2  | 5,5  |
| Intérêts stockés (IAS 23)       | 3,4  | 2,9  |
| Total intérêts payés            | 6,6  | 8,4  |
| Endettement brut moyen          | 128  | 146  |
| Taux sur endettement brut moyen | 5,2% | 5,8% |
| Euribor 3M moyen                | 0,6% | 1,4% |

# Résultat net part du groupe

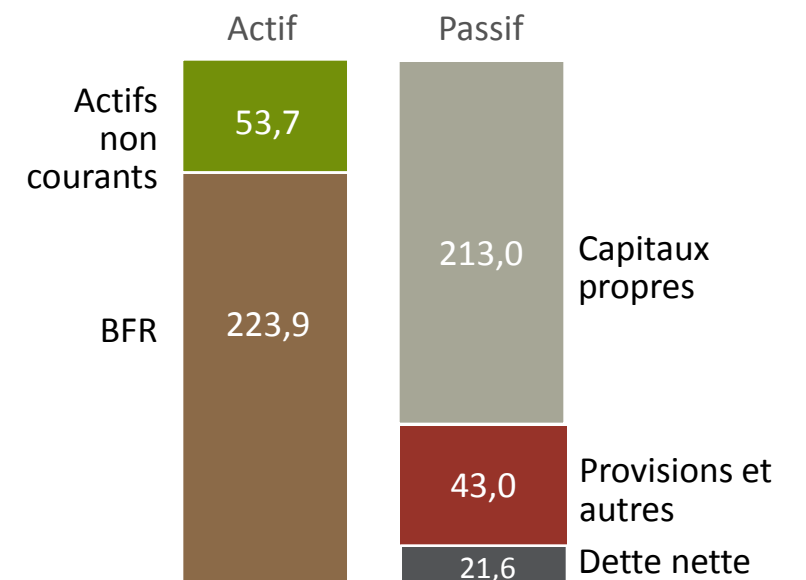
en m€



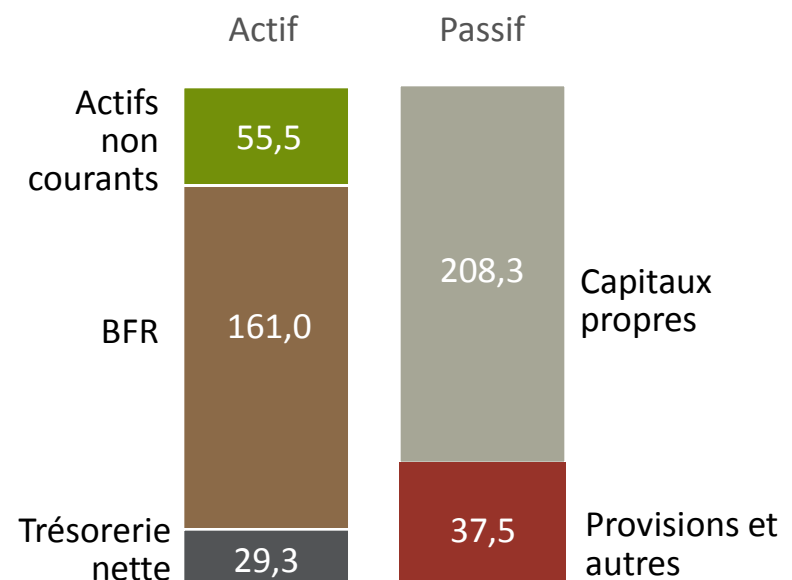
# Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2012



Bilan au 31 décembre 2011

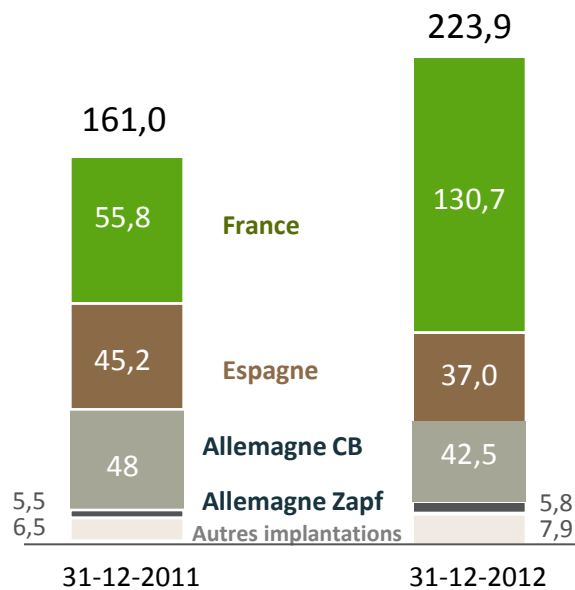




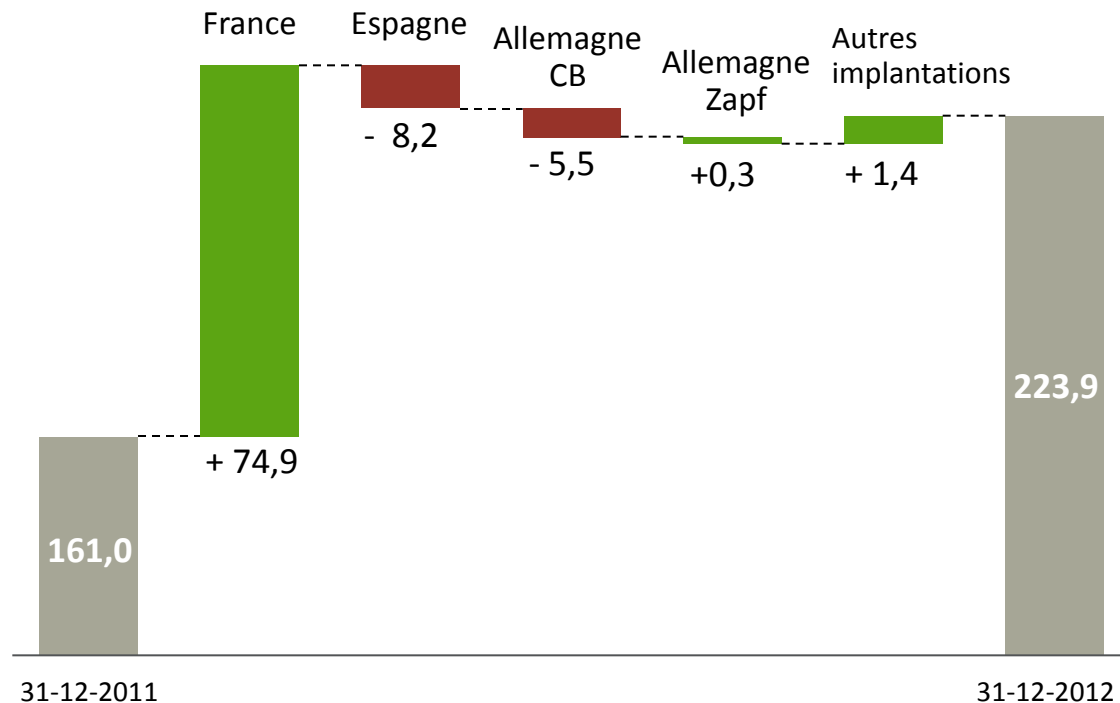
# Besoin en fonds de roulement

en m€

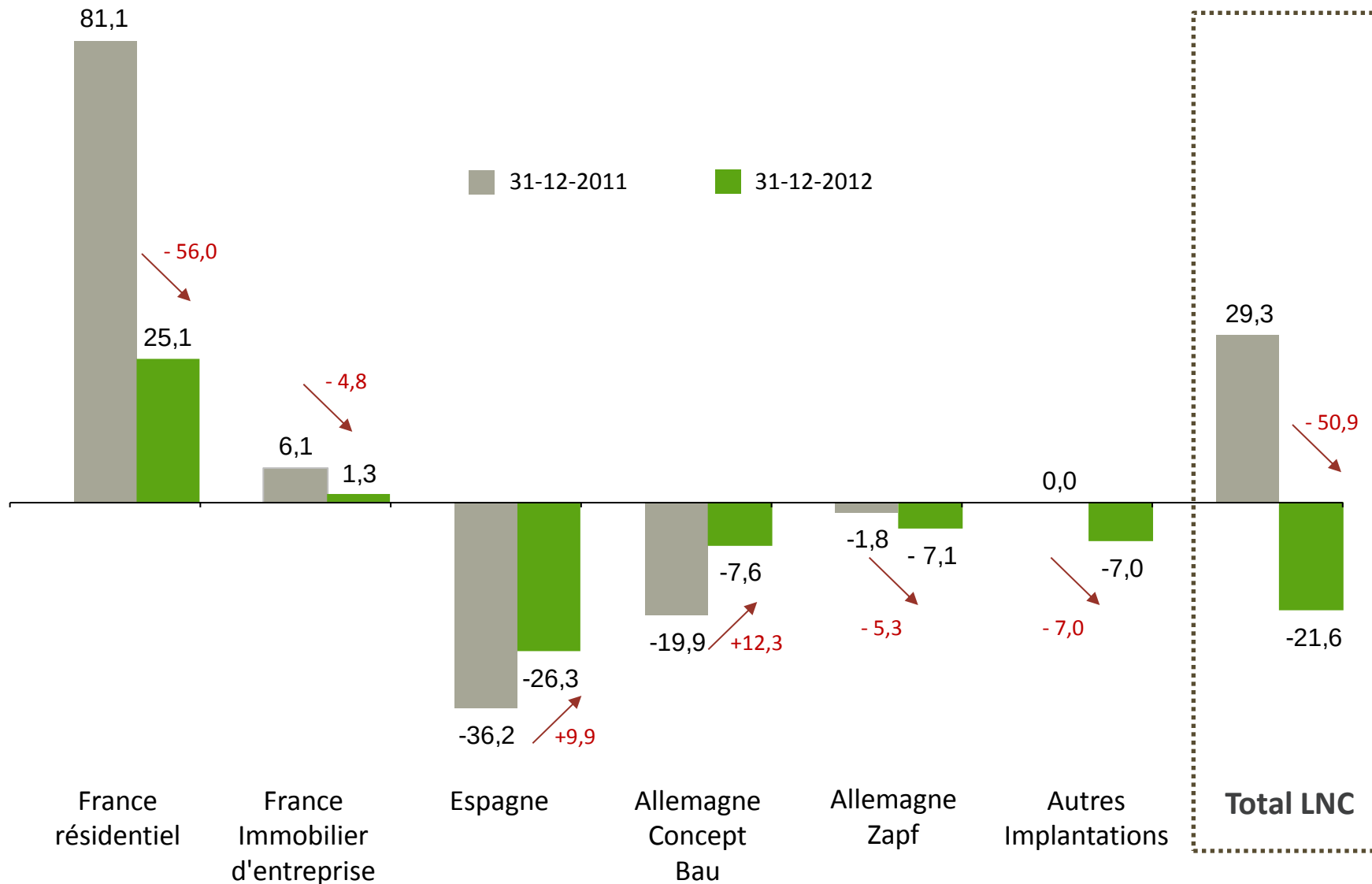
BFR par pays



Variation du BFR



# Situation de trésorerie par pays



# Structure financière

| En millions d'euros                             | 31-12-2012    | 31-12-2011   | Variation     |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Dettes financières non courantes                | -89,1         | -71,1        | -18,0         |
| Dettes financières courantes                    | -64,5         | -63,3        | -1,2          |
| - Retraitement apports promoteurs               | 18,0          | 12,1         | 5,9           |
| Endettement brut                                | -135,6        | -122,3       | -13,3         |
| Trésorerie                                      | 114,0         | 151,6        | -37,6         |
| <b>Dette nette / Trésorerie nette</b>           | <b>- 21,6</b> | <b>+29,3</b> | <b>- 50,9</b> |
| <b>Capitaux propres consolidés</b>              | <b>213,0</b>  | <b>208,3</b> | <b>4,7</b>    |
| <b>Endettement net / Capitaux propres conso</b> | <b>10%</b>    | <b>ns</b>    |               |

| Fonds propres consolidés au 31/12/2012 | m€    | %   |
|----------------------------------------|-------|-----|
| France                                 | 178,4 | 84% |
| Espagne                                | 5,4   | 3%  |
| Allemagne - Concept Bau                | 33,4  | 16% |
| Allemagne - ZAPF                       | 8,0   | 4%  |
| Portugal- Pologne-Indonésie            | -12,2 | -6% |

3

# LNC dans ses marchés

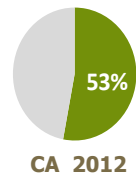
*Fabrice Desrez  
Moïse Mitterrand*



**Lyon Confluence Le Denuzière**  
Architecte: Philippe Audart

# LNC en France

Résidentiel – Performance commerciale satisfaisante



- Ralentissement commercial limité dans un marché en baisse de 28%
  - Réservations: 438 m€ vs 505m€ en 2011 -13%
  - 1 872 logements vendus vs 2 247 logements en 2011 -17 %
- Offre plus importante à la vente
  - 66 programmes en cours de commercialisation au 31-12-2012 vs 57 programmes au 31-12-2011
- Adaptation de l'offre à la nouvelle donne du marché
- Ralentissement de la fréquentation des bureaux de vente et des rythmes de réservations

**Trappes** Les Terrasses de Neauphle



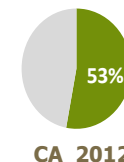
118 appartements  
Mise en vente: novembre 2011  
Nombre de réservations: 107  
2760 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Architecte: Architectonia - Hugues Jirou



# LNC en France

## Résidentiel - Offre

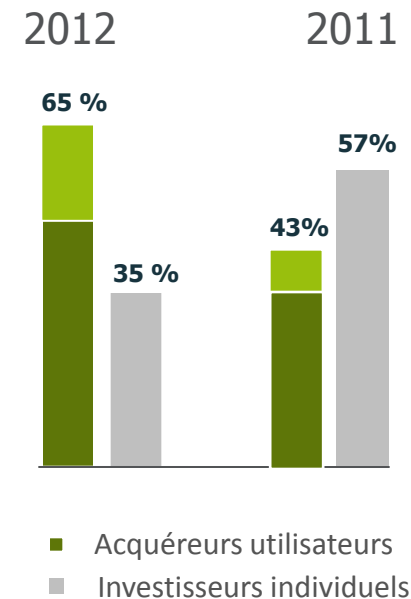


### ■ Changement de profil de la clientèle

- Nette prépondérance des acquéreurs utilisateurs: 65 % vs 43%
  - Primo accession : 36 %  $\Rightarrow$  50 %
  - Second achat: 7%  $\Rightarrow$  15%

### ■ Adéquation entre solvabilité des ménages et offre à la vente

- Prix moyen 2 pièces: 142 000€
- Prix moyen 3 pièces: 175 000€
- Prix moyen 4 pièces: 212 000€



### Stains Cœur de Ville



Architecte: Agence Miltat

102 appartements  
Mise en vente: octobre 2012  
Nbre de réservations: 40  
2730 €/m<sup>2</sup> parking inclus

### Marseille La Sérane Les Bastides Borély

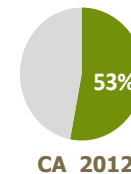


Architecte: Manevalla et Logaro

50 appartements  
Mise en vente: mars 2012  
Nbre de réservations: 20  
5500 €/m<sup>2</sup> parking inclus

# LNC en France

## Résidentiel – Développement



- Développement de logements à prix plus abordables
- Portefeuille foncier en hausse: 1 332 m€ + 22 % vs 31-12-2011
  - 6 536 logements au 31-12-2011 vs 5 497 logements au 31-12-2011
  - 84 % du portefeuille foncier résidentiel du groupe
- Tendances du marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2013

**Villiers le Bel** Avenue des Erables



Architecte : Atelier Arago

82 appartements

Mise en vente: décembre 2012

Nbre de réservations: 17

2903 €/m<sup>2</sup> parking inclus

**Villefranche-sur-mer** Royal Bay



Architecte : Renaud d'Hautesserre

53 appartements + 22 logements sociaux

Mise en vente: juin 2013

10 800 €/m<sup>2</sup> parking inclus

# LNC en France

## Immobilier d'entreprise

- **Boulogne - 92 : poursuite du chantier**
  - Bureaux - 7 000 m<sup>2</sup>
  - Livraison programmée pour fin 2013
- **Des projets en lancement**
  - Montrouge White – 92 24 500 m<sup>2</sup>  
En association avec AG Real Estate
  - Châtenay-Malabry Trisalys – 92 10 000 m<sup>2</sup>  
Lancement 1<sup>ère</sup> tranche : 3 500 m<sup>2</sup>
  - Montrouge Dialog – 92 et Champs sur Marne -77:  
Promesses signées
- **Importants projets à l'étude**
  - Achères Osmose – 78 et Bagnolet - 93
- **Portefeuille foncier**
  - 220 m€ vs 140m€ au 31 décembre 2011 + 57%
  - 12 % du portefeuille foncier du groupe

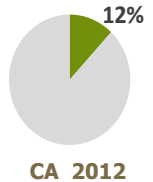
**Montrouge** White



Architectes: Emmanuel Combarel et Dominique Marrec

# LNC en Allemagne: Concept Bau

Doublement de la marge opérationnelle



- Chiffre d'affaires en hausse : 68,4 m€ + 9% vs 2011
  - 149 logement livrés en 2012
  - Appartements haut de gamme
  - Cosimastrasse : livraison de 53 appartements au T4
- Moindre offre à la vente en 2012
  - 8 programmes en cours de commercialisation vs 11 en 2011
  - Réservations: 133 logements vs 274 logements en 2011
- Doublement du portefeuille foncier
  - Recentrage effectif sur Munich
  - 409 logements au 31-12-2012 vs 260 au 31-12-2011

**Münich** Isar Tor



Allmann Sattler Wappner Architekten  
Alexandra Wagner

**Münich** Olching

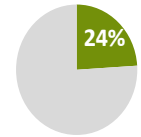


Reinhart Architekten



# LNC en Allemagne: Zapf

Pertes de la branche Construction



CA 2012

## ZAPF BAU: DIFFICULTÉS OPÉRATIONNELLES PLUS IMPORTANTES QU'INITIALEMENT IDENTIFIÉES

- Importants dépassements des coûts de construction et des délais dans les petits collectifs mais aussi dans les maisons groupées préfabriquées
- Mise en œuvre d'un plan d'actions de redressement au 2<sup>ème</sup> semestre 2012
  - Nouveau management et mise en place d'un plan social
  - Audit technique approfondi : analyse des budgets programme par programme
  - Redimensionnement de l'activité: suspension des prises de commande au 2<sup>ème</sup> semestre
- Chute significative de la rentabilité opérationnelle
  - 233 logements livrés vs 313 logements en 2011
  - 165 logements vendus en 2012 vs 401 logements en 2011
  - Perte opérationnelle: - 21 m€

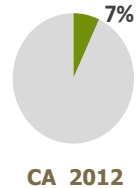
## GARAGES PRÉFABRIQUÉS: ACTIVITÉ EN HAUSSE

- Leader du marché allemand : 20 % des garages préfabriqués
- 16 469 unités livrées en 2012 + 8 % vs 2011
- Rentabilité préservée



# LNC en Espagne

Bonne performance dans un environnement très dégradé



- Chiffre d'affaires : 42,1 m€
  - 238 logements livrés
  
- Succès commercial des appartements à prix maîtrisés
  - Réservations: 52 m€ + 18% vs 2011
  - 295 appartements réservés en 2012
  - Carnet de commandes: 62 m€ + 13% vs 31-12-2011
  
- Diminution continue de l'endettement et du nombre de logements achevés invendus
  - 19 logements au 31-12-2012 vs 46 au 31-12-2011
  - Dépréciation des terrains gelés: - 1,7 m€

**Barcelone** Hospitalet II



Architectes: Arata Isozaki & Asociados España y SOB

**Madrid** Las Rosas



Architectes: cabinet Paramos





LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS  
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

4

# Conclusion

*Olivier Mitterrand*



Puteaux – Bas Roger  
Architecte: Lionel de Segonzac

# Conclusion

## Adaptation au marché en 2013

- France: rétablissement de la rentabilité
  - France: 86 % du portefeuille foncier LNC au 31 décembre 2012
  - Implantation dans les agglomérations françaises à fort potentiel
- Immobilier d'entreprise: lancement de 2 programmes
- Carnet de commandes équivalent à 16 mois d'activité
- Zapf : priorité à l'assainissement de Zapf Bau en 2013
- Solidité de la structure financière
- Assemblée générale
  - Dividende proposé à l'AG : 0,60 € par action – Possibilité de paiement en actions