

# **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 15.242.354 €

Siège social : Tour Maine Montparnasse – 33 avenue du Maine - 75755 Paris cedex 15  
722 032 778 R.C.S. Paris

## **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**

**(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2012.

### **1 - ACTIVITE ET RESULTAT**

#### **1.1. L'activité et les résultats de la société LNC SA.**

LNC a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment C d'Euronext.

Elle assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Au cours de l'exercice 2012, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 31,6m€, contre 28,6m€ en 2011. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. Le résultat d'exploitation est négatif à hauteur de -7,9m€, contre -2,2m€ de 2011. Dans le cadre d'une simplification des structures, LNC SA a absorbé ses filiales Dominium et Cabrita Promotion dans le cadre d'une fusion simplifiée avec effet au 01/01/2012.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2012 se sont élevés à 34m€, essentiellement en provenance des sociétés LNC Investissement (16m€) et Apex (17,7m€). En 2011, le montant atteignait 21m€. LNC SA a en outre dégagé une plus-value de cession de 3,6m€ consécutive à la cession en mars 2012 de Premier LNC Singapore, holding qui portait les titres de Premier Qualitas Indonesia.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 27,8 m€, contre 21,2 m€ en 2011.

En 2012, LNC SA a versé un dividende de 50 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2011, soit un dividende total de 7,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 156,7m€ au 31 décembre 2012, contre 136,5m € à fin 2011.

## 1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2012, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

| PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros | 31-12-2012 | 31-12-2011 | Variation |
|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Chiffre d'affaires (HT)                      | 572        | 524        | + 9%      |
| Réservations (TTC)                           | 568        | 821        | - 31%     |
| Carnet de commandes (HT)                     | 738        | 784        | - 6%      |
| Portefeuille foncier (HT)                    | 1 800      | 1 441      | + 25%     |

### a) 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 300,9 millions d'euros, contre 266,1 millions d'euros en 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements liée 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 des " stocks durs " anciens.

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 perte de vitesse 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.

## b) Activité 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 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 retransche l'Indonésie. Le niveau des réservations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 en France est en effet inférieur de moitié à celui enregistré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, qui avait été 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>      | <b>NS</b>    |
| <b>TOTAL RESIDENTIEL</b>          | <b>568</b>     | <b>753</b>     | <b>- 25%</b> |
| <b>Immobilier d'entreprise</b>    | <b>0</b>       | <b>68</b>      | <b>NS</b>    |
| <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% cette année.

Au cours de l'exercice, l'offre LNC est restée large, 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 des ventes, 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 spécifique 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 logements au 31 décembre 2011 et 115 logements au 31 décembre 2010.

En **Allemagne**, les réservations enregistrées par **Concept Bau** reculent sensiblement en raison, notamment, d'une offre nettement plus contractée 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 au cours de 2012 contre 274 logements 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 début 2011.

Chez **Zapf**, la branche Construction a connu cette année de très 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 ce niveau à la commande de 165 logements, contre 401 logements l'année précédente.

L'immobilier d'entreprise n'a pas enregistré de réservation au cours de l'exercice 2012.

### c) 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>  | <b>NS</b>    |
| <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 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.

#### **d) 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 de programmes suspendus.

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 à Chatenay-Malabry, le tout en phase de montage et de pré-commercialisation.

#### e) Résultat

##### Compte de résultat consolidé

| (en millions d'euros)                                 | 2012         | 2011         | Variation   | en %        |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>                             | <b>571,8</b> | <b>524,1</b> | <b>47,7</b> | <b>9%</b>   |
| Coûts des ventes                                      | -444,3       | -395,4       | -48,9       |             |
| <b>Marge brute</b>                                    | <b>127,5</b> | <b>128,7</b> | <b>-1,2</b> | <b>-1%</b>  |
| Charges de personnel                                  | -53,7        | -49,5        | -4,2        |             |
| Charges externes et autres charges                    | -46,1        | -43,4        | -2,7        |             |
| Impôts et taxes                                       | -1,9         | -1,8         | -0,1        |             |
| Charges nettes liées aux amortissements               | -3,5         | -4,1         | 0,6         |             |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                  | <b>22,3</b>  | <b>29,9</b>  | <b>-7,6</b> | <b>-26%</b> |
| Autres charges et prod. opérationnels non courants    | 1,2          | 0,0          | 1,2         |             |
| <b>Résultat opérationnel</b>                          | <b>23,5</b>  | <b>29,9</b>  | <b>-6,4</b> | <b>-22%</b> |
| Coût de l'endettement financier brut                  | -3,2         | -5,5         | 2,3         |             |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 1,2          | 1,5          | -0,3        |             |
| <b>Coût de l'endettement net</b>                      | <b>-2,0</b>  | <b>-4,0</b>  | <b>2,0</b>  |             |
| Autres charges financières                            | -4,8         | -3,5         | -1,4        |             |
| Autres produits financiers                            | 2,1          | 1,0          | 1,1         |             |
| <b>Résultat financier</b>                             | <b>-4,7</b>  | <b>-6,4</b>  | <b>1,7</b>  | <b>-27%</b> |
| <b>Résultat des activités avant impôts</b>            | <b>18,8</b>  | <b>23,5</b>  | <b>-4,7</b> | <b>-20%</b> |
| Impôts sur les bénéfices                              | -5,0         | -7,7         | 2,7         |             |
| Q-P de résultat des mises en équivalence              | -0,5         | -0,6         | 0,1         |             |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>           | <b>13,3</b>  | <b>15,3</b>  | <b>-2,0</b> |             |
| Intérêts minoritaires                                 | 6,6          | -0,1         | 6,7         |             |
| <b>Résultat net Part du Groupe</b>                    | <b>19,9</b>  | <b>15,2</b>  | <b>4,7</b>  | <b>31%</b>  |

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2012 au paragraphe a) ci-dessus.

## MARGE BRUTE

La marge brute est en légère baisse entre les deux périodes, passant de 128,7m€ en 2011 à 127,5m€ en 2012. Compte tenu de la hausse de 47,7m€ du chiffre d'affaires, cette évolution résulte d'une baisse du taux de marge moyen qui est passé de 24,6% à 22,3% du chiffre d'affaires, soit -2,3 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

| En millions d'euros HT       | 2012         | en % du<br>CA | 2011         | en % du<br>CA | Variation<br>(en m€) |
|------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|
| <b>France</b>                | <b>83,7</b>  | <b>25,9%</b>  | <b>66,1</b>  | <b>24,2%</b>  | <b>17,6</b>          |
| dont résidentiel             | 77,4         | 25,7%         | 63,1         | 23,7%         | 14,3                 |
| dont immobilier d'entreprise | 6,3          | 27,6%         | 3,0          | 41,7%         | 3,3                  |
| <b>Espagne</b>               | <b>7,0</b>   | <b>16,6%</b>  | <b>7,9</b>   | <b>14,4%</b>  | <b>-0,9</b>          |
| <b>Allemagne</b>             | <b>36,6</b>  | <b>17,8%</b>  | <b>52,8</b>  | <b>28,1%</b>  | <b>-16,2</b>         |
| dont Concept Bau             | 16,0         | 23,4%         | 13,6         | 21,7%         | 2,4                  |
| dont Zapf                    | 20,6         | 15,0%         | 39,2         | 31,3%         | -18,6                |
| <b>Autres implantations</b>  | <b>0,2</b>   | <b>33,3%</b>  | <b>1,9</b>   | <b>22,9%</b>  | <b>-1,7</b>          |
| <b>Total</b>                 | <b>127,5</b> | <b>22,3%</b>  | <b>128,7</b> | <b>24,6%</b>  | <b>-1,2</b>          |

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : +14,3m€.** Cette hausse résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires et d'un taux de marge, tous deux en progression entre 2011 et 2012. Outre une hausse de 34,7m€ (+13%) du CA, permise par une hausse de la production de logements, le taux de marge brute moyen est en effet passé de 23,7% à 25,7% du chiffre d'affaires entre 2011 et 2012, reflétant les bonnes conditions de marché dans lesquelles les ventes ont eu lieu au cours des exercices récents..
- ✓ **France Immobilier d'entreprises : +3,3m€.** Cette hausse résulte d'un chiffre d'affaires en hausse de 15,6m€, permis par la production de l'immeuble de Boulogne, accompagnée d'un retour à la normale du taux de marge.
- ✓ **Concept Bau : +2,4m€.** Résultat d'un chiffre d'affaires (68,4m€, soit +5,8m€) et d'un taux de marge (23,4% du CA) , tous deux en progression entre 2011 et 2012.
- ✓ **ZAPF : -18,6m€.** Le taux de marge brute de la société est passé de 31,3% du CA en 2011 à 15% en 2012. Cette forte baisse provient des importantes difficultés opérationnelles de la branche Construction (« Bau »), la rentabilité des Garages étant restée stable, pour sa part, entre les deux exercices.  
Comme conséquence de graves erreurs d'estimation des coûts de construction commises en 2011 et début 2012, Zapf Bau a conclu une série de contrats de construction en entreprise générale à marge très faible, parfois négative. Ces mauvais chiffres initiaux se sont trouvés aggravés par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité des entreprises du secteur sous-traitantes de Zapf, ainsi que par des pénalités contractuelles liées à la mauvaise exécution de certains chantiers. Après la découverte de ces dysfonctionnements, Zapf a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de ses chantiers. Outre la réorganisation de la branche Bau rendue nécessaire, cet audit technique, qui a duré plus de six mois, a permis à la société d'ajuster et provisionner ses comptes en conséquence.
- ✓ **Autres implantations : -1,7m€.** En lien avec la vente de la filiale indonésienne.

## RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est en baisse, s'inscrivant à 22,3m€ en 2012, en retrait de 7,6m€ par rapport au niveau de l'année précédente. La marge opérationnelle courante moyenne s'inscrit à 3,9% du CA en 2012, contre à 5,7% en 2011, se décomposant comme suit :

### ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

| En millions d'euros HT       | 2012        | en % du<br>CA  | 2011        | en % du<br>CA | Variation<br>(en m€) |
|------------------------------|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------------|
| <b>France</b>                | <b>29,1</b> | <b>9,0%</b>    | <b>15,6</b> | <b>5,7%</b>   | <b>13,5</b>          |
| dont résidentiel             | 25,4        | 8,4%           | 15,1        | 5,7%          | 10,3                 |
| dont immobilier d'entreprise | 3,7         | 16,2%          | 0,5         | 6,9%          | 3,2                  |
| <b>Espagne</b>               | <b>3,9</b>  | <b>9,2%</b>    | <b>5,0</b>  | <b>9,1%</b>   | <b>-1,1</b>          |
| <b>Allemagne</b>             | <b>-9,9</b> | <b>-4,8%</b>   | <b>9,6</b>  | <b>5,1%</b>   | <b>-19,5</b>         |
| dont Concept Bau             | 8,8         | 12,9%          | 3,9         | 6,2%          | 4,9                  |
| dont Zapf                    | -18,7       | -13,6%         | 5,7         | 4,6%          | -24,4                |
| <b>Autres implantations</b>  | <b>-0,8</b> | <b>-133,3%</b> | <b>-0,3</b> | <b>-3,6%</b>  | <b>-0,5</b>          |
| <b>Total</b>                 | <b>22,3</b> | <b>3,9%</b>    | <b>29,9</b> | <b>5,7%</b>   | <b>-7,6</b>          |

Le ROC est en forte progression en France (Résidentiel et IE), corrélativement à la progression de la marge brute, avec une amélioration de la marge opérationnelle courante qui passe de 5,7% du CA en 2011 à 9% en 2012.

Les filiales de promotion d'Espagne et de Munich dégagent également une bonne rentabilité opérationnelle, avec des niveaux de marge opérationnelle de 9,2% et 12,9% de leurs chiffres d'affaires respectifs.

Zapf dégage une perte opérationnelle courante de 18,7m€. La forte baisse de son ROC correspond essentiellement à la diminution de sa marge brute commentée à la section précédente, ainsi qu'à un alourdissement de ses dépenses opérationnelles, lié pour partie à la croissance de la société dans le domaine des Garages (acquisition d'Estelit en fin 2011) et à la dotation de provisions en lien avec les difficultés de sa branche Construction.

### CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

En 2012, un produit non courant de 1,2m€ net a été comptabilisé, correspondant à la plus-value de cession de la filiale indonésienne PQI pour 2,6m€, moins 1,4m€ de charges de restructuration chez Zapf, représentant le coût d'environ 50 licenciements.

## RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 3,2m€ en 2012 contre 5,5m€ en 2011. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée en 2009, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 3,4m€ en 2012, contre 2,9m€ en 2011. Ainsi, le montant total d'intérêts payés (en charge et en stocks) s'élève à 6,6m€ en 2012, contre 8,4m€ en 2011, en baisse de 21%.

Entre ces deux années, l'endettement brut moyen est passé de 146m€ en 2011 à 128m€ en 2012, soit une baisse d'assiette de 12% qui justifie la majorité de la baisse des coûts d'emprunt évoquée ci-dessus. Sur cette base, les intérêts et agios s'élèvent à 5,2% en 2012 contre 5,8% en 2011 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23). Cette baisse est principalement liée à la diminution de l'Euribor 3 mois moyen passé de 1,4% à 0,6% entre les deux périodes.

Au total, le résultat financier est en amélioration de 1,7m€, passant de -6,4m€ à -4,7m€ entre les deux exercices.



## **RESULTAT NET**

En 2012, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 5m€, soit 28% du résultat courant avant impôt, contre 7,7m€ en 2011.

Cette charge se décompose en un IS exigible de 7,6m€ (essentiellement en France) et un produit d'impôt différé de 2,6m€ (activation complémentaire de déficits reportables).

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 6,6m€ en 2012, contre une charge de 0,1m€ en 2011, et sont principalement constitués par la quote-part de perte affectée aux actionnaires minoritaires de Zapf, étant précisé qu'en terme bilanciel, ces intérêts minoritaires sont toujours positifs à fin 2012.

Le résultat net part du groupe en 2012 est un profit de 19,9m€, en hausse de 31% par rapport à celui de 2011.

## **f) Bilan synthétique**

A fin 2012 et fin 2011, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent d'une grande solidité financière :

| 31/12/2012          |       | 31/12/2012           |       |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
|                     |       |                      |       |
| Actifs non courants | 53,7  | Capitaux propres     | 213,0 |
| BFR                 | 223,9 | Provisions et autres | 43,0  |
|                     |       | Dette nette          | 21,6  |
|                     | 277,6 |                      | 277,6 |

| 31/12/2011          |       | 31/12/2011           |       |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
|                     |       |                      |       |
| Actifs non courants | 55,5  | Capitaux propres     | 208,3 |
| BFR                 | 161,0 | Provisions et autres | 37,5  |
| Trésorerie nette    | 29,3  |                      |       |
|                     | 245,8 |                      | 245,8 |

## **g) Besoin en Fonds de Roulement**

| (En millions d'euros)         | 31/12/2012   | 31/12/2011   | Variation   |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Stocks                        | 389,0        | 323,8        | 65,2        |
| Clients et autres créances    | 122,8        | 108,0        | 14,8        |
| Fournisseurs et autres dettes | 288,0        | 270,8        | 17,2        |
| <b>TOTAL BFR</b>              | <b>223,9</b> | <b>161,0</b> | <b>62,9</b> |

Le BFR est en progression de 62,9m€, soit +39%, principalement en lien avec la progression du portefeuille foncier, et donc des stocks, en France.

La répartition géographique du BFR à fin 2012 et fin 2011 est comme suit :

|                      | 31/12/2012   | en %        | 31/12/2011   | en %        | variation   |
|----------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| France               | 130,7        | 58%         | 55,8         | 35%         | 74,9        |
| Espagne              | 37,0         | 17%         | 45,2         | 28%         | -8,2        |
| Concept Bau Premier  | 42,5         | 19%         | 48           | 30%         | -5,5        |
| Zapf                 | 5,8          | 3%          | 5,5          | 3%          | 0,3         |
| Autres implantations | 7,9          | 4%          | 6,5          | 4%          | 1,4         |
| <b>Total</b>         | <b>223,9</b> | <b>100%</b> | <b>161,0</b> | <b>100%</b> | <b>62,9</b> |

A noter la poursuite de la baisse du BFR espagnol, permise par la quasi-disparition des stocks durs.

#### h) Structure financière au 31 décembre 2012

| (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          |
| <b>Endettement brut</b>                  | <b>-135,6</b> | <b>-122,3</b> | <b>-13,3</b> |
| Trésorerie                               | 114,0         | 151,6         | -37,6        |
| <b>Endettement net</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>   |
| Endettement net / capitaux propres conso | 10%           | ns            |              |

\* A fin 2012, la trésorerie comprend 56,5m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 75m€ à fin 2011).

Au 31 décembre 2012, LNC présente une dette nette consolidée de 21,6m€, soit 10% de ses fonds propres, contre une trésorerie nette de 29,3m€ un an plus tôt. Cette évolution de l'endettement net, en hausse de 50,9m€, est principalement liée à la hausse du BFR commentée précédemment.

Cette situation d'endettement(-)/trésorerie(+) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec d'importantes disparités entre pays, et avec le cas particulier de l'Espagne dont l'endettement, quoiqu'en baisse, reste élevé à l'aune des autres implantations :

| (en m€)              | 31/12/2012   | 31/12/2011  | Variation    |
|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| France Résidentiel   | 25,1         | 81,1        | -56,0        |
| France IE            | 1,3          | 6,1         | -4,8         |
| Espagne              | -26,3        | -36,2       | 9,9          |
| Concept Bau Premier  | -7,6         | -19,9       | 12,3         |
| Zapf                 | -7,1         | -1,8        | -5,3         |
| Autres implantations | -7,0         | 0,0         | -7,0         |
| <b>Total Groupe</b>  | <b>-21,6</b> | <b>29,3</b> | <b>-50,9</b> |

Répartition géographique des capitaux propres consolidés :

| Ventilation des capitaux propres consolidés au 31/12/2012 | France | Espagne | Concept Bau | ZAPF | Autres | Total |
|-----------------------------------------------------------|--------|---------|-------------|------|--------|-------|
| en m€                                                     | 178,4  | 5,4     | 33,4        | 8,0  | -12,2  | 213,0 |
| en %                                                      | 84%    | 3%      | 16%         | 4%   | -6%    | 100%  |

## i) Flux de trésorerie

| (En millions d'euros)                                             | 2012         | 2011         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts    | 25,1         | 28,1         |
| Variation du BFR liée à l'activité *                              | -57,4        | -4,5         |
| Intérêts versés nets et impôts payés                              | -12,0        | -11,9        |
| <b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>      | <b>-44,3</b> | <b>11,7</b>  |
|                                                                   |              |              |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement **</b> | <b>-6,1</b>  | <b>-11,5</b> |
|                                                                   |              |              |
| Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)          | -7,8         | -8,2         |
| Variation de l'endettement                                        | 19,9         | -12,8        |
| Autres flux liés au financement                                   | -0,1         | -0,3         |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>      | <b>12,1</b>  | <b>-21,2</b> |
| <i>Incidence des variations de change</i>                         | 0            | 0,2          |
| <b>Variation totale de Trésorerie</b>                             | <b>-38,3</b> | <b>-20,8</b> |
| Trésorerie d'ouverture                                            | 151,1        | 171,9        |
| Trésorerie de clôture **                                          | 112,7        | 151,1        |

\* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.

\*\* La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 1,3m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

En 2012, la trésorerie consolidée est en baisse de 38,3m€, principalement en lien avec les activités opérationnelles, dont essentiellement la hausse du BFR nettement supérieure à la capacité d'autofinancement.

### 1.3. Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

| Sociétés                 | Activité                                                                                                           | %<br>au<br>31 décembre<br>2012 | d'intérêt<br>au<br>31 décembre<br>2012 | Devise        | Capital   | Capitaux<br>propres<br>31 décembre<br>2012 * | Valeur<br>au comptable<br>du capital<br>détenu<br>au 31 décembre<br>2012 | Provisions<br>titres<br>au 31 décembre<br>2012 | Dividendes<br>au encaissés<br>en 2012 | CA HT<br>dernier<br>exercice | Résultat<br>net<br>après<br>impôt<br>dernier<br>exercice | Date<br>exercice | fin Prêts/avances<br>consentis |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| <b>A/ Françaises</b>     |                                                                                                                    |                                |                                        |               |           |                                              |                                                                          |                                                |                                       |                              |                                                          |                  |                                |
| LNC                      | Holding gestion de<br>Investissement SA participation dans des<br>sociétés françaises de<br>programmes immobiliers | 99,30                          | EUR                                    | 16 072 245 30 | 524 877   | 52 844 784                                   | néant                                                                    | 15 954 099                                     | néant                                 | 18                           | 132 31                                                   | 31 décembre 2012 | néant                          |
| CFH                      | Holding gestion<br>participation dans<br>sociétés françaises de<br>programmes immobiliers                          | de 100                         | EUR                                    | 10 653 600 10 | 329 310   | 33 688 043                                   | 4 719 079                                                                | néant                                          | 7                                     | 366 2                        | 009 31                                                   | 31 décembre 2012 | néant                          |
| LNC Entreprise           | Holding gestion<br>participation dans<br>sociétés françaises de<br>programmes immobiliers                          | de 100                         | EUR                                    | 5 000 000 -   | 338 780   | 5 000 000                                    | néant                                                                    | néant                                          | 1                                     | 588 2                        | 592 31                                                   | 31 décembre 2012 | 427 161                        |
| Cabrita<br>Développement | Holding gestion<br>participation dans<br>sociétés françaises de<br>programmes immobiliers                          | de 100                         | EUR                                    | 40 000        | 7 623 077 | 11 041 880                                   | néant                                                                    | néant                                          | 47 491                                | 3                            | 077 31                                                   | 31 décembre 2012 | néant                          |

| Sociétés                             | Activité                                                                                                 | % d'intérêt au 31 décembre 2012 | Devise | Capital propre 31 décembre 2012 * | Valeur au comptable du capital détenu au 31 décembre 2012 | Provisions au 31 décembre 2012 | Dividendes au encaissés en 2012 | CA HT dernier exercice | Résultat net après impôt dernier exercice | Date fin Prêts/avances consentis |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>B/ Étrangères</b>                 |                                                                                                          |                                 |        |                                   |                                                           |                                |                                 |                        |                                           |                                  |
| <b>Allemagne</b>                     |                                                                                                          |                                 |        |                                   |                                                           |                                |                                 |                        |                                           |                                  |
| Concept Premier (Munich)             | Bau- Développement GmbH d'opérations de promotion immobilière de logements                               | 99,30                           | EUR    | 51 129                            | 18 379 441                                                | 48 000                         | néant                           | 25 927                 | 428 5 988 526                             | 31 décembre 2012                 |
| Concept GmbH (Berlin)                | Bau 2 Promotion, construction et vente de logements                                                      | 99,37                           | EUR    | 1 000 000                         | - 84 310                                                  | 368 000                        | néant                           | 19 469                 | 445 1 384 310                             | 31 décembre 2012                 |
| ZAPF (Bayreuth)                      | GmbH Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages) | 68,07                           | EUR    | 732 110                           | 10 543 265                                                | 941 301                        | néant                           | 111 000                | 067 - 14 636 913                          | 31 décembre 2012                 |
| Premier Deutschland GmbH (Frankfurt) | Promotion, construction et vente de logements                                                            | et 100                          | EUR    | 25 000                            | - 495 211                                                 | 54 801                         | néant                           | néant                  | - 48 673                                  | 31 décembre 2012                 |
| <b>Espagne</b>                       |                                                                                                          |                                 |        |                                   |                                                           |                                |                                 |                        |                                           |                                  |
| Premier (Barcelone)                  | Espana Promotion, construction et vente de logements                                                     | et 99,90                        | EUR    | 5 312 994                         | - 2 234 000                                               | 6 407 678                      | néant                           | 13 000                 | 418 - 2305                                | 31 décembre 2012                 |
| LNC de Inversiones                   | Promotion, construction et vente de logements                                                            | et 100                          | EUR    | 1 000 000                         | - 1666 229                                                | 1 000 000                      | néant                           | 32 117                 | 067 5 023 741                             | 31 décembre 2012                 |
| <b>Portugal</b>                      |                                                                                                          |                                 |        |                                   |                                                           |                                |                                 |                        |                                           |                                  |
| LNC Portugal Lda (Lisbonne)          | Premier Promotion, construction et vente de logements                                                    | et 99,99                        | EUR    | 1 000 000                         | - 2197 893                                                | 1 037 130                      | néant                           | néant                  | - 399 287                                 | 31 décembre 2012                 |

| Sociétés                                                           | Activité                                                           | % d'Intérêt au 31 décembre 2011 | Devise | Capital propre 31 décembre 2011 * | Valeur au comptable du capital détenu 31 décembre 2011 | Provisions titres au 31 décembre 2011 | Dividendes encaissés en 2011 | CA HT dernier exercice | Résultat net après impôt dernier exercice | Date exercice    | fin Prêts/avances consentis |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>Indonésie</b>                                                   |                                                                    |                                 |        |                                   |                                                        |                                       |                              |                        |                                           |                  |                             |
| PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Property Indonesia (Jakarta) | Développement en co-promotion de villages de maisons individuelles | de 99,00                        | EUR    | 216 997 - 539 211                 | 353 721                                                | 353 721                               | néant                        | néant                  | 52 843                                    | 31 décembre 2012 | 518 729                     |
| <b>Pologne</b>                                                     |                                                                    |                                 |        |                                   |                                                        |                                       |                              |                        |                                           |                  |                             |
| Premier (Varsovie)                                                 | Polska Promotion, construction et vente de logements               | et 99,99                        | EUR    | 981 836 - 6178 386                | 1 053 691                                              | 1 053 691                             | néant                        | néant                  | -34 278                                   | 31 décembre 2012 | 10 091 217                  |
| Premier Investments (Varsovie)                                     | Promotion, construction et vente de logements                      | et 100                          | EUR    | 12 273 -10 618 873                | 8 475                                                  | 8 475                                 | néant                        | néant                  | -480 098                                  | 31 décembre 2012 | 5 970 385                   |
| <b>(*) Hors capital social et résultat de l'exercice.</b>          |                                                                    |                                 |        |                                   |                                                        |                                       |                              |                        |                                           |                  |                             |

## 2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le paragraphe précédent.

## 3 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH » et « Dominium », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des logiciels de gestion et de contrôle d'activité.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Le Groupe est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

## 4 - LES PERSPECTIVES

En Allemagne, la branche Construction de Zapf a rencontré d'importantes difficultés opérationnelles en 2012. Des mesures de redressement sont en cours et l'assainissement complet de cette branche constitue une des priorités du groupe en 2013.

Grâce à son carnet de commandes étoffé et son portefeuille foncier de qualité, Les Nouveaux Constructeurs aborde l'année 2013 avec une visibilité correcte, mais continuera à faire preuve d'une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la nouvelle demande. Les Nouveaux Constructeurs poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et de la production technique de ses programmes en cours, tout en maintenant sa vigilance sur l'évolution du marché.

Au 3 mars 2013 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 360 unités contre 535 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 33 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 309 unités, en baisse de 17 % par rapport aux 371 de la même période de 2012.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 51 unités, contre 164 pour la même période de 2012. Cet écart s'explique principalement par la cession de Premier Qualitas Indonesia en mars 2012, cette filiale ayant représenté 90 réservations sur les 9 premières semaines de 2012.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2013 – 2014.

## 5 – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

En date du 23 janvier 2013, LNC, via sa filiale LNC Investissement, s'est porté acquéreur auprès de ses anciens associés financiers de 50% des parts de la société Comepar, société mère de la SNDB (Mandelieu), ainsi que des comptes courants rattachés. L'ensemble de la transaction s'est effectuée pour un prix symbolique.

## 6 - PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE L'EXERCICE

Aucune prise de participation significative n'a eu lieu au cours de l'exercice 2012.

## 7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 27.801.694,48 euros de la manière suivante :

### Bénéfice distribuable

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| - Report à nouveau antérieur    | 0,00 euros                 |
| - Résultat de l'exercice        | 27 801 694,48 euros        |
| - Dotation de la réserve légale | 0 euros                    |
| <b>TOTAL A AFFECTER</b>         | <b>27 801 694,48 euros</b> |

### Affectation du résultat après dotation à la réserve légale

|                                                                                |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| A la distribution de 0,60 euros par actions (*), prélevée sur le bénéfice 2012 | <b>9 145 412,40</b>  |
| Au poste « Autres Réserves »                                                   | <b>18 656 282,08</b> |

(\*) : avec option de paiement en actions (sur la base du cours moyen des 20 séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, ex-dividende, et après décote de 10%).



Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

|      | Montant   | Avoir fiscal | Éligibilité à l'abattement de 40%* | Dividende versé |
|------|-----------|--------------|------------------------------------|-----------------|
| 2009 | 0,50 euro | néant        | oui                                | 0,50 euro       |
| 2010 | 0,50 euro | néant        | oui                                | 0,50 euro       |
| 2011 | 0,50 euro | néant        | oui                                | 0,50 euro       |

\* abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques.

## 8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

## 9 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 90 778 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

## 10 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

| (en k€)                            | solde au<br>31/12/2012 | non<br>échus | échus |          |          |         |
|------------------------------------|------------------------|--------------|-------|----------|----------|---------|
|                                    |                        |              | dont: | 0-1 mois | 1-3 mois | >3 mois |
| Dettes fournisseurs (comptes #401) | 1 399                  | 1 360        | 38,9  | 0,5      | 3,2      | 35,2    |

| (en k€)                            | solde au<br>31/12/2011 | non<br>échus | échus |          |          |         |
|------------------------------------|------------------------|--------------|-------|----------|----------|---------|
|                                    |                        |              | dont: | 0-1 mois | 1-3 mois | >3 mois |
| Dettes fournisseurs (comptes #401) | 1 822,6                | 1 790        | 31,1  | 11,2     | 12,1     | 7,8     |

A fin 2012, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

## 11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

#### 11.1.1. Les membres du Directoire sont au nombre de six depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012:

| Personne concernée                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fonction                                   | Autres mandats au cours des cinq dernières années                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Olivier Mitterrand</b><br>fondateur de LNC SA,<br>occupe la présidence de<br>LNC SA sous sa forme<br>actuelle à Directoire et<br>Conseil de Surveillance<br>depuis le 27 juin 2003,<br>renouvelé par le Conseil<br>de Surveillance<br>du 13 juin 2006, du 26<br>mai 2009 et du 11 mai<br>2012 | Président du<br>Directoire                 | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président-directeur général de LNC Investissement ;</li> <li>• Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ;</li> <li>• Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ;</li> <li>• Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ;</li> <li>• Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ;</li> <li>• Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ;</li> <li>• Président de Maine Immobilier Inc. ;</li> <li>• Président de Premier Group Inc. ;</li> <li>• Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ;</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ;</li> <li>• Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ;</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Jean Tavernier</b><br>Nommé le 12 mars 2008<br>à effet du 1 <sup>er</sup> juillet 2008<br>renouvelé par le Conseil<br>de Surveillance<br>du 20 mai 2011 et du 11<br>mai 2012                                                                                                                  | Membre du Directoire                       | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ;</li> <li>• Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC) ;</li> <li>• Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ;</li> <li>• Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Personne concernée                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fonction                                   | Autres mandats au cours des cinq dernières années                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fabrice Desrez</b><br>Nommé le 20 décembre<br>2007 à effet du 1 <sup>er</sup><br>janvier 2008 et<br>renouvelé par le Conseil<br>de Surveillance du 5<br>novembre 2010,<br>Nommé DG le 17<br>décembre 2010 et<br>renouvelé par le Conseil<br>de Surveillance du 11<br>mai 2012                 | Directeur Général,<br>Membre du Directoire | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ;</li> <li>• Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ;</li> <li>• Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC).</li> <li>• Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC).</li> <li>• Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC).</li> <li>• Co-Gérant de Domaine de Caudalie SARL (Groupe LNC).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

---

**Moïse Mitterrand**

Nommé le 17 décembre  
2010 à effet du 1<sup>er</sup>  
janvier 2011 et  
renouvelé par le Conseil  
de Surveillance du 11  
mai 2012

Membre du Directoire

**Mandats en cours :**

- Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ;
  - Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ;
  - Président de LNC Entreprise (Groupe LNC) ;
  - Directeur Général de Premier Investissement SAS (Groupe LNC).
- 

**Ronan Arzel**

Nommé le 17 décembre  
2010 à effet du 1<sup>er</sup>  
janvier 2011 et  
renouvelé par le Conseil  
de Surveillance du 11  
mai 2012

Membre du Directoire

**Mandats en cours :**

Aucun

---

**Paul-Antoine Lecocq**

Nommé le 13 janvier  
2012 à effet du 1<sup>er</sup>  
janvier 2012 et  
renouvelé par le Conseil  
de Surveillance du 11  
mai 2012

Membre du Directoire

**Mandats en cours :**

Aucun

---

**11.1.2. Le Conseil de Surveillance était composé de 10 membres jusqu'au 21 mai 2010, date à laquelle il a été ramené à 8 membres :**

| Personne concernée       | Fonction                                  | Autres mandats au cours des cinq dernières années                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Philippe Poindron</b> | Président du Conseil de surveillance      | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ;</li> <li>• Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ;</li> <li>• Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ;</li> <li>• Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ;</li> <li>• Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ;</li> <li>• Gérant d'Élysées Immobilier ;</li> <li>• Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ;</li> <li>• Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ;</li> <li>• Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC).</li> </ul> |
|                          |                                           | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Administrateur de Foncière Euris (société cotée)</li> <li>▪ Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée)</li> <li>▪ Président de Pargest Holding</li> <li>▪ Administrateur de Mercialys (société cotée)</li> <li>▪ Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Pierre Féraud</b>     | Vice-Président du Conseil de surveillance | <i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Président du Conseil d'Administration de Foncière Euris</li> <li>▪ Administrateur de Rallye SA (société cotée)</li> <li>▪ Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl</li> <li>▪ Co- Gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Gutenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire.</li> </ul>                                                            |
| <b>Henri Guélmacher</b>  | Membre du Conseil de Surveillance         | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la Fondation de Promoteurs Immobiliers</li> <li>• Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ;</li> <li>• Président d'honneur de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France ;</li> <li>• Président du comité de liaison de la Fédération - Foncière d'Habitat et Humanisme.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          |                                           | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de DTZ Eurexi ;</li> <li>• Président Directeur Général de DTZ France ;</li> <li>• Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ;</li> <li>• Président du Conseil d'Administration de DTZ Consulting &amp; Research ;</li> <li>• Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gérard Marglocchi</b> | Membre du Conseil de Surveillance         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Michèle Wils</b>            | Membre du Conseil de Surveillance | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de CIPL ;</li> <li>• Vice-Présidente de Gambetta Ile de France ;</li> <li>• Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ;</li> <li>• Administrateur de Majestall 1 (société du groupe Perial).</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| <b>Anne-Charlotte Rousseau</b> | Membre du Conseil de surveillance | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ;</li> <li>• Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ;</li> <li>• Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ;</li> <li>• Président du Directoire de Défi Crèche SAS ;</li> <li>• Membre du Conseil d'Administration de Euromed Management.</li> </ul> |
| <b>Louis-David Mitterrand</b>  | Membre du Conseil de surveillance | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principal associé et gérant d'Apartia SARL ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Patrick Bertin</b>          | Membre du Conseil de surveillance | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de PB SARL ;</li> <li>• Gérant de PB Conseil.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

### 11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil.

Lors de sa réunion du 30 juillet 2010, le Conseil de Surveillance, compte tenu des divers travaux effectués par les membres des Comités, a décidé de rémunérer ces derniers au moyen d'honoraires à raison des services rendus au titre de leurs travaux et non plus au moyen de jetons de présence. Ces conventions ont fait l'objet des autorisations préalables visées par l'article L 225-85 du Code de commerce

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2011 et 2012 :

| Jetons de présence            | 2011         | 2012         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Philippe Poindron, Président  | 20 000 euros | 10 000 euros |
| Pierre Féraud, Vice-Président | 16 000 euros | 8 000 euros  |
| Patrick Bertin                | 16 000 euros | 8 000 euros  |
| Henri Guiteimacher            | 12 000 euros | 8 000 euros  |
| Gérard Margiocchi             | 16 000 euros | 8 000 euros  |
| Louis-David Mitterrand        | 16 000 euros | 8 000 euros  |
| Anne-Charlotte Rousseau       | 10 000 euros | 0 euros      |
| Michèle Wils                  | 12 000 euros | 8 000 euros  |

| Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités | 2011         | 2012         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Philippe Poindron, Président et Président du Comité des Rémunérations                        | 17 500 euros | 10 000 euros |
| Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit                                               | 10 000 euros | 6 000 euros  |
| Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'Audit                                             | 10 000 euros | 6 000 euros  |
| Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'Audit                                            | 6 000 euros  | 2 000 euros  |
| Henri Guitelmacher, membre du Comité des Rémunérations                                       | 4 000 euros  | 2 000 euros  |
| Michèle Wils, membre du Comité des Rémunérations                                             | 4 000 euros  | 2 000 euros  |

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 269 800 euros HT réparti comme suit :

- 1) pour la mission de consultant dans le cadre de la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi :

| Honoraires HT | Frais HT  |
|---------------|-----------|
| 73 633 euros  | 733 euros |

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005 et renouvelée par autorisations du Conseil de Surveillance du 27 mars 2007 et du 4 novembre 2011. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

- 2) pour la mission de suivi de l'activité des filiales indonésiennes PREMIER LNC SINGAPOUR et PREMIER QUALITAS INDONESIE, suivi portant sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés

| Honoraires HT | Frais HT    |
|---------------|-------------|
| 54 400 euros  | 8 033 euros |

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 4 novembre 2011. Avis en a été donné aux Commissaires aux comptes.

- 3) pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNCSA.

| Honoraires HT | Frais HT |
|---------------|----------|
| 133 001 euros | Néant    |

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

- **La société Apartla**, qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2012, la somme de 564 984 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2012, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes. Elle a été à nouveau approuvée par le Conseil de Surveillance du 21 septembre 2012.

• **Henri Guitelmacher** s'est vu consentir, via une société qu'il dirige et contrôle, la société AXCI, une rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium. Cette convention prévoyait également une rémunération de la société AXCI au titre du montage d'une ou deux opérations immobilières qui seraient réalisés sur des terrains appartenant à la SERM. .

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.

Dans le cadre de la réalisation du programme Théroigne de Méricourt, la société AXCI a facturé et perçu une somme de 50.125 € HT au titre de cette convention.

• **Patrick Bertin**, membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, a gardé le suivi de certains dossiers.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 sous la condition suspensive de sa nomination au Conseil de Surveillance, nomination qui a été validée par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008.

Cette convention n'a donné lieu à aucune facturation au cours de l'exercice 2012.

#### Tableau sur les Jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

| Mandataires sociaux non dirigeants                 | Montants versés au titre de l'exercice 2011 | Montant versés au titre de l'exercice 2012 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Philippe Poindron</b>                           |                                             |                                            |
| Jetons de présence                                 | 20 000                                      | 10 000                                     |
| Jetons de présence perçus de ZAPF filiale de LNCSA | 24 000                                      | 9 000                                      |
| Autres rémunérations                               | 309929                                      | 279 800                                    |
| <b>Pierre Féraud</b>                               |                                             |                                            |
| Jetons de présence                                 | 16 000                                      | 8 000                                      |
| Autres rémunérations                               | -                                           | -                                          |
| <b>Patrick Bertin</b>                              |                                             |                                            |
| Jetons de présence                                 | 16 000                                      | 8 000                                      |
| Autres rémunérations                               | 1 348                                       | -                                          |

| <b>Mandataires sociaux non dirigeants</b> | <b>Montants versés au titre de l'exercice 2011</b> | <b>Montant versés au titre de l'exercice 2012</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Henri Guitelmacher</b>                 |                                                    |                                                   |
| Jetons de présence                        | 12 000                                             | 8 000                                             |
| Autres rémunérations                      | 4 000                                              | 52 125                                            |
| <b>Gérard Margiocchi</b>                  |                                                    |                                                   |
| Jetons de présence                        | 16 000                                             | 8 000                                             |
| Autres rémunérations                      | 10 000                                             | 6 000                                             |
| <b>Louis-David Mitterrand</b>             |                                                    |                                                   |
| Jetons de présence                        | 16 000                                             | 8 000                                             |
| Autres rémunérations                      | 676 974                                            | 570 984                                           |
| <b>Anne-Charlotte Rousseau</b>            |                                                    |                                                   |
| Jetons de présence                        | 10 000                                             | -                                                 |
| Autres rémunérations                      | 6 000                                              | 2 000                                             |
| <b>Michèle Wils</b>                       |                                                    |                                                   |
| Jetons de présence                        | 12 000                                             | 8 000                                             |
| Autres rémunérations                      | 4 000                                              | 2 000                                             |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>1 060 251</b>                                   | <b>979 909</b>                                    |

### 11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

|                                                                                                                                                                       | <b>Année 2011</b> | <b>Année 2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Olivier Mitterrand*</b>                                                                                                                                            |                   |                   |
| Rémunération fixe                                                                                                                                                     | (* ci-dessous)    | (* ci-dessous)    |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs                                                                                                                 |                   |                   |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie |                   | 7 250             |
| Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA                                                                                                                 | 23 000            |                   |
| Prise en charge de contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations). Deux contrats en 2010 et un seul en 2011                               | 631,66            | 505               |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                                                                            | Néant             | Néant             |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                                                                             | Néant             | Néant             |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                          | <b>23 631,66</b>  | <b>7 755</b>      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Année 2011     | Année 2012     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fabrice Desrez</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |
| Rémunération brute fixe                                                                                                                                                                                                                                                                  | 234 000        | 260 000        |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de 172 315 résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)                |                | 211 571        |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie                                                                                                                    | Néant          | Néant          |
| Avantage en nature (véhicule de fonction)                                                                                                                                                                                                                                                | 4 137          | 4 044          |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                                               | Néant          | Néant          |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                                | Néant          | Néant          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>410 452</b> | <b>475 615</b> |
| <b>Jean Tavernier</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |
| Rémunération brute fixe                                                                                                                                                                                                                                                                  | 172 750        | 176 150        |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (Résultat du développement foncier en Ile de France, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat consolidé avant impôts de l'activité en Espagne).                                        | 146 445        | 106 589        |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie                                                                                                                    | 2 250          | 2 250          |
| Avantage en nature (véhicule de fonction)                                                                                                                                                                                                                                                | 3 592          | 3 456          |
| Autre avantage en nature (logement)                                                                                                                                                                                                                                                      | Néant          | Néant          |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                                               | Néant          | Néant          |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                                | Néant          | Néant          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>325 037</b> | <b>288 445</b> |
| <b>Moïse Mitterrand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |
| Rémunération brute fixe                                                                                                                                                                                                                                                                  | 130 000        | 156 000        |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et au résultat du secteur d'activité immobilier d'Entreprise et au résultat d'exploitation de la société Concept Bau | 105 708        | 105 564        |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie                                                                                                                    | 4 500          | 3 000          |
| Avantage en nature (véhicule de fonction)                                                                                                                                                                                                                                                | Néant          | Néant          |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                                               | Néant          | Néant          |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                                | Néant          | Néant          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>240 208</b> | <b>264 564</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                   | Année 2011     | Année 2012     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ronan Arzel</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |
| Rémunération brute fixe                                                                                                                                                                                                                                           | 156 000        | 169 000        |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, Développement Ile de France et résultat des consultations Ile de France).                                                        | 166 865        | 168 853        |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie                                                                                             | Néant          | Néant          |
| Avantage en nature (véhicule de fonction)                                                                                                                                                                                                                         | 3 180          | 3 394          |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                        | Néant          | Néant          |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                         | Néant          | Néant          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>326 045</b> | <b>341 247</b> |
| <b>Paul-Antoine Lecocq</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |
| Rémunération brute fixe                                                                                                                                                                                                                                           |                | 149 500        |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise) |                | 75 750         |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie                                                                                             |                | 750            |
| Avantage en nature (véhicule de fonction)                                                                                                                                                                                                                         |                |                |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                                        |                |                |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                                                                                                                                                                                         |                |                |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                | <b>226 000</b> |

(\*) Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, qu'il continue d'assumer pleinement à la date du présent Rapport de gestion et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite. Il perçoit une rémunération de la société Premier Investissement dont le montant est indiqué sous le tableau ci-après relatif au cumul mandat social/contrat de travail des membres du Directoire.

**Tableau sur le cumul mandat social / contrat de travail des membres du Directoire**

|                                               | Contrat de Travail |     | Régime de retraite supplémentaire |     | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions. |     | Indemnités relatives à une clause de non concurrence |     |
|-----------------------------------------------|--------------------|-----|-----------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------|-----|
|                                               | Oui                | Non | Oui                               | Non | Oui                                                                                                            | Non | Oui                                                  | Non |
| <b>Dirigeants Mandataires Sociaux</b>         |                    |     |                                   |     |                                                                                                                |     |                                                      |     |
| Olivier Mitterrand<br>Président du directoire |                    | X   |                                   | X   |                                                                                                                | X   |                                                      | X   |
| Fabrice Desrez<br>Directeur général           | X                  |     |                                   | X   |                                                                                                                | X   |                                                      | X   |
| Jean Tavemier<br>Membre du directoire         | X                  |     |                                   | X   |                                                                                                                | X   |                                                      | X   |
| Moïse Mitterrand<br>Membre du Directoire      | X                  |     |                                   | X   |                                                                                                                | X   |                                                      | X   |
| Ronan Arzel<br>Membre du Directoire           | X                  |     |                                   | X   |                                                                                                                | X   |                                                      | X   |
| Paul-Antoine Lecocq<br>Membre du Directoire   | X                  |     |                                   | X   |                                                                                                                | X   |                                                      | X   |

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2012, la refacturation s'est élevée à 1 251 451 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2012, 204.000 euros bruts de rémunération fixe (198.000 euros en 2011), 7.250 euros bruts d'indemnités d'expatriation (12.500 euros pour 2011), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2011 et 2012.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

### 11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

A la connaissance de la société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acheté 97.001 actions au cours de l'exercice ;

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2012.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante :

[http://www.amf-france.org/inetbdif/sch\\_cpy.aspx?sltypeindex=0&txtfind=LES+NOUVEAUX+CONSTRUCTEURS&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=22&btnvalid.y=6&view=dec](http://www.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?sltypeindex=0&txtfind=LES+NOUVEAUX+CONSTRUCTEURS&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=22&btnvalid.y=6&view=dec)

### 12 - INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

A la connaissance de la société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la société au 31 décembre 2012 sont :

| Actionnaires           | Pourcentage de détention du capital au 31.12.12 | Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.12* |
|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Premier Investissement | 77,40%                                          | 88,49%                                                   |

\*sur la base de 25 667 826 droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

533.250 actions sont détenues par la société Premier SAS, elle-même détenue à 99,98% par la Sarl APEX dont le capital est intégralement détenu par LNC SA (auto contrôle).

La participation des salariés au capital représente 2,18% du capital social et 1,34% des droits de vote au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, le montant du capital social était de 15 242 354 euros divisé en 15 242 354 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérent au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international,
- de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009,
- d'une nouvelle augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution d'actions gratuites décidés par le Directoire en date du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale, et qui a entraîné la création de 710.185 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2012, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 10 916 766 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 25 667 826.

### **13 - PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE**

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Ce contrat a été résilié et immédiatement remplacé par un nouveau contrat avec la société KEPLER ayant pris effet à compter du 5 novembre 2012. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a été initialement doté de 200 000 euros de moyens financiers.

Cette autorisation a été reconduite par la suite lors des Assemblées Générales des 21 mai 2010, 20 mai 2011 et 25 mai 2012, à chaque fois pour une période de 18 mois.

### **14 - COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans un contexte de marché difficile ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans a eu lieu le 6 avril 2011.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le rapport établi par le Directoire en application de l'Article L 225-197-4 du Code de commerce.

## **15 - DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE**

### **15.1 Structure et répartition du capital (cf. point 12 ci-dessus)**

### **15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires**

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

#### ***Pacte d'actionnaires***

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT ont été amenés à conclure entre eux plusieurs pactes d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

| (1)        | (2)        | (3)                                                                                                                                                                                               | (4)                                                                                  | (5)                                                   | (6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31/10/2006 | 31/10/2006 | Olivier Mitterrand<br>Olivier Mitterrand<br>Louis-David Mitterrand<br>Marie Mitterrand<br>Guillaume Nadd Mitterrand<br>Antigone Mitterrand<br>Moïse Mitterrand<br>Maël Mitterrand<br><b>total</b> | 16 000<br>35<br>1<br>1<br>1<br>1<br>1<br>1<br><b>16 041</b>                          | S<br>D<br>S<br>S<br>S<br>S<br>S<br>S<br><b>16 041</b> | <b>Concerne PI 787 B CGI</b><br>Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012<br>enregistré aux minutes de Me NONY<br><br><b>Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux associés (conformément à la faculté offerte par article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011)</b><br><br>SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand<br>SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand<br>SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand<br>SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand<br>SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand<br>SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand<br>Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action<br><b>RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au 31 octobre 2014</b>                      |
| 06/11/2006 | 08/11/2006 | Olivier Mitterrand<br>Olivier Mitterrand<br>Louis-David Mitterrand<br>Marie Mitterrand<br>Guillaume Nadd Mitterrand<br>Antigone Mitterrand<br>Moïse Mitterrand<br>Maël Mitterrand<br><b>total</b> | 25 900<br>100<br>2 651<br>2 651<br>2 651<br>2 651<br>2 651<br>2 651<br><b>41 906</b> | S<br>D<br>S<br>S<br>S<br>S<br>S<br>S<br><b>41 906</b> | <b>Concerne PI 787 B</b><br>pacte post-donation succession<br><br><b>Dénoncé le 10 juin 2011</b><br><b>POLE ENREGISTREMENT PARIS 15</b><br><br><b>Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux associés (conformément à la faculté offerte par article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011)</b><br>SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand<br>SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand<br>SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand<br>SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand<br>SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand<br>SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand<br>Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action<br><b>RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au 8 novembre 2014</b> |
|            |            | <b>total</b>                                                                                                                                                                                      | <b>41 912</b>                                                                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|            |            |                           |               |   |                                                                                |
|------------|------------|---------------------------|---------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 20/05/2011 | 27/06/2011 |                           |               |   | <b>Concerne PI 787 B</b>                                                       |
|            |            | Olivier Mitterrand        | 100           | D | 2 ans fermes sans reconduction tient compte de la donation n°2 de janvier 2011 |
|            |            | Louis-David Mitterrand    | 5 137         | S |                                                                                |
|            |            | Marie Mitterrand          | 5 137         | S |                                                                                |
|            |            | Guillaume Nadd Mitterrand | 5 137         | S |                                                                                |
|            |            | Antigone Mitterrand       | 5 137         | S |                                                                                |
|            |            | Moise Mitterrand          | 5 137         | S |                                                                                |
|            |            | Maël Mitterrand           | 5 137         | S |                                                                                |
|            |            | <b>TOTAL</b>              | <b>30 922</b> |   |                                                                                |

|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|------------|------------|---------------------------|---------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20/05/2011 | 27/06/2011 | Olivier Mitterrand        | 100           | S | <b>Concerne PI 885 I - bis</b><br>tient compte de la donation n°2 janvier 2011                         |
|            |            | Olivier Mitterrand        | 35            | D |                                                                                                        |
|            |            | Louis-David Mitterrand    | 3 841         | S |                                                                                                        |
|            |            | Marie Mitterrand          | 3 841         | S |                                                                                                        |
|            |            | Guillaume Nadd Mitterrand | 3 841         | S |                                                                                                        |
|            |            | Antigone Mitterrand       | 3 841         | S |                                                                                                        |
|            |            | Moise Mitterrand          | 3 841         | S |                                                                                                        |
|            |            | Maël Mitterrand           | 3 841         | S |                                                                                                        |
|            |            | <b>total</b>              | <b>23 181</b> |   |                                                                                                        |
| 16/12/2011 | 19/12/2011 | Olivier Mitterrand        | 100           | D | <b>Concerne PI 885 I - bis</b><br>(préalable à l'apport des titres aux holdings enfants du 15/05/2012) |
|            |            | Louis-David Mitterrand    | 3 840         | S |                                                                                                        |
|            |            | Marie Mitterrand          | 3 840         | S |                                                                                                        |
|            |            | Guillaume Nadd Mitterrand | 3 840         | S |                                                                                                        |
|            |            | Antigone Mitterrand       | 3 840         | S |                                                                                                        |
|            |            | Moise Mitterrand          | 3 840         | S |                                                                                                        |
|            |            | Maël Mitterrand           | 3 840         | S |                                                                                                        |
|            |            | SC VINYASA                | 1             | S |                                                                                                        |
|            |            | SC MAGELLAN               | 1             | S |                                                                                                        |
|            |            | SC HOLDING MJM            | 1             | S |                                                                                                        |
|            |            | SC SAPIENTA               | 1             | S |                                                                                                        |
|            |            | SC APO                    | 1             | S |                                                                                                        |
|            |            | SC 5 A                    | 1             | S |                                                                                                        |
|            |            | <b>total</b>              | <b>23 146</b> |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |
|            |            |                           |               |   |                                                                                                        |

- (1) Date du pacte
- (2) Date d'enregistrement du pacte
- (3) Associés concernés
- (4) Engagement de conservation portant sur
- (5) Catégorie d'actions
- (6) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.



### 15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

### 15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

| Date d'Autorisation                     | Montant             | Droit préférentiel de souscription | Utilisation | Nature                                                    | Expiration de l'autorisation                                                                           |
|-----------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 5 millions d'euros  |                                    | Néant       | Incorporation de bénéfices, réserves et primes            | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 15 millions d'euros | Maintien                           | Néant       | Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |

| Date d'Autorisation                     | Montant                     | Droit préférentiel de souscription                        | Utilisation | Nature                                                                     | Expiration de l'autorisation                                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 15 millions d'euros         | Suppression                                               | Néant       | Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières                  | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 15 % de l'émission initiale | Maintien ou suppression                                   | Néant       | Extension                                                                  | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 1,5 million d'euros         | Suppression au profit des salariés                        | Néant       | Réservée aux salariés adhérents au PEE                                     | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 400 000 actions             | Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux | Néant       | Options de souscription ou d'achat d'actions                               | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 10 % du capital             | Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux | Néant       | Attribution gratuite d'actions                                             | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013 |
| 25 mai 2012<br>Assemblée générale mixte | 20 % du capital             | Suppression                                               | Néant       | Placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier. | 18 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2012   |

#### 16 - INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE SON ACTIVITE

En 2012, Les Nouveaux Constructeurs a des activités en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs se conforme à l'ensemble des réglementations sociales et environnementales applicables dans ces trois pays où le niveau d'exigences peut être qualifié d'élevé.

### 16.1. ASPECTS SOCIAUX

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Directoire et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
  - responsabilisation,
  - définition et partage des objectifs,
  - communication interne et culture d'entreprise,
  - qualité de l'encadrement ;
- développement et pérennisation du savoir-faire :
  - priorité absolue à la promotion interne,
  - évaluation et progression des collaborateurs,
  - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

#### 16.1.1 Emploi

##### Effectif total par pays

Au 31 décembre 2012, l'effectif total en France de la Société s'élevait à 247 salariés, contre 242 salariés au 31 décembre 2011, en ce compris l'effectif des sociétés CFH, Dominium et Cabrita. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2012 à 1 050 salariés, à comparer à 1 091 au 31 décembre 2011.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2011 et 2012 :

| Implantation     | 2011         | 2012         |
|------------------|--------------|--------------|
| France           | 215          | 247          |
| Espagne          | 27           | 27           |
| Allemagne        | 772          | 774          |
| -Berlin-Munich   | 36           | 31           |
| -Bayreuth (ZAPF) | 736          | 743          |
| Indonésie        | 47           | Cédé         |
| Pologne          | 02           | 02           |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1 091</b> | <b>1 050</b> |

#### analyse de l'effectif par sexe et par âge

|                        | <u>Effectif total fin</u> | <u>Dont hommes</u> | <u>Dont femmes</u> |
|------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <u>2012</u>               |                    |                    |
| France*                | <u>247</u>                | <u>128</u>         | <u>119</u>         |
| Espagne*               | <u>27</u>                 | <u>19</u>          | <u>08</u>          |
| Allemagne* (hors Zapf) | <u>31</u>                 | <u>17</u>          | <u>14</u>          |
| Allemagne (ZAPF)**     | <u>743</u>                | <u>616</u>         | <u>127</u>         |

\*hors contrats en alternance (professionnalisation et apprentissage)

\*\*y compris apprentis

#### Analyse de l'effectif par âge

|                       | <u>Effectif total fin</u> | <u>Dont Age compris</u>   | <u>Dont Age compris</u>   | <u>Dont Age supérieur</u> |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                       | <u>2012</u>               | <u>entre 20 et 35 ans</u> | <u>entre 35 et 50 ans</u> | <u>à 50 ans</u>           |
| France                | <u>247</u>                | <u>96</u>                 | <u>108</u>                | <u>43</u>                 |
| Espagne               | <u>27</u>                 | <u>02</u>                 | <u>22</u>                 | <u>03</u>                 |
| Allemagne (hors Zapf) | <u>31</u>                 | <u>08</u>                 | <u>09</u>                 | <u>14</u>                 |
| Allemagne (ZAPF)      | <u>743</u>                | <u>137</u>                | <u>343</u>                | <u>235</u>                |

(1)

(1) 3,75 % de l'effectif de ZAPF (28) est âgé de 15 à 19 ans (apprentis)

#### Evolution des effectifs : embauches / départs

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2011 et 2012 est résumée dans le tableau suivant :

| <b>Sites</b>         | <b>Effectifs au<br/>31 décembre<br/>2011</b> | <b>Embauches</b> | <b>Départs</b> | <b>Effectifs au<br/>31 décembre<br/>2012</b> | <b>Variation nette<br/>2012/2011</b> |
|----------------------|----------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| France               | 243                                          | + 49             | - 45           | 247                                          | + 1,6 %                              |
| International        | 848                                          | + 75             | -120           | 803                                          | - 5,3 %                              |
| Dont ZAPF            | 736                                          | + 70             | -63            | 743                                          | + 1 %                                |
| <b>TOTAL GENERAL</b> | <b>1 091</b>                                 | <b>+ 124</b>     | <b>- 165</b>   | <b>1 050</b>                                 | <b>- 3,8 %</b>                       |

En 2012, les effectifs sont restés stables en France et ont baissé à l'international, essentiellement compte tenu de la cession de l'activité indonésienne..

A noter que, suite aux fusions simplifiées des sociétés Dominium et Cabrita Promotion au sein de LNCSA au 31/12/2012, les contrats de travail, et donc les effectifs, de ces deux sociétés ont été transférés au sein de cette dernière à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1,35 (contre 1,2 personnes en 2011). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité. Le Groupe a accueilli en France 30 stagiaires.

La société en France a accueilli 9 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage, portant leur nombre total au 31 décembre 2012 à 11.

Les filiales allemandes et particulièrement ZAPF accueillent de nombreux apprentis.

#### Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2011 s'est élevé à 113 961 euros, à 93 604 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 48 209 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

En 2012, il s'est élevé à 112 440 € pour LNC France, à 107 409 € pour le Groupe (hors ZAPF) et à 50 656 € en intégrant ZAPF, soit une évolution de 5 %.

Outre les aspects salariaux classiques ci-dessus, la Société accorde une grande importance aux dispositifs d'intéressement de ses salariés aux résultats de l'entreprise ainsi qu'à la constitution d'une épargne salariale.

A) Intéressement : la Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2010 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires, et chaque collaborateur concerné peut se voir attribuer jusqu'au double de son budget d'intéressement..

En Espagne, Premier España a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

B) Epargne salariale : un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier España et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par La Société Générale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### **16.1.2 Organisation du travail**

#### Organisation du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 5 salariés au 31 décembre 2012, soit 2 % de l'effectif total.

En Espagne, 3 collaboratrices soit 11,1 % de l'effectif.

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 1 seule collaboratrice exerce son activité à temps partiel soit 3 % de l'effectif total.

Enfin, on compte 8 % de salariés à temps partiel chez ZAPF.

D'une manière générale, que cela soit en France ou à l'étranger, l'activité à temps partiel reste très marginale.

#### Absentéisme

*Le taux d'absentéisme de la société en France s'est élevé en 2012 à 1,4 %, en baisse par rapport au taux enregistré en 2011 de 2,1 %*

*Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 2,1 % en Espagne et 2,1 % en Allemagne (CB). Le taux le plus élevé est enregistré par ZAPF avec un taux d'absentéisme de 5,8 %..*

### **16.1.3 Relations sociales : représentation du personnel et représentation syndicale**

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988. En Allemagne, les salariés de Concept Bau et de Zapf dépendent des accords conclus avec l'IG Bau.

La Société a renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. En ce qui concerne la filiale CFH, deux délégués du personnel, syndiqués CFDT, ont été élus en 2011 pour un mandat de 4 années.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

### **16.1.4 Santé et sécurité**

La société se conforme aux obligations réglementaires en la matière. En particulier, un Coordinateur Sécurité et Protection des Salariés (CSPS) est obligatoirement sur tous ses chantiers en France.

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juin 2010 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

Cette instance n'existe pas dans la filiale espagnole ni au sein de Concept Bau.

ZAPF se conforme aux obligations légales dans ce domaine.

### **16.1.5 Formation**

En matière de formation, les dépenses se situent en 2012, pour la France, à 1,2 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2012 principalement dans les domaines commercial (69 %), et technique (14 %) le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances et de quelques actions dans le domaine informatique. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (11 stagiaires au sein des équipes françaises en 2012). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

### **16.1.6 Egalité de traitement**

#### Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

Un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

#### Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société se conforme aux obligations légales en la matière que cela soit en France ou dans ses filiales à l'étranger.

ZAPF compte 34 personnes handicapées soit 4,5 % de son effectif total.

#### Politique de lutte contre les discriminations

Aucune discrimination n'est pratiquée à l'embauche, dans la détermination des salaires ou dans les promotions des collaborateurs, que cela soit en France ou dans nos filiales à l'étranger.

## **16.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX**

### **16.2.1 Politique générale en matière environnementale**

#### Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe considérant que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, a engagé des actions concrètes et une réflexion générale à ce titre concernant l'ensemble de ses activités.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), LNC a décidé depuis 2004 d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

En outre LNC a décidé d'appliquer les principes de développement durable également à son activité d'employeur et dans ses relations avec l'ensemble de ses collaborateurs afin de les impliquer et de les motiver : développer leurs compétences grâce à des formations (au-delà des quotas exigés habituellement) et encourager la diversité à l'embauche.

L'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

#### Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société. Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe. La Société en tant que telle ne fait pas l'objet d'une évaluation ou d'une certification.

En revanche, les logements produits par la Société et ses filiales font tous l'objet de divers labels et certificat, portant principalement sur leur performance énergétique, mais pas uniquement. Les différentes certifications applicables en France sont comme suit :

- **BBC Effinergie :**

Le label BBC-effinergie® vise à identifier les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4. Il est défini par l'arrêté ministériel du 3 mai 2007. Ce dernier reprend les valeurs définies par le référentiel de l'association EFFINERGIE®, à savoir un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves fixé à 50 kWhép/m²/an. La reconnaissance du niveau EFFINERGIE® a été officialisée par la signature, le 19 juin 2007, des conventions de partenariat entre EFFINERGIE® et les certificateurs agréés par l'Etat pour la délivrance de la mention BBC-Effinergie. Les constructions neuves peuvent être labellisées BBC-effinergie®, dans le cadre d'une démarche de certification et à partir d'un calcul basé sur la méthode de calcul de la RT 2005. La réglementation thermique RT 2005 fixe des objectifs de perméabilité à l'air de l'enveloppe du bâtiment de référence et permet de valoriser une démarche qualité sur l'étanchéité à l'air. Le label BBC-EFFINERGIE® va plus loin dans ses exigences et impose une mesure de la perméabilité à l'air du bâtiment à la réception du chantier.

- **Habitat et Environnement (H&E) :**

Habitat & Environnement (H&E) est une certification française mise en place par CERQUAL, filiale de l'association Qualité1, qui a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. La certification est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés. La certification se base sur un référentiel de 7 thèmes regroupant plus de 20 domaines techniques. Pour être certifié il faut appliquer au moins 6 des 7 thèmes, 3 étant obligatoire (1,3 et 7). Ces 7 thèmes sont comme suit :

- Thème 1 : Management environnemental de l'opération
- Thème 2 : Chantier propre
- Thème 3 : Energie et réduction de l'effet de serre, dont performance énergétique BBC
- Thème 4 : Filière constructive - choix des matériaux
- Thème 5 : Eau
- Thème 6 : Confort et santé
- Thème 7 : Gestes verts

- **RT 2012 :**

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- ⇒ une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- ⇒ un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- ⇒ un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- ⇒ 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
- ⇒ Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire :

- ⇒ déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- ⇒ déposés à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs à usage d'habitation (maisons individuelles ou accolées, logements collectifs, cités universitaires, foyers de jeunes travailleurs).

Les programmes de la Société font tous l'objet d'une des certifications listées ci-dessus. Jusqu'à récemment, le label BBC Effinergie était la norme et s'imposait à tous les programmes, en particulier pour permettre aux acquéreurs de bénéficier, outre un confort supérieur, de mesures fiscales ou financières avantageuses. La certification H&E, plus exigeante et complète que le simple BBC, est utilisée sur une fraction des programmes, essentiellement à la demande des collectivités locales, ou aménageurs ou acquéreurs bailleurs sociaux. En 2012, les logements H&E ont représenté environ la moitié de tous les logements mis en travaux par la Société. Comme indiqué plus haut, la RT 2012 s'impose à présent à tous les nouveaux programmes immobiliers, remplaçant de fait BBC Effinergie.

Il est à noter que, dans un but d'innovation, la Société développe certains programmes selon les normes HPE (RT 2012 – 10%), THPE (RT 2012 – 20%) ou Bâtiment Passif, voire à énergie positive. Compte tenu de l'évolution prévisible des critères pour l'attribution de financements subventionnés (PTZ) ou d'avantages fiscaux, la Société envisage de généraliser le standard HPE pour ses futurs programmes.

Il est à noter enfin que les normes de performance énergétique applicables en Allemagne sont dans l'ensemble plus rigoureuses que les françaises.

#### Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Les seules actions de la Société en la matière sont les formations dispensées à ses techniciens, en particulier ceux chargés de la conception des logements et de la maîtrise d'œuvre d'exécution, afin qu'ils maîtrisent les cahiers des charges, et bonnes pratiques associées, des normes, labels et certifications listés ci-dessus.

#### Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La Société se conforme à ses obligations légales en la matière.

Outre les coûts de formation et de certification aux normes/labels listés ci-dessus, la Société est amenée, pour chaque programme, à acquitter des contributions obligatoires dont l'ancienne TDENS (Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles), dorénavant incluse dans la Taxe d'Aménagement, ainsi que la Taxe sur les imprimés publicitaires.

#### **16.2.2. Pollution et gestion des déchets**

La Société se conforme aux obligations légales en vigueur, en particulier pour tout ce qui concerne les déchets d'amiante ou d'autres matériaux nocifs résultant de la démolition d'immeubles existants. Ces types de déchets sont exclusivement évacués vers des décharges spécialisées.

L'économie de papier, ou son recyclage, sont fortement suggérés à l'ensemble des collaborateurs administratifs de la Société et un dispositif de collecte des bacs de recyclage par des travailleurs handicapés est en place au Siège social. En 2012, la Société a en outre investi des ressources dans un programme de GED (Gestion Electronique des Documents) devant permettre de réduire l'usage du papier.

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les réglementations municipales.

Le cahier des charges H&E impose des objectifs encore plus exigeants sur ces sujets, mais n'est pas retenu sur la totalité des chantiers de la Société.



### **16.2.3. Utilisation durable des ressources**

Dans un souci d'économie, la Société vise toujours à minimiser la consommation de ressources.

Hormis dans les cas de certification H&E, dont l'un des objectifs est d'avoir des chantiers plus respectueux de l'environnement, la Société n'a pas sur ses chantiers de politique particulière pour la gestion de l'eau, de matières premières, d'énergie...

### **16.2.4. Changement climatique**

L'ensemble des certifications listées plus haut, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent toutes de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre, via une meilleure isolation permettant une moindre consommation énergétique.

La Société a essentiellement recours à des méthodes constructives traditionnelles, à base de béton, avec une utilisation limitée du bois, et n'a pas d'influence sur le bilan carbone de ces matériaux.

### **16.2.5. Protection de la biodiversité**

La Société se conforme aux obligations légales ou réglementaires en la matière. Il arrive en particulier qu'une étude d'impact sur la faune & flore ait lieu préalablement au démarrage de la construction d'un immeuble lorsque cette construction est réalisée dans ou à proximité d'un espace naturel (espace boisé classé).

## **16.3. ASPECTS SOCIÉTAUX**

### **16.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société**

*L'activité de promotion immobilière donne lieu à la construction d'immeubles neufs. Elle a donc un impact positif direct sur l'emploi et le tissu économique local, les entreprises employées provenant dans la majeure partie des cas de la région où le chantier a lieu. De par leur caractère pondéreux, les matériaux de construction utilisés ont également une origine le plus souvent locale.*

Bien qu'elles puissent dans certains cas se plaindre de nuisances ou de changements liés à la construction d'immeubles neufs, les populations locales bénéficient, via l'activité de la Société, d'un accroissement de l'offre de logements disponibles, d'une amélioration des standards desdits logements, en particulier en matière de rationalisation des plans et de performance énergétique, et parfois de la création d'équipements collectifs de qualité (voirie, espaces verts).

### **16.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la Société**

De par son objet, la Société entretient essentiellement des relations commerciales, contractuelles ou salariales avec les personnes intéressées par son activité.

Pour éviter une éventuelle opposition des riverains à ses projets de construction, la Société, dont la première obligation et préoccupation est de respecter la réglementation urbanistique applicable (POS, PLU, règlement de ZAC), est parfois amenée à présenter son projet en amont, directement aux intéressés ou via la collectivité locale, et à prendre en compte les avis et suggestions exprimés.

En cas de préjudice réel porté par la construction d'un immeuble neuf à un riverain, la Société peut être amenée à indemniser ce dernier.

### **16.3.3. Sous-traitance et fournisseurs**

Comme indiqué plus haut, les fournisseurs et sous-traitants de la Société sont essentiellement des entreprises locales. En France, la Société se conforme aux obligations légales en vigueur, qui consistent à s'assurer de manière formelle que lesdits fournisseurs n'ont pas recours au travail dissimulé ou clandestin, et sont à jour de leurs obligations sociales et fiscales.

Outre ces aspects de conformité juridique, la Société a des critères de sélection stricts relatifs à la qualification professionnelle (Qualibat, Qualifelec), à la bonne réputation et à la solidité financière des entreprises avec lesquelles elle contracte. Il est à noter que les assureurs et banquiers de la Société imposent également de tels critères de sélection, dans le but de réduire le niveau de risque de leurs engagements sur les chantiers de la Société. Pour chaque nouveau chantier, la Société lance un appel d'offres et choisit ses fournisseurs selon des critères économiques et qualitatifs comme indiqués ci-dessus.

Dans le cas où les entreprises retenues ont-elles-mêmes recours à de la sous-traitance, la Société a l'obligation d'agréer ces sous-traitants préalablement à leur intervention, et elle s'assure que les garanties de paiement desdits sous-traitants ont bien été mises en place.

Dans les relations qu'elle peut avoir avec ses fournisseurs et sous-traitants, la Société ne prend pas en compte d'autres critères de responsabilité sociale et environnementale que ceux cités ci-dessus.

#### **16.3.4. Loyauté des pratiques**

La Société, qui n'opère depuis 2012 que dans des pays de l'Union Européenne, se conforme à la loi applicable et proscrit toute forme de corruption.

Elle n'emploie que des matériaux répondant aux normes en vigueur, à l'exclusion de toutes fournitures non conformes pouvant mettre en péril la santé ou la sécurité des consommateurs.

#### **16.3.5. Actions engagées en faveur des droits de l'homme**

Créée en 2006, la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier soutient dans des pays défavorisés en France des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées.

Le principal projet de la Fondation, conduit en partenariat avec l'association Education et Santé sans Frontière (« ESAFRO »), est la création en 2006, et le soutien depuis cette date, d'un internat au Niger. Cet internat accueille actuellement une centaine d'enfants (à parité filles et garçons) provenant de villages de brousse, et leur donne la possibilité matérielle de suivre une scolarité complète.

Depuis 2010, la Fondation organise une journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs, chaque lundi de Pentecôte, afin de permettre aux collaborateurs de donner du temps aux associations partenaires, en particulier en lien avec des populations défavorisées des villes où la Société intervient.

**Le 18 mars 2013**

**Le Directoire**

**Représenté par Olivier MITTERRAND**

**Président**

