

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Résultat 2013

- Chiffre d'affaires 2013 en hausse : 626 m€ + 9% vs 2012
- Progression de la rentabilité
 - Marge opérationnelle courante : 7,3% du CA vs 3,8% en 2012
 - Résultat net part du groupe : 28m€ (1,80€ par action) +45% vs 2012
- Solidité du bilan : Dette nette de 6,4m€ (2,5% des fonds propres)
- Proposition d'un dividende de 60 cts

PARIS, JEUDI 27 MARS 2014 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur immobilier de résidentiel et bureaux, communique aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2013. Les comptes 2013, arrêtés par le Directoire, ont été contrôlés par le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 21 mars 2014. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros

	2013	2012 retraité*	2012 publié
Chiffre d'affaires (HT)	626,1	571,8	571,8
Marge brute	133,6	111,1	127,5
Taux de Marge brute	21,3%	19,4%	22,3%
Résultat opérationnel courant	46,0	21,6	22,3
Marge opérationnelle courante	7,3%	3,8%	3,9%
Résultat net - part du groupe	28,0	19,3	19,9
	31-12-2013	31-12-2012*	31-12-2012
Endettement net	-6,4	-21,6	-21,6

* Comptes retraités suite à un changement de modalités comptable (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) et IAS 19R (voir page 10)

Moïse Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" L'exercice 2013 est marqué par une hausse de 9% de notre chiffre d'affaires, notamment grâce à la bonne contribution de notre activité en France, et par une progression de notre rentabilité opérationnelle. Celle-ci est pour partie liée au redressement de l'activité Construction de Zapf, qui se poursuit conformément au plan défini il y a plus d'un an. Dans un marché national toujours difficile, Les Nouveaux Constructeurs est parvenu à maintenir son volume de réservations au détail, grâce à une offre commerciale étendue et en adaptation constante. Notre portefeuille foncier, en progression sensible de 25% cette année, doit nous permettre de continuer à développer notre présence commerciale. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 626,1 millions d'euros en 2013, contre 571,8 millions d'euros pour l'année 2012, soit une hausse de 9%.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

en millions d'euros HT	2013	2012	Variation
France	352,8	300,8	17%
Espagne	30,5	42,1	-27%
Allemagne	211,7	205,4	3%
dont Concept Bau	79,4	68,4	16%
dont Zapf	132,3	137,0	-3%
Autres implantations	0,0	0,6	ns
TOTAL RESIDENTIEL	595,1	549,0	8%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	31,0	22,8	36%
TOTAL	626,1	571,8	9%

En France, le chiffre d'affaires résidentiel de 2013 progresse de 17% et s'inscrit à 352,8 millions d'euros, contre 300,8 millions d'euros en 2012. Cette augmentation résulte de l'accroissement de la production de logements permise par une activité commerciale soutenue et une nette progression du portefeuille foncier depuis 2011.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 30,5 millions d'euros, contre 42,1 millions d'euros en 2012. Ce montant résulte de la livraison de 175 logements en 2013, contre 238 unités au cours de l'année précédente, du fait d'un calendrier d'achèvement des chantiers peu fourni pour l'année écoulée.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'inscrit à 79,4 millions d'euros, contre 68,4 millions d'euros pour l'année 2012. En 2013, 242 logements ont été livrés, contre 149 logements l'année précédente. Les unités livrées au cours de l'année écoulée ont toutefois des prix unitaires moyens inférieurs à ceux des livraisons de 2012, en particulier en raison de 79 livraisons en 2013 résultant d'une vente en bloc de 2011.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'inscrit à 132,3 millions d'euros, contre 137 millions d'euros pour 2012. Il se décompose comme suit : Garages 86m€ (vs 82m€ en 2012), Construction 38m€ (vs 48m€ en 2012) et Autres 8m€ (vs 7m€ en 2012). En 2013, la branche Garages, leader en Allemagne, a livré 16.834 garages, contre 16.469 l'année précédente.

Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 31,0 millions d'euros contre 22,8 millions d'euros pour 2012. Il résulte de l'achèvement de l'immeuble de Boulogne, dont la livraison est intervenue au 4^{ème} trimestre 2013.

ACTIVITE COMMERCIALE

Au cours de l'exercice 2013, les réservations d'immobilier résidentiel se sont inscrites à 526 millions d'euros, en recul de 7% par rapport à 2012 (568 millions d'euros). Elles représentent 2 310 logements réservés, contre 2 465 logements au cours de 2012, soit une baisse en volume de 6%.

MONTANT DES RÉSERVATIONS

en millions d'euros TTC	2013	2012	Variation
France	425	438	-3%
dont particuliers	354	352	1%
dont ventes en bloc	71	86	-17%
Espagne	54	52	4%
Allemagne	47	78	-40%
dont Concept Bau	33	52	-37%
dont Zapf (hors activité Garages)	14	26	-46%
TOTAL RESIDENTIEL	526	568	-7%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4	0	ns
TOTAL	530	568	-7%

En France, les réservations en **immobilier résidentiel** s'établissent à 425 millions d'euros, contre 438 millions d'euros pour l'exercice 2012, en léger recul de 3%. Cette baisse provient essentiellement des ventes en bloc, affectées, en partie, de retards de signatures. Pour leur part, les ventes aux particuliers sont en légère augmentation et ont porté sur 1 480 logements, contre 1 436 logements l'année précédente.

Les ventes aux acquéreurs-utilisateurs ont représenté près de 75 % de l'ensemble de ces ventes au détail, dont 65% pour les primo-accédants et des 10% pour les secundo-accédants, le solde de 25% étant constitué par les ventes aux investisseurs individuels. En 2012, les acquéreurs utilisateurs avaient représenté 65% des ventes au détail, dont 50% pour les primo-accédants. Au cours de l'année écoulée, LNC a mis 24 nouveaux programmes en vente et en compte 73 en cours de commercialisation au 31 décembre 2013, contre 66 un an plus tôt.

En Espagne, les réservations de 2013 s'établissent à 54 millions d'euros, portant sur 280 logements, en légère hausse par rapport à 2012 où elles s'établissaient à 52 millions d'euros. Elles portent essentiellement sur des logements à prix maîtrisés, produit qui rencontre un réel succès commercial, avec une répartition à peu près équilibrée entre Madrid et Barcelone.

En Allemagne, chez **Concept Bau** les réservations s'élèvent à 33 millions d'euros, en retrait de 37% par rapport aux 52 millions d'euros enregistrés au cours de l'exercice 2012. Durant l'année, la filiale a enregistré 72 réservations, à comparer aux 133 réservations de 2012. Une diminution provisoire de l'offre à la vente explique cette évolution, dans un marché demeurant porteur, où les prix de vente ont évolué favorablement en 2013. Un rebond des ventes est attendu en 2014, à la faveur d'importants lancements commerciaux programmés.

Après la réorganisation et le redimensionnement de la branche Construction de **Zapf**, celle-ci a repris une activité commerciale sélective depuis le début de l'exercice 2013. Au cours de l'année, les ventes de logements de **Zapf** s'élèvent à 14 millions d'euros, portant sur la construction de 84 maisons, en retrait par rapport à 2012, au cours de laquelle les ventes s'étaient élevées à 26 millions d'euros.

CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2013, le carnet de commandes s'établit à 652 millions d'euros (HT) contre 738 millions d'euros au 31 décembre 2012. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, il représente à ce niveau environ 13 mois d'activité.

CARNET DE COMMANDES

en millions d'euros HT	31-12-2013	31-12-2012	Variation
France	498	533	-7%
Espagne	84	62	35%
Allemagne	69	115	-40%
dont Concept Bau	34	77	-56%
dont Zapf (yc activité Garages)	35	38	-8%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	651	710	-8%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1	28	-96%
TOTAL	652	738	-12%

En France, le carnet de commandes résidentiel à fin décembre 2013 s'établit à 498 millions d'euros, en baisse de 7% par rapport à fin 2012.

En Espagne, le carnet de commandes s'élève à 84 millions d'euros au 31 décembre 2013, en hausse de 35% par rapport au 31 décembre 2012. Cette augmentation de 22 millions d'euros résulte de l'excédent des unités réservées par rapport aux unités livrées en 2013.

En Allemagne, le carnet de commandes **de Concept Bau** s'établit à 34 millions d'euros, en baisse de 56% par rapport au 31 décembre 2012 du fait de l'activité commerciale limitée de 2013.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'élève à 35 millions d'euros, comparable à celui du 31 décembre 2012. Il correspond pour 11m€ à la branche Construction, avec 60 logements à terminer de construire, et pour 24m€ à la division Garages (4.853 unités).

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 décembre 2013, le portefeuille foncier de **LNC** s'établit à 2 254 millions d'euros (HT), en progression de 25% par rapport au 31 décembre 2012.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 2 010 millions d'euros (HT) au 31 décembre 2013, correspondant à 9 336 logements. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente à ce niveau 41 mois d'activité.

PORTFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

en millions d'euros HT	31-12-2013	31-12-2012	Variation
France	1 738	1 332	30%
Espagne	46	38	21%
Allemagne	226	209	8%
dont Concept Bau	226	209	8%
dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	2 010	1 580	27%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	244	220	11%
TOTAL	2 254	1 800	25%

En France, le portefeuille foncier résidentiel représente environ 86% du portefeuille foncier résidentiel LNC. Il s'élève à 1 738 millions d'euros au 31 décembre 2013, en hausse de 30% par rapport au 31 décembre 2012, du fait d'importants succès en développement foncier. Il représente à ce niveau 8 652 logements, contre 6 536 à la fin de l'exercice précédent.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 278 logements fin décembre 2013, contre 223 logements fin décembre 2012. Ce faible niveau correspond à une politique d'approvisionnement foncier en " juste à temps ".

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 226 millions d'euros et représente 406 logements, tous dans l'agglomération de Munich.

En Immobilier d'entreprise, le portefeuille foncier est en croissance de 11% à 244 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à Montrouge (immeubles « White » et « Dialog ») et d'un à Chatenay-Malabry (« Le Trisalys »), la première tranche de ce dernier étant actuellement en construction.

ELEMENTS FINANCIERS

Compte de résultat

La marge brute est en progression entre les deux périodes, passant de 111,1m€ en 2012 à 133,6m€ en 2013. Cette hausse de 20% résulte de la progression de 9% du chiffre d'affaires (effet base) et pour le reste de l'amélioration de la rentabilité, le taux moyen de marge brute étant passé de 19,4% à 21,3%, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	2013	en % du CA	2012 retraité*	en % du CA	Variation (en m€)
France	82,8	21,6%	68,2	21,1%	14,6
dont résidentiel	74,6	21,1%	62,2	20,7%	12,4
dont immobilier d'entreprise	8,2	26,5%	6,0	26,3%	2,2
Espagne	4,7	15,4%	6,1	14,5%	-1,4
Allemagne	46,1	21,8%	36,6	17,8%	9,5
dont Concept Bau	14,8	18,6%	16,0	23,4%	-1,2
dont Zapf	31,3	23,7%	20,6	15,0%	10,7
Autres implantations	0,0	ns	0,2	33,3%	-0,2
Total	133,6	21,3%	111,1	19,4%	22,5

* Comptes retraités suite à un changement de modalités comptable (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) et IAS 19R (voir page 10)

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

France Résidentiel : +12,4m€. Cette hausse de 20% résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires et d'un taux de marge en progression entre 2012 et 2013. Outre une hausse de 52m€, soit +17%, du CA (effet base prépondérant), permise par une hausse de la production de logements, le taux de marge brute moyen est passé de 20,7% à 21,1% entre 2012 et 2013, reflétant les bonnes conditions de marché des exercices récents au cours desquels ces ventes ont eu lieu.

France Immobilier d'entreprises : +2,2m€. Cette hausse résulte essentiellement d'un chiffre d'affaires en hausse de 8,2m€, permis par la production de l'immeuble de Boulogne.

Espagne : -1,4m€. Evolution résultant essentiellement de la baisse de 11,6m€ du chiffre d'affaires.

Concept Bau : -1,2m€. Nonobstant la progression du chiffre d'affaires, cette évolution résulte d'une baisse du taux de marge brute dégagé, passé de 23,4% à 18,6%, principalement du fait du poids de la livraison de la vente en bloc du programme CosimaStrasse en début 2013 (près de 32% du chiffre d'affaires de l'année).

ZAPF : +10,7m€. Cette évolution résulte essentiellement de l'assainissement progressif de la branche Bau qui a connu d'importantes difficultés opérationnelles en 2012. En 2013, la branche Bau a dégagé une marge brute nulle, la totalité de la marge brute étant dégagée par la branche Garages.

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est en nette progression, s'inscrivant à 46m€ en 2013, plus du double du niveau de l'année précédente. La marge opérationnelle courante moyenne s'inscrit à 7,3% du CA en 2013, contre à 3,8% en 2012, se décomposant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPÉRATIONNEL

En millions d'euros HT	2013	en % du CA	2012 retraité*	en % du CA	Variation (en m€)
France	42,1	11,0%	27,6	8,5%	14,5
dont résidentiel	36,2	10,3%	23,6	7,8%	12,6
dont immobilier d'entreprise	5,9	19,0%	4,0	17,5%	1,9
Espagne	2,9	9,6%	4,3	10,3%	-1,4
Allemagne	2,1	1,0%	-9,5	-4,6%	11,6
dont Concept Bau	6,8	8,6%	9,1	13,3%	-2,3
dont Zapf	-4,7	-3,6%	-18,6	-13,6%	13,9
Autres implantations	-1,2	ns	-0,8	ns	-0,4
Total	46,0	7,3%	21,6	3,8%	24,3

Le résultat opérationnel courant est en forte augmentation en France (Résidentiel et IE), en hausse de 14,5m€ correspondant à la hausse de la marge brute, avec une progression de la marge opérationnelle courante qui passe de 8,5% du CA en 2012 à 11% en 2013.

Les filiales de promotion d'Espagne et de Munich dégagent également une bonne rentabilité opérationnelle, avec des niveaux de marge opérationnelle de 9,6% et 8,6% de leurs chiffres d'affaires respectifs. La baisse de ROC de ces deux entités correspond à la baisse de leur marge brute.

Zapf dégage une perte opérationnelle courante de -4,7m€, en réduction de 13,9m€ par rapport aux -18,6m€ de 2012. La branche Garages dégage un résultat opérationnel positif de l'ordre de 5m€, stable par rapport à 2012. La branche Bau dégage une perte opérationnelle courante de l'ordre de -8m€, contre environ -20m€ en 2012.

Le **résultat financier** s'établit à -3,3 millions d'euros, en amélioration de 1,4 million d'euros par rapport à 2012, du fait de la diminution des taux d'intérêt, la base d'endettement brut moyen étant restée globalement stable entre les deux exercices.

L'**impôt sur les bénéfices** s'élève à 14,9 millions d'euros, soit un taux effectif de 34,9% du résultat avant impôt, constitué d'une charge d'impôt courant de 12,1m€ et d'une charge d'impôt différé de 2,8m€.

La quote-part de résultat des **intérêts minoritaires** s'élève à -0,3m€, à comparer avec + 6,6 m€ en 2012, produit alors principalement constitué par la quote-part de perte affectée aux actionnaires minoritaires de **ZAPF**.

Le **résultat net part du Groupe** s'établit à 28 millions d'euros, contre 19,3 millions d'euros en 2012, en hausse de 45% par rapport à 2012, et représentant 1,80 euro par action.

▪ Structure du bilan

Au 31 décembre 2013, le **besoin en fonds de roulement** s'élève à 254,3 millions d'euros, en hausse de 15,3 millions d'euros par rapport à 2012, hausse essentiellement imputable à la filiale Concept Bau.

Grâce à un flux de trésorerie opérationnelle positif de 13,4m€ en 2013, **LNC** présente une **dette nette** de 6,4 millions d'euros au 31 décembre 2013, en baisse de 15,2m€ par rapport à son niveau de fin 2012 (21,6m€), et qui représente 2,5% de ses fonds propres consolidés.

Au 31 décembre 2013, les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 256,8 millions d'euros, contre 223,3 millions d'euros au 31 décembre 2012.

ASSEMBLEE GENERALE ET DIVIDENDE

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires, qui se tiendra vendredi 23 mai 2014, la distribution d'un dividende de 0,60 euro par action, payable en numéraire et représentant un taux de distribution d'un tiers du résultat.

PERSPECTIVES

Grâce à son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les mois à venir, dans un contexte de marché tendu.

En France, marché stratégique où se concentre désormais plus de 85 % du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation des produits à la demande.

En Allemagne, chez Concept Bau, d'importants lancements commerciaux sont prévus à Munich en 2014, devant conduire à une nette reprise de l'activité commerciale.

En 2013, Zapf a poursuivi l'assainissement de sa branche Construction, et a repris de nouvelles commandes pour la construction de 84 maisons. Maintenant, Zapf doit néanmoins augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire, selon les nouveaux critères de rentabilité définis et ce de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

Information financière du 1^{er} trimestre 2014 : mercredi 30 avril 2014 (avant l'ouverture de NYSE-Euronext Paris)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

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

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 70.000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger. Solidement implanté en France, sa présence dans six des principales agglomérations du pays, ainsi que la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

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

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

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs

Les Nouveaux Constructeurs

Paul-Antoine Lecocq
Directeur Délégué Finances
Tél : 01 55 60 45 45
Courriel : palecocq@LNC.fr

Relations Media

Les Nouveaux Constructeurs

Marie Mitterrand
Responsable de la Communication
Tél : 01 77 45 37 70 / 06 25 93 84 41
Courriel : mariemitterrand@LNC.fr

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR PÔLE

en millions d'euros HT	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	76,1	74,6	72,3	129,8	55,2	82,8	57,9	104,9
France (Immobilier d'entreprise)	11,9	6,0	7,4	5,7	2,4	6,2	5,6	8,6
Espagne	0,6	1,5	3,1	25,3	3,3	7,7	5,9	25,2
Allemagne (Concept Bau)	7,5	34,5	3,1	34,3	6,1	2,5	5,3	54,5
Allemagne (Zapf)	16,1	39,6	38,1	38,5	13,7	31,5	34	57,8
Autres implantations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0
Total	112,2	156,2	124,0	233,7	81,0	131,0	108,8	251,0

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

en milliers d'euros TTC	2013	2012	Variation
France - y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	227	234	-3%
France - hors ventes en bloc ⁽¹⁾	239	245	-2%
Espagne ⁽²⁾	194	176	+10%
Allemagne (Concept Bau)	460	385	+19%

(1) y compris TVA de 7% ou 19,6% (2) y compris TVA Accession de 10% (3) pas de TVA

NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

en nombre d'unités	2013	2012	Variation
France	1 874	1 872	0%
Espagne	280	295	-5%
Allemagne (Concept Bau)	72	133	-46%
Allemagne (Zapf)	84	165	-49%
Total	2 310	2 465	-6%

SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE

en millions d'euros TTC	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	102	111	76	136	128	134	82	93
France (Immobilier d'entreprise)	2	0	2	0	0	0	0	0
Espagne	15	11	18	10	3	27	4	17
Allemagne (Concept Bau)	12	8	0	13	18	11	9	15
Allemagne (Zapf - hors Garages)	4	8	0	2	9	13	4	0
Total	135	138	96	161	158	185	100	125

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

en millions d'euros HT	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	535	544	528	498	549	572	570	533
France (Immobilier d'entreprise)	17	12	5	1	48	42	36	28
Espagne	75	83	97	84	55	74	72	62
Allemagne (Concept Bau)	81	58	54	34	105	114	116	77
Allemagne (Zapf)	49	63	63	35	77	90	83	38
Total	757	760	748	652	834	892	878	738

PORTEFEUILLE FONCIER - RÉSIDENTIEL

hors Immobilier d'entreprise

en nombre d'unités	31-12-2013	31-12-2012	Variation
France	8 652	6 536	32%
Espagne	278	223	25%
Allemagne (Concept Bau)	406	409	-1%
Total	9 336	7 168	30%

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

en millions d'euros HT	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	1 268	1 301	1 426	1 738	981	961	994	1 332
France (Immobilier d'entreprise)	260	260	260	244	136	136	136	220
Espagne	34	23	27	46	58	29	28	38
Allemagne (Concept Bau)	200	220	220	226	85	108	100	209
Total	1 762	1 804	1 933	2 254	1 260	1 234	1 258	1 800

AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence enregistré auprès de l'AMF sous le numéro D.13-0322 puissent avoir un impact sur les activités de LNC SA et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la société présentée au chapitre 6 du document de référence. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	2013	2012 retraité *
Chiffre d'affaires	626 115	571 798
Coûts des ventes	-492 500	-460 748
Marge brute	133 615	111 050
Charges de personnel	-53 427	-53 499
Autres charges et produits opérationnels courants	-28 325	-30 477
Impôts et taxes	-1 797	-1 909
Charges liées aux amortissements	-4 091	-3 528
Sous-total Résultat opérationnel courant	45 975	21 637
Autres charges opérationnelles non courantes		-1 428
Autres produit opérationnels non courants		2 609
Résultat opérationnel	45 975	22 818
Coût de l'endettement financier brut	-2 006	-3 214
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	648	1 196
Coût de l'endettement net	-1 358	-2 018
Autres charges financières	-3 666	-4 936
Autres produits financiers	1 677	2 160
Résultat financier	-3 347	-4 794
Résultat des activités avant impôts	42 628	18 024
Impôts sur les bénéfices	-14 863	-4 699
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	481	-545
Résultat net de l'ensemble consolidé	28 246	12 780
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	269	-6 499
Dont Résultat Net Part du Groupe	27 977	19 279
Résultat net par action (en euro)	1,80	1,31
Résultat net par action après dilution (en euro)	1,80	1,31

(*) En application du Règlement n°2012-5 de l'Autorité des Normes Comptables, les honoraires commerciaux sont inclus au prix de revient des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2013 dans les comptes annuels des différentes SCI détenues par le Groupe. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles. Par souci de comparabilité, les états financiers 2012 ont été retraités pour tenir compte de ces nouvelles modalités.

De même, suite à l'introduction d'IAS 19R en 2013, relative aux avantages au personnel, l'année 2012 a été retraitée.

L'ensemble des retraitements est détaillé au chapitre 2.4 de l'annexe aux états financiers consolidés. Pour 2012, l'impact de ces nouvelles modalités est de : -16,4m€ sur la marge brute, -0,7m€ sur le résultat opérationnel et -0,5m€ sur le résultat net de l'ensemble consolidé.

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31.12.2013	31.12.2012
(en milliers d'euros)		retraité
Ecarts d'acquisition nets	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes	344	407
Immobilisations corporelles nettes	39 474	38 126
Autres actifs financiers non courants	3 628	1 683
Impôts différés actifs	4 470	7 065
Total actifs non courants	54 760	54 125
Stocks et encours	387 245	398 321
Clients et comptes rattachés	49 835	39 181
Créances d'impôts	21	851
Autres actifs courants	43 636	69 685
Titres disponibles à la vente	814	838
Actifs financiers courants	24 154	19 815
Trésorerie et équivalent de trésorerie	133 129	114 039
Total actifs courants	638 834	642 730
Total actif	693 594	696 855

PASSIF	31.12.2013	31.12.2012
(en milliers d'euros)		retraité
Capital	16 040	15 242
Primes liées au capital	81 286	77 115
Réserves et résultats accumulés	128 242	113 612
Résultat net part du groupe	27 977	19 279
Capitaux propres part du groupe	253 545	225 248
Part revenant aux intérêts non contrôlés	3 213	-1 991
Capitaux propres de l'ensemble	256 758	223 257
Dettes financières non courantes	98 338	89 056
Provisions non courantes	3 336	3 682
Impôts différés passifs	5 299	4 633
Autres passifs financiers non courants	1 100	0
Total passifs non courants	108 073	97 371
Dettes financières courantes	55 178	64 541
Provisions courantes	15 702	17 838
Fournisseurs et autres créditeurs	122 675	135 264
Dettes d'impôts	13 215	5 850
Autres passifs courants	110 773	136 254
Autres passifs financiers courants	11 220	16 480
Total passifs courants	328 763	376 227
Total passif et capitaux propres	693 594	696 855

TABLEAU CONSOLIDE DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE

	2013	2012
(en milliers d'euros)		retraité *
Résultat net de l'ensemble consolidé	28 246	12 780
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		-31
Élimination des amortissements et provisions	2 187	7 130
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	-721	156
Élimination des plus ou moins-values de cession	-112	-3 056
Élimination du résultat des mises en équivalence	-481	545
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	29 119	17 524
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	1 358	2 018
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	14 863	4 699
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	45 340	24 241
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(27 173)	(56 519)
Intérêts versés nets	(1 358)	(2 020)
Impôts payés	(3 412)	(9 969)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	13 397	(44 266)
Incidence des variations de périmètre	(271)	
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	3 793	(2 397)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(5 514)	(3 817)
Acquisition d'actifs financiers	(345)	(3 059)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	182	1 337
Cession et remboursement d'actifs financiers	2 639	1 327
Dividendes reçus des sociétés associées	70	511
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	554	(6 098)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(99)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(4 168)	(7 344)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(480)	(437)
Acquisition et cession d'actions propres	59	15
Encaissements/ (Décaissements) provenant de nouveaux emprunts	8 971	19 937
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	4 382	12 072
Incidence des variations des cours des devises	(39)	(26)
Variation de trésorerie	18 294	(38 318)
Trésorerie d'ouverture	112 739	151 057
Trésorerie de clôture	131 033	112 739
dont Trésorerie de clôture actif	133 129	114 039
dont Trésorerie de clôture passif	2 093	1 300
Trésorerie de clôture	131 033	112 739