

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 22 mai 2015



Noisy le Sec (93) – Domaine du Trianon

Sommaire

1

Introduction

Moïse Mitterrand

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

Moïse Mitterrand

4

Conclusion

Moïse Mitterrand



Puteaux (92) – Notting Hill

1

Introduction

Moïse Mitterrand



Levallois (92) – Carré Jules Verne

Progression de la rentabilité dans un contexte dégradé

- 
- LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



Le Mesnil Saint Denis (78) – Natura Mesnil

Chiffres clés 2014

en m€

2014

2013*
Retraité

2013
Publié

Chiffre d'affaires	492,5	603,1	626,1
Marge brute	123,5	129,5	133,6
<i>Taux de marge brute</i>	25,1%	21,5%	21,3%
Résultat opérationnel courant	41,6	42,7	46,0
<i>Marge opérationnelle courante</i>	8,5%	7,1%	7,3%
Résultat net part du groupe	29,0	28,0	28,0

en m€

31-12-2014

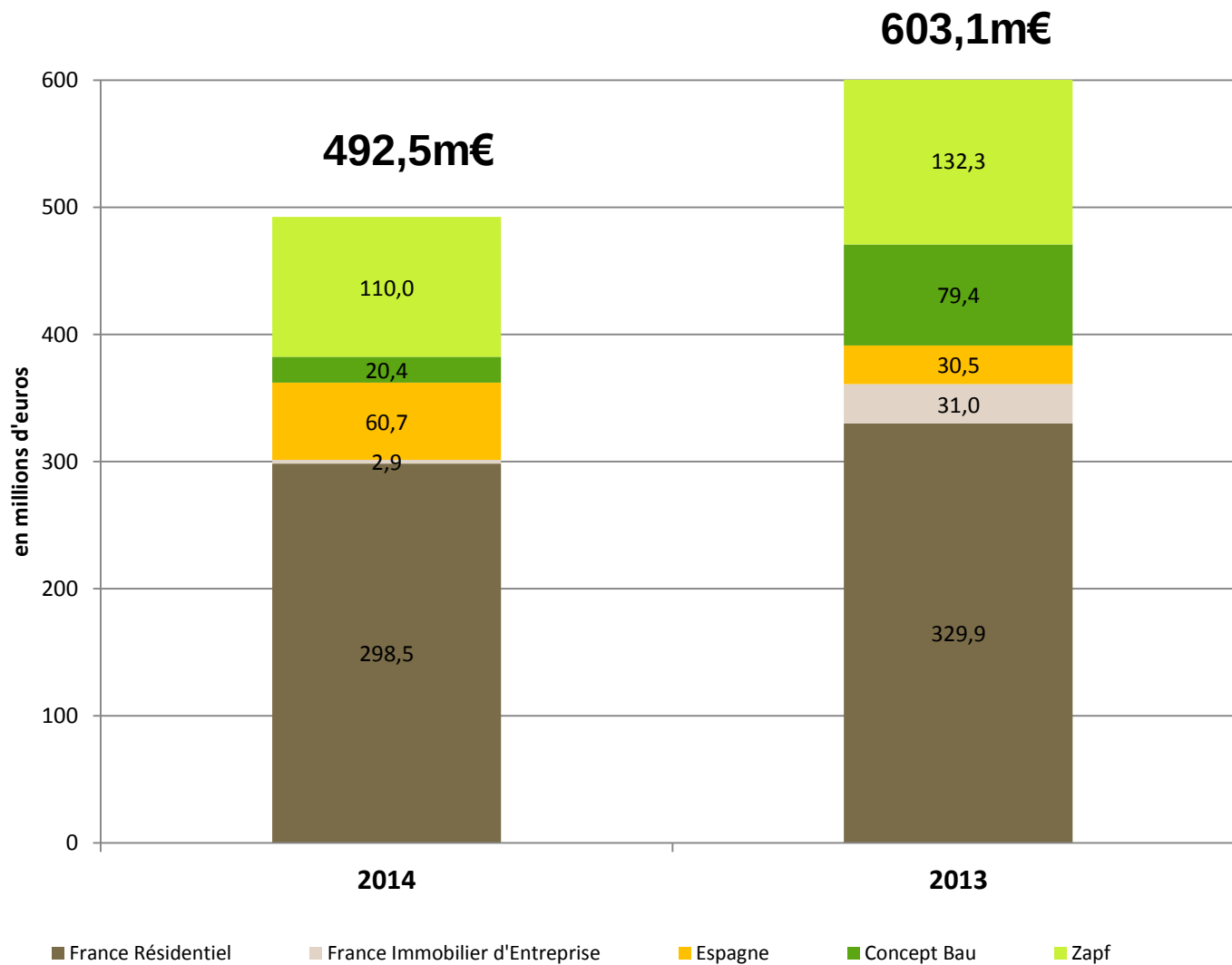
31-12-2013*

31-12-2013

BFR	304,5	249,9	258,6
Endettement net	65,7	11,9	6,4
Fonds propres consolidés	279,0	256,8	256,8

* Changement de méthode de consolidation / IAS 11

Chiffre d'affaires



Analyse géographique de la rentabilité

	2014		2013*		<i>Variation</i>
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	
Marge brute	123,5	25,1%	129,5	21,5%	-6,0
France Résidentiel	69,6	23,3%	70,5	21,4%	-0,9
France Immobilier d'entreprise	2,3	80,4%	8,2	26,5%	-5,9
Espagne	12,6	20,8%	4,7	15,4%	7,9
Allemagne Concept Bau	5,3	26,0%	14,8	18,6%	-9,5
Allemagne Zapf	33,7	30,6%	31,3	23,7%	2,4
Autres implantations	0,0	ns	0,0	ns	0,0
Résultat opérationnel courant	41,6	8,5%	42,7	7,1%	-1,0
France Résidentiel	32,8	11,0%	32,9	10,0%	-0,1
France Immobilier d'entreprise	0,5	18,3%	5,9	19,2%	-5,4
Espagne	8,0	13,2%	2,9	9,6%	5,1
Allemagne Concept Bau	-0,3	-1,5%	6,8	8,6%	-7,1
Allemagne Zapf	0,7	0,6%	-4,7	-3,6%	5,4
Autres implantations	-0,1	ns	-1,2	ns	1,1

* Changement de méthode de consolidation / IAS 11

Evolution du résultat opérationnel courant

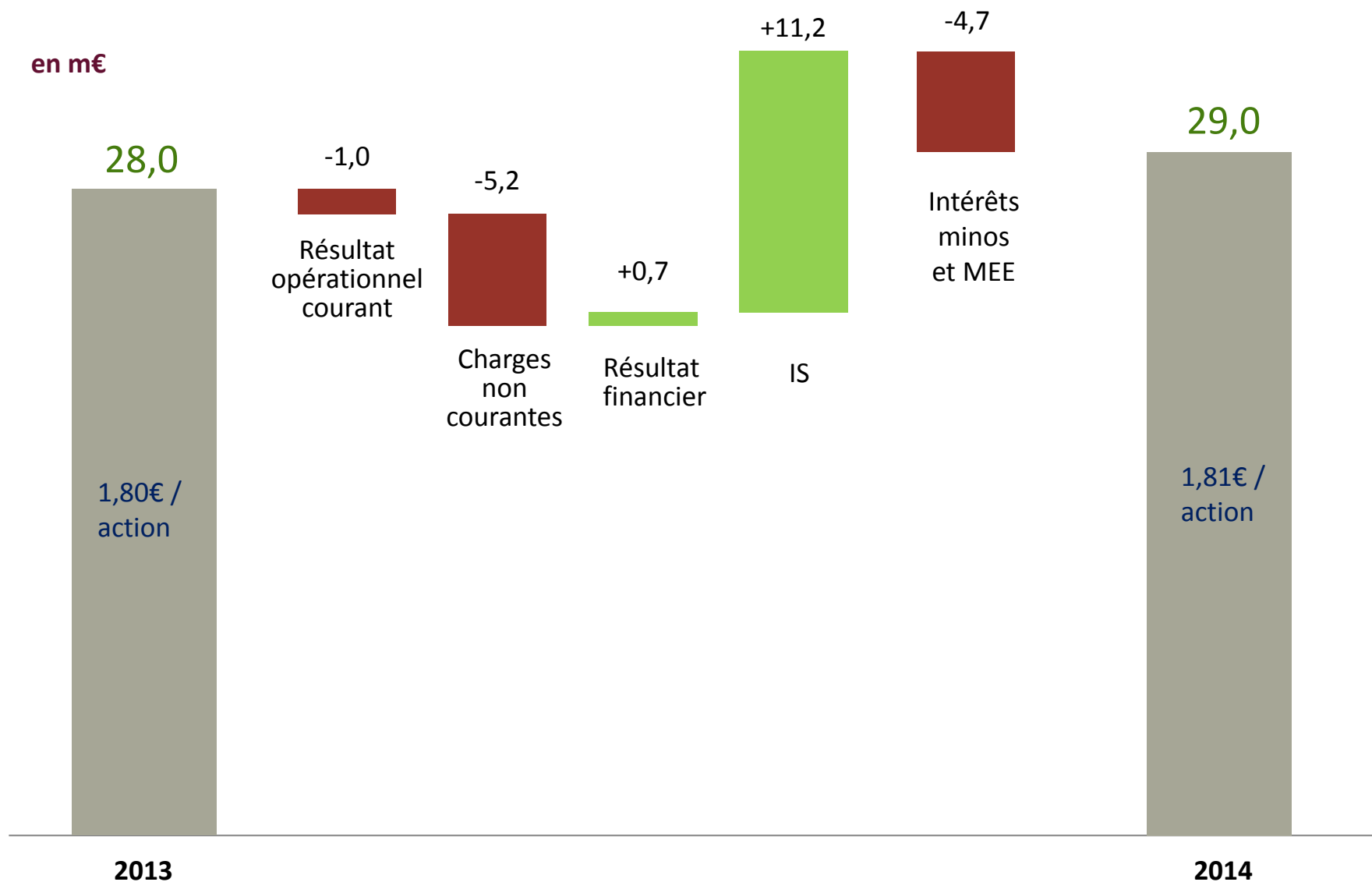
en m€



* Changement de modalités comptable (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R

Résultat net part du groupe

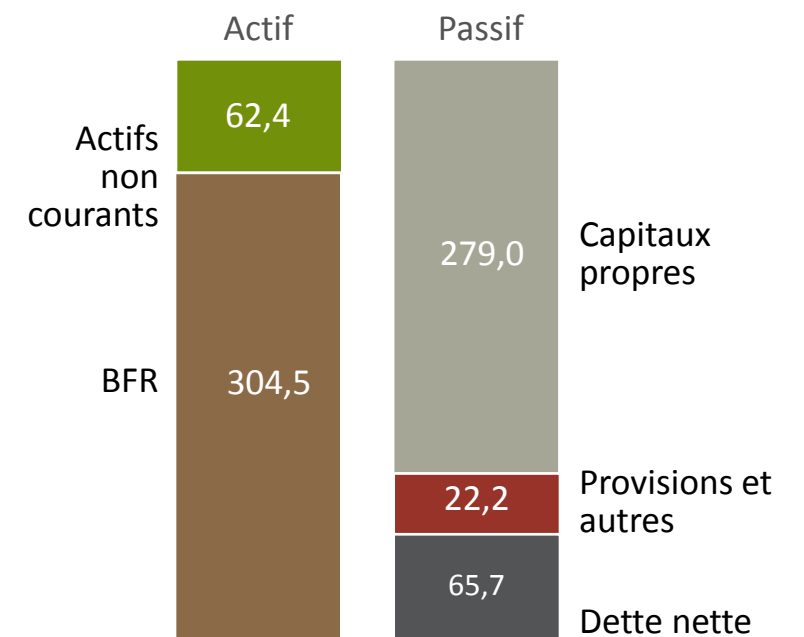
en m€



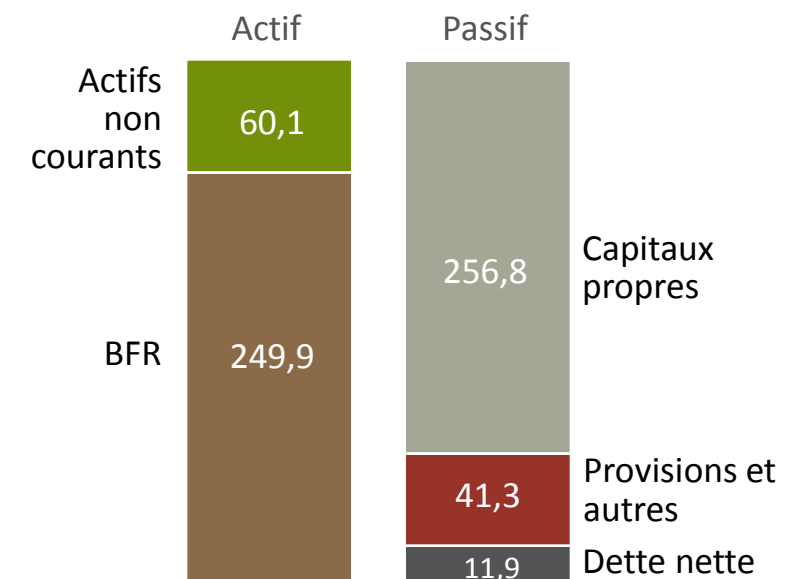
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2014



Bilan au 31 décembre 2013*

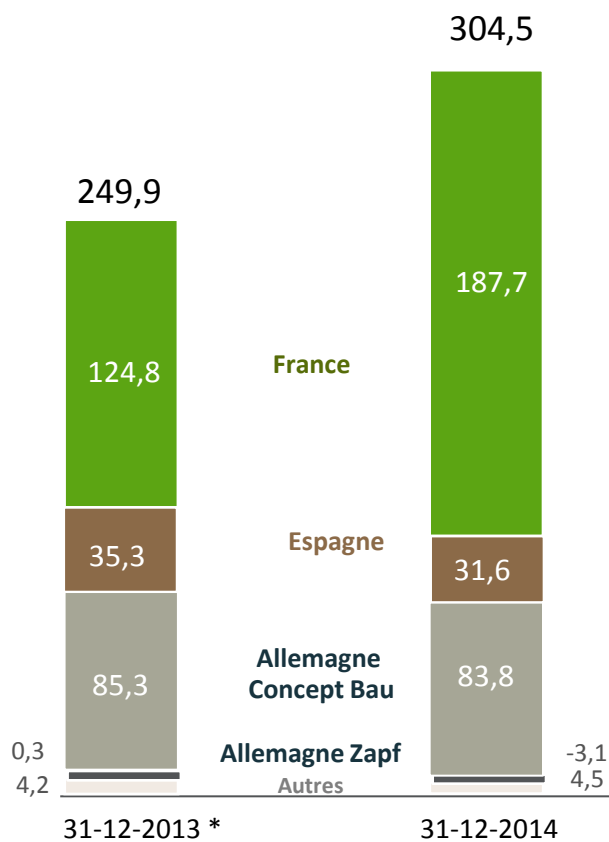


★ Changement de méthode de consolidation / IAS 11

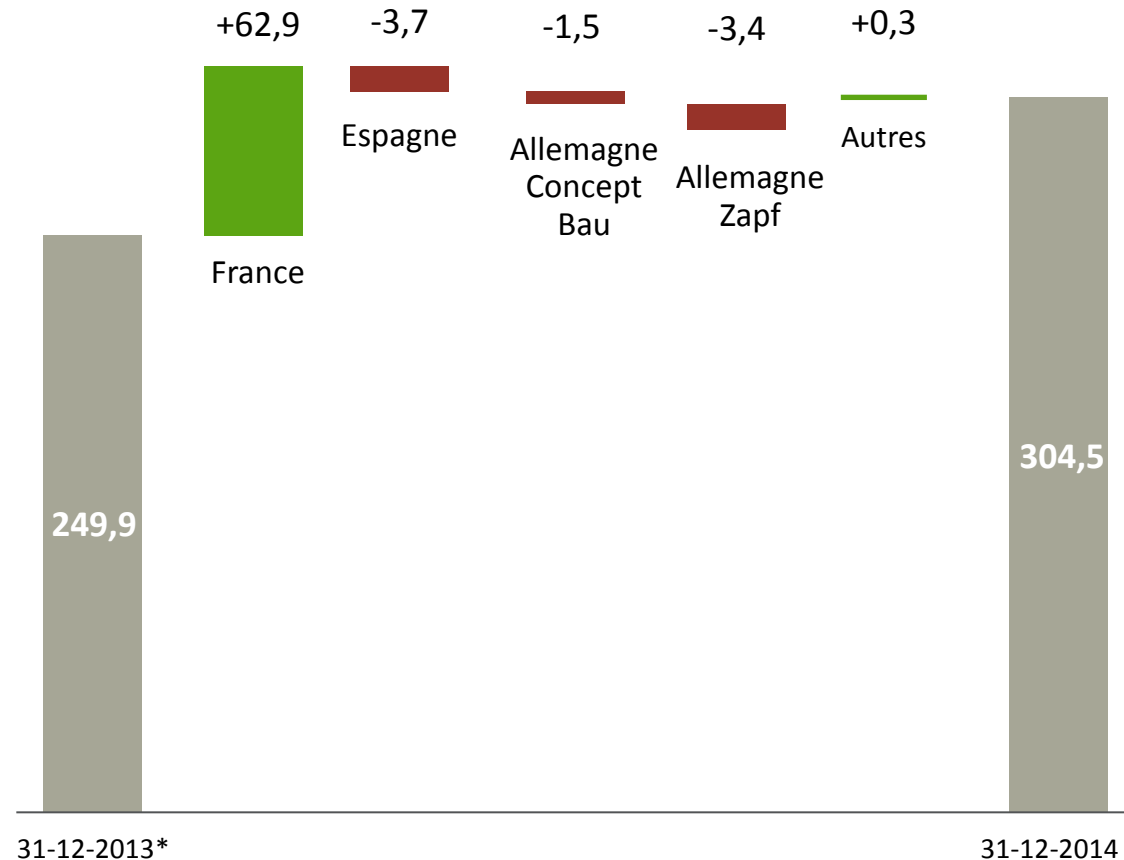
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays

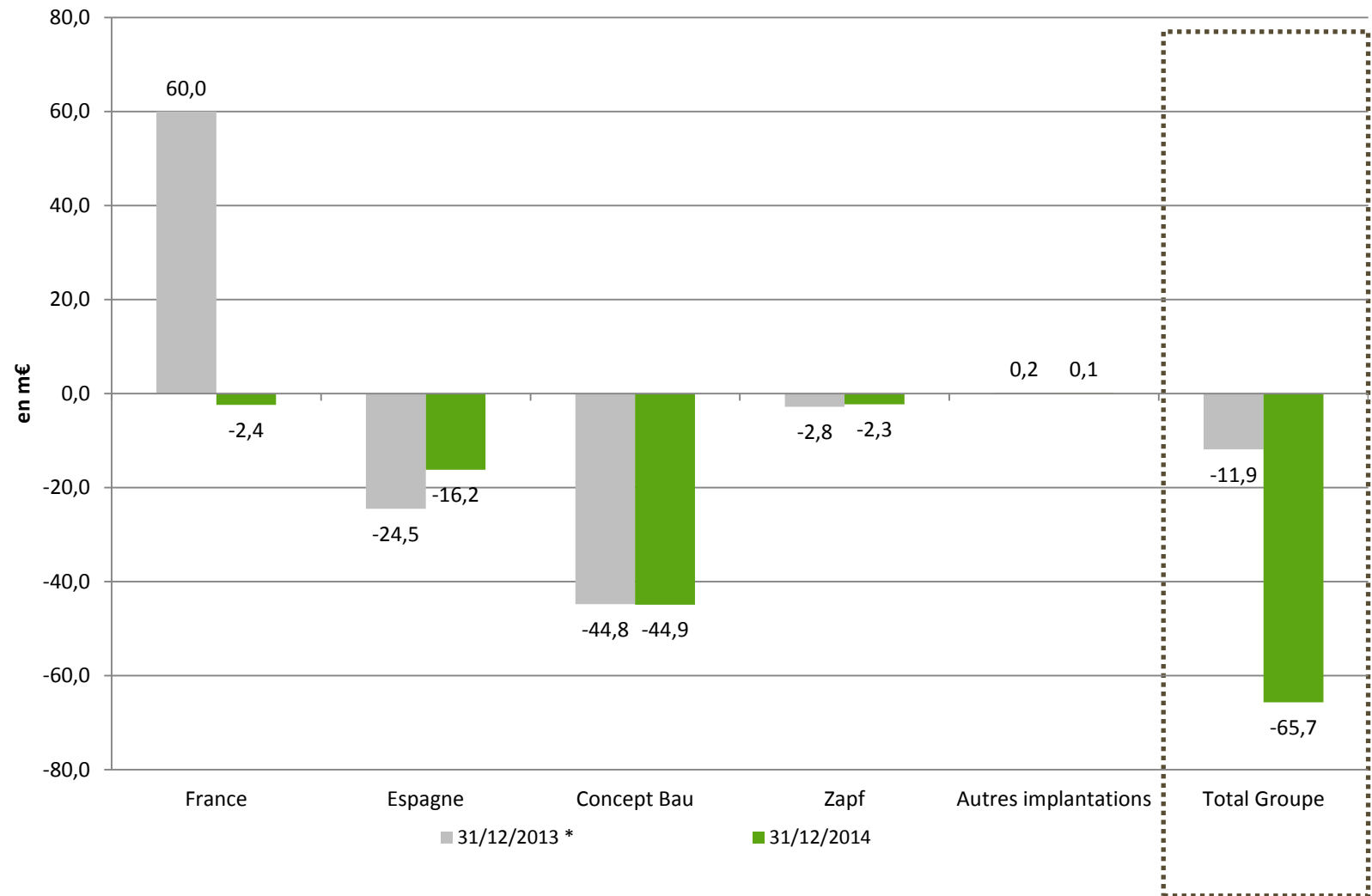


Variation du BFR



* Changement de méthode de consolidation / IAS 11

Situation de trésorerie / dette nette par pays



* Changement de méthode de consolidation / IAS 11

Structure financière

En millions d'euros

31-12-2014 **31-12-2013*** *Variation*

Emprunt obligataire non courant	-29,7	-	-29,7
Dettes financières non courantes	-99,0	-90,9	-8,1
Dettes financières courantes	-42,5	-55,0	+12,5
- Retraitement apports promoteurs	4,3	7,4	-3,1
Endettement brut	-166,9	-138,5	-28,4
Trésorerie	101,2	126,7	-25,5
Endettement net	-65,7	- 11,9	-53,8
Capitaux propres consolidés	279,0	256,8	+22,2
Endettement net / Capitaux propres conso	23,5%	4,6%	

* Changement de méthode de consolidation / IAS 11

Assemblée Générale: proposition d'un dividende de 0,60€ par action, soit un taux de distribution de 33%

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

*Fabrice Desrez
Moïse Mitterrand*



Noisy le Grand (93) – Carré Renaissance II

Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes

- Offre à la vente en hausse
 - 84 programmes en cours de commercialisation au 31-12-2014 vs 73 programmes au 31-12-2013
- Ralentissement des ventes
 - 1 600 logements vendus vs 1 874 logements en 2013
 - Baisse des ventes au détail: 1 188 logements vendus vs 1 455 en 2013

Saint Germain en Laye (78) – So Green



Chatenay Malabry (92) - Le First



Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes

- Ralentissement des ventes (suite)
 - Optimisation des prix de vente
 - Ecoulement maîtrisé des programmes
 - Ajustements des programmes selon les besoins

Marseille 8^{ème} (13) - Les Alizés



Villeurbanne (69) – Central Parc

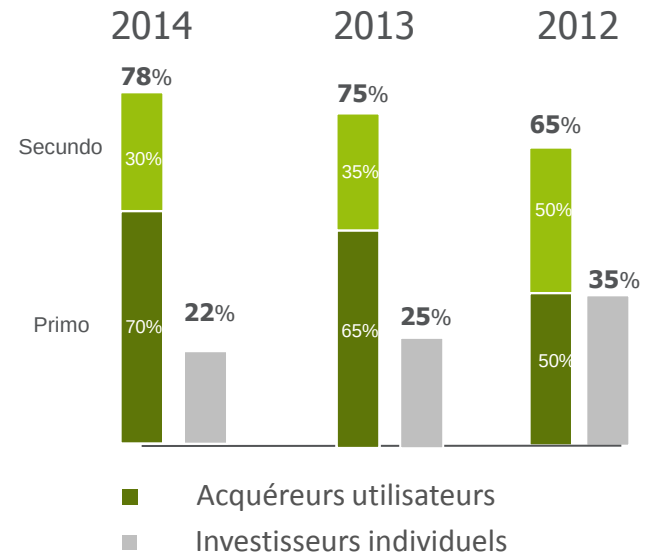


Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes

- Prépondérance des acquéreurs- utilisateurs en l'absence de reprise de l'investissement locatif
- Part croissante des ventes aux primo-accédants

Villiers le Bel (95) – Les Jardins du Mail



Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Développement

- Poursuite des efforts pour produire des logements à prix plus abordables
- Portefeuille foncier en hausse de 26% : 2 195m€
 - 10 721 logements au 31-12-2014
- Tendances du marché au 1er trimestre 2015

Saint Laurent du Var (06) – Les Pugets



Pontoise (95) – Central Park



Les Nouveaux Constructeurs en France

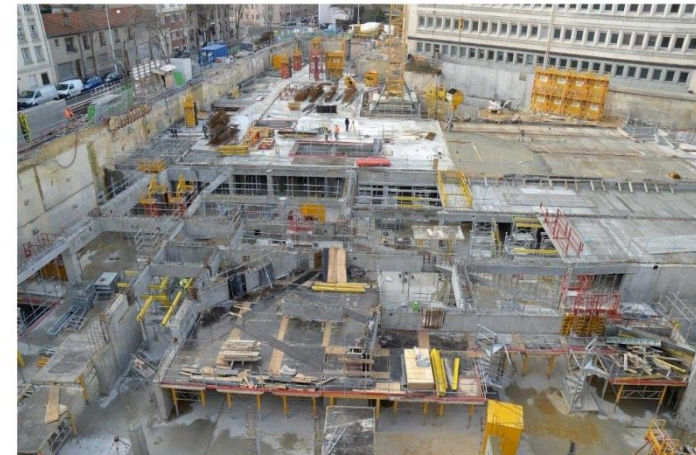
Immobilier d'entreprise

- Réservation d'un immeuble de 14 000m² à Champs sur Marne par la banque CASDEN
- Programmes en cours
 - Montrouge White (92) 24 500 m²
En association minoritaire avec AG Real Estate
Achèvement prévu en Mai 2016
 - Châtenay-Malabry Trisalys (92) 10 000 m²
1^{ère} tranche de 3 500 m² achevée partiellement vendue
- Projets en commercialisation
 - Achères - Villejuif - Champs sur Marne (« Le Fifteen »)
- Portefeuille foncier
 - 197 m€ au 31-12-2013
 - 7 % du total du portefeuille foncier

Champs-sur-Marne – Projet CASDEN



Montrouge – White (chantier)



WHITE - Av Verdier
MONTROUGE (92)

Vue N° 219 Avancement au 30 Décembre 2014

Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Concept Bau : marché favorable à Munich



■ Reprise des ventes en 2014

- Réservations: 53m€ vs 33 m€ en 2013
- Prix unitaire moyen d'environ 600k€ en 2014
- Lancement de « Bavaria Palais » en mars 2015

■ Faible chiffre d'affaires en 2014 : 20,4 m€ vs 79,4m€ en 2013

- 46 logement livrés en 2014 vs 242 en 2013
- Impact négatif sur la rentabilité opérationnelle de l'exercice
- Plan de charge plus soutenu en 2015

■ Solidité du portefeuille foncier

- 221m€ au 31-12-2014

Münich - Bavaria Palais



Münich – Glockenbachsuiten



Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Zapf : retour à l'équilibre opérationnel



Garages préfabriqués : activité toujours dynamique

- Chiffre d'affaires de 91m€ vs 86m€ en 2013, avec 16 600 unités livrées
- Programme d'optimisation de la rentabilité



Construction: volume d'activité insuffisant

- Chiffre d'affaires de 13m€ vs 38m€ en 2013
- Rentabilité unitaire satisfaisante grâce aux critères d'engagement renforcés et absence de nouvelles malfaçons, mais insuffisance de volume:
➔ *68 maisons vendues en 2014 vs 84 en 2013 et un point mort > 100.*
- Perte opérationnelle de l'ordre de -2m€ vs -8m€ en 2013
- Poursuite de la réduction des coûts

Nürnberg Nordbahnhof



Les Nouveaux Constructeurs en Espagne

Très bonne performance commerciale et financière



- Chiffre d'affaires : 60,7 m€
 - 293 logements livrés vs 175 logements en 2013
- Marge opérationnelle courante élevée: 13,2%
- Poursuite de la réduction de la dette historique
- Fusion juridique des deux filiales en 2014
- Succès commercial des appartements à prix maîtrisés
 - 354 appartements réservés contre 280 en 2013
 - Carnet de commandes: 107 m€ + 27% vs 31-12-2013

Madrid Residencial Marsellal



Barcelone Hospitalet II



4

Conclusion

Moïse Mitterrand



Clichy (92) – L’Inattendu

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 22 mai 2015



Noisy le Sec (93) – Domaine du Trianon

Rapports des commissaires aux comptes

■ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Certification sans réserve au 31 décembre 2014.
- Observation technique sur le changement de méthode (application d'IFRS 11).
- La justification de nos appréciations porte sur :
 - Les modalités de détermination du chiffre d'affaires et du résultat des programmes immobiliers en France selon la méthode de l'avancement ;
 - L'évaluation des impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux reportables ;
 - L'estimation du montant de la provision comptabilisée au titre du contentieux Port Cergy.

■ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

- Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2014.
- La justification de nos appréciations a porté sur les modalités d'évaluation des immobilisations financières.

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

1. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale (1/3)

Convention de licence de la marque LNC Financement, CFH Financement et Dominium Financement

Convention historique de licence des marques LNC FINANCEMENT, CFH Financement et Dominium Financement consentie à la société A2L France, dont le capital est détenu à hauteur de 40% par la société mère, Premier Investissement.

- Transformation de cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'un mois par chacune des parties.
- Suppression du droit d'exploiter la marque Cabrita Financement.
- Produit comptabilisé au titre de 2014 : -

(CS du 25 septembre 2014)

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

1. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale (2/3)

Convention d'animation conclue entre LNC SA et sa société mère, Premier Investissement

Convention historique d'animation (orientation stratégique, organisation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, la communication du Groupe, etc.).

- Transformation de cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'un mois à la seule initiative de LNC SA et sans indemnité si Olivier Mitterrand venait à réduire la participation qu'il détient dans le capital de Premier Investissement à moins de 33,33% des droits de vote ou à quitter pour quelque raison que ce soit ses fonctions de Président de Premier Investissement, ou encore si Premier Investissement venait à réduire sa participation au capital de LNCSA à moins de 33,33% des droits de vote.
- Charge comptabilisée au titre de 2014 : 653 947 €

(CS du 21 mars 2014)

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

1. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale (3/3)

Contrat de prestation de services conclues entre LNC SA et certaines de ses filiales françaises et étrangère ainsi qu'avec sa société mère

LNC SA est amenée historiquement à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

- Transformation de cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois par chacune des parties.

- Produits comptabilisés au titre de 2014 :

(CS du 21 mars 2014).

Entités	Modalités de rémunération	Produits 2014 (hors taxes)
LNC Investissement	Fixe	100 000 €
Concept Bau	Fixe	100 000 €
Premier Investissement	Fixe	15 000 €
Era Nueva	Fixe	3 000 €
Zapf	Fixe	50 000 €
TOTAL		268 000€

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés

2. Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Convention de sous-location consentie à la société Kwerk Boulogne, filiale à 100% de la société Kwerk, elle-même filiale à 49% de LNC SA

- Conclusion d'une convention de sous-location au profit de la société Kwerk Boulogne. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 1er étage des locaux de votre société au 50 route de la Reine Boulogne-Billancourt moyennant un loyer variable (CS du 6 février 2015).

Contrat de prestation de services conclues entre LNC SA et A2L France, dont le capital est détenu à 40% par la société mère, la société Premier Investissement

- LNC SA est amenée à fournir à A2L France une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.
- Conclusion d'un contrat de prestation de services entre A2L France et votre société pour une durée indéterminée et résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois par chacune des parties (CS du 20 mars 2015).
- Le montant des honoraires a été fixé à 30 000€ HT.

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés

3. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale ayant eu un effet au cours de l'exercice

Convention d'indemnisation en cas de rupture du contrat de travail avec M. Fabrice DESREZ, directeur général de LNC SA

- Depuis le 1er janvier 2014, M. Fabrice Desrez, directeur général de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. est rattaché, dans le cadre de son contrat de travail en qualité de salarié, à la société Les Nouveaux Constructeurs S.A.
- Ce statut ayant pour effet de faire perdre à M. Fabrice Desrez tous droits à indemnisation éventuelle par l'UNEDIC, il a été convenu par le conseil de surveillance du 30 décembre 2013, aux termes de l'avenant à son contrat de travail, qu'en cas de rupture de celui-ci à l'initiative de la société, cette dernière l'indemniserait dans des conditions équivalentes à celles dont il aurait pu bénéficier de la part de l'UNEDIC.

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil de surveillance
 - Aucune observation sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.
 - Attestation que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L.225.68 du code de commerce.
- Rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion
 - Attestation de la présence dans le rapport de gestion des informations RSE requises
 - Avis motivé sur la sincérité des informations RSE
 - Réserve exprimée sur les informations relatives à la consommation d'énergie de la filiale ZAPF, en l'absence des justificatifs correspondants.
 - Conclusion sur l'absence d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les informations ISE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel;
 - Observation portant sur l'exclusion de certains périmètres de reporting de la filiale allemande ZAPF représentant 70% des effectifs et 22% du CA.

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les délégations au directoire des opérations de capital

Réduction du capital	10 ^e résolution
Emission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du DPS	11 ^e à 14 ^e résolutions
Emission d'actions ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un PEE	16 ^e résolution
Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	17 ^e résolution
Attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	18 ^e résolution

- Ces opérations s'inscrivent dans les conditions prévues par le code de commerce ; le cas échéant, certains éléments, notamment liés aux modalités de détermination du prix des émissions, devront être justifiés par le directoire.
- Nous serons amenés à établir des rapports complémentaires, le cas échéant, lors de l'usage de ces différentes autorisations par le directoire.
- Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par les différentes résolutions est fixé à 15 M€ (représentant 94% du capital social au 31 décembre 2014) dans la 19^e résolution.

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 22 mai 2015



• ONE à Nanterre (92) de Fashid Moussavi

Vote
des
résolutions



• Montfleury à Cannes (06) de Jean-Philippe Cabane

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2014
- Approbation du rapport de gestion
- Quitus aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes

Assemblée Générale Ordinaire

Deuxième résolution

- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2014

Assemblée Générale Ordinaire

Troisième résolution

■ Résultat de l'exercice	25.779.088,50 €
o Report à nouveau	0,00 €
o Dotation de la réserve légale	0,00 €
■ Total à affecter	25.779.088,50 €
■ Distribution de 0,60 € par action	9.623.853,00 €
■ Dotation au compte « Autres Réserves »	16.155.235,50 €

Assemblée Générale Ordinaire

Quatrième résolution

- Approbation de la poursuite des deux conventions conclues directement avec Premier Investissement :
 - convention de prestation de services
 - convention d'animation

Assemblée Générale Ordinaire

Cinquième résolution

- Approbation de l'avenant conclu à la convention de licence de Marques conclue avec la société A2L France

Assemblée Générale Ordinaire

Sixième résolution

- Approbation des convention relevant de l'article L.225-86 et suivants du Code de commerce, hors les conventions objets des 4^{ème} et 5^{ème} résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Septième résolution

- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de permettre à LNC SA d'opérer sur ses propres actions
 - Nombre maximum d'actions : 10 % du capital social
 - Prix maximal d'achat par action : 20 euros
 - Montant maximal alloué : 35 millions d'euros
 - Expiration : Assemblée Générale comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Ordinaire

Huitième résolution

- Changement afférent à la composition du Conseil de Surveillance

Non renouvellement du mandat de Philippe Poindron

Composition du Conseil de Surveillance (5 membres au lieu de 6 antérieurement)

Assemblée Générale Extraordinaire

Neuvième résolution

- Modification du 1^{er} paragraphe de l'article 14 des statuts
- Abaissement dans les statuts du nombre de membre minimum composant le Conseil de Surveillance à 3 (au lieu de 6 antérieurement)

Assemblée Générale Extraordinaire

Dixième résolution

- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
 - Limite : 10 % du capital social par période de 24 mois
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Onzième résolution

- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'augmentation du capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription
 - Montant limite des augmentations de capital : 15.000.000 €
 - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Douzième résolution

- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription
 - Montant limite des augmentations de capital : 15.000.000 €
 - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième résolution

- Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L411-2-II du Code monétaire et financier
 - Dans la limite de 20 % du capital social par an au moment de l'émission
 - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
 - Expiration : 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Quatorzième résolution

- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre des titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans la limite des plafonds fixés aux 11^{ème} et 12^{ème} résolutions
 - Dans la limite de 15 % de l'émission initiale
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Quinzième résolution

- Autorisation à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres
 - Montant limite des augmentations de capital : 5.000.000 €
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Seizième résolution

- Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers
 - Montant limite des augmentations de capital : 1.500.000 €
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-septième résolution

- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société
 - Nombre limite des options : 400.000
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-huitième résolution

- Délégation de pouvoir au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions
 - Montant limite : 10 % du capital social
 - Expiration : AG comptes 2015 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-neuvième résolution

- Fixation d'un plafond global de délégation
 - 15.000.000 €

Assemblée Générale Extraordinaire

Vingtième résolution

- Pouvoirs pour les formalités

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 22 mai 2015



•Noisy le Sec (93) – Domaine du Trianon