

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 20 mai 2016



Allauch (13) – Le Domaine des Cyprès

Sommaire

- 1 Introduction
Moïse Mitterrand
- 2 Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq
- 3 Les Nouveaux Constructeurs
dans ses marchés
Moïse Mitterrand
- 4 Conclusion
Moïse Mitterrand



Joinville (94) – 26 rue de Paris

1

Introduction

Moïse Mitterrand



Ecully (69) – Le Domaine de la Forestière

Les Nouveaux Constructeurs en 2015

Poursuite de la progression de la rentabilité dans un contexte qui s'améliore, mais poids important de la décision de fermeture de Zapf Bau

- Accélération des ventes en 2015: 781m€ TTC +35% vs 2014
 - Carnet de commandes: 944m€ soit 22 mois d'activité
- Chiffre d'affaires en hausse : 505,9 m€ +8% vs 2014
- Marge opérationnelle courante en progression pour la 3^{ème} année consécutive
 - 11,6% du CA vs 9,2% en 2014
 - Résultat net: 21,6m€ vs 29m€ en 2014
- Stabilisation du niveau de BFR et d'endettement net
- Logement: activité et rentabilité en hausse dans toutes les implantations
 - Portefeuille foncier résidentiel : 2 654m€ représentant 12 429 logements
- ZAPF: restructuration et difficultés commerciales occasionnant de lourdes pertes
 - Arrêt de l'activité de Construction de maisons préfabriquées
 - Baisse des volumes et poursuite de la réduction des coûts dans l'activité Garages
- Immobilier d'entreprise: activité assurée pour 2016
 - Vefa CASDEN signée et en chantier / Achèvement de Montrouge White au T2 2016

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



Colombes (92) – Jardins Bellevue

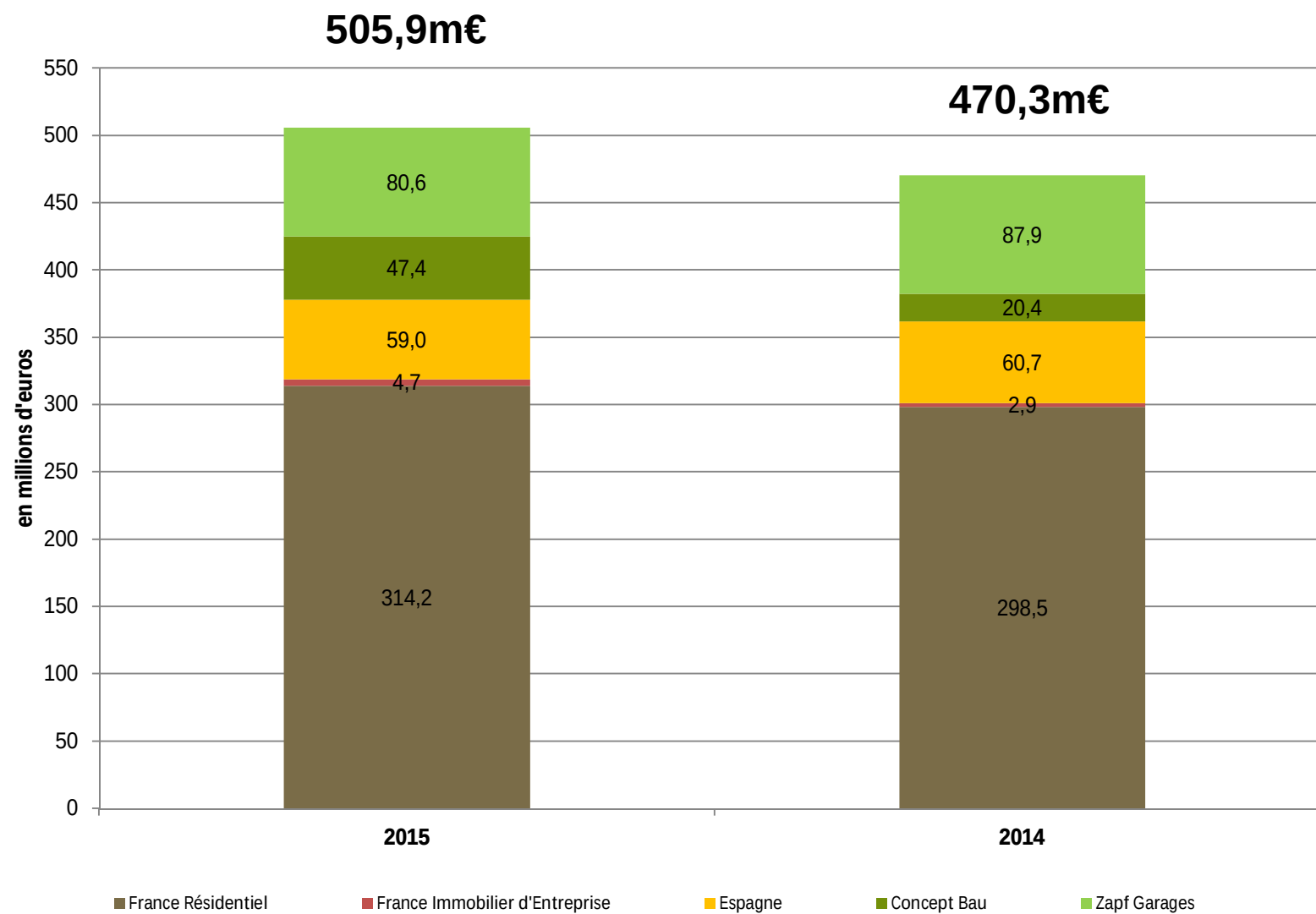
Chiffres clés 2015

en m€	2015	2014* Retraité	2014 Publié
Chiffre d'affaires	505,9	470,3	492,5
Marge brute	133,1	119,5	123,5
<i>Taux de marge brute</i>	26,3%	25,4%	25,1%
Résultat opérationnel courant	58,5	43,4	41,6
<i>Marge opérationnelle courante</i>	11,6%	9,2%	8,5%
Résultat net part du groupe	21,6	29,0	29,0

en m€	31-12-2015	31-12-2014
BFR	326,5	304,5
Endettement net	53,2	65,7
Fonds propres consolidés	291,8	279,0

* Reclassement de Zapf Bau en IFRS 5

Chiffre d'affaires



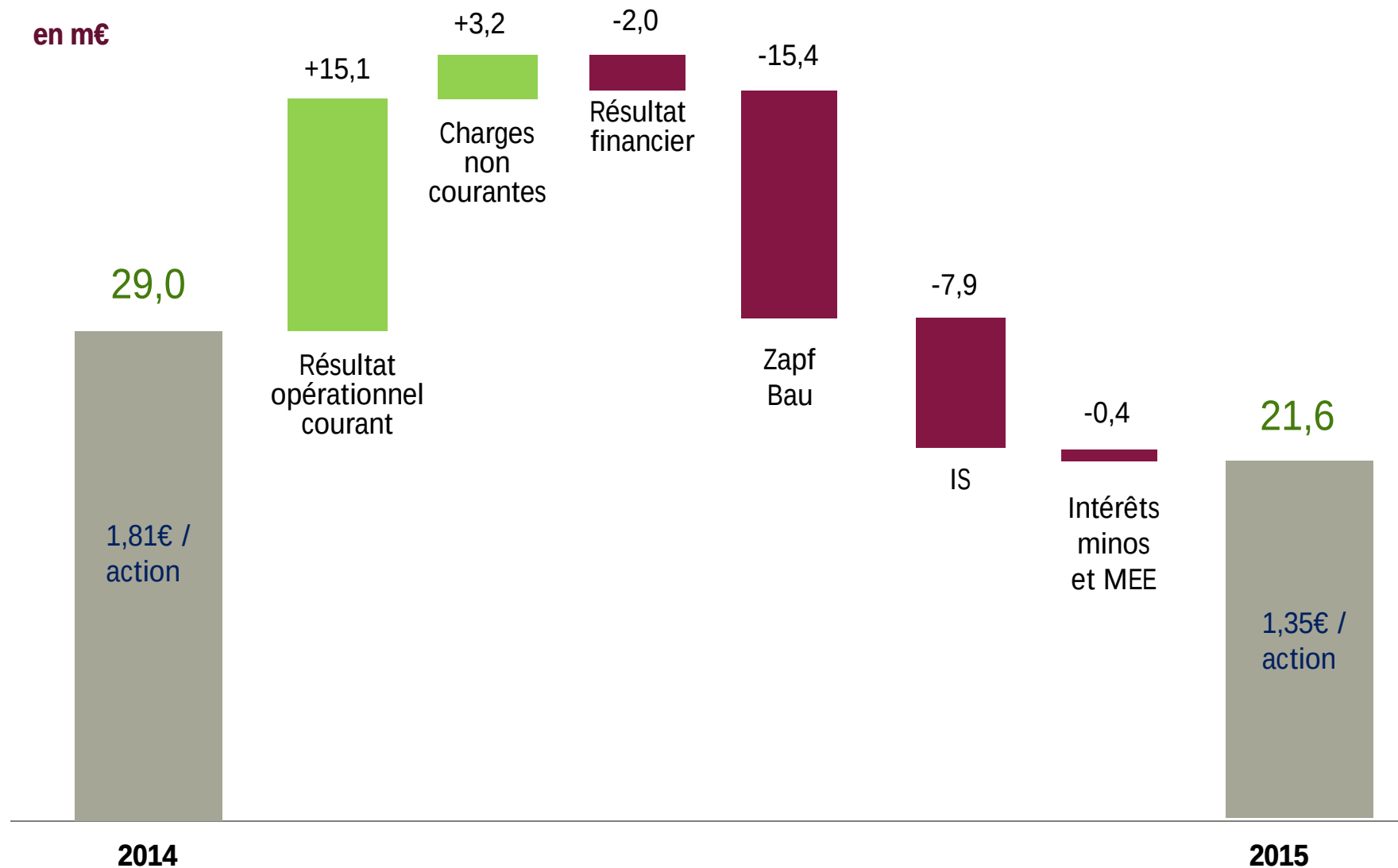
Analyse géographique de la rentabilité

	2015		2014*		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	
Marge brute	133,1	26,3%	119,5	25,4%	13,6
France Résidentiel	72,4	23,0%	69,6	23,3%	2,8
France Immobilier d'entreprise	1,5	31,9%	2,3	79,3%	-0,8
Espagne	19,7	33,4%	12,6	20,8%	7,1
Allemagne Concept Bau	14,1	29,7%	5,3	26,1%	8,8
Allemagne Zapf	25,4	31,5%	29,6	33,7%	-4,2
Autres implantations	0,0	ns	0,0	ns	0,0
Résultat opérationnel courant	58,5	11,6%	43,4	9,2%	15,1
France Résidentiel	37,6	12,0%	32,8	11,0%	4,8
France Immobilier d'entreprise	0,3	6,4%	0,5	17,2%	-0,2
Espagne	14,2	24,1%	8,0	13,2%	6,2
Allemagne Concept Bau	7,5	15,9%	-0,3	-1,5%	7,8
Allemagne Zapf	-1,1	-1,4%	2,5	2,8%	-3,6
Autres implantations	-0,1	ns	-0,1	ns	0,0

* Reclassement de Zapf Bau en IFRS 5

Résultat net part du groupe

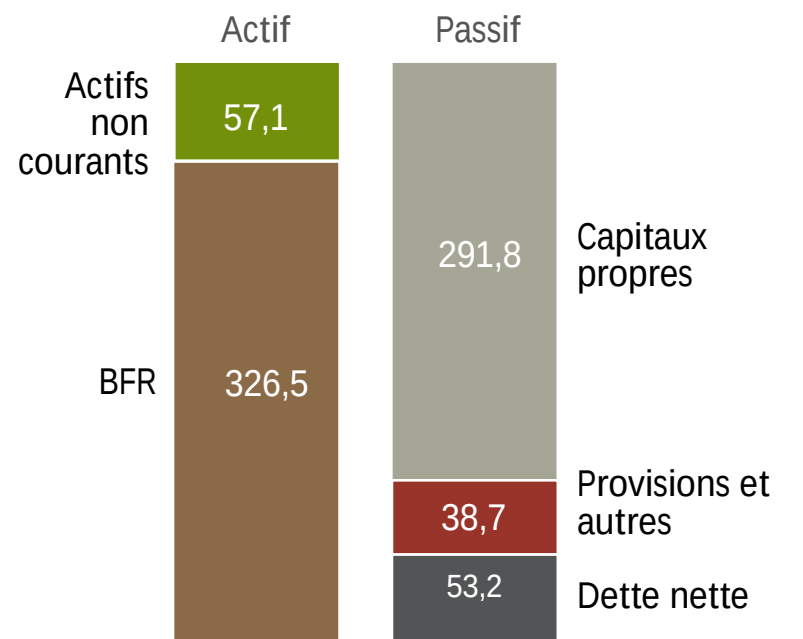
en m€



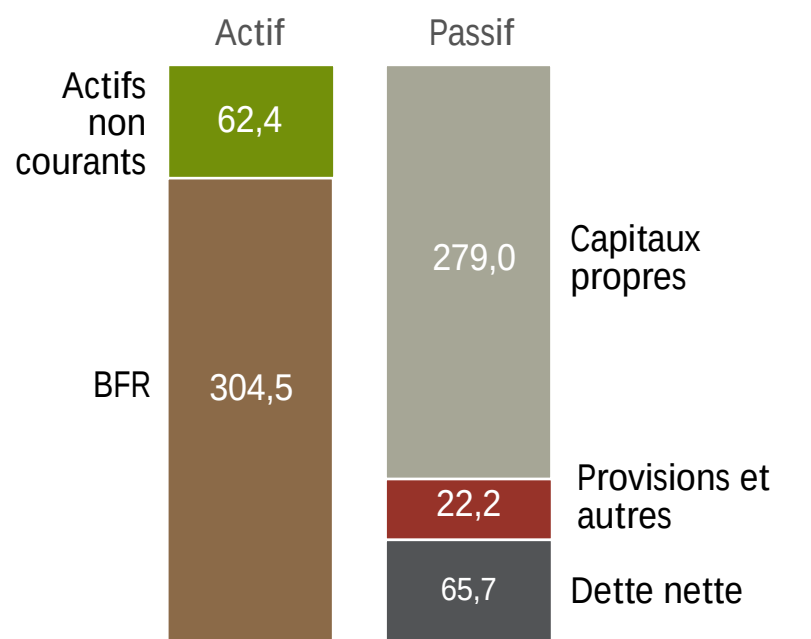
Bilan simplifié

en m€

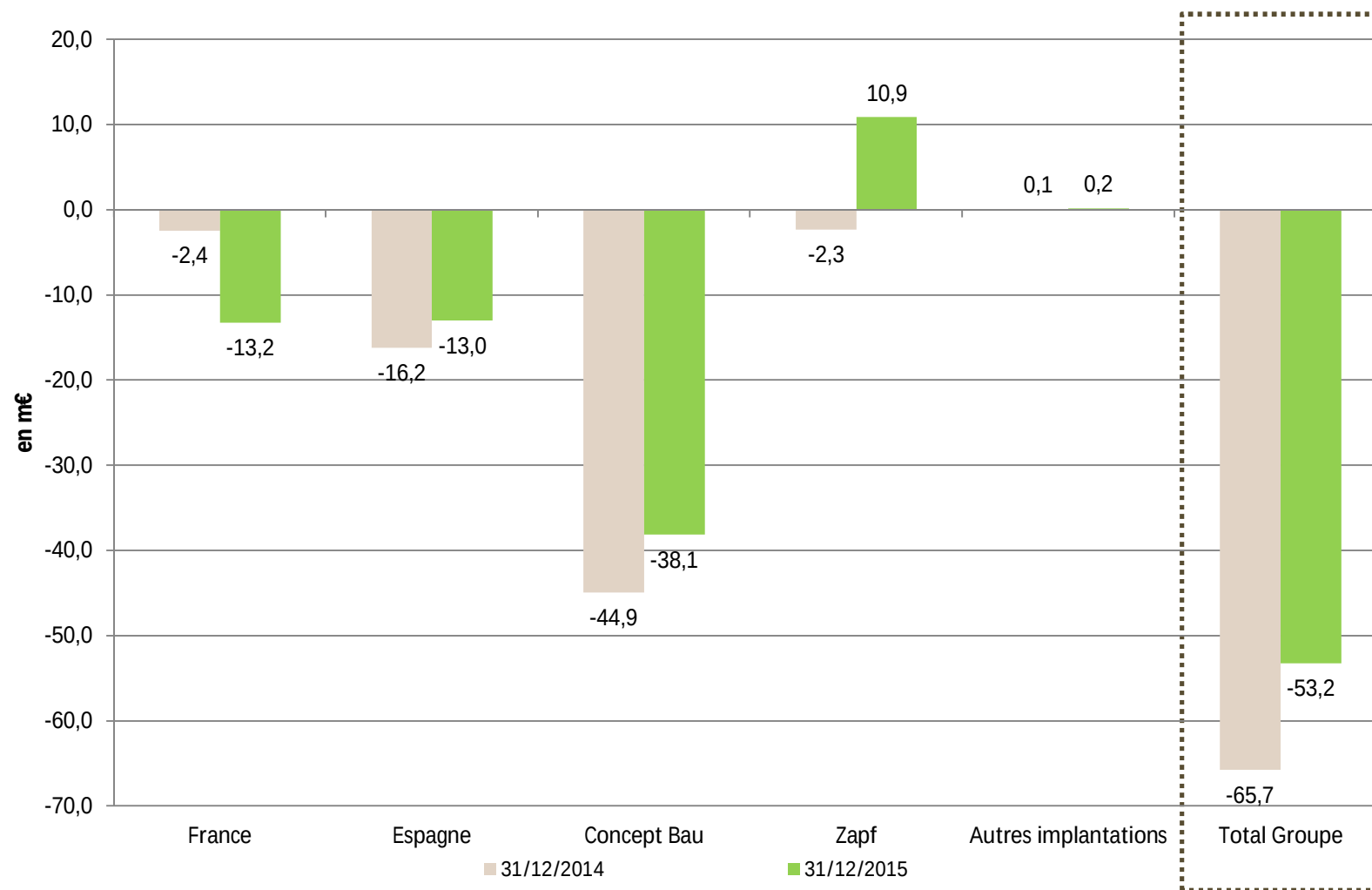
Bilan au 31 décembre 2015



Bilan au 31 décembre 2014



Situation de trésorerie / dette nette par pays



Structure financière

En millions d'euros	31-12-2015	31-12-2014	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,7	-29,7	
Dettes financières non courantes	-108,4	-99,0	
Dettes financières courantes	-42,6	-42,5	
- Retraitement apports promoteurs	3,3	4,3	
Endettement brut	-177,5	-166,9	
Trésorerie	124,3	101,2	
Endettement net	-53,2	-65,7	
Capitaux propres consolidés	291,8	279,0	
Endettement net / Capitaux propres conso	18,2%	23,5%	

Assemblée Générale: proposition d'un dividende de 0,60€ par action, soit un taux de distribution de 44%

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

Moïse Mitterrand



Roquefort les Pins (06) – L'orée des Pins

Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes

- Accélération des ventes: 2 400 logements vendus vs 1 600 logements en 2014
 - Ventes au détail: 1 660 logements vs 1 188 en 2014 +40%
 - Ventes en bloc: 740 logements vs 412 en 2014 +79%
- Offre commerciale en progression
 - 93 programmes en cours de commercialisation au 31-12-2015 vs 84 programmes au 31-12-2014

Bonneuil (93) – Jardins Césaire



Saint Germain en Laye (78) – Ilot D

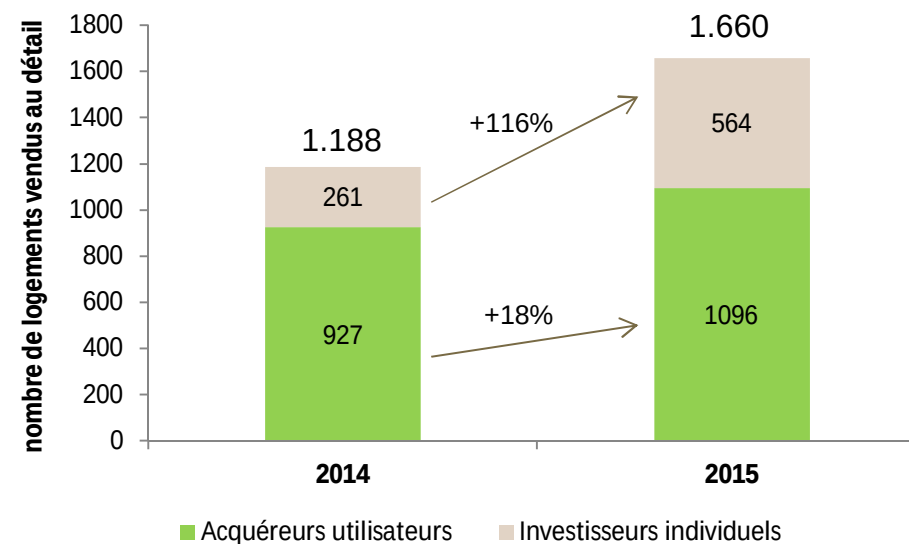


Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Ventes au détail

- Reprise de l'investissement locatif
- Recul relatif des primo-accédants en 2015, avant la récente réforme du PTZ

Marseille 5^{ème} – Côté Sud



Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Développement

- Portefeuille foncier en progression de 8% : 2 365m€
 - 11.675 logements au 31-12-2015
- Ouverture de nouveaux marchés: Genevois, Nantes, Bordeaux
- Difficultés administratives et recours PC
- Tendances du marché au 1er trimestre 2016

Beaumont (74) – Les Roquettes



Villiers sur Marne (94) – Les Jardins d'Opaline



Les Nouveaux Constructeurs en France

Immobilier d'entreprise

- Livraison de Montrouge White (92) en juin 2016
 - 24 500 m² en association minoritaire avec AG Real Estate
 - Toujours en commercialisation
- Démarrage des travaux du siège de CASDEN
 - 14 000 m² à Champs sur Marne
 - VEFA signée au T4 2015
- Projets en commercialisation
 - Bagnolet - Champs sur Marne
- Portefeuille foncier
 - 300 m€ au 31-12-2015
 - 10 % du total du portefeuille foncier

Montrouge – « Le White »



Champs-sur-Marne – Siège de CASDEN



Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Concept Bau : croissance dans un marché porteur



- Fondamentaux économiques et démographiques toujours très bons en Bavière
- Progression des ventes en 2015
 - Réservations: 95m€ vs 53 m€ en 2014
 - Prix unitaire moyen d'environ 600k€ en 2015
 - 2 lancements commerciaux réussis en 2015, dont celui du programme emblématique « Bavaria Palais »
- Chiffre d'affaires 2015: 47,4 m€ vs 20,4m€ en 2014
 - 2 programmes (88 logements) livrés en 2015
 - Marge opérationnelle courante: **15,9%**
- Bonne visibilité pour 2016-2017
 - Carnet de commandes à fin 2015: 114m€
 - Portefeuille foncier: 200m€

Münich - Maxvorstadt « Lebensart Linprun »



Münich – Bogenhausen « Parksuiten »



Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

ZAPF : exercice fortement déficitaire



Construction de maisons préfabriquées: arrêt de l'activité

- Insuffisance structurelle des volumes et absence d'avantage compétitif avéré par rapport à la construction traditionnelle
 - Décision de fermeture de la branche
- Résultat des activités abandonnées (IFRS 5): **-17,5m€**
 - -4m€ au titre de la sous-performance opérationnelle
 - -13m€ au titre des provisions pour dépréciation d'actifs et restructuration



Garages préfabriqués : ventes en repli

- Chiffre d'affaires de 80,6m€ vs 87,9m€ en 2014
 - 14 953 garages livrés vs 16 592 en 2014
 - Baisse des ventes liée à des départs d'hommes-clés de l'organisation commerciale en début d'année
 - Impact négatif de cette baisse de volume sur la rentabilité
- Poursuite de la réduction des coûts en 2016
 - Regroupement Herne / Dulmen
 - Sous-traitance
 - Restructuration des fonctions support



Les Nouveaux Constructeurs en Espagne



Poursuite de la bonne performance commerciale et financière

- Fin du cycle baissier en Espagne
- Dynamique commerciale confirmée
 - 7 lancements commerciaux en 2015
 - 469 appartements réservés contre 354 en 2014
 - Carnet de commandes: 150 m€ + 40% vs 31-12-2014
- Chiffre d'affaires : 59 m€
 - 332 logements livrés vs 293 logements en 2014
- Marge opérationnelle courante très élevée: **24,1%**
- Maîtrise du niveau de BFR et de dette nette par une politique foncière de « juste à temps ».
- Mise en œuvre d'associations financières pour développer de nouvelles opérations d'envergure

Madrid « Residencial Niza »



Hospitalet de LL. «Residencial Central Park»



4

Conclusion

Moïse Mitterrand



Puteaux (92) – ZAC des Bergères

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 20 mai 2016



Rueil Malmaison (92) – Le VI

Rapports des commissaires aux comptes

- **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**
 - Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2015.
 - 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 ;
 - La comparabilité des comptes suite à la décision de fermeture de Zapf Bau et les modalités d'application d'IFRS 5.
- **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**
 - Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2015.
 - 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 règlementés

1. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

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).
- Motifs justifiant son intérêt pour votre société :
En cas de succès de l'activité de co-working, votre société percevra un loyer supérieur à ce qu'elle aurait pu attendre d'un sous-locataire contractant aux conditions actuelles de marché.

Convention d'utilisation de marque PREMIER consentie à Premier Investissement, société détenant plus de 10 % des droits de vote de LNC SA

- Conclusion en date du 21 mars 2015 d'une convention permettant à Premier Investissement d'utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale, moyennant un prix forfaitaire de 1 euro. Cette convention est conclue pour une durée indéterminée résiliable en respectant un préavis d'un mois (CS du 20 mars 2015).
- Motifs justifiant son intérêt pour votre société :
- Cette convention permettrait notamment d'assurer l'exploitation de la marque Premier en France, non exploitée directement par votre société et serait donc signée aux mêmes conditions financières que la précédente.

Rapports des commissaires aux comptes

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

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

Convention d'animation conclue avec Premier Investissement, société détenant plus de 10 % des droits de vote de LNC SA

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 LNC SA à moins de 33,33% des droits de vote.
- Charge comptabilisée au titre de 2015 : 575 731 € (CS du 20 mars 2015)

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 les conventions et engagements réglementés

3. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale sans exécution au cours de l'exercice écoulé

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 2015 : -

(CS du 25 septembre 2014)

Rapports des commissaires aux comptes

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

Réduction du capital	11 ^e résolution
Emission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien ou suppression du DPS	12 ^e à 15 ^e résolutions
Emission d'actions ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un PEE	17 ^e résolution
Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	18 ^e résolution
Attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	19 ^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€ dans la 20^e résolution.

Assemblée
Générale
Mixte des
Actionnaires

Vendredi 20 mai 2016



Levallois (92) – Carré Jules Verne

Vote
des
résolutions



Puteaux (92) – Notting Hill

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2015
- 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 2015

Assemblée Générale Ordinaire

Troisième résolution

■ Résultat de l'exercice	7 615 940 €
■ Report à nouveau	0 €
■ Autres réserves	75 605 569 €

Affectation :

■ Distribution de 0,60 € par action soit au total	9 623 853 €
prélevée sur le poste « Autres Réserves » à hauteur de	2 007 913 €
et sur le « résultat de l'exercice » à hauteur de	7 615 940 €
■ Après distribution, compte « Autres Réserves »	73 597 656 €

Assemblée Générale Ordinaire

Quatrième résolution

- Approbation d'une convention de licence de marque autorisant la société Premier Investissement SAS à utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale

Assemblée Générale Ordinaire

Cinquième résolution

- Approbation des convention relevant de l'article L.225-86 du Code de commerce (conventions conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2015), hors la convention objet de la 4^{ème} résolution

Assemblée Générale Ordinaire

Sixième résolution

- Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier MITTERRAND en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Assemblée Générale Ordinaire

Septième résolution

- Renouvellement du mandat de Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Assemblée Générale Ordinaire

Huitième résolution

- Renouvellement du mandat de la société PREMIER INVESTISSEMENT SAS en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Assemblée Générale Ordinaire

Neuvième résolution

- Nomination de Monsieur Saïk PAUGAM en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Assemblée Générale Ordinaire

Dixième résolution

- Nomination de Monsieur Fabrice PAGET-DOMET en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Assemblée Générale Ordinaire

Onzième 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 : 30 euros
 - Montant maximal alloué : 35 millions d'euros
 - Expiration : Assemblée Générale comptes 2016 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Douzième 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 2016 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième 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 : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Quatorzième résolution

- Délégation de compétence au Directoire pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public
 - Montant limite des augmentations de capital : 15.000.000 €
 - Montant limite des titres de créances : 100.000.000 €
 - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Quinzième résolution

- Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation de 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 : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Seizième résolution

- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans la limite des plafonds fixés aux 13^{ème}, 14^{ème} et/ou 15^{ème} résolutions
 - Dans la limite de 15 % de l'émission initiale
 - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-septième résolution

- Délégation de compétence 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 : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-huitième 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 : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Dix-neuvième résolution

- Autorisation 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 : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Vingtième résolution

- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions
 - Montant limite : 10 % du capital social
 - Expiration : 25 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Vingt et unième résolution

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

Assemblée Générale Extraordinaire

Vingt-deuxième résolution

- Pouvoirs pour les formalités

Assemblée
Générale
Mixte des
Actionnaires

Vendredi 20 mai 2016



Marseille (13) – Les Bastides Borély