

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 19 mai 2017



Puteaux (92) – Ovest Village

Sommaire

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



Montpellier (34) – Le Jardin des Beaux Arts

1

Introduction

Moïse Mitterrand



Viroflay (78) – Le Domaine du Roy

Les Nouveaux Constructeurs en 2016

Poursuite de la progression de la rentabilité dans un contexte toujours favorable

- Accélération des ventes en 2016: 929m€ TTC +19% vs 2015
 - Carnet de commandes: 1 152m€ soit 20 mois d'activité
- Chiffre d'affaires en hausse : 661,5 m€ +31% vs 2015
- Marge opérationnelle courante en progression
 - 13,6% du CA vs 11,6% en 2015
 - Résultat net pdg: 47,5m€ vs 21,6m€ en 2015
- Hausse du niveau de BFR et d'endettement net
- Logement: activité et rentabilité en hausse dans toutes les implantations
 - Portefeuille foncier résidentiel : 3 379m€ représentant 15 930 logements
- ZAPF: restructuration achevée
 - Arrêt de l'activité Bau et vente de ses actifs
- Immobilier d'entreprise: deux prises de commandes
 - Prise à bail et option d'achat pour Montrouge White
 - Deuxième immeuble vendu à Champs sur Marne

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



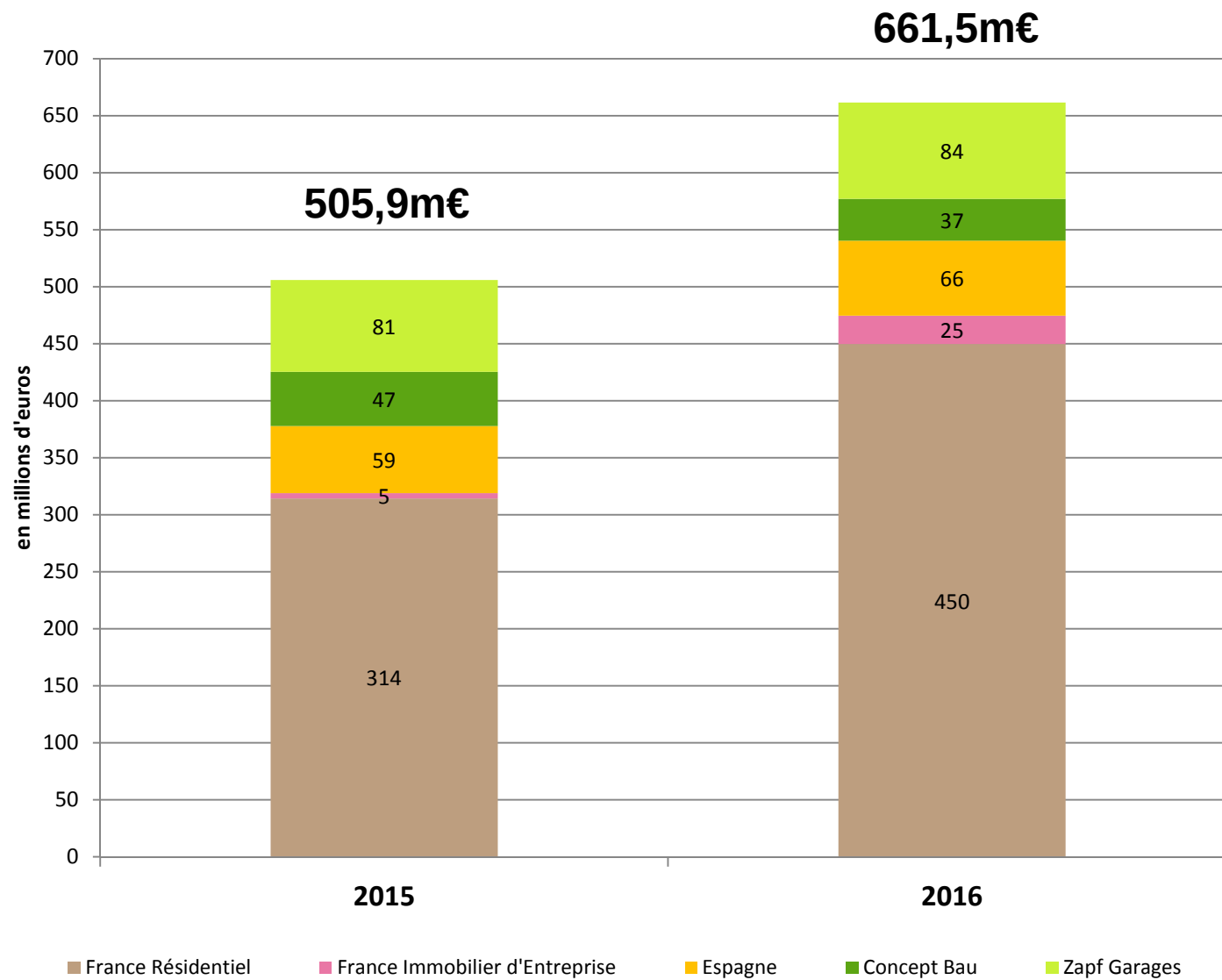
Ambilly (74) – Les Terrasses d’Helvétie

Chiffres clés 2016

en m€	2016	2015
Chiffre d'affaires	661,5	505,9
Marge brute	172,2	133,1
<i>Taux de marge brute</i>	26,0%	26,3%
Résultat opérationnel courant	90,3	58,5
<i>Marge opérationnelle courante</i>	13,6%	11,6%
Résultat net part du groupe	47,5	21,6

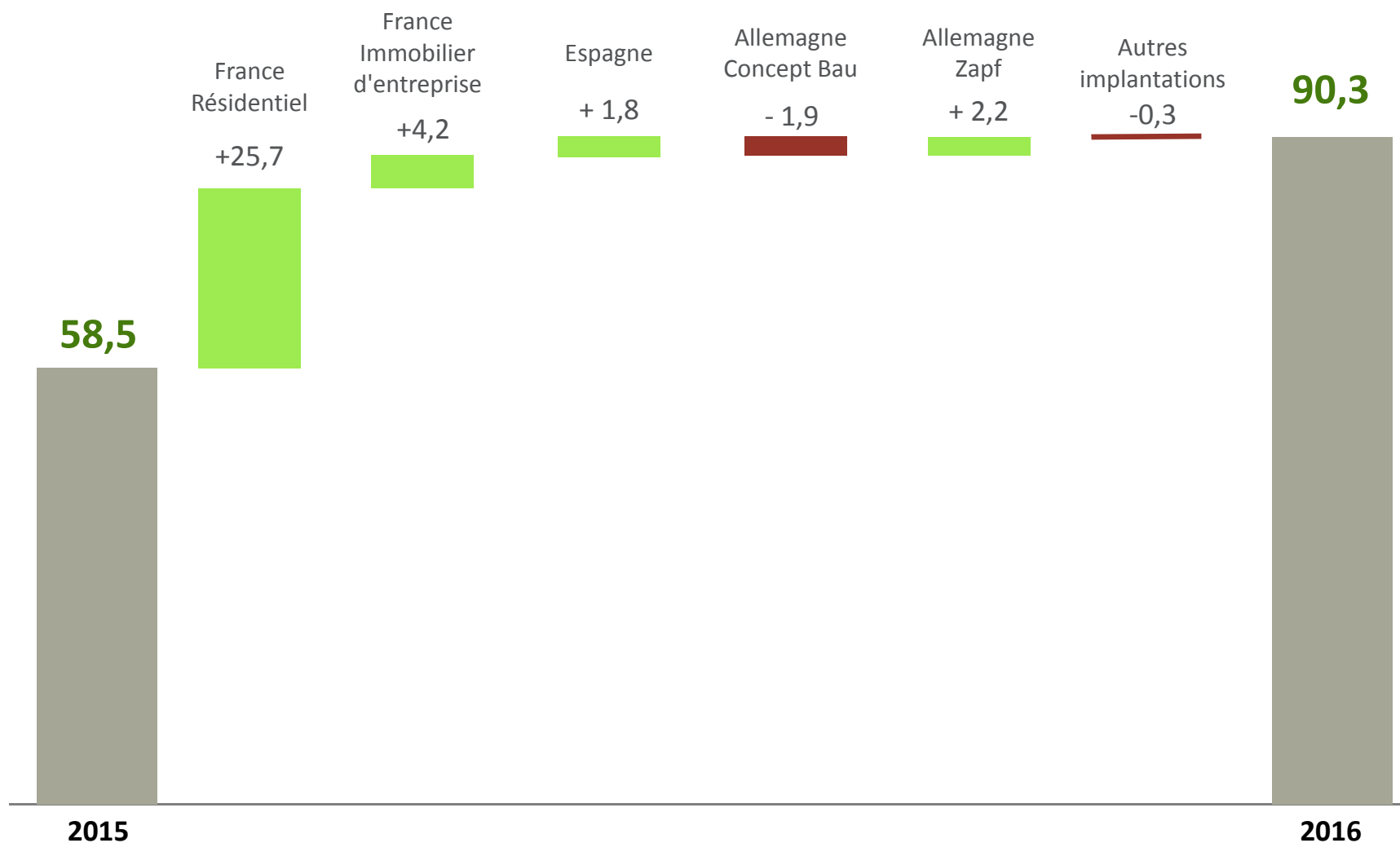
en m€	31-12-2016	31-12-2015
BFR	416,3	326,5
Endettement net	78,8	53,2
Fonds propres consolidés	334,3	291,8

Chiffre d'affaires



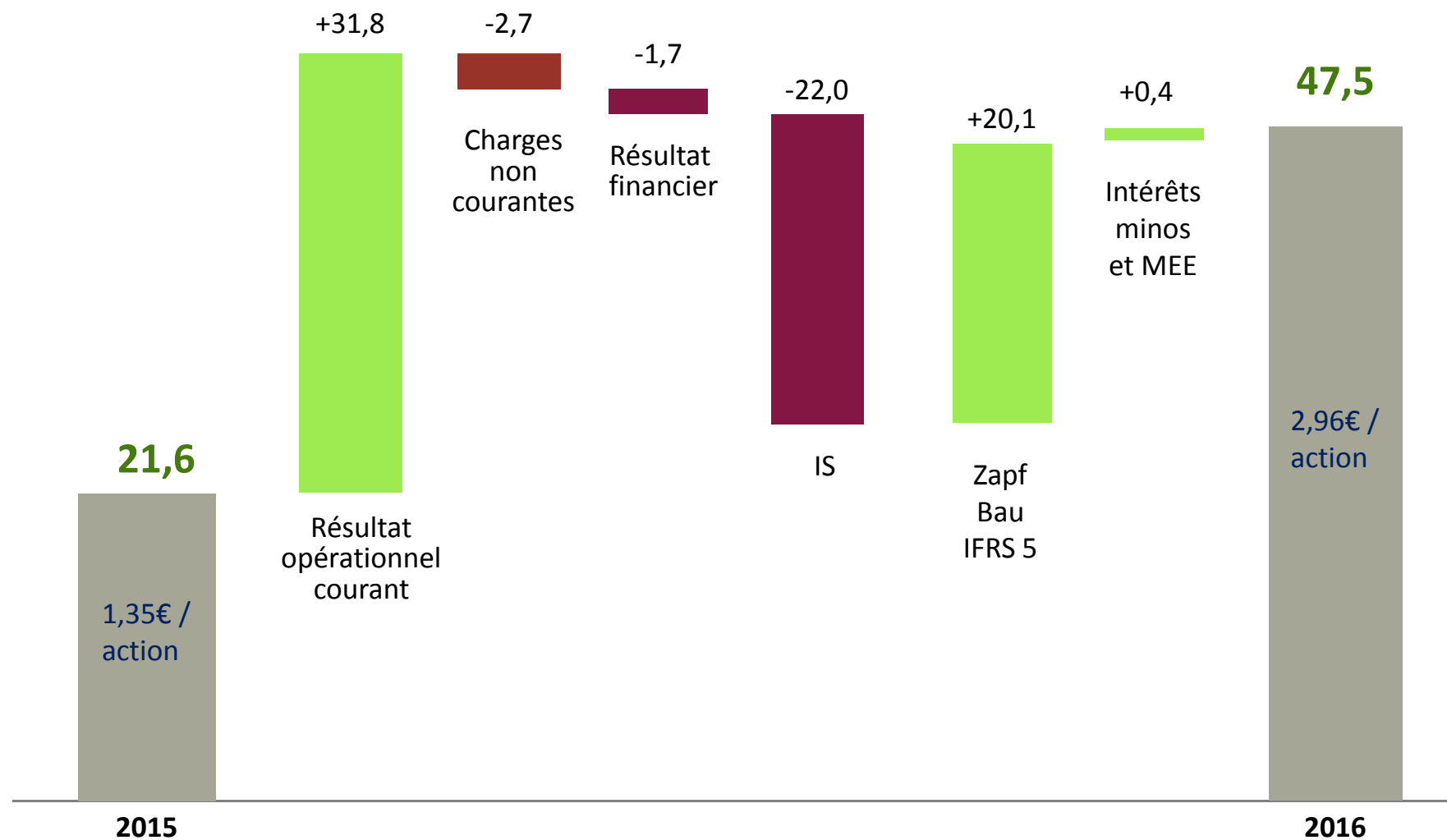
Evolution du résultat opérationnel courant

en m€



Evolution du résultat net part du groupe

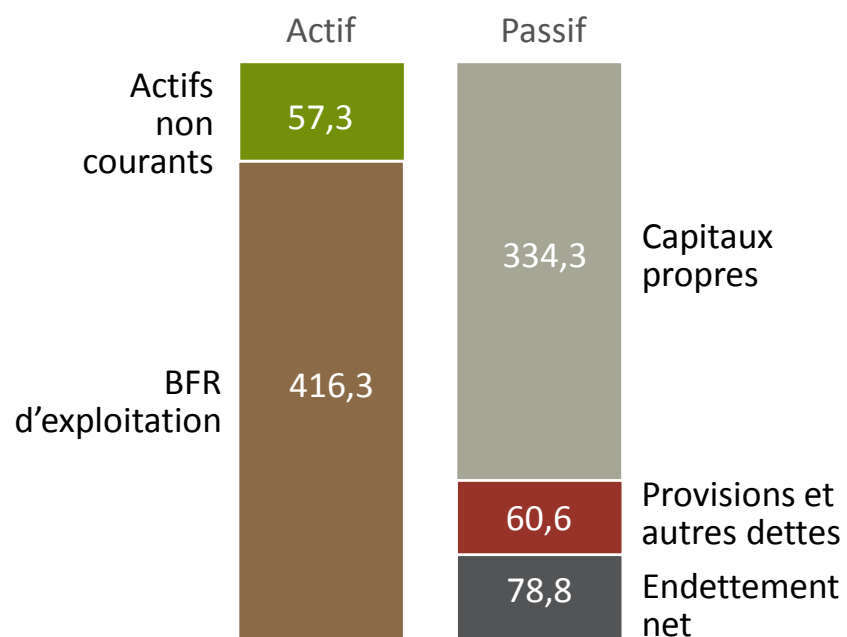
en m€



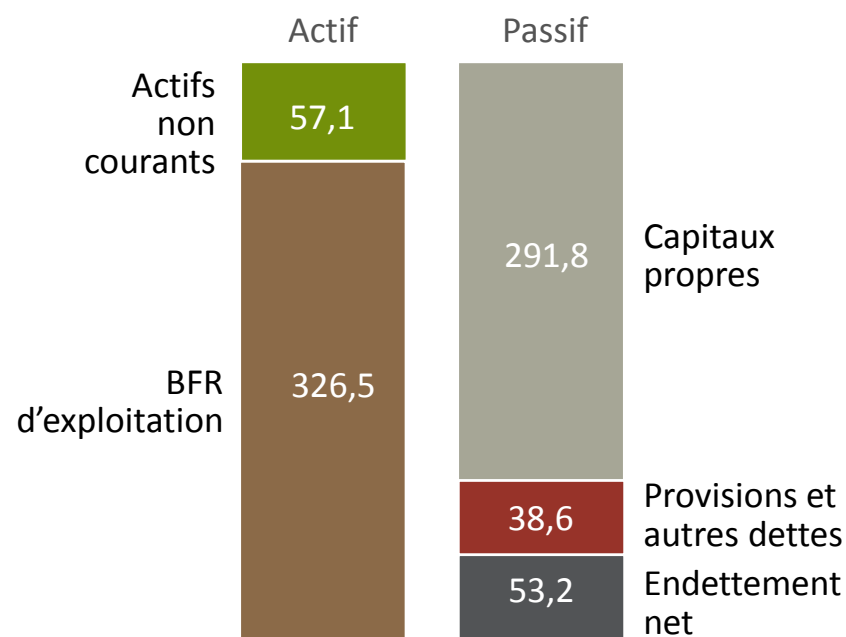
Bilan économique

en m€

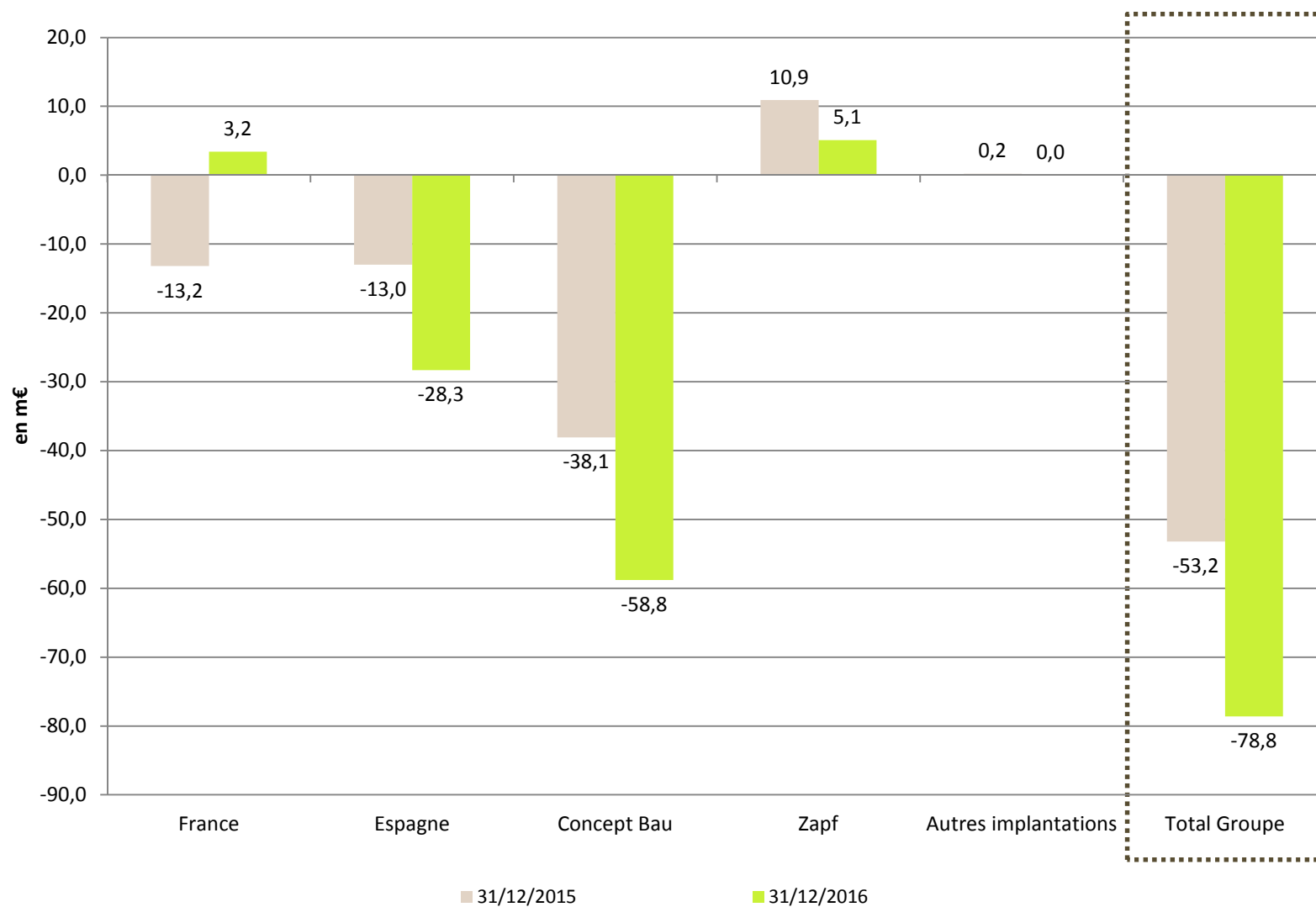
Bilan au 31 décembre 2016



Bilan au 31 décembre 2015



Situation de trésorerie / dette nette par pays



Structure financière

En millions d'euros	31-12-2016	31-12-2015
Emprunt obligataire non courant	-29,8	-29,7
Dettes financières non courantes	-129,5	-108,4
Dettes financières courantes	-79,3	-42,6
- Retraitement apports promoteurs	2,4	3,3
Endettement brut	-236,2	-177,5
Trésorerie	157,4	124,3
Endettement net	-78,8	-53,2
Capitaux propres consolidés	334,3	291,8
Endettement net / Capitaux propres conso	23,6%	18,2%

Assemblée Générale: proposition d'un dividende de 2,50€ par action, dont 1,50€ de dividende exceptionnel

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

Moïse Mitterrand



Boulogne-Billancourt (92) – 24, rue du Fief

Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes

- Accélération des ventes: 2 910 logements vendus vs 2 400 logements en 2015
 - Ventes au détail: 2 319 logements vs 1 660 en 2015 +40%
 - Ventes en bloc: 591 logements vs 740 en 2014 -20%
- Offre commerciale en progression
 - 111 programmes en cours de commercialisation au 31-12-2016 vs 93 programmes au 31-12-2015



Puteaux (92)
Ouest Village

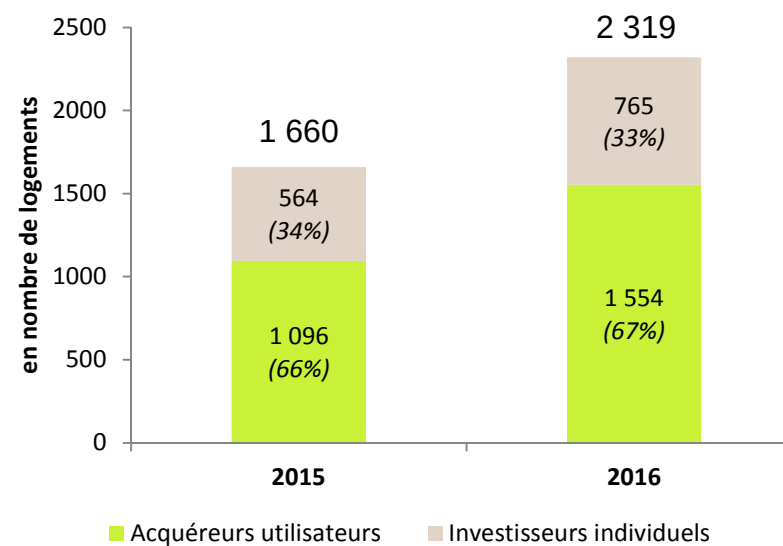
Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Ventes au détail

- Proportion soutenue d'acquéreurs-utilisateurs
- Maintien de la part de l'investissement locatif



Montpellier (34) – Green Garden



Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Développement

- Portefeuille foncier en progression de 21% : 2 860m€
 - 14 561 logements au 31-12-2016
- Persistance des recours PC
- Tendances du marché au 1er trimestre 2017



Plaisir (78)
Villa Verde

Les Nouveaux Constructeurs en France

Immobilier d'entreprise

- Achèvement du « White » et prise à bail différée (effective S2 2017) par l'INSEE
 - Option d'achat jusqu'au 31/12/2017
- Réalisation des travaux du siège de CASDEN
 - 14 000 m² à Champs sur Marne
 - Livraison prévue au T4 2017
- Signature au S2 2016 d'une promesse de vente pour un 2^{ème} immeuble à Champs sur Marne
 - 8 300m² - utilisateur public
- Lancement prévu de 9 000m² à Chessy
- Portefeuille foncier
 - 167 m€ au 31-12-2016
 - 5 % du total du portefeuille foncier

Montrouge (92) – « Le White »



Champs-sur-Marne (77) – Siège de CASDEN



Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Concept Bau : positionnement haut de gamme dans un marché toujours porteur



- Fondamentaux économiques et démographiques toujours solides en Bavière
- Repli des ventes en 2016
 - Réservations: 57m€ vs 95 m€ en 2015
 - Pas de nouveau programme mis en vente en 2016
- Chiffre d'affaires 2016: 36,8 m€ vs 47,4m€ en 2015
 - Marge opérationnelle courante: **15,3%**
- Bonne visibilité pour 2017-2018
 - Carnet de commandes à fin 2016: 135m€
 - Portefeuille foncier: 382m€

Münich - « Isarvorstadt »



Münich – « Moosach Apart »



Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

ZAPF : retour à l'équilibre



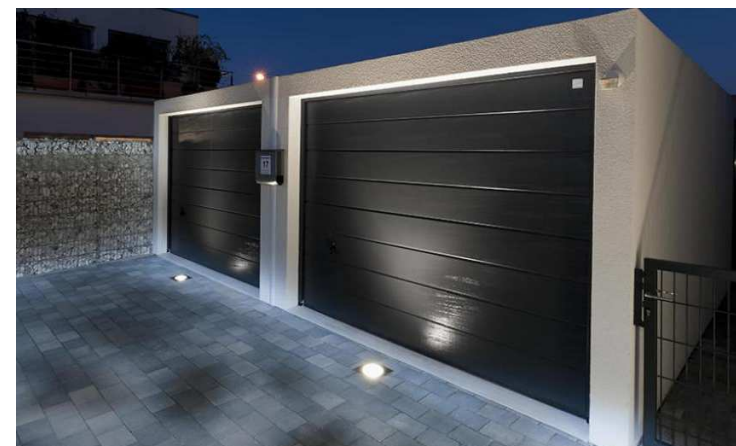
Fermeture de Zapf Bau achevée

- Cession des actifs et départ d'une centaine de collaborateurs
- Résultat des activités abandonnées (IFRS 5): +2,6m€ vs -17,5m€ en 2015
 - Gain de 2m€ sur cession des murs de l'usine



Garages préfabriqués : retour progressif à la normale

- Chiffre d'affaires de 84,4m€ vs 80,6m€ en 2015
 - 15 411 garages livrés vs 14 953 en 2015
 - ROC: +1,1m€ vs -1,1m€ en 2015



Lancement de Zapf Land Development

- Partenariat avec Concept Bau

Les Nouveaux Constructeurs en Espagne



Poursuite de la bonne performance commerciale et financière

- **Dynamique commerciale soutenue**
 - 7 lancements commerciaux en 2016
 - 381 appartements réservés vs 469 en 2015
 - Carnet de commandes: 179 m€ + 19% vs 31-12-2015
- **Chiffre d'affaires : 65,6 m€ vs 59m€ en 2015**
 - 273 logements livrés vs 332 logements en 2015
- **Marge opérationnelle courante élevée: 24,5%**
 - Contrepartie d'une forte intensité capitalistique
- **Politique foncière de « juste à temps »**
 - Portefeuille foncier: 137m€
 - Recours contre documents d'urbanisme à Valdebebas

Madrid « Residencial Orléans »



Barcelone «Gran Via - Sants»



Assemblée Générale Mixte

Vendredi 19 mai 2017

Rapports des
Commissaires aux
Comptes



Puteaux (92) – Ovest Village

Rapports des commissaires aux comptes

▪ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2016.
- 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 provisions au titre d'un contentieux à Port Cergy et d'un contentieux fiscal en Espagne
 - 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 2016.
- 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

Rachat d'une participation de 18.85% de ZAPF

- Autorisation donnée pour le rachat d'une participation de 18,85% de Zapf auprès de Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de votre société
- Motifs justifiant son intérêt pour votre société :
- Cette convention permettrait de pouvoir bénéficier pleinement du retour à meilleure fortune de Zapf et de pouvoir réorganiser l'organigramme des filiales allemandes.

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'utilisation de la marque PREMIER

- Convention du 21 mars 2015 permettant à Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de LNC SA, 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

Convention d'animation Premier Investissement

- Convention historique d'animation (orientation stratégique, organisation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, la communication du Groupe, etc.) conclue avec Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de LNC SA
- 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 2016 : 495 914 €

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'indemnisation en cas de rupture du contrat de travail

- Convention d'indemnisation en cas de rupture du contrat de travail, avec M. Fabrice Desrez, directeur général de votre société
- Pour mémoire, 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 règlementés

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 2016 : -

Rapports des commissaires aux comptes

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

Réduction du capital	12 ^e résolution
----------------------	----------------------------

- Cette opération s'inscrit dans les conditions prévues par le code de commerce ; le cas échéant, certains éléments, devront être justifiés par le directoire.
- Pour rappel, les délégations prévues par l'assemblée générale du 20 mai 2016, pour une durée de 25 mois perdurent.
- Nous serons amenés à établir des rapports complémentaires, le cas échéant, lors de l'usage de ces différentes autorisations par le directoire.

Assemblée Générale Mixte

Vendredi 19 mai 2017

Vote des
résolutions



Puteaux (92) – Ouest Village

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016
- Approbation du rapport de gestion
- Quitus aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes

Assemblée Générale Ordinaire

Deuxième résolution

- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2016

Assemblée Générale Ordinaire

Troisième résolution

■ Résultat de l'exercice	23 019 385 €
■ Report à nouveau	0 €
■ Autres réserves	73 598 256 €

Affectation :

■ Distribution de 2,50 € par action soit au total	40 099 388 €
prélevée sur le poste « Autres Réserves » à hauteur de	17 080 003 €
et sur le « résultat de l'exercice » à hauteur de	23 019 385 €
■ Après distribution, solde du compte «Autres Réserves»	56 518 253 €

Assemblée Générale Ordinaire

Quatrième résolution

- Approbation des convention relevant de l'article L.225-86 du Code de commerce (conventions conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2016)

Assemblée Générale Ordinaire

Cinquième 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 : 50 euros
 - Montant maximal alloué : 35 millions d'euros
 - Expiration : Assemblée Générale comptes 2017 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Ordinaire

Sixième résolution

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au **Président du Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Septième résolution

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au **Directeur Général**

Assemblée Générale Ordinaire

Huitième résolution

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à **Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Neuvième résolution

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à **Ronan Arzel, membre du Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Dixième résolution

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au **Président du Conseil de surveillance**

Assemblée Générale Ordinaire

Onzième résolution

- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux **membres du Conseil de surveillance** (autre que le Président)

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 2017 et au plus tard 18 mois à compter de la présente Assemblée

Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième résolution

- Mise en conformité des statuts avec les dispositions légales en vigueur
 - Article 10 - Droits et obligations attachés aux actions
 - Article 17 – Conventions réglementées
 - Article 19 – Convocation des assemblées générales - Pouvoirs

Assemblée Générale Extraordinaire

Quatorzième résolution

- Pouvoirs pour les formalités

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 19 mai 2017



Puteaux (92) – Ovest Village