

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 18 mai 2018



Saint Cloud (92) – Quintessence

Sommaire

1

Introduction

Moïse Mitterrand

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

Moïse Mitterrand



Bussy (77) – Green Life

1

Introduction

Moïse Mitterrand



Orgeval (78) – Place du Colombet

Les Nouveaux Constructeurs en 2017

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

- Augmentation des ventes en 2017: 1 054m€ TTC +13% vs 2016
 - Carnet de commandes: 1 318m€ soit 19 mois d'activité
- Chiffre d'affaires en hausse : 803,6 m€ +21% vs 2016
- Progression de la marge opérationnelle courante
 - 16,7% du CA vs 13,6% en 2016
 - Résultat net part du groupe: 77,6m€ vs 47,5m€ en 2016
- Maitrise du niveau de BFR et d'endettement net
- Logement: priorité à l'écoulement commercial
 - Portefeuille foncier résidentiel : 3 933m€ représentant 18 453 logements
- Immobilier d'entreprise:
 - Livraison de Montrouge White à l'INSEE
 - Signature d'un CPI à Paris XIII et d'une promesse à Bordeaux Euratlantique
- Bonne visibilité à moyen terme, mais hausse sensible des charges foncières et des coûts de construction

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



Montpellier (34) – La Canopée

Chiffres clés 2017

en m€

2017

2016

Chiffre d'affaires	803,6	661,5
Marge brute	214,1	172,2
<i>Taux de marge brute</i>	26,6%	26,0%
Résultat opérationnel courant	134,4	90,3
<i>Marge opérationnelle courante</i>	16,7%	13,6%
Résultat net part du groupe	77,6	47,5

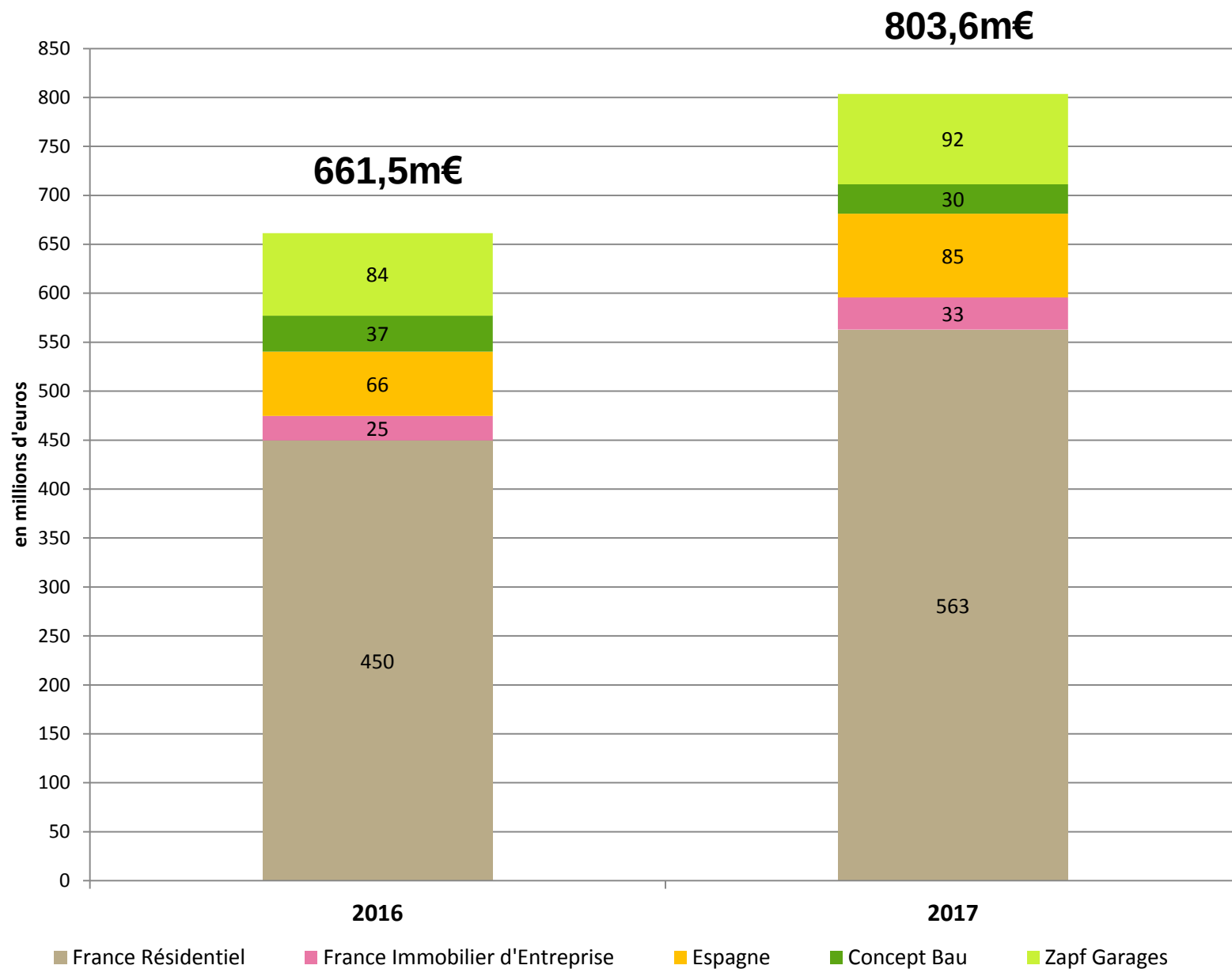
en m€

31-12-2017

31-12-2016

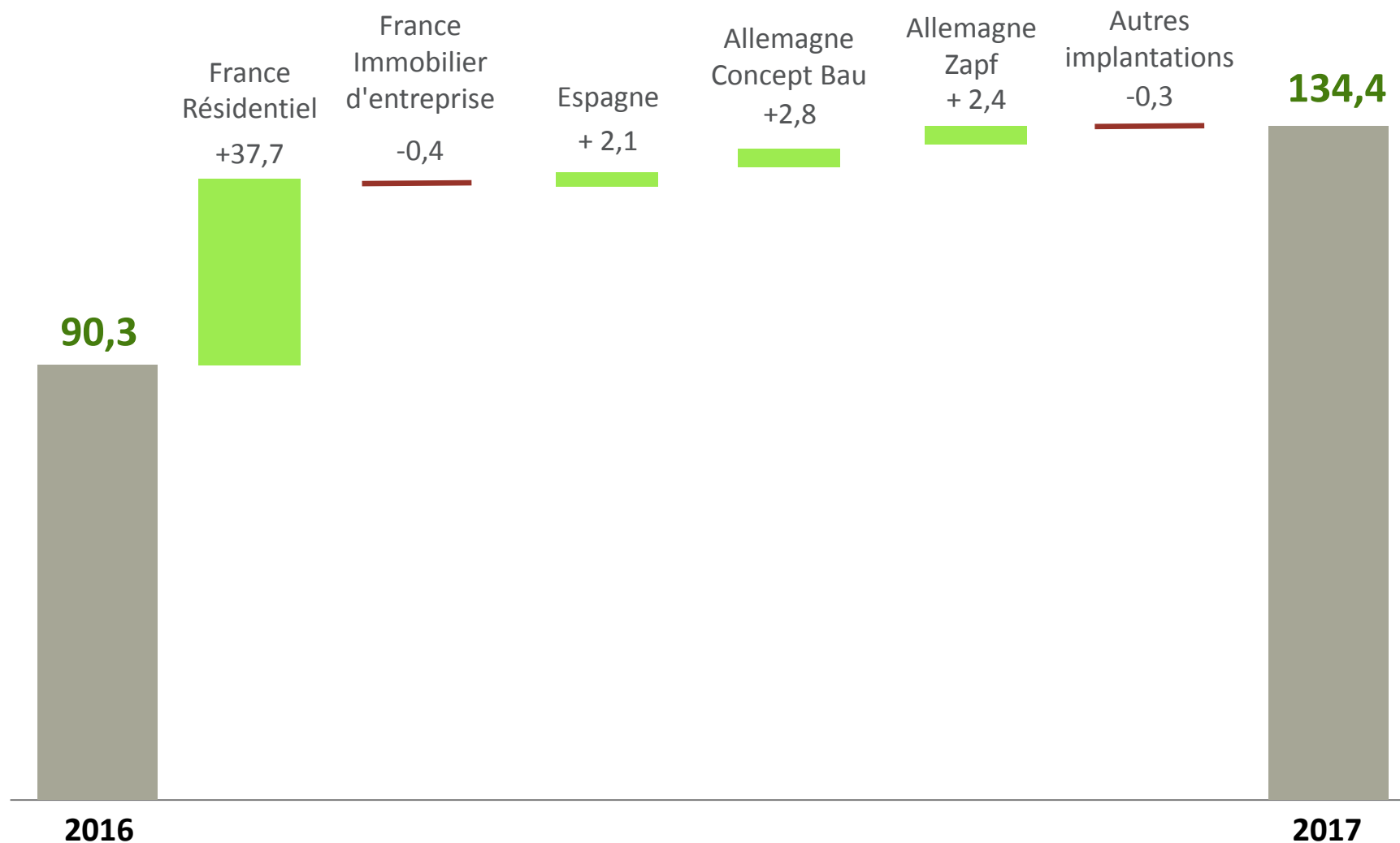
BFR	442,7	416,3
Endettement net	66,9	78,8
Fonds propres consolidés	370,4	334,3

Chiffre d'affaires

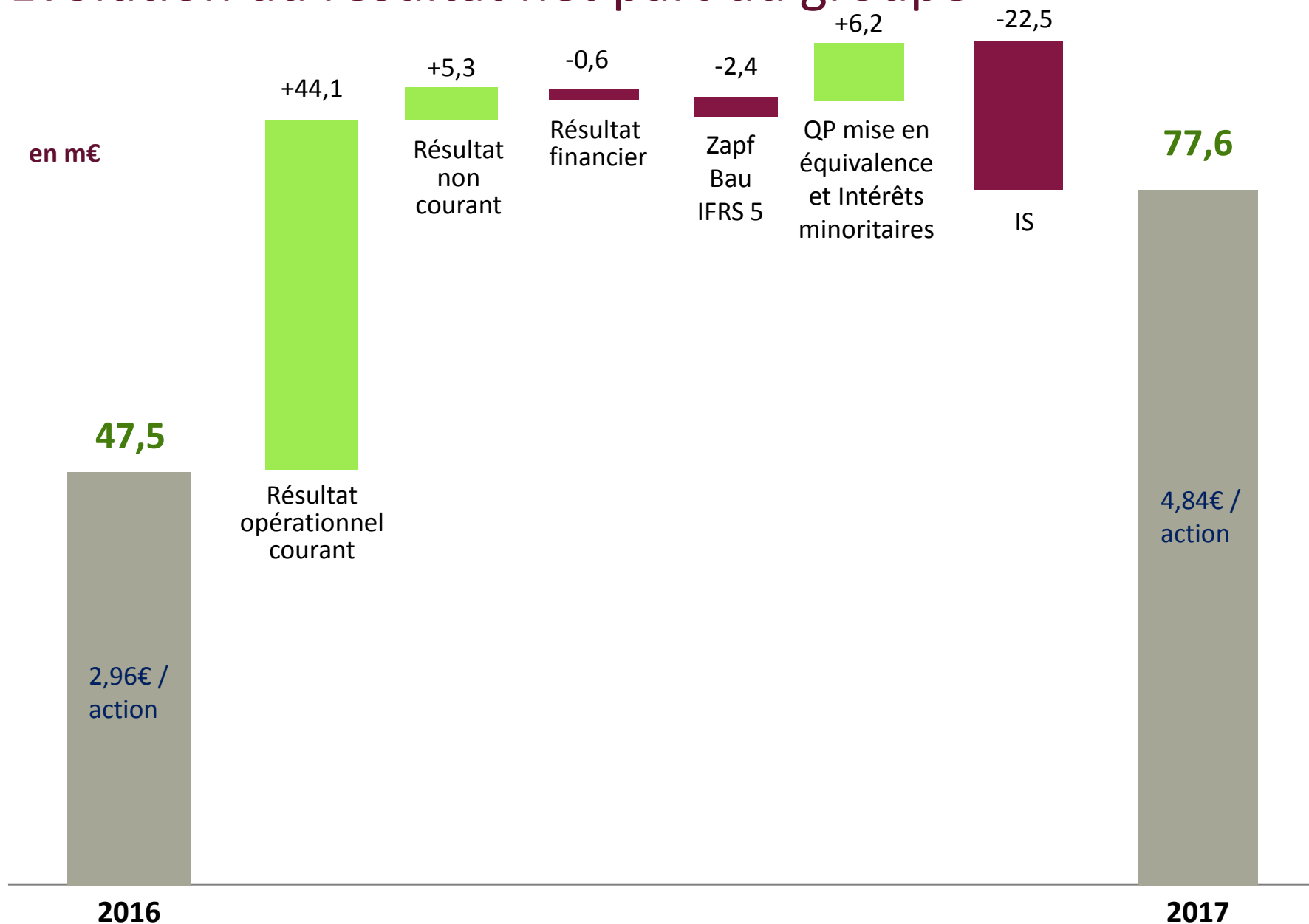


Evolution du résultat opérationnel courant

en m€



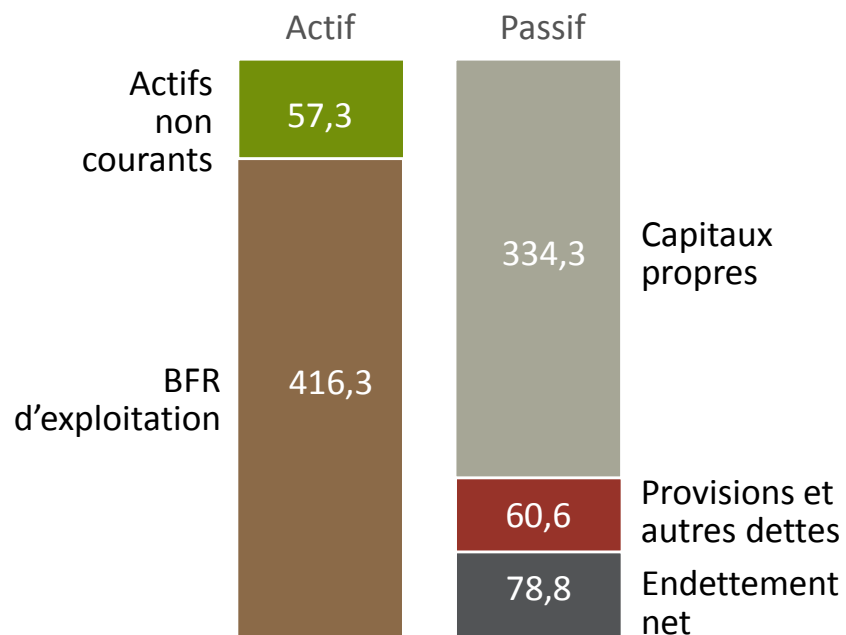
Evolution du résultat net part du groupe



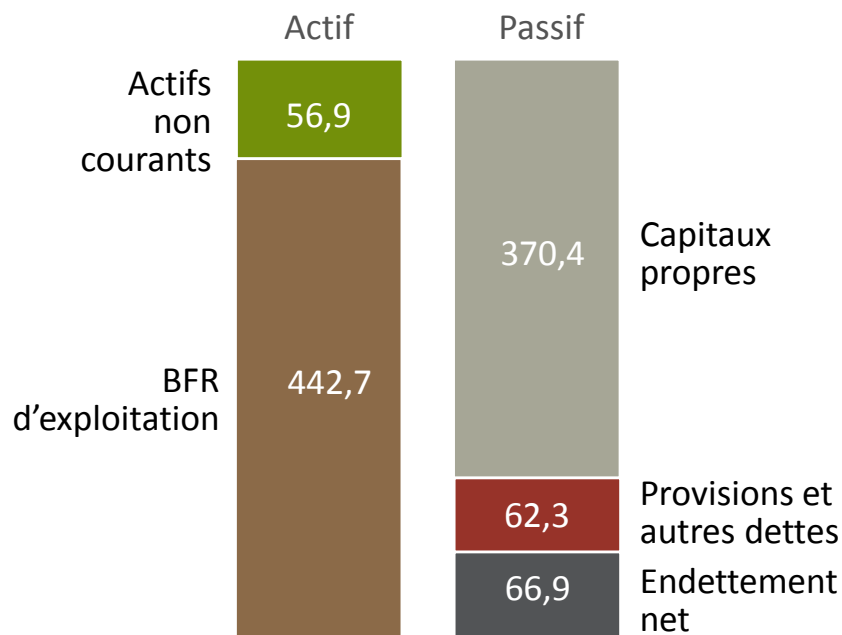
Bilan économique

en m€

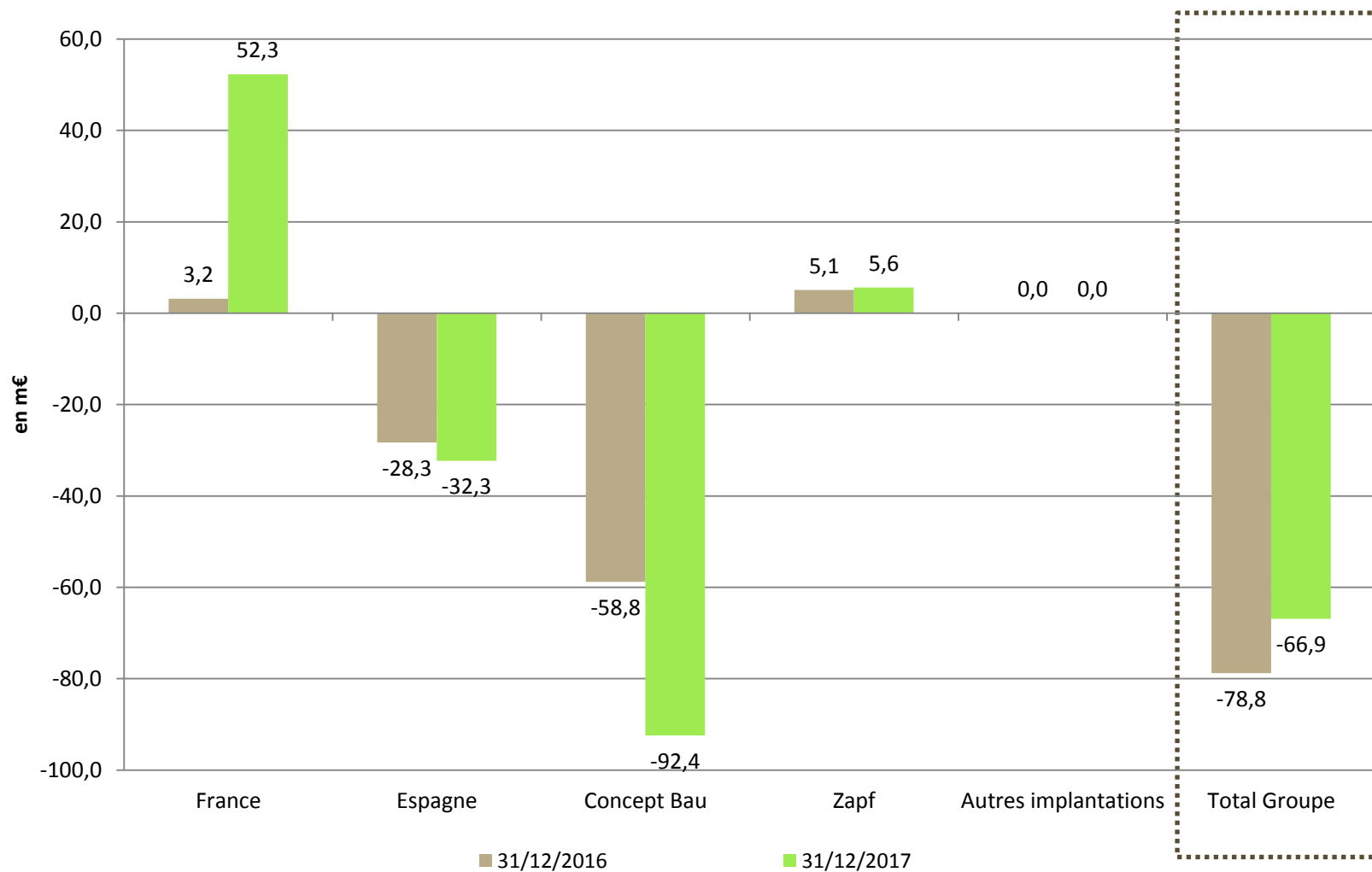
Bilan au 31 décembre 2016



Bilan au 31 décembre 2017



Situation de trésorerie / dette nette par pays



Structure financière

En millions d'euros

31-12-2017

31-12-2016

Emprunt obligataire non courant	-29,9	-29,8
Dettes financières non courantes	-90,7	-129,5
Dettes financières courantes	-139,2	-79,3
- Retraitement apports promoteurs	1,7	2,4
Endettement brut	-258,1	-236,2
Trésorerie	191,2	157,4
Endettement net	-66,9	-78,8
Capitaux propres consolidés	370,4	334,3
Endettement net / Capitaux propres conso	18,1%	23,6%

Evolution du cours de l'action LNC *(mai 2016-mai 2018)*

Source: ABC Bourse / date du graphique: 07/05/2018



Assemblée Générale 2018: proposition d'un dividende de 2,50€ par action

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

Moïse Mitterrand



Bonneuil (93) – Jardins Césaire

Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes

- Progression de 16% des ventes: 3 369 logements vendus vs 2 910 logements en 2016
 - Ventes au détail: 2 674 logements vs 2 319 en 2016 +15%
 - Ventes en bloc: 695 logements vs 591 en 2014 +18%
- Offre commerciale en progression
 - 129 programmes en cours de commercialisation au 31-12-2017 vs 111 programmes au 31-12-2016
- Rythmes d'écoulement insuffisants



Antibes (06)
Le Panoramic

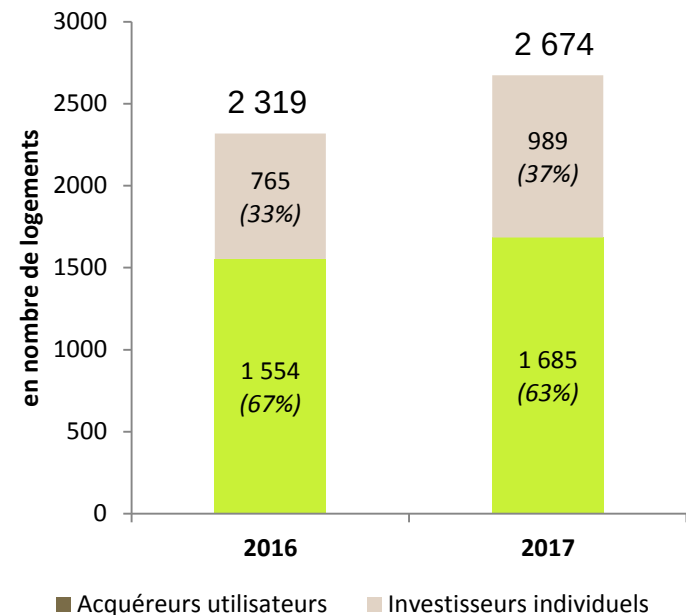
Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Ventes au détail

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



Bobigny (93) – Green Park



Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Développement

- Portefeuille foncier en progression de 15% : 3 278m€
 - 16 681 logements au 31-12-2017
- Complexité pour obtenir les PC et persistance des recours
- Hausse des charges foncières et des coûts de construction
- Tendances du marché au 1er trimestre 2018



**Roquefort
Les Pins (06)**
Centre Village

Les Nouveaux Constructeurs en France

Immobilier d'entreprise

- Livraison du « White » à l'INSEE au T3 2017
- Livraison du siège de CASDEN au T1 2018
- Construction d'un immeuble de 8 000m² pour l'URSSAF en cours à Champs sur Marne (77)
- Lancement en blanc de 9 000m² à Chessy (77)
- Nouveaux projets signés en 2017:
 - CPI rue Jeanne d'Arc à Paris XIII – 10 000m²
 - Bordeaux Euratlantique – 6 000m²
- Portefeuille foncier
 - 166 m€ au 31-12-2017
 - 4 % du total du portefeuille foncier

Bordeaux (33) – ZAC Euratlantique



Paris (75) – Rue Jeanne d'Arc



Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

- Concept Bau : positionnement haut de gamme dans un marché bavarois toujours porteur
- Ralentissement des ventes en 2017
 - Réservations: 46m€ vs 57 m€ en 2016
 - Mise en vente d'un seul nouveau programme en 2017
- Chiffre d'affaires 2017: 30,2m€ vs 36,8m€ en 2016
 - Marge opérationnelle courante: **27,9%**
- Bonne visibilité pour 2018-2019
 - Carnet de commandes à fin 2017: 151m€
 - Portefeuille foncier: 471m€
- Zapf Garages: retour progressif à la normale
 - Chiffre d'affaires de 92,2m€ vs 84,4m€ en 2016
 - 15 800 garages livrés vs 15 411 en 2016
 - ROC: +3,5m€ vs +1,1m€ en 2016

Munich - Germering - « Glücksgefühl»



Les Nouveaux Constructeurs en Espagne



Poursuite de la bonne performance commerciale et financière

- **Dynamique commerciale soutenue**
 - 10 lancements commerciaux en 2017
 - 569 appartements réservés vs 381 en 2016
 - Carnet de commandes: 222m€ + 24% vs 31-12-2016
- **Chiffre d'affaires : 85,4m€ vs 65,6m€ en 2016**
 - 400 logements livrés vs 273 logements en 2016
- **Marge opérationnelle courante élevée: 21,3%**
 - Contrepartie d'une forte intensité capitalistique
- **Politique foncière de « juste à temps »**
 - Portefeuille foncier: 184m€
 - Résolution de la vente du terrain de Valdebebas qui faisait l'objet d'un recours administratif

Madrid - Cañaveral « Residencial Bremen »



Barcelone - Badalona «Edifici Morera Gardens»



Assemblée Générale Mixte

Vendredi 18 mai 2018

Rapports des
Commissaires aux
Comptes



Serris (77) – Domaine Régence

Rapports des commissaires aux comptes

- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
 - Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2017.
 - Le point clé de l'audit a porté sur la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisé à l'avancement en France.
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
 - Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2017.
 - Le point clé de l'audit a porté sur l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées.

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

Il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Rapports des commissaires aux comptes

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

2. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 : 500 219€

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 par avenant du 25 septembre 2014,
- Suppression du droit d'exploiter la marque Cabrita Financement par avenant du 25 septembre 2014,
- Produit comptabilisé au titre de 2017 : -

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 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.
- Cet engagement a été résilié en date du 1^{er} juillet 2017 par renonciation expresse de M. Fabrice Desrez. Cet engagement s'est appliqué au 1^{er} semestre 2017, sans produire aucun effet.

Rapports des commissaires aux comptes

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

Réduction du capital	13 ^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.
- La présente délégation expirera dans un délai de 25 mois à compter de la présente Assemblée.
- 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 18 mai 2018

Vote des
résolutions



Serris (77) – Domaine Régence

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2017
- 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 2017

Assemblée Générale Ordinaire

Troisième résolution

■ Résultat de l'exercice	43 646 080 €
■ Report à nouveau	0 €

Affectation :

■ Distribution de 2,50 € par action soit au total	40 099 388 €
■ Dotation du compte « Autres réserves »	3 546 692 €
■ Après distribution, solde du compte « Autres Réserves »	60 064 945 €

Assemblée Générale Ordinaire

Quatrième résolution

- Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.225-86 du Code de commerce (conventions conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2017)

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 : 75 euros
 - Montant maximal alloué : 35 millions d'euros
 - Expiration : Assemblée Générale comptes 2018 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 aux **membres du Conseil de Surveillance et au Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Septième résolution

- Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à **Fabrice Desrez, Directeur Général**

Assemblée Générale Ordinaire

Huitième résolution

- Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à **Moïse Mitterrand, Président du Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Neuvième résolution

- Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à **Ronan Arzel, membre du Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Dixième résolution

- Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à **Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire**

Assemblée Générale Ordinaire

Onzième résolution

- Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à **Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance**

Assemblée Générale Ordinaire

Douzième résolution

- Nomination de **Patrick Bertin** en qualité de censeur du Conseil de Surveillance

Né le 4 mars 1950 à Le Raincy (Seine-Saint-Denis)

Membre du Directoire de la société du 27 juin 2003 au 31 mars 2008

Puis, membre du Conseil de Surveillance de la société du 20 mai 2008 au 19 mai 2017

Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième 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 2018 et au plus tard 18 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 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

Quinzième 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

Seizième 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

Dix-septième 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 14^{ème}, 15^{ème} et/ou 16^{ème} résolutions
 - Dans la limite de 15 % de l'émission initiale
 - 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 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-neuvième 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

Vingtième 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

Vingt-et-unième 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-deuxième résolution

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

Assemblée Générale Extraordinaire

Vingt-troisième résolution

- Modification des statuts
 - Article 16 - Conseil de Surveillance – Pouvoirs
 - Article 14 – Conseil de Surveillance – Composition

Assemblée Générale Extraordinaire

Vingt-quatrième résolution

- Pouvoirs pour les formalités

Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Vendredi 18 mai 2018



Serris (77) – Domaine Régence