

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

## Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2013

- Chiffre d'affaires 2013 en hausse : 626 m€ + 9% vs 2012
- Activité commerciale en léger recul
  - Réservations 2013 : - 7% vs 2012
  - Stabilité des ventes au détail en France : +1% dans un marché national en baisse
- Portefeuille foncier en hausse : + 25% depuis le 31-12-2012

**PARIS, JEUDI 6 FEVRIER 2014** - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur immobilier de résidentiel et bureaux, communique aujourd'hui son rapport d'activité 2013.

### Principaux indicateurs - en millions d'euros

	2013	2012	Variation
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>626,1</b>	571,8	9%
<b>Réservations (TTC)</b>	<b>530</b>	568	-7%
	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>Variation</b>
<b>Carnet de commandes (HT)</b>	<b>652</b>	738	-12%
<b>Portefeuille foncier (HT)</b>	<b>2 254</b>	1 800	25%

**Moïse Mitterrand**, Président du Directoire, déclare :

*" En 2013, le chiffre d'affaires consolidé Les Nouveaux Constructeurs a progressé de 9%, notamment grâce à la bonne contribution de son activité en France. Dans un marché national en recul, nous sommes parvenus à maintenir notre volume de réservations au détail, grâce à une offre commerciale étendue et en adaptation constante. En Immobilier d'entreprise, nous avons aussi connu des avancées, avec le lancement de l'immeuble « White » à Montrouge et la location de l'immeuble « Akoya » à Boulogne. Notre portefeuille foncier, en progression importante de 25% cette année, doit nous permettre de continuer à développer notre présence commerciale. Notre filiale Zapf poursuit le redressement de son activité Construction conformément au plan défini il y a plus d'un an. "*

## 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
<b>France</b>	<b>352,8</b>	<b>300,8</b>	<b>17%</b>
<b>Espagne</b>	<b>30,5</b>	<b>42,1</b>	<b>-27%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>211,7</b>	<b>205,4</b>	<b>3%</b>
dont Concept Bau	79,4	68,4	16%
dont Zapf	132,3	137,0	-3%
<b>Autres implantations</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>595,1</b>	<b>549,0</b>	<b>8%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>31,0</b>	<b>22,8</b>	<b>36%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>626,1</b>	<b>571,8</b>	<b>9%</b>

**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<sup>ème</sup> 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
<b>France</b>	<b>425</b>	<b>438</b>	<b>-3%</b>
dont particuliers	354	352	1%
dont ventes en bloc	71	86	-17%
<b>Espagne</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>4%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>47</b>	<b>78</b>	<b>-40%</b>
dont Concept Bau	33	52	-37%
dont Zapf (hors activité Garages)	14	26	-46%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>526</b>	<b>568</b>	<b>-7%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL</b>	<b>530</b>	<b>568</b>	<b>-7%</b>

**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
<b>France</b>	<b>498</b>	<b>533</b>	<b>-7%</b>
<b>Espagne</b>	<b>84</b>	<b>62</b>	<b>35%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>69</b>	<b>115</b>	<b>-40%</b>
dont Concept Bau	34	77	-56%
dont Zapf (yc activité Garages)	35	38	-8%
<b>Autres implantations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>651</b>	<b>710</b>	<b>-8%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>-96%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>652</b>	<b>738</b>	<b>-12%</b>

**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.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

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

**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.

## 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

Résultats 2013 : jeudi 27 mars 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 le 16 novembre 2006 (compartiment C, 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/fr/communiques>.

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs

#### Les Nouveaux Constructeurs

Paul-Antoine Lecocq

Directeur Délégué Finances

Tél : + 33 (0)1 55 60 45 45

Courriel : [palecocq@lncsa.fr](mailto:palecocq@lncsa.fr)

### Relations Media

#### Les Nouveaux Constructeurs

Marie Mitterrand

Responsable de la Communication

Tél : + 33 (0)1 55 60 45 45

Courriel : [mariemitterrand@lncsa.fr](mailto:mariemitterrand@lncsa.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
<b>Total</b>	<b>112,2</b>	<b>156,2</b>	<b>124,0</b>	<b>233,7</b>	<b>81,0</b>	<b>131,0</b>	<b>108,8</b>	<b>251,0</b>

## PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

en milliers d'euros TTC	2013	2012	Variation
France - y compris ventes en bloc <sup>(1)</sup>	227	234	-3%
France - hors ventes en bloc <sup>(1)</sup>	239	245	-2%
Espagne <sup>(2)</sup>	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%
<b>Total</b>	<b>2 310</b>	<b>2 465</b>	<b>-6%</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>138</b>	<b>96</b>	<b>161</b>	<b>158</b>	<b>185</b>	<b>100</b>	<b>125</b>

**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
<b>Total</b>	<b>757</b>	<b>760</b>	<b>748</b>	<b>652</b>	<b>834</b>	<b>892</b>	<b>878</b>	<b>738</b>

**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%
<b>Total</b>	<b>9 336</b>	<b>7 168</b>	<b>30%</b>

**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
<b>Total</b>	<b>1 762</b>	<b>1 804</b>	<b>1 933</b>	<b>2 254</b>	<b>1 260</b>	<b>1 234</b>	<b>1 258</b>	<b>1 800</b>

**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.