



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

CONVOCATION 17 MAI 2019

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

SOMMAIRE

- Lettre de convocation du Président Page 3
- Modalités de participation à l'Assemblée Page 4
- Exposé sommaire de l'activité au cours de l'exercice écoulé Page 7
- Ordre du jour de l'Assemblée Page 29
- Texte des résolutions Page 30
- Demande d'envoi de documents Page 44
- Formulaire de participation à l'Assemblée (toutes options)
et enveloppe « libre réponse » (documents joints)

Le Rapport Financier Annuel 2018 est disponible sur le site internet de la Société (www.lesnouveauxconstructeurs.fr) ou sur demande au siège social (LNC SA – Direction Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex) - Tél. : 00 33 (0)1 55 60 45 45 - Fax : 00 33 (0)1 55 60 46 91

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Je serais très heureux que vous puissiez participer à :

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

qui se tiendra le :

Vendredi 17 MAI 2019 à 9 heures 15 précises

au

Siège de la Société

50, route de la Reine

92100 Boulogne-Billancourt

Vous trouverez ci-après les informations relatives à la tenue de cette Assemblée à son contenu ainsi qu'aux conditions et modalités de participation.

Si vous ne pouvez y assister personnellement, vous pouvez :

- soit voter par correspondance,
- soit vous faire représenter par votre conjoint ou par un autre actionnaire,
- soit autoriser le Président de l'Assemblée à voter en votre nom.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, Cher Actionnaire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Directoire,



Adresse postale : 50 route de la Reine – CS 50040 – 92773 Boulogne-Billancourt cedex

Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 33 1 55 60 45 45 – Fax : 33 1 55 60 46 91 - E-mail : lnc@lncsa.com – Site Internet : www.lesnouveauxconstructeurs.fr
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 16.039.755 euros – RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Assemblée Générale

Les titulaires d'actions LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS sont convoqués et participent aux Assemblées Générales de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et votent dans ces Assemblées.

Droit de vote double

Il est attribué à chaque action, intégralement libérée et détenue au nominatif par un même actionnaire depuis plus de quatre ans, un droit de vote double lors de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

ACCÈS A L'ASSEMBLÉE

L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à tous les actionnaires de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

FORMALITÉS PRÉALABLES

Pour assister personnellement, se faire représenter à l'Assemblée ou y voter par correspondance, les actionnaires doivent justifier de leur qualité :

- Les titulaires d'actions nominatives doivent au deuxième jour ouvré bourse avant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, être inscrits en compte auprès de la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales, 32, rue du Champ du Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, qui tient le service des titres de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.
- Les titulaires d'actions au porteur doivent, dans le même délai, être inscrits dans les comptes de l'intermédiaire habilité et adresser à la SOCIETE GENERALE au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, une attestation de participation délivrée par ce dernier. Celle-ci est transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte.

Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Recommandation aux actionnaires assistant à l'Assemblée pour en faciliter la tenue :

La réunion du 17 mai commençant effectivement à 9 heures 15 précises, il convient de :

- Se présenter à l'avance au service d'accueil et aux bureaux d'émargement en étant muni de la carte d'admission pour la signature de la feuille de présence. Pour faciliter les opérations d'accueil, il est recommandé de se présenter une heure avant la tenue de l'Assemblée.
- Se conformer aux indications données en séance pour voter.

MODES DE PARTICIPATION

La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS souhaite vivement qu'en votre qualité d'actionnaire, vous puissiez participer personnellement à cette réunion, auquel cas il vous faudra obtenir une carte d'admission.

A défaut d'être présent à l'Assemblée, il vous est possible néanmoins d'exprimer votre vote, soit en retournant un pouvoir, soit en utilisant la faculté de voter par correspondance.

Vous trouverez ci-après les informations et recommandations concernant chacun de ces modes de participation à l'Assemblée.

1. Assistance personnelle

Une carte d'admission, indispensable pour que vous puissiez être admis à l'Assemblée et y voter, vous sera délivrée sur votre demande. Nous vous recommandons d'effectuer cette demande, en noircissant la case A en haut du formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et de le retourner le plus tôt possible pour que vous receviez cette carte en temps utile :

▪ **si vous détenez des actions nominatives**

Votre demande est à transmettre à la SOCIETE GENERALE, en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe.

▪ **si vous détenez des actions au porteur**

Votre demande est à effectuer auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de vos titres en compte (banques, la Poste, sociétés de bourse, etc.).

2. Représentation

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir l'une des deux formules suivantes :

- si vous entendez être représenté par le Président de l'Assemblée, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et le retourner, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).
- si vous entendez être représenté par un autre mandataire, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR A » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation) et de donner toutes indications d'identité à son sujet dans le cadre prévu à cet effet, de le dater et le signer dans le cadre prévu plus bas à cet effet, et le remettre à l'intéressé ou le cas échéant l'adresser, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).

Les actionnaires peuvent envoyer au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée toute question écrite à l'adresse suivante : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – Service Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex. Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les actionnaires peuvent également désigner et révoquer un mandataire par voie électronique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante lodent@lncsa.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant SOCIETE GENERALE pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante lodent@lncsa.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales, 32, rue du Champ du Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard à 15 heures J-1 calendaire avant l'Assemblée pourront être prises en compte.

3. Vote par correspondance

L'expression du vote par correspondance se fait en utilisant le formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation) et en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe.

Pour indiquer votre souhait de voter par correspondance, il vous faut tout d'abord noircir la case « Je vote par correspondance » puis, éventuellement noircir individuellement les cases des résolutions qui ne recueillent pas votre adhésion, ne pas oublier également de remplir le cadre relatif aux « amendements ou résolutions nouvelles présentés en séance » en noircissant la case correspondante à votre choix, enfin dater et signer le formulaire dans le cadre prévu en bas à cet effet.

A ce sujet, il est rappelé qu'en application des dispositions légales en vigueur, les formulaires de vote par correspondance doivent être retournés 3 jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée, à l'intermédiaire financier qui gère vos actions (actions au porteur) ou à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives) ou encore au siège social de la société ; il ne sera pas tenu compte des formulaires reçus au-delà de ce délai.

Si vous retournez le formulaire aux fins de voter par correspondance, vous n'aurez plus la possibilité de vous faire représenter ou de participer directement à l'Assemblée.

Tout actionnaire ayant effectué l'une des formalités ci-dessus, peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires. Aucune cession, ni aucune autre opération réalisée après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

**EXPOSE SOMMAIRE DE L'ACTIVITE
AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
(Etabli au 18 mars 2019)**

1. ACTIVITE ET RESULTAT

1.1. L'activité et les résultats de la société LNC SA.

LNC a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment B d'Euronext.

Elle assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Au cours de l'exercice 2018, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 75,9m€, contre 66,6m€ en 2017. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. Le résultat d'exploitation de l'exercice est positif à hauteur de 22,5m€, contre 17,6m€ en 2017.

Les produits financiers de participations perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2018 se sont élevés à 22,7m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement et Premier España. En 2017, les produits financiers de participations atteignaient 35,7m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 42,9m€, contre 43,6m€ en 2017.

En 2018, LNC SA a versé un dividende de 2,50 euros par action au titre du résultat de l'exercice 2017, soit une distribution totale de 40,1m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 202,6m€ au 31 décembre 2018, contre 199,8m€ à fin 2017.

Fusion Absorption de Premier Associés SAS par LNC SA

Pour mémoire, Premier Associés SAS était une holding possédant 2.200.000 actions LNC, détenue par des cadres et dirigeants LNC. Les Assemblées Générales Extraordinaires des sociétés LNC SA et Premier Associés réunies le 21 décembre 2018 ont approuvé la fusion-absorption de la société Premier Associés par LNC selon les modalités stipulées dans le projet de traité de fusion en date du 12 novembre 2018. En rémunération de l'apport fusion, le capital social de LNC a ainsi été augmenté d'un montant de 2.200.000 euros par émission de 2.200.000 actions nouvelles de 1 euro de nominal qui ont été attribuées aux associés de Premier Associés en proportion de leurs droits. Il est par ailleurs précisé que l'Assemblée Générale Extraordinaire de LNC, après avoir constaté que parmi les biens apportés dans le cadre de la fusion figuraient 2.200.000 actions LNC, a décidé d'annuler ces actions et de réduire le capital social d'un montant nominal de 2.200.000 euros pour le ramener à 16.039.755 euros (soit le montant du capital social avant réalisation de la fusion).

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2018, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs - En millions d'euros (**)				
	2018	2017 retraité (*)	2017 publié	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	841,7	843,8	803,6	0%
Réservations (TTC)	1 075	n/a	1 054	2%
	31-12-2018	31/12/2017 retraité (*)	31/12/2017 publié	Variation
Carnet de commandes (HT)	1 388	1 205	1 318	15%
Portefeuille foncier (HT)	4 143	n/a	4 099	1%

(*) Par souci de comparabilité, les chiffres de l'exercice 2017 sont retraités en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

(**) Il est précisé que les indicateurs ci-dessus ne concernent que le périmètre historique Les Nouveaux Constructeurs et n'intègrent pas ceux de Marignan. En effet, cette société, qui a été acquise en novembre 2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement PW Real Estate Fund III, fait l'objet d'un contrôle conjoint. A ce titre, elle sera seulement consolidée dans les comptes Les Nouveaux Constructeurs par mise en équivalence.

a) Chiffre d'affaires

En 2018, le chiffre d'affaires consolidé de **LNC** s'établit à 841,7 millions d'euros, stable par rapport à 2017 retraité. Le détail de ce chiffre d'affaires est fourni au point e) ci-dessous dans le cadre de la présentation du compte de résultat 2018.

b) Activité commerciale

Les réservations correspondent à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients, pour lesquelles un dépôt de garantie a été versé et le délai de rétractation est expiré. Les réservations sont la plupart du temps effectuées sous condition suspensive d'obtention de financement par le client. Elles sont exprimées toutes taxes comprises.

Le montant total des réservations s'élève à 1 075 millions d'euros ttc en 2018, en progression de 2% par rapport à 2017. Au cours de l'exercice, les réservations résidentielles ont porté sur 4 229 appartements et maisons, contre 4 019 en 2017, soit +5% en volume.

En millions d'euros TTC	2018	2017	Variation
Résidentiel - France	869	813	7%
<i>Dont particuliers</i>	750	677	11%
<i>Dont ventes en bloc</i>	119	136	-13%
Résidentiel - Espagne	145	141	3%
Résidentiel - Allemagne	45	46	-2%
RESIDENTIEL	1 059	1 000	6%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	16	54	-70%
TOTAL	1 075	1 054	2%

En nombre de logements	2018	2017	Variation
France	3 603	3 369	+7%
Espagne	563	569	-1%
Allemagne	63	81	-22%
Total Résidentiel	4 229	4 019	+5%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 869 millions d'euros ttc, représentant 3 603 logements, contre 813 millions d'euros ttc et 3 369 logements en 2017, soit une hausse de 7% en valeur et en volume. Cette légère progression des ventes entre les deux périodes correspond à peu près à celle du nombre de programmes en commercialisation, avec 63 lancements commerciaux réalisés en 2018, contre 60 en 2017.

En volume, les ventes aux particuliers représentent près de 81% des réservations, le solde de 19% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 39% des ventes au détail de 2018, contre 37% pour l'année 2017.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 145 millions d'euros, soit 563 unités vendues, stable en comparaison avec 141 millions d'euros et 569 unités en 2017.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 45 millions d'euros, soit 63 unités vendues, contre 46 millions d'euros et 81 unités en 2017. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 700k€) du fait de leurs localisations centrales.

En Immobilier d'entreprise, les prises de commande de la période représentent essentiellement la signature d'un contrat de promotion immobilière (CPI) pour un immeuble de bureau à restructurer dans le 7^{ème} arrondissement de Paris.

c) Carnet de commandes

En France, le carnet de commandes correspond à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signées par devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe.

Au 31 décembre 2018, le carnet de commandes LNC s'élève à 1 388 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au 31 décembre 2017.

Sur la base du chiffre d'affaires consolidé des douze derniers mois, le carnet de commandes représente 20 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2017.

En millions d'euros HT	31-12-2018	31/12/2017 retraité (*)	31/12/2017 publié	Variation
Résidentiel – France	892	722	833	24%
Résidentiel – Espagne	276	222	222	24%
Résidentiel - Allemagne	111	151	151	-26%
RESIDENTIEL	1 279	1 095	1 206	17%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	66	70	72	-6%
GARAGES PREFABRIQUES	43	40	40	8%
TOTAL	1 388	1 205	1 318	15%

(*) carnet de commandes de l'exercice 2017 retraité en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 24% à 892 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 276 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 180 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 111 millions d'euros, représentant le prix de 180 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente essentiellement le chiffre d'affaires non encore dégagé de 4 immeubles situés respectivement à Champs sur Marne, Paris 13^{ème}, Paris 7^{ème} et Bordeaux.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 43 millions d'euros à fin 2018, représentant environ 7 500 garages à livrer.

d) Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à LNC, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille foncier s'établit à 4 143 millions d'euros, stable par rapport à fin 2017.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 943 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 3 933 millions d'euros à fin 2017. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente près de 5 années d'activité, indicateur au même niveau que fin 2017.

En millions d'euros HT	31-12-2018	31-12-2017	Variation
Résidentiel – France	3 257	3 278	-1%
Résidentiel – Espagne	263	184	43%
Résidentiel - Allemagne	423	471	-10%
RESIDENTIEL	3 943	3 933	0%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	200	166	20%
TOTAL	4 143	4 099	1%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 257 millions d'euros, en léger retrait de 1% par rapport au 31 décembre 2017. Il représente 16 257 logements, contre 16 681 logements au 31 décembre 2017.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 263 millions d'euros, contre 184 millions d'euros à fin 2017. Il représente 960 logements, contre 806 en début d'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 423 millions d'euros, soit 777 logements, contre 471 millions d'euros et 966 logements à fin 2017.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 200 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de cinq programmes non encore vendus, dont trois sont situés dans la région de Marne la Vallée.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	31.12.2017 retraité (*)
Chiffre d'affaires	841 730	843 789
Coûts des ventes	(612 911)	(621 411)
Marge brute	228 819	222 378
Charges de personnel	(59 922)	(57 031)
Autres charges et produits opérationnels courants	(7 750)	(17 547)
Impôts et taxes	(2 875)	(1 581)
Charges liées aux amortissements	(3 600)	(3 495)
Sous-total Résultat opérationnel courant	154 672	142 724
Autres charges et produits opérationnels non courants	2 426	548
Résultat opérationnel	157 098	143 272
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(3 851)	8 004
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	153 247	151 276
Coût de l'endettement financier brut	(2 703)	(2 992)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	146	150
Coût de l'endettement net	(2 557)	(2 842)
Autres charges financières	(4 192)	(4 154)
Autres produits financiers	822	477
Résultat financier	(5 926)	(6 518)
Résultat des activités avant impôts	147 321	144 758
Impôts sur les bénéfices	(46 256)	(58 999)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>101 065</i>	<i>85 759</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>-</i>	<i>231</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	101 065	85 990
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	2 485	2 804
Dont Résultat Net Part du Groupe	98 580	83 186

(*) compte de résultat 2017 retraité en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 01/01/2018

Il est précisé que le compte de résultat consolidé ci-dessus ne reflète que l'activité des sociétés du périmètre historique Les Nouveaux Constructeurs et n'intègre pas encore Marignan. En effet, cette société, dont l'acquisition a été finalisée le 14 novembre 2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement PW Real Estate Fund III, fait l'objet d'un contrôle conjoint. A ce titre, seule la quote-part LNC (circa 60%) du résultat net de Marignan sera remontée par mise en équivalence à partir de 2019.

CHIFFRE D'AFFAIRES

En raison de l'introduction d'IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018, les chiffres publiés en 2017 ont été retraités afin d'être présentés sur une base comparable. L'introduction d'IFRS 15 a en particulier eu pour effet de modifier la détermination de l'avancement technique utilisé pour calculer le chiffre d'affaires.

Au cours de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 841,7 millions d'euros, globalement au même niveau que le chiffre d'affaires 2017 retraité.

En millions d'euros HT	2018	en % du CA	2017 retraité (*)	en % du CA	2017 publié	en % du CA	Variation (en m€)
Résidentiel - France	566,9	67,4%	606,3	71,9%	562,9	70,0%	-39,4
Résidentiel - Espagne	78,4	9,3%	85,4	10,1%	85,4	10,6%	-7,0
Résidentiel - Allemagne	85,8	10,2%	30,2	3,6%	30,2	3,8%	55,6
Résidentiel	731,1	86,9%	721,9	85,6%	678,5	84,4%	9,2
Immobilier d'entreprise	17,6	2,1%	29,7	3,5%	32,9	4,1%	-12,1
Garages préfabriqués	93,0	11,0%	92,2	10,9%	92,2	11,5%	0,8
TOTAL	841,7	100,0%	843,8	100,0%	803,6	100,0%	-2,1

(*) chiffre d'affaires de l'exercice 2017 retraité en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** en 2018 s'établit à 566,9 millions d'euros, en baisse de 6% par rapport à 2017 retraité.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 78,4 millions d'euros, contre 85,4 millions d'euros en 2017. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 326 logements en 2018, contre 400 l'année précédente.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 85,8 millions d'euros, pour 159 logements livrés, contre 30,2 millions d'euros et 51 livraisons en 2017.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 17,6 millions d'euros, en baisse par rapport à 2017 du fait de l'achèvement en fin d'année dernière du siège social de CASDEN.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 93 millions d'euros, stable par rapport aux 92,2 millions d'euros de 2017. Au cours de l'année 2018, Zapf a livré près de 15 600 garages.

MARGE BRUTE

Entre les deux exercices, la marge brute progresse de 6,4m€, soit +3%, passant de 222,4m€ en 2017 à 228,8m€ en 2018.

En millions d'euros HT	2018	2017 retraité (*)	2017 publié	Variation (en m€)
Résidentiel - France	138,0	146,5	135,6	-8,5
Résidentiel - Espagne	23,6	22,2	22,2	1,4
Résidentiel - Allemagne	29,5	14,0	14,0	15,5
Résidentiel	191,1	182,7	171,8	8,4
Immobilier d'entreprise	3,4	5,8	8,4	-2,4
Garages préfabriqués	34,3	33,8	33,8	0,5
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	228,8	222,4	214,1	6,4
En % du CA	27,2%	26,4%	26,6%	

(*) marge brute de l'exercice 2017 retraitée en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

A chiffre d'affaires stable, la hausse de la marge brute entre les deux exercices résulte de l'augmentation du taux moyen de marge brute passé de 26,4% à 27,2% du CA. Cette amélioration du taux moyen de marge brute en 2018 résulte de la plus forte pondération de l'activité de promotion en Allemagne dans le CA consolidé.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») s'inscrit à 154,7m€ en 2018, contre 142,7m€ en 2017, soit une progression de 12m€ essentiellement permise par la bonne performance de la promotion en Allemagne. La marge opérationnelle courante moyenne progresse, s'inscrivant à 18,4% du CA en 2018, contre 16,9% en 2017, et se décomposant comme suit :

En millions d'euros HT	2018	2017 retraité (*)	2017 publié	Variation (en m€)
Résidentiel - France	104,5	109,4	101,0	-4,9
Résidentiel - Espagne	18,0	18,2	18,2	-0,2
Résidentiel - Allemagne	23,7	8,4	8,4	15,3
Résidentiel	146,2	136,0	127,6	10,2
Immobilier d'entreprise	2,5	3,9	4,1	-1,4
Garages préfabriqués	6,1	3,5	3,5	2,6
Autres	-0,1	-0,7	-0,7	0,6
Total	154,7	142,7	134,4	12,0
En % du CA	18,4%	16,9%	16,7%	

(*) ROC de l'exercice 2017 retraité en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

Les produits non courants de +2,4m€ enregistrés en 2018 ont trait à la mise à juste valeur des immeubles de placement de l'activité foncière de commerce de LNC.

QUOTES-PARTS DANS LES RESULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIEES

Ce montant de -3,9m€ se compose essentiellement de la quote-part de perte de la filiale de co-working Kwerk pour -1,8m€, et de la quote-part des coûts d'acquisition de Marignan pour -1,8m€. En 2017, cette rubrique s'élevait à +8m€, incluant notamment la quote-part de marge LNC (20%) dans l'opération Montrouge Verdier pour un montant de +12,9m€.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'inscrit à -5,9m€ en 2018, contre -6,5m€ en 2017. Le coût de l'endettement net est de 2,6m€ en 2018, contre 2,8m€ en 2017. En 2018, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,4%, contre 4% en 2017.

RESULTAT NET

Le résultat des activités avant impôts est relativement stable s'élevant à 147,3m€ en 2018, contre 144,8m€ en 2017.

En 2018, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 46,3m€, contre 59m€ en 2017. Cette charge d'impôt de 2018 se décompose en un IS exigible de 27,1m€ (dont 15,7m€ en France) et une charge d'impôt différé de 19,1m€. En 2017, la charge d'impôt se décomposait en un IS exigible de 44,8m€ (dont 40m€ en France) et une charge d'impôt différé de 14,2m€.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 2,5m€ en 2018, contre 2,8m€ en 2017. Ce montant représente principalement la quote-part des minoritaires dans le profit des co-promotions françaises consolidées en intégration globale.

Le résultat net part du groupe en 2018 est un profit de 98,6m€, contre 83,2m€ en 2017, soit une hausse de +15,4m€ (+19%) entre les deux exercices.

f) Bilan consolidé

A fin 2018 et fin 2017, les bilans consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous :

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	31.12.2017 retraité (*)
Ecarts d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	426	221
Immobilisations corporelles nettes	25 214	25 481
Immeubles de placement nets	19 883	11 117
Titres mis en équivalence	56 406	7 980
Autres actifs financiers non courants	77 370	5 284
Impôts différés actifs	5 640	6 534
Total actifs non courants	184 939	56 617
Stocks et encours	699 344	635 116
Clients et comptes rattachés	116 624	182 835
Créances d'impôts	18 573	-
Autres actifs courants	50 644	40 178
Actifs financiers courants	17 837	11 035
Trésorerie et équivalent de trésorerie	115 990	191 198
Total actifs courants	1 019 011	1 060 362
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	-	441
Total actif	1 203 950	1 117 420

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	31.12.2017 retraité (*)
Capital	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	243 558	200 619
Résultat net part du groupe	98 580	83 186
Capitaux propres part du groupe	439 463	381 131
Part revenant aux intérêts non contrôlés	5 330	5 276
Capitaux propres de l'ensemble	444 793	386 407
Dettes financières non courantes	176 395	120 601
Provisions non courantes	4 395	4 496
Impôts différés passifs	42 413	24 152
Autres passifs financiers non courants	1 100	1 167
Total passifs non courants	224 303	150 416
Dettes financières courantes	150 997	139 239
Provisions courantes	29 363	23 115
Fournisseurs et autres créditeurs	153 247	151 341
Dettes d'impôts	7 146	11 507
Autres passifs courants	190 026	245 482
Autres passifs financiers courants	4 075	5 483
Total passifs courants	534 854	576 167
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	-	4 430
Total passif et capitaux propres	1 203 950	1 117 420

(*) bilan 2017 retraité en raison de l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 01/01/2018

g) Besoin en Fonds de Roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié	<i>évolution</i> <i>en m€</i>	<i>évolution</i> <i>en %</i>
Stocks	699,3	635,1	723,0	64,2	10%
Clients et autres créances	185,0	234,0	104,9	-49,0	-21%
Fournisseurs et autres dettes	347,3	402,3	385,2	-55,0	-14%
TOTAL BFR	537,0	466,8	442,7	70,2	15%

Le BFR est en progression de 70,2m€, soit +15%, principalement du fait d'une hausse des stocks en France et en Espagne.

h) Structure financière au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Dettes financières non courantes	-176,4	-90,7	-85,7
Emprunt obligataire courant	-29,9	-29,9	0,0
Dettes financières courantes	-121,1	-139,2	18,1
-retraitement apports promoteurs	1,5	1,7	-0,2
Endettement brut	-325,9	-258,1	-67,8
Trésorerie	116,0	191,2	-75,2
Endettement net	-209,9	-66,9	-143,0
Capitaux propres consolidés	444,8	386,4	58,4
Endettement net / capitaux propres conso	47,2%	17,3%	

(*) : A fin 2018, la trésorerie comprend 56m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 75m€ à fin 2017).

Au 31 décembre 2018, LNC présente une dette nette consolidée de 209,9m€, soit 47,2% de ses fonds propres, contre une dette nette de 66,9m€ un an plus tôt. Cette progression de l'endettement net est à mettre en regard du décaissement de 120m€ réalisé dans le cadre de l'investissement dans Marignan.

L'endettement net se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit.

(en m€)	31/12/2018	31/12/2017	Variation
France (résidentiel & IE)	-81,7	52,3	-134,0
Espagne	-44,8	-32,3	-12,5
Allemagne (résidentiel)	-88,0	-92,4	4,4
Allemagne (garages)	4,6	5,6	-1,0
Autres	0,0	0,0	0,0
Total Groupe	-209,9	-66,9	-143,0

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2018	2017 retraité	2017 publié
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	153,4	141,1	132,8
Dividendes reçus des sociétés MEE	2,5	14,7	14,7
Variation du BFR liée à l'activité *	-71,9	-34,2	-25,9
Intérêts versés nets	-2,5	-2,8	-2,8
Impôts payés	-48,5	-53,0	-53,0
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	33,0	65,7	65,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-132,8	-9,5	-9,5
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-42,3	-43,3	-43,3
Variation de l'endettement	67,6	21,3	21,3
Acquisition et cession d'actions propres	-0,4		
Incidence des variations de périmètre	-0,3	-0,4	-0,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	24,6	-22,4	-22,4
Variation totale de Trésorerie	-75,2	33,8	33,8
Trésorerie d'ouverture	191,0	157,2	157,2
Trésorerie de clôture **	115,8	191,0	191,0

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présentée en page précédente, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.

** La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 0,2m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

En 2018, la trésorerie consolidée est en baisse de 75,2m€, principalement du fait de l'investissement réalisé dans Marignan.

1.3 Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre	Devise	Capital	Valeur comptable			Dividendes encaissés en 2018	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
					Capitaux propres au 31 décembre 2018 *	du capital détenu au 31 décembre 2018	Provisions titres au 31 décembre 2018					
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,83	EUR	16 072 245	125 348 843	54 32 983	néant	9 618 521	711 000	60 520 792	31/12/18	néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	2 678 269	33 688 043	néant	néant	772 000	3 678 045	31/12/18	néant
Kwerk	Holding gestion de participation dans des sociétés française de locations d'espaces partagés	84.1	EUR	3 199	2 998 029	2 935 628	2 935 628	Néant	1 523 476	-514 054	31/12/2018	2 000 000
Bayard Holding	Holding détenant les titres de Marignan	60	EUR	80 001 000	Néant	47 010 600	Néant	Néant	Néant	Néant	31/12/2019	72 768 000
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Premier GmbH (Munich)	Développement Bau-ent d'opérations de promotion immobilière de logements	93.65	EUR	51 200	40 250 817	48 067	néant	néant	85 707 663	19 178 247	31/12/18	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	93.65	EUR	1 000 000	59 769	368 000	néant	néant	néant	-108 242	31/12/18	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	92.92	EUR	732 110	- 6 749 276	1 091 302	801 523	néant	92 364 011	3 601 781	31/12/18	55 294 775

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2018	Devise	Valeur comptable			Dividendes encaissés en 2018	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis	
				Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2018 *	du capital détenu au 31 décembre 2018						Provisions titres au 31 décembre 2018
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 2 901 706	54 801	27 000	néant	49 561	-475 043	31/12/18	2 994 852
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	472 266	31 532 912	7 407 695	néant	7 500 000	78 403 407	13 294 589	31/12/18	néant
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	-2 615 111	1 037 130	1 037 130	néant	néant	néant	31/12/18	4 762 987
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 422 200	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/18	404 343
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 8 446 679	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 298 012	31/12/18	10 704 512

* Hors capital social et résultat de l'exercice.

** En cours de liquidation

1.4 Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

1.4.1. Risques liés aux activités du Groupe

a) Risques liés aux conditions économiques

L'activité du Groupe est influencée par les conditions économiques tant locales que nationales et internationales. Ainsi, par le passé, son activité a été affectée par la dégradation des conditions économiques, la crise bancaire, la crise de l'euro et de la dette souveraine, la hausse du taux de chômage ainsi que par la baisse de la confiance ou l'incertitude des ménages ; elle continuera à en dépendre dans les différents marchés qui sont les siens.

Par ailleurs, le Groupe exerce ses activités dans un marché cyclique qui connaît des évolutions rapides faisant naître à son encontre un certain nombre de risques échappant à son contrôle, notamment au titre de la fluctuation de la demande pouvant entraîner une baisse du niveau de prix des biens immobiliers.

Plusieurs facteurs contradictoires se télescopent quant à l'évolution du marché en France : d'une part, un niveau de chômage qui reste élevé, sur fond de dispositions fiscales qui évoluent fréquemment, et d'autre part, un manque chronique d'offre de logements neufs accessibles au plus grand nombre, avec des taux d'intérêt peu élevés.

b) Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

L'activité du Groupe dépend en grande partie de l'attractivité des prix du logement, ainsi que des taux d'intérêts et de la capacité des ménages à obtenir des prêts en vue de l'acquisition de biens immobiliers puis ensuite à honorer lesdits prêts. Si la solvabilité des ménages se détériore en raison d'un moindre engagement ou d'une plus grande sélectivité du secteur bancaire dans le domaine des crédits immobiliers, d'une remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers, ou de la baisse du pouvoir d'achat des ménages, la demande de logements en sera directement affectée, ce qui aurait un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

c) Risques liés à la concurrence

Le Groupe opère sur le marché très concurrentiel de la promotion, la construction et la vente d'immeubles de logements et de bureaux. La concurrence s'exerce notamment au niveau de la recherche foncière et, outre le marché de la construction neuve, le marché de la revente de maisons et d'appartements anciens fait concurrence aux activités du Groupe. La concurrence se manifeste également quant à l'accès aux entreprises de travaux sous-traitantes de qualité.

Les concurrents du Groupe sont des sociétés nationales, mais aussi régionales. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de manière efficace à cette concurrence particulièrement accrue, il pourrait perdre des parts de marché sur le plan local et sa rentabilité pourrait en être affectée.

d) Risques liés à la recherche foncière

L'activité future du Groupe dépend de la maîtrise de terrains lui permettant de disposer d'un portefeuille foncier adapté à son volume d'affaires. Le Groupe doit faire face à la raréfaction des terrains de qualité, aux fluctuations de la fiscalité immobilière pesant sur les vendeurs et à la persistance de prix élevés inadéquats pour le lancement de nouveaux programmes de vente de logements neufs à des prix adaptés au marché. Il doit également faire face à la concurrence active des autres opérateurs à la recherche de foncier, ce qui pourrait avoir une incidence significative sur l'activité du Groupe et sa rentabilité.

Une insuffisance de reconstitution du portefeuille foncier aurait une influence négative sur le niveau d'activité et de rentabilité du Groupe à moyen terme.

e) Risques liés aux fournisseurs, dont principalement les entreprises de construction, bureaux d'étude et maîtres d'œuvre externes

Pour les besoins de son activité de construction-vente, le Groupe confie la réalisation de travaux, études et/ou missions de suivi à des entreprises tierces du secteur de la construction, appartenant à différents corps d'état, entreprises en général de taille petite ou moyenne.

La Société estime qu'il existe quatre principaux risques liés à ces fournisseurs :

- les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières en particulier en raison de la concentration des fournisseurs : l'augmentation du coût de la construction constatée depuis plusieurs années est en grande partie liée à la raréfaction des entreprises compétentes et au renchérissement de leurs coûts. Ces derniers sont dus principalement aux contraintes réglementaires de plus en plus exigeantes, notamment en matière de sécurité et d'environnement en particulier au regard des performances énergétiques. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente des logements de ses programmes immobiliers ;

- les risques liés à la solvabilité des fournisseurs : compte tenu de la faiblesse actuelle de la conjoncture économique, les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de construction de tous les corps d'état, sont susceptibles de les conduire à l'ouverture de procédures collectives pour insolvabilité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement d'un programme immobilier conduit par le Groupe du fait du ralentissement du chantier et de l'accroissement des coûts induits par la mise en place d'un nouvel intervenant ;
- les risques liés à une insuffisante qualification de ces fournisseurs, ou à une mauvaise exécution des travaux, en particulier lorsqu'ils sous-traitent eux-mêmes une partie des travaux sans maîtriser totalement la qualité des processus de leurs sous-traitants ;
- les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier : la succession de fournisseurs sur un même chantier est susceptible de compliquer la mise en place des recours en garantie ainsi que la mise en cause par voie d'action directe des assureurs des intervenants successifs dans l'acte de construire.

f) Risques liés aux assurances et garanties

Les polices d'assurance étant négociées périodiquement, la Société pourrait, en cas de sinistralité importante, ne pas en obtenir à des coûts et conditions acceptables, ce qui pourrait conduire le Groupe à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter son activité, ses résultats ou sa situation financière.

De même, si les sociétés de construction-vente n'étaient pas en mesure d'obtenir des garanties financières d'achèvement par des organismes financiers en raison de durcissement des conditions d'octroi, elles ne seraient pas en mesure de vendre leurs actifs dans le cadre de contrats de VEFA.

1.4.2. Risques liés à la Société

a) Risques liés à l'étranger

Outre la France qui représente près des deux tiers de son activité, le Groupe est actif en Allemagne et en Espagne, et conserve une présence réduite en Pologne, où il a cessé d'intervenir mais conserve deux terrains à liquider. Les résultats financiers du Groupe sont sensibles à ses activités internationales en raison notamment :

- des risques liés aux conditions économiques des marchés locaux dont la dégradation pourrait avoir des conséquences sur les résultats du Groupe ;
- des risques liés à la concurrence d'opérateurs locaux disposant d'un savoir-faire reconnu ;
- des risques inhérents à des législations ou institutions judiciaires locales, éventuellement éloignées de celles connues en France ;
- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, pour la Pologne ;
- des risques inhérents à un non-respect des procédures internes par des collaborateurs locaux.

b) Risques liés à la détention d'une participation dans la société industrielle ZAPF

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle la Société détient une participation de 93 %, dispose de quatre usines de production de garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets et à l'utilisation de l'eau. Cette activité de production, limitée par rapport à l'activité globale du Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires. Ces éventuels coûts ne sont pas quantifiés dans la mesure où les installations de la société ZAPF sont actuellement conformes aux normes en vigueur.

En 2018, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 93 millions d'euros, soit 11% du CA consolidé.

c) Risques liés à la présence d'associés extérieurs dans les sociétés d'opérations

Certains programmes immobiliers du Groupe sont lancés et réalisés moyennant la mise en place d'un tour de table associant des associés extérieurs au Groupe, choisis en raison de leur notoriété, de leur intérêt pour le Groupe et de leur solvabilité.

Si, pour la majorité de ces programmes, l'association à des tiers se révèle source d'économie pour le Groupe, en terme d'apport de fonds propres dans un programme immobilier, il demeure que le Groupe est exposé au risque d'avoir à suppléer la carence de certains associés, soit parce qu'ils connaissent, en cours d'opération, des difficultés de trésorerie les empêchant de satisfaire au versement des appels de fonds propres prévus statutairement ou conventionnellement, soit parce qu'ils sont en désaccord avec la gestion et/ou les résultats de chaque société de programme.

De telles défaillances peuvent contraindre le Groupe, parfois même au-delà de ses seules obligations juridiques, à devoir dans un premier temps se substituer aux associés défaillants, en satisfaisant en leurs lieu et place aux appels de fonds propres nécessaires à l'achèvement d'un programme immobilier, sous réserve des recours juridiques du Groupe contre ces associés pour obtenir le remboursement des contributions qui leur incombent.

L'insolvabilité éventuelle d'un associé pourrait retarder ou réduire significativement les chances de réussite de recours engagés à son encontre. Il convient cependant d'observer que les risques inhérents aux « tours de table », ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il encourrait, s'il réalisait en direct et à 100 % une opération immobilière, au-delà des honoraires et frais de procédure.

d) Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

Bien que le modèle prédominant soit de sous-traiter la maîtrise d'œuvre d'exécution à prestataires spécialisés, la Société exerce parfois une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par certaines sociétés de construction-vente du Groupe. Compte tenu de l'importance des missions qui lui sont confiées à ce titre, elle est susceptible d'encourir des responsabilités accrues en matière civile, voire pénale.

e) Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière

L'activité de développement et de promotion immobilière induit un certain nombre de risques liés notamment à la complexité des projets, à la réglementation applicable, au nombre d'intervenants et aux autorisations nécessaires.

Chaque projet implique la mobilisation de la Direction et du personnel du Groupe notamment pour effectuer des études préliminaires. L'abandon d'un projet entraîne la perte des coûts ainsi engagés.

Par ailleurs, malgré les modalités de contrôle de gestion rigoureuses mises en place par le Groupe, un projet de promotion immobilière peut connaître des dépassements de budgets ou des surcoûts résultant notamment de retards de livraison.

f) Risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place l'infrastructure permettant la sauvegarde, ainsi que le rétablissement de son environnement informatique essentiel dans les meilleurs délais.

1.4.3. Risques de marché

a) Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. La Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 327,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 réparti comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018			31.12.2017		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	174 195	120 958	295 153	88 436	139 137	227 573
Emprunt obligataire (2)	-	29 937	29 937	29 872	-	29 872
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	2 105	102	2 207	2 193	102	2 295
Instruments financiers	96	-	96	100	-	100
Total Endettement brut	176 395	150 997	327 393	120 601	139 239	259 840

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	174 052	136 842	539	36 671
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 248	2 248	-	-
Instruments financiers	96	-	-	96
Total Endettement brut	176 395	139 090	539	36 767

Au 31 décembre 2018, l'encours de 327,4 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	106 934	70 198	177 132	54,1%
Espagne	21 465	34 979	56 444	17,2%
Allemagne Promotion	45 009	45 560	90 569	27,7%
Allemagne Garages	2 987	260	3 247	1,0%
Total Endettement brut	176 395	150 997	327 392	100,0%

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2018, ce type de garantie a notamment été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 19,6m€ et des filiales allemandes à hauteur de 39,3m€.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires spécifiques. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants indispensables aux lancements de tous ses futurs programmes immobiliers. Plus généralement, le Groupe ne peut non plus garantir que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) nécessaires à son développement. L'absence de financement gênerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part. Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées dans l'annexe aux comptes consolidés 2018. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers ou covenants.

Il est en revanche précisé que l'emprunt obligataire de 30m€ souscrit par la Société au 4^{ème} trimestre 2014 sous forme de placement privé est assorti de garanties et conditions d'exigibilité anticipée, telles que décrites dans le prospectus en ligne sur le site de LNC, parmi lesquelles :

- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle
- Clause de cross-default
- Non-respect de ratios financiers (« covenants ») :
 - Rapport Endettement net / Capitaux propres > 1
 - Rapport Endettement net / EBITDA > 2,5
 - Rapport EBITDA / Coût de l'endettement net < 3

Enfin, le tableau ci-dessous donne le détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	31.12.2017
Investissements court terme	49	15
Equivalents de trésorerie (a)	49	15
Disponibilités (b)	115 941	191 184
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	115 990	191 198

Les investissements à court terme représentent essentiellement des Sicav monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 56m€ au 31 décembre 2018 à comparer avec 75m€ au 31 décembre 2017.

b) Risque de taux

A l'exception de la ligne obligataire sus évoquée, la quasi-totalité de l'endettement du Groupe est à taux variable. Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 209,9m€ au 31 décembre 2018, dont 29,9m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2018 aurait un impact de l'ordre de 1,8m€.

A fin 2018, la société LNC SA détient de swaps de taux d'un montant global de 1,8m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

c) Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2018 à 116 millions d'euros, détenue à hauteur de 51 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts.

Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, via des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

d) Risque de crédit

Au 31 décembre 2018, le Groupe détenait 116,6m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7 des comptes consolidés 2018). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

1.4.4. Risques juridiques

a) Faits exceptionnels et litiges

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires résultant notamment des vices structurels ou des désordres affectant les immeubles, ainsi que des actions administratives pour non-respect de certaines réglementations. Bien qu'assurée conformément à la législation applicable, la Société ne peut garantir que certaines de ses activités n'entrent dans le champ de clauses d'exclusion de garantie, ou que les plafonds de couverture soient suffisants pour l'ensemble des éventuels sinistres.

Une description des principaux litiges susceptibles d'avoir une influence significative sur les résultats du Groupe et faisant l'objet de procédures judiciaires et d'arbitrage figure ci-après :

Aussi, le litige le plus significatif en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles est le suivant dénommé « Port-Cergy » :

En 1993, une association syndicale libre (ASL) a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

Entre 1994 et 2004, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme maximale de 2,3 m€ (en fonction de la nature des travaux à entreprendre) et ont donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL a ensuite conclu en ouverture de Rapport et a présenté une demande de 4 m€ à parfaire.

Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte (à l'exclusion des travaux de désenvasement). Ce jugement a été frappé d'appel.

Par arrêt en date du 4 janvier 2010, la Cour d'Appel de Versailles a réformé le jugement et a condamné la société du Groupe concernée à exécuter l'ensemble des travaux de nature à réparer les désordres (y compris les travaux de désenvasement) évalués à environ 500 milliers d'euros, dans un délai de 18 mois à compter du 4 janvier 2010 et passé ce délai sous astreinte de 8 000 € par jour de retard.

Un pourvoi en cassation a été introduit. Par décision de la Cour de Cassation en date du 11 mai 2011, cet arrêt a été partiellement réformé, l'affaire étant renvoyée devant la CA de Versailles.

Une demande d'autorisation pour réaliser une partie des travaux auxquels le Groupe a été condamné a été déposée auprès des Voies Navigables de France (VNF) qui se sont opposés à leur réalisation aux termes d'une lettre du 29 octobre 2012.

Par arrêt en date du 20 mars 2014, la Cour d'Appel de Versailles a confirmé sur le fond les condamnations qu'elle avait elle-même prononcées aux termes de son arrêt du 4 janvier 2010.

Suite à l'arrêt d'Appel, il a été introduit par la société du Groupe concernée :

* un pourvoi devant la Cour de Cassation ayant pour objet d'obtenir la réformation de la décision de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014.

Par décision en date du 11 mars 2015, la Cour de Cassation a cassé partiellement la décision de la Cour d'Appel de Versailles en date du 20 mars 2014 mais uniquement en ce qu'elle avait jugé à la mise hors de cause du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Suite aux décisions de la Cour d'Appel de Versailles et de la Cour de Cassation, il a été décidé de réévaluer sensiblement le montant de la provision de ce contentieux.

La Cour d'Appel de PARIS a été saisie suite à la cassation partielle de l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014 (jugée par la Cour de Cassation). L'ordonnance du 24 novembre 2016 a fait droit à notre demande de sursis dans l'attente de la décision qui sera rendue dans l'instance en révision. La cour a renvoyé à une prochaine audience de mise en état.

* une procédure devant le juge de l'exécution (JEX) à notre initiative visant à obtenir la suppression d'astreinte pour la période écoulée en raison notamment de la décision susvisée des VNF.

Par décision en date du 10 avril 2015, le JEX a décidé de supprimer ladite astreinte et de débouter l'ASL de l'intégralité de ses demandes.

L'ASL a interjeté appel de cette décision, cette procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Versailles.

La Cour a proposé en mai 2016 la mise en place d'une médiation, ce qui a été accepté par les parties. A défaut d'accord, l'audience s'est tenue le 19 septembre 2018. A ce jour, nous restons dans l'attente de la décision d'appel.

* une action en responsabilité à l'encontre de notre précédent avocat en charge du dossier et son assureur introduite devant le TGI de Nanterre en raison d'erreurs de procédure ayant conduit à la mise hors de cause dans le cadre de la procédure judiciaire du maître d'œuvre d'exécution de l'opération. La procédure est en cours, pas de calendrier connu (en attente de dénouement des autres procédures).

* une action en révision introduite devant la Cour d'Appel de Versailles basée sur la production par la partie adverse (ASL) dans le cadre de la procédure pendante devant le JEX, de pièces reconnaissant le caractère faux des estimations d'envasement calculées par les experts judiciaires intervenus dans ce dossier. La Cour de cassation a rejeté notre pourvoi et la procédure en révision est donc maintenue devant la Cour d'appel de Versailles.

* une action en référé expertise visant à obtenir une nouvelle expertise afin d'établir la preuve de l'absence d'envasement anormal du canal. Par ordonnance en date du 30 mars 2015, le juge des référés a refusé de faire droit à cette demande d'expertise. Il a été interjeté appel de cette décision devant la Cour d'Appel de Paris. La décision de la Cour d'Appel rendue le 4 mai 2017 confirme l'ordonnance du 30 mars 2015.

* une nouvelle action devant le JEX du TGI de Pontoise. L'ASL a été assignée devant le JEX du Tribunal de Grande Instance de Pontoise aux fins d'obtenir de cette dernière les précisions et autorisations indispensables à l'exécution des travaux auxquels les sociétés du groupe ont été condamnées. A défaut de réponse l'ASL, il est demandé à ce que l'ASL soit considérée comme ayant renoncé à ces travaux. Lors de l'audience du 9 juin 2017, l'affaire a été radiée en raison des demandes de report successives. L'affaire pourra toutefois être rétablie sur simples conclusions de la partie qui y aura intérêt dès que la Cour aura rendu sa décision sur le premier jugement rendu par le JEX..

S'agissant des contentieux étrangers, le litige le plus significatif est le suivant :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités. Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif. Le risque a été intégralement provisionné dans les comptes au 31 décembre 2018.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

b) Contraintes légales et réglementaires

- Contraintes légales et réglementaires relatives à l'activité de promotion immobilière

En qualité de maître d'ouvrage de ses programmes immobiliers, le Groupe doit respecter la réglementation nationale de l'urbanisme, ainsi que les plans d'urbanisme élaborés par les collectivités territoriales (Zone d'Aménagement Concerté et Plan Local d'Urbanisme).

D'une façon générale, le Groupe doit respecter les règles relatives aux normes de construction, aux normes relatives à la qualité des matériaux, notamment quant aux isolations thermiques et phoniques des logements, à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, les éventuelles dérogations à ces règles et l'aspect extérieur des constructions.

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et, notamment en France, la loi sur l'eau et la réglementation relative aux installations classées (préservation de la nature).

Le Groupe doit respecter, particulièrement en France et en Allemagne, les règles d'ordre public du droit de la vente immobilière protégeant le consommateur achetant un logement.

L'évolution rapide et l'accumulation des règles d'urbanisme, des normes de construction, des normes d'environnement, des interdictions et restrictions de construction sur des sites classés ou protégés, des règles de délivrance des autorisations de construire, des règles de protection des consommateurs peuvent avoir une influence défavorable sur l'évolution des activités et la rentabilité du Groupe.

Cet ensemble de règles induit une complexité croissante du traitement des opérations, ce qui peut entraîner un allongement des délais dans la réalisation des programmes immobiliers et une augmentation du nombre de contentieux, ceci affectant la rentabilité de ces programmes.

En outre, en France, le droit de recours des tiers contre les autorisations de construire est de plus en plus utilisé, ayant pour conséquence des retards dans le déroulement des opérations ainsi que des surcoûts, voire des abandons de projets.

- Contraintes légales et réglementaires relatives à la pollution et la qualité des sols

Dans l'exercice de son activité de promoteur immobilier, le Groupe peut rencontrer des difficultés résultant du passé foncier des sites en ce qui concerne la pollution et la qualité des sols. La découverte de pollution peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires susceptibles d'avoir un impact défavorable sur la situation financière du Groupe.

- Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

Le Groupe est tenu de respecter, notamment en France et en Allemagne, une réglementation relative au patrimoine archéologique. La découverte de vestiges archéologiques peut nécessiter une suspension des travaux, ce qui pourrait entraîner des retards de livraison ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires.

c) Réglementations fiscales applicables

Les réglementations fiscales applicables aux activités de promoteur immobilier et/ou de constructeur d'immeubles neufs, qu'il s'agisse :

- des règles applicables en matière d'assiette des impôts directs pour le calcul et la détermination de l'exercice fiscal de dégageant des profits ou pertes de construction-vente (avancement des travaux ou à leur livraison) ;
- de la récupération de la TVA, ou de ses équivalents étrangers, grevant les coûts d'une opération, ou de celle due au Trésor public sur les ventes d'immeubles ;
- d'impôts directs dus par le Groupe, notamment sous le régime dit de l'intégration fiscale en France, pour la détermination de l'impôt sur les sociétés dû par le Groupe au titre des résultats des sociétés françaises comprises dans le périmètre d'intégration fiscale ; et
- des traitements fiscaux en cas d'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables ;

sont complexes et facteurs de risques financiers, notamment en termes de coûts administratifs et honoraires de conseils, pour tenter de prévenir les contentieux avec les administrations, ainsi qu'en cas de litige avec les administrations fiscales réclamant des compléments d'impôts en principal, des intérêts de retard voire des pénalités.

d) Risques liés à la pérennité des incitations fiscales et des aides à l'accession

Comme l'ensemble des opérateurs du marché, notamment français, de logements neufs, l'activité du Groupe bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement pour usage locatif des particuliers (notamment le régime appelé « Pinel »), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro+, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU, NQPV).

Ainsi, au cours de l'exercice 2018, 39% des contrats de réservation au détail conclus par le Groupe en France l'ont été avec des investisseurs privés, en vue d'une mise en location à titre de résidence principale du locataire. Cette proportion était de 37% en 2017.

La modification des réglementations fiscales, par limitation, puis suppression de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, pourrait donc avoir des conséquences importantes sur les marchés immobiliers et influencer sur la situation financière du Groupe.

e) Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de pouvoir représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure dans les comptes consolidés.

f) Risques financiers liés aux effets du changement climatique et des mesures prises pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone

L'accélération du changement climatique pourrait entraîner un durcissement des normes techniques applicables à la construction d'immeubles neufs dans des zones sensibles et engendrer un surenchérissement des coûts de constructions.

Cette préoccupation est particulièrement sensible pour projets situés dans des zones de risques naturels tels que les zones inondables.

2. LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le chapitre précédent.

3. PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES A L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les principes et procédures de contrôle interne de la Société s'inscrivent dans le cadre d'une gouvernance d'entreprise conforme au Cadre de Référence de l'AMF sur le dispositif de contrôle interne applicable aux valeurs moyennes et petites (« VaMPs »).

Le contrôle interne est en vigueur au sein de l'ensemble du groupe constitué par LNC et ses filiales.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que tous les risques d'erreurs ou de fraudes soient totalement éliminés ou maîtrisés.

a) Organisation de la Direction Financière

En 2018, la Direction Financière est organisée en cinq services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC, des holdings intermédiaires et des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.
- La **Consolidation** : ce service, qui fait pour sa majeure partie l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.
- Les **Financements** : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec la Direction juridique et les Directions locales. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe.
- La **Trésorerie** : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du groupe LNC, en France et à l'étranger. Il effectue l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire.

- Le **Contrôle de Gestion** : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger. Au dernier trimestre de chaque année, le Contrôle de Gestion assure l'élaboration du Plan bi-annuel à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi-année ; il est discuté entre le Directeur local et le Directoire pour approbation finale. Le Contrôle de Gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes immobiliers tout au long de l'année, dont la mise à jour des budgets d'opérations généralement deux fois par an, l'autorisation des règlements fournisseurs, ainsi qu'à la validation, deux fois par an, du chiffre d'affaires et des résultats du groupe. En cas de besoin, ses membres peuvent réaliser des missions d'audit interne des Programmes ou en filiale. Enfin, il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier France, qui rapporte au membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, lequel suit en direct la Trésorerie, la Consolidation, le Contrôle de Gestion et supervise les éventuelles missions d'audit interne.

b) Elaboration et traitement des informations comptables et financières relatives aux comptes sociaux et consolidés

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France.

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Les principales normes applicables à LNC sont rassemblées dans un Manuel des Principes et Méthodes Comptables qui précise les traitements comptables des opérations les plus importantes, compte tenu des activités spécifiques du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales étrangères avant chaque consolidation, incluant un calendrier détaillé.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des informations communiquées sous forme de liasse saisie par chaque filiale. Pour ce faire, les filiales utilisent un outil progiciel unique SAP BFC déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil est confiée au cabinet externe en charge de la consolidation.

Outre leur validation par les auditeurs externes des filiales, les liasses utilisées pour l'élaboration des états financiers consolidés sont contrôlées de la manière suivante :

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par le service Consolidation
- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales
- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par la Direction Financière avant d'être arrêtés par le Directoire.

La Direction Financière prépare, en liaison avec la Direction Juridique, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

c) Fiscalité

La Direction Financière gère, en liaison avec des conseils extérieurs, la politique fiscale du groupe.

d) Systèmes d'information

Les Systèmes d'information du groupe sont en permanence mis à jour avec pour objectif de satisfaire aux exigences de disponibilité, de fiabilité et de pertinence des informations opérationnelles, comptables et financières.

Pour les programmes de promotion immobilière menés en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (appelé « G5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité et contrôle budgétaire.

Le groupe utilise en outre trois systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings comptables et financiers, à savoir CEGID (comptabilité des holdings), SAP BFC (consolidation) et Sage XRT (trésorerie).

e) Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le Responsable Qualité et Innovation, qui portent sur le respect des procédures opérationnelles, le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique peut être amené à faire réaliser des audits internes de nature comptable/financière, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive pour des processus particulièrement risqués. Le cas échéant, les rapports d'audit interne résultants sont communiqués au Comité d'Audit.

4. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « Main Street » et « CFH », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Werk » dont la filiale du même nom est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom. Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire au travers le dépôt et l'exploitation de la marque « Les Nouveaux Constructeurs » ainsi que de son logo. Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe. Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo. La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Le Groupe est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des logiciels de gestion et de contrôle d'activité.

5. PERSPECTIVES

Grâce à son bon niveau de réservations et son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les semestres à venir, dans un contexte de marché encore favorable.

En France, marché stratégique où se concentre désormais près de 80% du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation de ses produits à la demande.

A fin février 2019, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 711 unités contre 482 pour la même période un an plus tôt, soit une progression de 47%.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 620 unités, en hausse de 69 % par rapport aux 367 de la même période de 2018 du fait d'une offre en progression et de rythmes d'écoulement satisfaisants.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 91 unités, contre 115 pour la même période de 2018.

Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier des lancements commerciaux, les deux premiers mois de l'année ne sont pas nécessairement représentatifs de la tendance en année pleine.

LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2019 – 2020.

6. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

En mars 2019, le groupement de promoteurs composé de AG Real Estate, Icade, Les Nouveaux Constructeurs (mandataire) et Nexity, associé au spécialiste du commerce Frey, a été désigné lauréat de l'appel à projets « Inventer Bruneseau », appel à projets organisé par la Ville de Paris et la SEMAPA portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier de près de 100 000 m².

ORDRE DU JOUR

A titre Ordinaire

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018, rapport de gestion, quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018
3. Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividende - réaffectation d'une partie du compte « Autres Réserves »
4. Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce
5. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions
6. 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 Directoire et du Conseil de surveillance
7. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Fabrice Desrez, Directeur Général
8. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Moïse Mitterrand, Président du Directoire
9. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Ronan Arzel, membre du Directoire
10. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire
11. Approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance
12. Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier MITTERRAND en qualité de membre du Conseil de surveillance
13. Renouvellement du mandat de Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN en qualité de membre du Conseil de surveillance
14. Renouvellement du mandat de la société PREMIER INVESTISSEMENT SAS en qualité de membre du Conseil de surveillance
15. Renouvellement du mandat de Monsieur Fabrice PAGET-DOMET en qualité de membre du Conseil de surveillance

A titre Extraordinaire

16. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
17. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider d'une ou plusieurs augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie définie de personnes
18. Suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie définie de personnes
19. Création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dite « Actions de Préférence A » ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions, et modification corrélative des statuts
20. Autorisation à donner au Directoire en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence A aux membres du personnel salarié de la société ou des sociétés liées
21. Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers
22. Pouvoirs pour formalités

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018, rapport de gestion, quitus aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des comptes annuels de la société arrêtés au 31 décembre 2018 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été présentés faisant apparaître un bénéfice de 42.892.931 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée Générale approuve également les dépenses non déductibles fiscalement et réintégrées au titre de l'article 39-4 du CGI, pour une somme totale de 49.618 euros, génératrice d'un complément d'impôt sur les sociétés de 16.593 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus, pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, aux membres du Directoire au titre de leur gestion et du Conseil de surveillance pour l'exécution de leur mission.

Elle donne également quitus aux Commissaires aux Comptes pour l'exécution de leur mission.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, approuve dans toutes leurs parties et leurs conséquences, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2018, tels qu'ils lui ont été présentés faisant ressortir un bénéfice net consolidé de 101,065 millions d'euros avec, pour la part du Groupe, un bénéfice net de 98,58 millions d'euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution – Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividende - réaffectation d'une partie du compte « Autres Réserves »

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport général des commissaires aux comptes, constatant que le bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice 2018 s'établit comme suit :

- Résultat de l'exercice :	42.892.931,18 euros
- Report à nouveau :	0 euro

Décide d'affecter le bénéfice distribuable, soit le montant de 42.892.931,18 euros, comme suit :

- **à la distribution de 2,50 euros par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 40.099.387,50 euros,**
- **à la dotation du compte « Report à nouveau » pour 2.793.543,68 euros.**

Après distribution et affectation du résultat de l'exercice, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à 2.793.543,68 euros.

Le dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 mai 2019.

Dans l'hypothèse où lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le montant du dividende qui n'aurait pas été versé au titre de ces actions serait affecté au compte de report à nouveau.

En outre, l'Assemblée Générale décide de prélever la somme de 60.064.945,49 euros sur le compte « Autres Réserves » s'élevant à ce jour à 60.064.945,49 euros en vue de l'affecter au compte « Report à Nouveau », lequel sera ainsi porté à 62.858.489,17 euros, après affectation du résultat de l'exercice écoulé dans les conditions ci-avant décidées.

Les dividendes distribués aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif et ouvrent droit à un abattement de 40% prévu au 2° de l'article 158-3 du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale prend acte que :

- depuis le 1er janvier 2018, les revenus distribués sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax") de 30%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux,

- le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu est maintenu mais son taux est aligné sur celui du PFU (12,8 % - CGI, art. 117 quater),

- peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 euros (contribuables soumis à une imposition commune); la demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'actionnaire, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement du dividende,

- l'option pour une imposition du dividende au barème progressif reste possible et doit être indiquée sur la déclaration de revenus ; dans ce cas, le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sera déduit de l'impôt dû. L'abattement de 40% sera maintenu mais les prélèvements sociaux seront assis sur le montant avant abattement.

Il a en outre été rappelé aux actionnaires que, conformément aux dispositions de l'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis aux mêmes règles que le prélèvement mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire prélevés à la source par l'établissement payeur, lorsque ce dernier est établi en France, et versés au Trésor dans les quinze premiers jours du mois suivant celui du paiement des dividendes.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents, et le montant des revenus distribués éligibles ou non à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du CGI, ont été les suivants :

	Montant	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2015	0,60 euro	oui	0,60 euro
2016	2,50 euro	oui	2,50 euro
2017	2,50 euros	oui	2,50 euros

(*) pour certains contribuables, le dividende était éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts

Quatrième résolution - Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve ledit rapport.

Cinquième résolution - Autorisation à donner au Directoire à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société, conformément aux dispositions des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce et des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF, avec pour objectifs notamment :

- L'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec une Charte de déontologie reconnue par l'AMF et conclu avec un prestataire de service d'investissement indépendant,
- L'octroi d'actions ou d'options d'achat d'actions aux salariés et aux dirigeants de la Société et/ou du groupe selon les modalités prévues par la Loi,
- La conservation d'actions en vue de leur remise à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opération de fusion, scission, d'apport et plus généralement de croissance externe,
- La remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société,
- L'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- L'annulation totale ou partielle des actions en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, sous réserve du vote d'une résolution spécifique par l'Assemblée générale.

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé, ou qui viendrait à être autorisé, par la loi et la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les opérations effectuées à ce titre seront réalisées dans les conditions suivantes :

- Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne pourra excéder 10 % du nombre de titres composant le capital social à la date de réalisation de ces achats, étant précisé que :
 - Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne saurait excéder 5 % du capital social si les actions ont été acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.
 - Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite des 10 % correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.
- Le prix maximal d'achat par action est fixé à 75 euros. Le montant maximal alloué à ce programme est plafonné à 35 millions d'euros. Les actions pourront être acquises, cédées, échangées ou transférées, dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, sur le marché et hors marché, de gré à gré et notamment en ayant recours à des instruments financiers dérivés, incluant l'utilisation d'options ou de bons, ou plus généralement à des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou dans le cadre d'offres publiques, et sans limitation particulière sous forme de blocs de titres, aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera.
- En cas d'opération ultérieure sur le capital de la Société, les montants indiqués précédemment seront ajustés par application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport existant entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et le nombre de titres le composant après l'opération.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en arrêter les termes et modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions, effectuer toute déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers, remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

La présente autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2019 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

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

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les 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, présentés dans le rapport précité et attribuables aux membres du Conseil de surveillance et au Directoire.

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 2018 à Fabrice Desrez, Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L225-100 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Fabrice Desrez, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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 2018 à Moïse Mitterrand, Président du Directoire

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L225-100 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Moïse Mitterrand, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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 2018 à Ronan Arzel, membre du Directoire

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L225-100 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Ronan Arzel, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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 2018 à Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L225-100 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Paul-Antoine Lecocq, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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 2018 à Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L225-100 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport du gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes et variables composant la rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Olivier Mitterrand, l'ensemble de ces éléments figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Douzième résolution - Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier MITTERRAND en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Monsieur Olivier MITTERRAND, né le 17 juillet 1943 à Paris, en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Treizième résolution - Renouvellement du mandat de Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN, née le 4 décembre 1955 à Digoin (71), en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatorzième résolution - Renouvellement du mandat de la société PREMIER INVESTISSEMENT SAS en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de la société PREMIER INVESTISSEMENT SAS, immatriculée sous le numéro unique 315 904 144, en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quinzième résolution - Renouvellement du mandat de Monsieur Fabrice PAGET-DOMET en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de renouveler le mandat de Monsieur Fabrice Paget-Domet né le 8 juillet 1972 à Valence, en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

De la compétence de l'assemblée Générale Extraordinaire

Seizième résolution - Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce :

- 1 - Autorise le Directoire à réduire le capital social par annulation, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social à la date de la présente assemblée générale et par périodes de 24 mois, de tout ou partie des actions que la société détient ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de programmes d'achat d'actions autorisés par l'assemblée générale des actionnaires.
- 2 - Décide que l'excédent du prix d'achat des actions annulées sur leur valeur nominale sera imputé sur tout poste de primes ou tout poste de réserves disponible, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.
- 3 - Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation pour l'exécution matérielle de cette annulation et l'accomplissement des formalités subséquentes, le tout dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs pour réaliser, sur ses seules décisions, la ou les annulations des actions acquises, procéder à la ou les réductions du capital social et à l'imputation sur les réserves ou sur les primes de la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, recevant tous pouvoirs pour en constater la réalisation et modifier les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente délégation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2019 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Dix-septième résolution - Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider d'une ou plusieurs augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie définie de personnes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

sous la condition suspensive de l'approbation de la résolution suivante relative à la suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes,

- (i) décide de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, en application des dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment les articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-138 du Code de commerce, sa compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'une ou plusieurs augmentations de capital immédiates et/ou à terme par l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes définies à la résolution suivante, d'actions ordinaires de la Société,
- (ii) décide de fixer le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées dans le cadre de la présente délégation, immédiatement ou à terme, à 30.000 euros (à savoir 30.000 actions d'un (1) euro de valeur nominale),
- (iii) décide que le prix de souscription des actions à émettre, par le Directoire en vertu de la présente délégation sera déterminé par celui-ci et devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des 20 derniers jours de bourse précédant sa fixation.
- (iv) décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - o limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée
 - o répartir librement tout ou partie des actions non souscrites ou, selon le cas, des valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais qui n'ont pas été souscrites à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible
 - o offrir au public tout ou partie des actions ou, selon le cas, des valeurs mobilières, non souscrites

- (v) les actions émises en vertu de la présente délégation seront immédiatement négociables et seront dès leur émission soumises à toutes les dispositions statutaires, jouiront des mêmes droits, seront entièrement assimilées aux actions anciennes et porteront jouissance courante,
- (vi) confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, et sans que cette liste soit limitative, pour :
- o arrêter les dates, les conditions et les modalités de toute émission ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à émettre, avec ou sans prime et modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités ainsi arrêtées, dans le respect des formalités applicables,
 - o fixer les montants à émettre, le mode de libération ainsi que, le cas échéant, la durée et le prix d'exercice des valeurs mobilières ou les modalités d'échange, d'exercice, de conversion, de remboursement ou d'attribution de toute autre manière de titres de capital ou donnant accès au capital dans les limites prévues par la présente résolution,
 - o fixer, s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, les droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société) attachés aux actions à émettre,
 - o fixer précisément la liste des bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription au sein d'une catégorie de personnes visée à la résolution suivante et le nombre de titres à réserver à chacun d'eux,
 - o déterminer dans les conditions légales les modalités d'ajustement des conditions d'accès à terme au capital des valeurs mobilières,
 - o suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai maximum de trois mois,
 - o à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale,
 - o limiter le montant de toute augmentation de capital réalisée dans le cadre de la présente autorisation dans les conditions légales,
 - o accroître de 15 % le nombre d'actions pouvant être souscrites en cas de sur souscription de toute augmentation de capital opérée dans le cadre de la présente autorisation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,
 - o pour (a) mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet (b) procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il déterminera, à l'émission de valeurs mobilières, ainsi que, le cas échéant, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts ; (c) procéder à toutes formalités et prendre toutes mesures utiles à la réalisation des émissions décidées en vertu de la présente délégation.
- (vii) décide que la présente délégation est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.
- (viii) rappelle que pour le cas où le Directoire ferait usage de la présente délégation, il lui appartiendra d'en rendre compte à l'Assemblée Générale suivante, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Dix-huitième résolution - Suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie définie de personnes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire ainsi que du rapport spécial des Commissaires aux comptes, se prononçant dans le cadre des articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce,

- (i) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux augmentations de capital qui pourront être décidées par le Directoire en vertu de la délégation qui précède, objet de la 17^{ème} résolution des présentes, au profit de salariés de la Société et des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
- (ii) décide de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, le soin de fixer précisément la liste des bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription au sein de la catégorie de personnes susmentionnée et le nombre de droits à souscription à attribuer à chacun d'eux.

Dix-neuvième résolution - Création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dite « Actions de Préférence A » ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions, et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance **(i)** du rapport du Directoire, **(ii)** du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article R.228-20 du Code de commerce et **(iii)** du rapport du Commissaire aux avantages particuliers désigné par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce de Nanterre en date du 19 décembre 2018 :

- (i) décide, en application des articles L. 228-11 et suivants du Code de commerce, et sous réserve de la mise en œuvre par le Directoire de l'autorisation prévue à la 19ème résolution de la présente assemblée, de créer une nouvelle catégorie d'actions de préférence dite « Action de Préférence A », lesquelles ne pourront faire l'objet d'une émission que dans le cadre d'une attribution gratuite aux membres du personnel salarié de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code du commerce,
- (ii) décide que la valeur nominale des Actions de Préférence A est égale à la valeur nominale (pair) des actions ordinaires, soit un (1) euro, et que l'admission des actions de préférence aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ne sera pas demandée ;
- (iii) décide que dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence A seront elles-mêmes des Actions de Préférence A ;
- (iv) décide que les porteurs d'Actions de Préférence A seront rassemblés en assemblée spéciale et que le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales ;
- (v) décide que les Actions de Préférence A bénéficieront à compter de leur attribution définitive, au sens de l'article L. 225-197-1 du Code du commerce, soit un an après leur attribution au bénéficiaire, d'un droit à dividende, sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 23 des statuts de la Société et que, en cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence A bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social ;
- (vi) décide que les Actions de Préférence A disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société ;
- (vii) décide que les Actions de préférence A seront dénommées « Actions de Préférence A » suivies de l'année au titre de laquelle il aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « **Actions de Préférence A 2019** ») ;
- (viii) décide que **(a)** les Actions de Préférence A seront convertibles en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence A, dans les conditions ci-après déterminées et **(b)** les Actions de Préférence A seront converties en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes à due concurrence ;
- (ix) prend acte que la conversion des Actions de Préférence A emporte renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription relatif aux actions issues de ladite conversion ;
- (x) décide que, en cas d'atteinte des « *Critères de Performance* » et de respect de la « *Condition de Présence* », chaque Action de Préférence A sera convertible en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « *Coefficient de Conversion* » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « *Ratio* », « *Critères de Performance* » et « *Condition de Présence* » ont le sens suivant :
 - « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence A, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « *Critère de Performance Minimum* » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « *Critère de Performance Maximum* » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence A en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence A du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;

- « **Condition de Présence** » désigne le fait que chaque bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence A a conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social de la Société suivant l'exercice au cours duquel il aura été bénéficiaire de l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A considérée, étant précisé que pour les besoins des présentes, un bénéficiaire sera réputé ne plus avoir la qualité de bénéficiaire éligible à compter, selon le cas, de (i) la date de son décès ou la date à laquelle l'administration ou l'organisme de Sécurité Sociale compétente reconnaît l'incapacité aux termes des 2° et 3° de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale (ii) la date de première présentation de la lettre de licenciement, (iii) le lendemain de la date d'homologation de la convention de rupture conventionnelle par l'autorité administrative compétente, (iv) la date de réception par la Société d'une lettre de démission ou (v) le jour du départ effectif à la retraite ;
- « **Critères de Performance** » désigne (a) le « *Critère de Performance Minimum* », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Directoire de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A et (b) le « *Critère de Performance Maximum* », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Directoire de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A, étant précisé que pour les (a) et (b), « NOPAT NET » désigne la somme sur cinq (5) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de préférence A considérées), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CFSFP constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CFSFP ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

Total du (i) résultat opérationnel courant France (en ce inclus le résultat opérationnel courant France réalisé sur l'immobilier d'entreprise) multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt sur les sociétés tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré

- « **CFSFP** » qui désigne le coût de financement des stocks en fonds propres, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

*(valeur nette des stocks et encours de production France - les dettes financières courantes et non courantes France)*15%*

Etant précisé que le NOPAT et le CFSFP au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des comptes consolidés.

- (xi) décide que, chaque Action de Préférence A sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société (a) en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** ») ou (b) en cas de cession ou de transfert (selon quelque modalité que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, de manière immédiate ou différée) de ladite Action de Préférence A après la fin de la période de conservation telle que définie aux articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce et avant l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social suivant l'exercice au cours duquel il aura été décidé l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A à son bénéficiaire (ci-après dénommé le « **Cas 3** ») ;
- (xii) décide que par exception au paragraphe (xi) ci-dessus, le respect de la Condition de Présence ne sera pas requis dans les cas de décès, d'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, de départ ou de mise à la retraite, ou de cession d'une société dont la Société contrôle directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plus de 50 % du capital ou des droits de vote) ; dans cette hypothèse, les Actions de Préférence A demeureront convertibles en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1 ;
- (xiii) décide que la date de convertibilité sera la date déterminée par le Directoire pour constater l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et fixer le Coefficient de Conversion, laquelle date devra intervenir au plus tard le 30 juin du cinquième exercice social de la Société suivant l'exercice social au cours duquel il aura été décidé de l'attribution gratuite des Actions de Préférence A considérées (la « **Date de Convertibilité** ») ;
- (xiv) décide que la Date de Convertibilité sera notifiée par le Directoire aux Bénéficiaires au moins cinq jours avant son échéance ;
- (xv) décide que la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires sera réalisée automatiquement par l'émetteur, à l'initiative du Directoire et que, à compter de la Date de Convertibilité, le Directoire procédera à la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires de la Société, laquelle conversion devra intervenir dans les douze (12) mois de la Date de Convertibilité (la « **Période de Conversion** ») ;

- (xvi) décide que toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence A seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur date de conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris ;
- (xvii) décide en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 6 des statuts de la Société (Capital Social) de façon consécutive à la création desdites Actions de Préférence A, lequel article 6 sera modifié en son paragraphe 1^{er} qui sera désormais rédigé comme suit à compter de la décision d'attribution des Actions de Préférence A (modifications soulignées), le reste de l'article demeurant inchangé :

Article 6, paragraphe 1^{er} :

« Le capital social est actuellement fixé à la somme de 16.039.755 € (seize millions trente-neuf mille sept cent cinquante-cinq euros) divisé en 16.039.755 actions d'une valeur nominale de 1 € (un euro) chacune, toutes entièrement libérées et réparties en deux catégories, les actions ordinaires au nombre de 16.039.755 (seize millions trente-neuf mille sept cent cinquante-cinq) et les actions de préférence dites « Actions de Préférence A » ; »

- (xviii) décide en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 7 I (Modifications du Capital) (Augmentation de Capital) des statuts de la Société de façon consécutive à la création desdites Actions de Préférence A, lequel article 7. I sera modifié en son paragraphe 2 qui sera désormais rédigé comme suit à compter de la décision d'attribution des Actions de Préférence A (modifications soulignées), le reste de l'article demeurant inchangé :

Article 7, I paragraphe 2 :

« il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25% du capital social. Les Actions de Préférence A ne peuvent représenter plus de 10% du capital social ni donner accès par conversion à plus de 10% du capital social ; »

- (xix) décide en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 8 des statuts de la Société (Forme des actions – transmission) de façon consécutive à la création desdites Actions de Préférence A, lequel article 8 sera modifié en ses 2 premiers paragraphes qui seront désormais rédigés comme suit à compter de la décision d'attribution des Actions de Préférence A (modifications soulignées), le reste de l'article demeurant inchangé :

Article 8, paragraphes 1 et 2 :

« Les actions ordinaires entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires en vigueur et des statuts de la Société. Les actions ordinaires nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sauf stipulation contraire de la Loi ; elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce que qu'elles soient intégralement libérées. Les Actions de Préférence A sont obligatoirement et exclusivement nominatives et inscrites sur un compte nominatif pur ou administré ; elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions prévues par la Loi.

Sans préjudice des dispositions statutaires applicables aux transferts des Actions de Préférence A, les actions sont librement négociables. La transmission des actions entièrement libérées des versements exigibles s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement de compte à compte, selon les modalités définies par la Loi et les règlements. »

- (xx) décide en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 10 des statuts de la Société (Droits et obligations attachés aux actions) de façon consécutive à la création desdites Actions de Préférence A, lequel article 10 sera désormais rédigé comme suit à compter de la décision d'attribution des Actions de Préférence A (modifications soulignées et suppressions barrées) :

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

10.1 Dispositions communes à toutes les actions

I - Sans préjudice des dispositions spécifiques applicables aux Actions de Préférence A et visées à l'article 10.2 des statuts de la Société, chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

II - La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des assemblées générales.

III - Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires à l'égard de la Société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaire.

IV - Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, ~~toutes catégories confondues~~, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la Loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent. La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

V - En vertu des dispositions du Code de commerce et sans préjudice du respect de l'ensemble des obligations déclaratives fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société par tout moyen écrit et l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») dans les conditions et modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, au plus tard avant la clôture du quatrième jour de négociation suivant le jour du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. La notification devra contenir les mentions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

VI - Outre les déclarations de franchissement de seuils expressément prévues par les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce et les dispositions du règlement général de l'AMF.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

10.2 Dispositions spécifiques aux Actions de Préférence A

I - Les Actions de Préférence A ne peuvent être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce. Les Actions de préférence A seront dénommées « Actions de Préférence A » suivies de l'année au titre de laquelle il aura été décidé de procéder à l'attribution gratuite considérée (exemple : « Actions de Préférence A 2019 »).

II - Dans l'hypothèse d'un regroupement d'actions, d'une division de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou attribution d'actions gratuites aux actionnaires, les actions attribuées au titre des Actions de Préférence A seront elles-mêmes des Actions de Préférence A.

III- Les porteurs des Actions de Préférence A seront rassemblés en assemblée spéciale et le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales.

IV - Les Actions de Préférence A bénéficieront à compter de leur attribution définitive, au sens de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, d'un droit à dividende), sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 23 des statuts de la Société. En cas de liquidation de la Société, les Actions de Préférence A bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires, à savoir un droit proportionnel à la quote-part que leur montant nominal représente dans le capital social.

V - les Actions de Préférence A disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société.

VI - Les Actions de Préférence A seront convertibles en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité maximum de cent (100) actions ordinaires nouvelles ou existantes pour une (1) Action de Préférence A, dans les conditions ci-après déterminées. Elles seront converties en actions ordinaires nouvelles ou existantes, détenues dans le cadre du programme de rachat, étant précisé que si la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes à due concurrence.

VII - En cas d'atteinte des « Critères de Performance » et de respect de la « Condition de Présence », chaque Action de Préférence A sera convertible en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société déterminé en application du « Coefficient de Conversion » (ci-après dénommé le « **Cas 1** ») ; pour les besoins des présentes, les termes « Ratio », « Critères de Performance » et « Condition de Présence » ont le sens suivant :

- « **Coefficient de Conversion** » désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence A, lequel variera linéairement entre une (1) action ordinaire, si le « Critère de Performance Minimum » n'est pas atteint, et cent (100) actions ordinaires, si le « Critère de Performance Maximum » est atteint, étant précisé que lorsque le nombre total d'actions ordinaires devant être reçues par un titulaire d'Actions de Préférence A en application du Coefficient de Conversion, en faisant masse de l'ensemble des Actions de Préférence A du même millésime qu'il détient, n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre entier d'actions ordinaires immédiatement inférieur ;
- « **Condition de Présence** » désigne le fait que chaque bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence A a conservé la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions de la Société jusqu'à l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social de la Société suivant l'exercice au cours duquel il aura été bénéficiaire de l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A considérée ;
- « **Critères de Performance** » désigne (a) le « Critère de Performance Minimum », soit l'objectif de « NOPAT NET » minimum fixé par le Directoire de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A et (b) le « Critère de Performance Maximum », soit l'objectif de « NOPAT NET » maximum fixé par le Directoire de la Société lors de la décision d'attribution gratuite d'Actions de Préférence A, étant précisé que pour les (a) et (b), « NOPAT NET » désigne la somme sur cinq (5) exercices sociaux consécutifs (le premier exercice social pris en compte étant celui au cours duquel il est décidé de procéder à l'attribution gratuite des Actions de préférence A considérées), du NOPAT constaté au titre de l'exercice considéré, diminué du CFSFP constaté au titre du même exercice, les termes NOPAT et CFSFP ayant, pour chaque exercice considéré, le sens ci-dessous :

- « **NOPAT** » désigne le revenu opérationnel courant France net d'impôt sur les sociétés, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

Total du (i) résultat opérationnel courant France (en ce inclus le résultat opérationnel courant France réalisé sur l'immobilier d'entreprise) multiplié par (ii) la soustraction de 1 moins le taux normal de l'impôt tel que défini à l'article 219 I du code général des impôts et applicable à l'exercice considéré

- « **CFSFP** » qui désigne le coût de financement des stocks en fonds propres, lequel est égal à l'application de la formule suivante :

(valeur nette des stocks et encours de production France - les dettes financières courantes et non courantes France)*15%

- Etant précisé que le NOPAT et le CFSFP au titre de chaque exercice seront déterminés sur la base des agrégats visés ci-dessus, tel que ces agrégats ressortent des comptes consolidés.

VIII - Chaque Action de Préférence A sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société (a) en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 2** ») ou (b) en cas de cession ou de transfert (selon quelque modalité que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, de manière immédiate ou différée) de ladite Action de Préférence A après la fin de la période de conservation telle que définie aux articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce et avant l'assemblée générale d'approbation des comptes du quatrième exercice social suivant l'exercice au cours duquel il aura été décidé l'attribution gratuite de l'Action de Préférence A à son bénéficiaire (ci-après dénommé le « **Cas 3** »).

IX - Le respect de la Condition de Présence ne sera pas requis dans les cas de décès, d'invalidité correspondant à la deuxième ou à la troisième catégorie de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, de départ ou de mise à la retraite, ou de cession d'une société dont la Société contrôle directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plus de 50 % du capital ou des droits de vote) ; dans cette hypothèse, les Actions de Préférence A demeureront convertibles en actions ordinaires de la Société dans les mêmes conditions que le Cas 1.

X - La date de convertibilité sera la date déterminée par le Directoire pour constater l'atteinte des Critères de Performance, le respect de la Condition de Présence et fixer le Coefficient de Conversion, laquelle date devra intervenir au plus tard le 30 juin du cinquième exercice social de la Société suivant l'exercice social au cours duquel il aura été décidé de l'attribution gratuite des Actions de Préférence A considérées (la « **Date de Convertibilité** »).

XI - A compter de la Date de Convertibilité, la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires sera automatique, à la main du Directoire, sans démarche nécessaire de la part du porteur des Actions de Préférence A. Le Directoire pourra décider de la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires de la Société pendant une durée de douze (12) mois (la « **Période de Conversion** »).

XII - Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de Préférence A seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur date de conversion et porteront jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

Vingtième résolution - Autorisation à donner au Directoire en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence A aux membres du personnel salarié de la société ou des sociétés liées

Sous la condition suspensive de l'adoption de la 19^{ème} résolution relative à la création d'Actions de Préférence A, l'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'Actions de Préférence A à émettre, au profit des bénéficiaires éligibles employés par la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Le nombre total d'Actions de Préférence A ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser cinq mille (5.000) et le nombre d'actions ordinaires issues de la conversion de ces Actions de Préférence A ne pourra dépasser cinq cent mille (500.000).

L'attribution des Actions de Préférence A aux bénéficiaires sera définitive, sous réserve de la présence du bénéficiaire dans les effectifs du groupe et/ou de l'atteinte de critères de performance individuelle fixés par le Directoire, au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Directoire, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Le Directoire fixera une période de conservation d'une durée telle que le cumul des périodes d'acquisition et de conservation sera d'au moins deux années.

Les Actions de Préférence A attribuées gratuitement seront converties en actions ordinaires.

Tous pouvoirs sont conférés au Directoire à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères et notamment les critères de performance minimum et maximum ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'Actions de Préférence A attribuées à chacun d'eux ;
- le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des Actions de Préférence A à attribuer,
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélatif(s) à l'émission des Actions de Préférence A attribuées gratuitement,
 - déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant la période d'acquisition et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
- prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée des bénéficiaires ;
- prendre acte du nombre d'actions ordinaires nouvelles issues de la conversion des Actions de Préférence A, prendre toutes mesures utiles à la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires de la Société, conformément à leurs termes et conditions et apporter les modifications nécessaires aux statuts de la Société ;
- et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux Actions de Préférence A émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.
Elle est valable jusqu'au 17 novembre 2020 inclus.

Vingt-et-unième 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 entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et des articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail :

- (i) délègue au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'augmentation du capital social, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservés aux salariés et anciens salariés adhérents du ou des plans d'épargne d'entreprise de la Société ou du groupe ;
- (ii) décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieure à quatre cent quatre-vingt-un mille cent quatre-vingt-douze (481.192) euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre, pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- (iii) décide que la présente délégation emporte suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, aux titres de capital et valeurs mobilières à émettre, dans le cadre de la présente résolution et renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit ;
- (iv) décide que le Directoire fixera le prix de souscription des actions conformément aux dispositions des articles L. 3332-19 et suivants du Code du travail.
- (v) décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits ;
- (vi) décide que les caractéristiques des autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société seront arrêtés par le Directoire, dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- (vii) donne au Directoire, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus tous pouvoirs pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :
- décider que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes de placements collectifs de valeurs mobilières ;
 - fixer les conditions et modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment de jouissance, les modalités de libération, le prix de souscription des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur ;
 - arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en application de la présente délégation ;
 - arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
 - fixer le délai accordé aux souscripteurs pour la libération de leurs titres de capital ou de leurs valeurs mobilières donnant accès au capital qui seront effectivement souscrits ;
 - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital.

La présente délégation expirera à l'issue d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Vingt-deuxième résolution - Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte en vue de l'accomplissement des formalités.



 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

LNC.fr

50, ROUTE DE LA REINE – CS 50040
92773 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX
TÉL +33 (0)1 55 60 45 45 – LNC@LNC.FR