



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 15 242 354 euros

Siege social : Tour Maine Montparnasse

33 avenue du Maine

75755 Paris Cedex 15

722 032 778 R.C.S. Paris

Document de référence

2012

incluant le rapport financier annuel

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 9 avril 2013 conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires

Ce document de référence est disponible sur le site internet de la société (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ou à son siège social.

SOMMAIRE

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	7
1.1	<i>Responsable des informations contenues dans le document.....</i>	<i>7</i>
1.2	<i>Attestation du responsable.....</i>	<i>7</i>
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	8
2.1	<i>Commissaires aux comptes titulaires.....</i>	<i>8</i>
2.2	<i>Commissaires aux comptes suppléants.....</i>	<i>8</i>
2.3	<i>Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés.....</i>	<i>8</i>
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	9
3.1	<i>Informations financières sélectionnées.....</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011</i>	<i>9</i>
3.3	<i>Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011.....</i>	<i>10</i>
3.4	<i>Informations boursières.....</i>	<i>11</i>
4	FACTEURS DE RISQUE	12
4.1	<i>Risques liés aux activités du Groupe.....</i>	<i>12</i>
4.2	<i>Risques liés à la Société.....</i>	<i>13</i>
4.3	<i>Risques de marché.....</i>	<i>16</i>
4.4	<i>Risques juridiques.....</i>	<i>18</i>
4.5	<i>Risques liés aux engagements hors bilan.....</i>	<i>19</i>
4.6	<i>Gestion des risques</i>	<i>20</i>
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	24
5.1	<i>Histoire et évolution de la Société.....</i>	<i>24</i>
5.2	<i>Investissements.....</i>	<i>25</i>
6	APERÇU DES ACTIVITES	26
6.1	<i>Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe.....</i>	<i>26</i>
6.2	<i>Présentation générale des marchés immobiliers</i>	<i>26</i>
6.3	<i>Description des activités du Groupe.....</i>	<i>34</i>
6.4	<i>Démarche qualité.....</i>	<i>45</i>
6.5	<i>Concurrence</i>	<i>46</i>
6.6	<i>Environnement réglementaire des activités du Groupe.....</i>	<i>46</i>
7	ORGANIGRAMME ET PRINCIPALES FILIALES	52
7.1	<i>Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2012.....</i>	<i>52</i>
7.2	<i>Tableau des principales filiales et participations</i>	<i>55</i>
8	PROPRIETES IMMOBILIERES – ENVIRONNEMENT	58
8.1	<i>Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés</i>	<i>58</i>
8.2	<i>Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations</i>	<i>59</i>
9	EXAMEN DE LA PERFORMANCE COMMERCIALE ET DE LA SITUATION FINANCIERE.....	60
9.1	<i>Principaux agrégats liés à l'activité de la Société.....</i>	<i>60</i>
9.2	<i>Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne).....</i>	<i>60</i>

10	TRESORERIE ET CAPITAUX	61
10.1	<i>Informations sur les capitaux du Groupe.....</i>	61
10.2	<i>Flux de trésorerie.....</i>	61
10.3	<i>Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement.....</i>	61
10.4	<i>Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC.....</i>	61
10.5	<i>Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements</i>	61
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, PROPRIETE INTELLECTUELLE	62
11.1	<i>Recherche et développement.....</i>	62
11.2	<i>Propriété intellectuelle.....</i>	62
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	63
12.1	<i>Informations générales</i>	63
12.2	<i>Informations sur les principaux marchés.....</i>	63
12.3	<i>Événements récents.....</i>	63
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	64
14	ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	65
14.1	<i>Conseil de surveillance, Directoire et principaux dirigeants</i>	65
14.2	<i>Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction.....</i>	70
15	REMUNERATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS.....	71
15.2	<i>Retraites et autres avantages</i>	72
15.3	<i>Divers</i>	72
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	73
16.1	<i>Mandats des membres des organes d'administration et de direction</i>	73
16.2	<i>Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de surveillance ou de la Direction Générale au Groupe</i>	73
16.3	<i>Comités et règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire</i>	75
16.4	<i>Déclaration relative au gouvernement d'entreprise</i>	76
16.5	<i>Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction.....</i>	77
16.6	<i>Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise.....</i>	77
17	SALARIES.....	78
17.1	<i>Ressources humaines.....</i>	78
17.2	<i>Participations des mandataires sociaux et stock-options.....</i>	79
17.3	<i>Intéressement et participation.....</i>	79
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	81
18.1	<i>Actionnariat de la Société.....</i>	81
18.2	<i>Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires</i>	82
18.3	<i>Contrôle de la Société.....</i>	82
18.4	<i>Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.....</i>	83
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	84
19.1	<i>Conventions réglementées</i>	84
19.2	<i>Autres conventions</i>	84
19.3	<i>Fondation d'entreprise.....</i>	84

20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LNC	87
	<i>20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2012</i>	<i>87</i>
	<i>A. Comptes consolidés au 31 décembre 2012 établis en normes comptables IFRS</i>	<i>87</i>
	<i>B. Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs</i>	<i>154</i>
	<i>20.2 Politique de distribution des dividendes</i>	<i>183</i>
	<i>20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage</i>	<i>183</i>
	<i>20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale</i>	<i>184</i>
	<i>20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	<i>184</i>
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES	185
	<i>21.1 Informations concernant le capital</i>	<i>185</i>
	<i>21.2 Dispositions statutaires</i>	<i>189</i>
	<i>21.3 Engagement de conservation des actions LNC</i>	<i>199</i>
22	CONTRATS IMPORTANTS	200
	<i>22.1 Participation dans la société ZAPF</i>	<i>200</i>
	<i>22.2 Acquisitions récentes</i>	<i>200</i>
	<i>22.3 Participation au capital de Premier Investments</i>	<i>200</i>
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	201
	<i>23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence</i>	<i>201</i>
	<i>23.2 Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie</i>	<i>201</i>
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	202
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	203

L	LISTE DES INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES PUBLIQUES AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS.....	204
A	ANNEXES.....	205
	<i>Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle.....</i>	<i>205</i>
	<i>Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce.....</i>	<i>248</i>
	<i>Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA.....</i>	<i>261</i>
	<i>Annexe 3 : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....</i>	<i>263</i>
	<i>Annexe 4 : Glossaire.....</i>	<i>279</i>

Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement CE n° 8 09/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

Les comptes consolidés de l'exercice 2009 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 13 avril 2010 sous le numéro D.10-0254.

Les comptes consolidés de l'exercice 2010 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 8 avril 2011 sous le numéro D.11-0269.

Les comptes consolidés de l'exercice 2011 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 10 avril 2012 sous le numéro D.12-0313.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes dans un autre endroit du Document de référence.

1 Personnes responsables du document de référence

1.1 Responsable des informations contenues dans le document

Monsieur Fabrice Desrez, Directeur Général de LNC.

1.2 Attestation du responsable

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste, à ma connaissance, que le Rapport de gestion (figurant en Annexe 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de référence.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2010, inclus par référence comme précisé au paragraphe « informations incluses par référence » du document de référence, ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes figurant au chapitre 20 du document de référence 2010, qui contient une observation relative à l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité de l'exploitation.

Paris, le 8 avril 2013

Fabrice Desrez
Membre du Directoire
Directeur Général

2 Contrôleurs légaux des comptes

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

AGM Audit Legal SAS

7, rue Marguerite-Yourcenar
BP 47718 – 21077 Dijon
Société représentée par Monsieur Yves Llobell.

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Dijon.
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 1985. Renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Ernst & Young et Autres

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris la Défense1
Société représentée par Messieurs François Carrega et Sébastien Huet.

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.
Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 1990. Renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur André Martin

Le Quirinal – 15, quai du Général-De-Gaulle
BP 205 – 71305 Montceau-les-Mines Cedex

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Dijon.
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2002, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Auditex

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris La Défense1

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Nanterre.
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2007, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Jacques Denis, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Néant.

3 Informations financières sélectionnées

3.1 Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes de résultat et bilans consolidés résumés de LNC et ses filiales pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011. En application du règlement européen 1606.2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés de la Société au titre des exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011, sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 20 du présent document (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») ainsi qu'avec le Rapport de gestion fourni en Annexe 1 au présent Document de référence.

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011

► Compte de résultat synthétique

(en millions d'euros)	2012	2011
Chiffre d'affaires	571,8	524,1
Marge brute	127,5	128,7
Résultat opérationnel courant	22,3	29,9
Résultat net (part du Groupe)	19,9	15,1

Des explications détaillées sont fournies dans le Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 du présent Document de Référence sur l'activité et les performances de LNC au cours de l'exercice écoulé. Le chapitre 20 explicite plus en détail les différents postes du compte de résultat.

Bilans synthétiques 2012 et 2011

(en millions d'euros)	31.12.2012	31.12.2012
Actifs non courants	53,7	Capitaux propres 213,0
BFR	223,9	Provisions et autres 43,0
		Dette nette 21,6
	277,6	277,6

(en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2011
Actifs non courants	55,5	Capitaux propres 208,3
BFR	161,0	Provisions et autres 37,5
Trésorerie nette	29,3	
	245,8	245,8

Le bilan synthétique fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes de stocks et clients le poste fournisseur et autres passifs courants qui représentait au 31 décembre 2012 un montant de 288 millions d'euros contre 270,8 millions d'euros au 31 décembre 2011. De même, la trésorerie nette représente la trésorerie de l'actif moins les dettes financières du passif.

Le Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence ainsi que le chapitre 20 explicitent de manière détaillée les différentes rubriques du bilan et leurs variations.

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011

(En millions d'euros)	2012	2011
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	25,1	28,1
Variation du BFR liée à l'activité *	-57,4	-4,5
Intérêts versés nets et impôts payés	-12	-11,9
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-44,3	11,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement **	-6,1	-11,5
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-7,8	-8,2
Variation de l'endettement	19,9	-12,8
Autres flux liés au financement	<u>-0,1</u>	<u>-0,3</u>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	12,1	-21,2
<i>Incidence des variations de change</i>	0	0,2
Variation totale de Trésorerie	-38,3	-20,8
Trésorerie d'ouverture	151,1	171,9
Trésorerie de clôture **	112,7	151,1

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements.

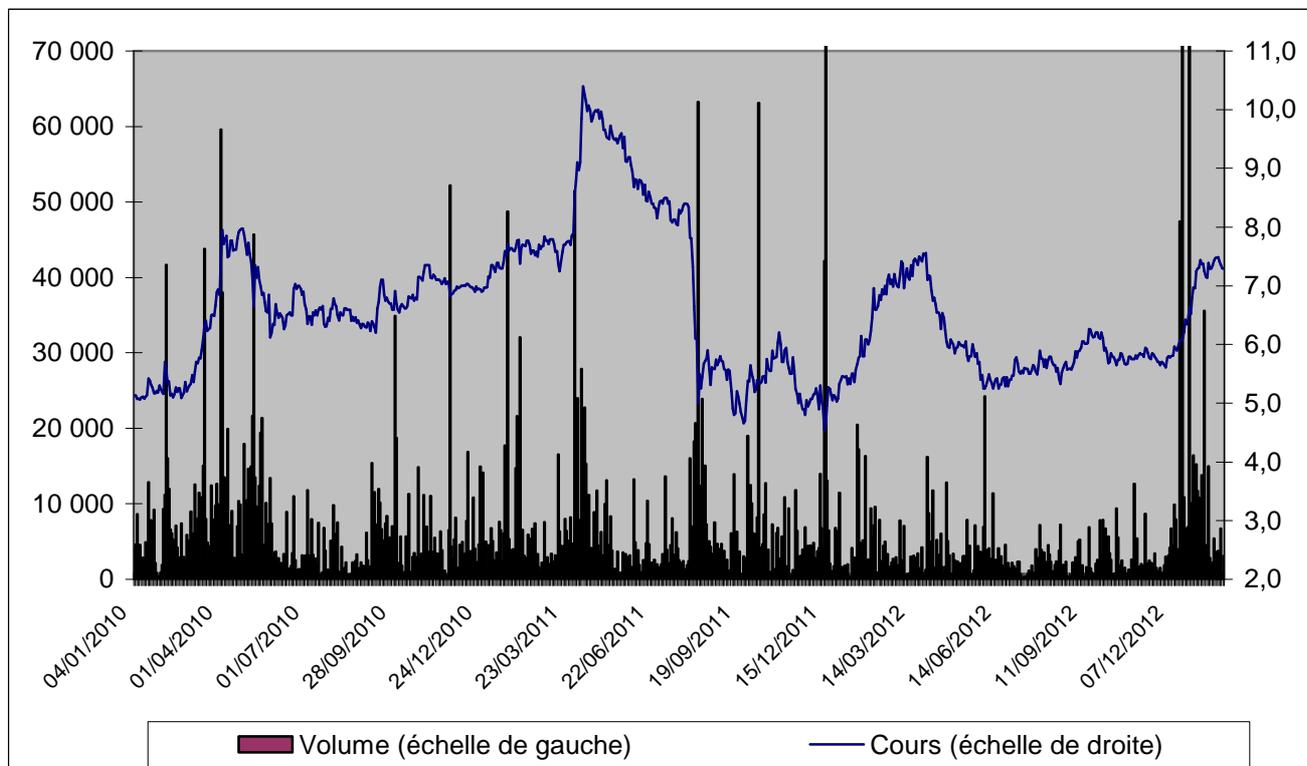
** La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 1,3 m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

En 2012, la trésorerie consolidée est en baisse de 38,3 m€, principalement en lien avec les activités opérationnelles, dont essentiellement la hausse du BFR nettement supérieure à la capacité d'autofinancement.

3.4 Informations boursières

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment C, code « LNC » - code ISIN : FR0004023208) et fait partie de l'indice SBF 250.

Le graphique ci-dessous résume l'évolution du cours de l'action et des volumes quotidiens traités au cours des 3 dernières années :



Marché	NYSE-Euronext
Code ISIN	FR0004023208
Activité	Immobilier
Plus haut 2012	7,56 €
Plus bas 2012	5,25 €
Dernier cours coté le 31.12.2012	6,52 €
Nombre d'actions au 31.12.2012	15 242 354
Capitalisation boursière au 31.12.2012	99,4 millions €
Volume moyen quotidien (entre le 01.01.2012 et le 31.12.2012)	4 459
<i>Source : Euronext.</i>	

En 2012, l'action LNC a fait l'objet d'un suivi par les analystes ODDO et KEPLER CORPORATE MARKETS.

N'ayant actuellement pas recours au financement obligataire, la Société n'est pas suivie par des agences de rating.

4 Facteurs de risque

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs, et considère qu'il n'y a à sa connaissance pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci après.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre peut ne pas être exhaustive et que d'autres risques peuvent exister qui sont inconnus, ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Document de référence, comme susceptible d'avoir un effet significativement défavorable pour la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

Il est enfin précisé que le présent chapitre comme l'ensemble de ce document a été établi sur la base des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers à l'attention des valeurs moyennes et petites.

4.1 Risques liés aux activités du Groupe

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

L'activité du Groupe est influencée par les conditions économiques tant locales que nationales et internationales. Ainsi, 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 : d'une part, une situation économique et sociale déprimée sur fond de dispositions fiscales moins favorables, et d'autre part, un manque chronique d'offre de logements neufs accessibles au plus grand nombre, avec des taux d'intérêt peu élevés.

4.1.2 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, d'une plus grande sélectivité du secteur bancaire dans le domaine des crédits immobiliers ou de la baisse du pouvoir d'achat, la demande de logements en sera directement affectée, ce qui aurait un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

4.1.3 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.

4.1.4 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, à l'alourdissement 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 adaptés au marché. Il doit également faire face à la concurrence particulièrement active régnant dans le marché de la construction neuve, 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.

4.1.5 Risques fournisseurs

Pour les besoins de son activité de construction-vente, le Groupe confie la réalisation de travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état, entreprises en général de taille moyenne.

La Société estime qu'il existe trois principaux risques 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, du fait principalement de 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 : les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de travaux 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 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.

En conséquence, toute inflation des prix, tout retard dans la livraison, toute défaillance de fournisseurs sur un même chantier pourraient nuire à la rentabilité économique d'un programme et avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

4.1.6 Risques liés aux contrats conclus avec les personnes publiques

Dans le cadre des contrats conclus ou envisagés avec des personnes publiques, le Groupe est soumis à une réglementation complexe, notamment en cas d'appels d'offres publics, exigeant la mise en place de procédures spéciales, la présentation d'un dossier administratif complet et un suivi respectant le cahier des charges défini par la collectivité cocontractante. Aucune garantie ne peut être donnée par la Société sur le fait que l'application de cette réglementation n'entraînera pas de coûts supplémentaires pour le Groupe.

Par ailleurs, les délais de règlement des sommes dues par les collectivités et personnes morales de droit public, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur la trésorerie et donc sur la situation financière et/ou les résultats du Groupe.

4.1.7 Risques liés aux assurances et garanties

Les polices étant négociées périodiquement, la Société pourrait 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 significativement son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives de développement.

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

4.2 Risques liés à la Société

4.2.1 Risques liés à la présence du Groupe à l'étranger

4.2.1.1 Risques liés à l'étranger

Outre la France qui représente près des deux tiers de son activité, le Groupe est notamment présent, en Allemagne, en Espagne, et de manière plus réduite en Indonésie, où le Groupe a cessé d'intervenir le 21 mars 2012, et ne conserve que quelques anciens lots restant à vendre (voir le paragraphe 6.3.1.5.4 du présent document de référence), ainsi qu'au Portugal et en Pologne où il reste également des actifs 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, notamment en Indonésie, à l'absence ou à l'instabilité des législations locales, au fonctionnement des institutions judiciaires, à la complexité des réglementations fiscales et du fonctionnement des services administratifs ;

- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, essentiellement en Pologne ;
- des risques inhérents aux pouvoirs ou délégations de pouvoirs consentis à des collaborateurs locaux.

4.2.1.2 Risques liés à l'Espagne

La Société intervient en Espagne via deux filiales, l'une Premier España, dans le secteur libre depuis 1989 ; l'autre, LNC de Inversiones, dans le secteur de l'accession sociale à prix maîtrisé depuis 2009.

Ces filiales opèrent dans un environnement économique et un marché qui se sont fortement dégradés à partir de fin 2007, bien que dans une moindre mesure pour le marché de l'accession sociale qui connaît une demande soutenue.

À ce jour, la Société compte en Espagne 9 programmes en commercialisation (2 dont les travaux sont terminés, 2 en chantier et 5 dont le chantier n'a pas démarré) et 4 terrains à bâtir volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local, auxquels il faut rajouter des tranches non lancées sur deux programmes. En 2012, le nombre de logements terminés invendus de Premier España a été ramené à 19 en fin d'année, leur écoulement constituant toujours une des priorités de la filiale.

Le chiffre d'affaires de l'Espagne a représenté près de 42 millions d'euros en 2012 soit 7 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe, dont 10 millions d'euros pour Premier España, en comparaison des 47 millions d'euros réalisés en 2011 par cette même filiale. Pour LNC de Inversiones, le chiffre d'affaires est respectivement de 32m€ en 2012 et 8m€ en 2011.

Par ailleurs, le résultat des activités avant impôt de l'Espagne est positif à hauteur de 2,1 millions d'euros en 2012 (dont -2,9 million d'euros pour Premier España et 5m€ pour LNC de Inversiones), contre 2 millions d'euros en 2011 (dont 1,4 millions d'euros pour Premier España et 0,6m€ pour LNC de Inversiones).

Au 31 décembre 2012, l'endettement de Premier España s'élevait à 29 millions d'euros, contre 38 millions d'euros à fin 2011, dont 24 millions d'euros classés en dettes courantes.

Premier España a poursuivi en 2012 les négociations avec ses partenaires financiers, en vue de son désendettement et/ou de la prolongation du financement de ses encours. Cette démarche de négociation se poursuivra en 2013, y compris avec la SAREB qui est la structure de "defeasance", ou "bad bank", chargée de récupérer les actifs immobiliers des banques espagnoles.

Toutefois, si les négociations engagées par Premier España n'aboutissaient pas ou si la détérioration du marché s'aggravait, ou si l'attitude des banques, de la SAREB ou tout autre ayant droit, se modifiait radicalement, la filiale serait exposée à un risque d'ouverture de procédure pour insolvabilité.

Bien que la Société n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, sa réputation et celle de son Groupe pourraient s'en trouver affectées. Une telle situation d'insolvabilité de la filiale Premier España aurait un impact comptable négatif d'environ 1 millions d'euros sur le résultat du Groupe. En termes de trésorerie, la cessation de paiement de Premier España conduirait à déconsolider les 29 millions d'euros de dettes financières nettes de la filiale, et donnerait lieu à une sortie de trésorerie de LNC de 2,4 millions d'euros.

En revanche, la Société a conféré une garantie limitée à 8,4 m€ à son autre filiale espagnole LNC de Inversiones qui, au 31 décembre 2012, présentait un endettement bancaire de 4,6 millions d'euros. Du fait de son activité distincte sur le segment social et de son lancement postérieur à la crise de 2008-09, la structure financière et les perspectives bénéficiaires de LNC de Inversiones sont nettement meilleures que celles de Premier España.

4.2.1.3 Risques liés à la détention d'une participation dans la société ZAPF

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle la Société détient une participation de 68,07 %, dispose de cinq usines de production de maisons et 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 2012, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires consolidé du Groupe à hauteur de 137 millions d'euros (contre 125m€ en 2011) et a dégagé des pertes opérationnelles courantes de -19m€ (contre un résultat opérationnel courant de +5,7m€ en 2011), ce essentiellement du fait de fortes difficultés opérationnelles rencontrées par sa division Construction (« Bau »).

En effet, comme conséquence de graves erreurs d'estimation des coûts de construction commises en 2011 et début 2012 par son équipe technique, ZAPF Bau a conclu une série de contrats de construction en entreprise générale à marge très faible, parfois négative. Ces mauvais chiffres initiaux se sont trouvés aggravés par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité des entreprises du secteur sous-traitantes de ZAPF, ainsi que par des pénalités contractuelles liées à la mauvaise exécution de certains chantiers. Après la découverte de ces dysfonctionnements, ZAPF a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de ses chantiers. Outre la réorganisation de la branche Bau rendue nécessaire, cet audit technique, qui a duré plus de six mois, a permis à la société d'ajuster ses comptes en conséquence.

Nonobstant le fait que les difficultés sus évoquées aient fait l'objet d'un provisionnement jugé adéquat dans les comptes 2012, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que la contribution future de ZAPF au résultat du Groupe puisse justifier les investissements engagés pour cette acquisition, lesquels étaient de l'ordre de 35 millions d'euros à fin 2012. Ceci peut être susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

4.2.1.4 Risques liés au Portugal

Le Groupe a décidé en 2008 de cesser ses activités au Portugal et a mis en place un dispositif de réalisation de ses actifs. Ce processus de fermeture de la filiale et de vente de ses terrains gelés non achevé en 2012, doit se poursuivre en 2013.

Au 31 décembre 2012, les actifs de Premier Portugal consistent en deux terrains non développés, situés dans la périphérie de Lisbonne, dont la valeur d'expertise est de 3,3 millions d'euros mais dont la vente effective est rendue difficile par un marché à l'arrêt. À la même date, Premier Portugal restait endettée à hauteur de 3,5 millions d'euros auprès d'un établissement bancaire local, sachant que la Société LNC a émis une lettre de confort au profit de cet établissement pour le même montant, qu'elle serait susceptible de devoir assumer au cas où la réalisation des actifs de la filiale ne permettait pas de rembourser ses emprunts.

La clôture définitive de cette filiale pourrait donc éventuellement donner lieu à des pertes complémentaires qui, selon les estimations actuelles de la Société, ne devraient pas dépasser un million d'euros.

4.2.2 Risques de dépendance à l'égard des dirigeants et collaborateurs clés du Groupe

L'activité et la performance du Groupe reposent en partie sur l'implication et l'expertise des collaborateurs clés dont ses dirigeants. Le Groupe s'est notamment largement appuyé sur Olivier Mitterrand, son fondateur, Président du Directoire et Président de l'actionnaire majoritaire de la Société, la société Premier Investissement SAS, mais également sur les autres membres du Directoire, pour son développement, ainsi que pour la définition et la mise en œuvre de sa stratégie.

L'activité du Groupe dépend de sa capacité à recruter, retenir et à motiver ses dirigeants et collaborateurs clés, le Groupe pouvant ne pas être en mesure d'y parvenir pour maintenir sa compétitivité et sa rentabilité. Cette incapacité pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

4.2.3 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 leur 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.

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

La Société exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs.

4.2.5 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.

4.2.6 Risques inhérents aux opérations de croissance externe

Dans le cadre des opérations de croissance externe, des difficultés liées à l'intégration des nouveaux collaborateurs au Groupe, ainsi que la survenance de passifs supérieurs aux garanties obtenues, peuvent avoir un impact significatif sur la performance financière du Groupe.

4.2.7 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 le rétablissement de son environnement informatique essentiel dans les meilleurs délais.

4.3 Risques de marché

4.3.1 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. N'ayant actuellement pas recours au financement obligataire, la Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 154 millions d'euros au 31 décembre 2012 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2012		31.12.2011		Total endettement brut
	Non courant	Courant	Total non courant	Total courant	
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 650	63 246	58 577	62 543	121 120
Autres emprunts et dettes assimilées	18 406	1 295	12 494	770	13 264
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	89 056	64 541	71 071	63 313	134 384

L'endettement non courant est échancé comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2012			
	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 ans et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 650	70 650	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	18 406	18 396	0	10
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	89 056	89 046	0	10

Au 31 décembre 2012, l'encours de 134 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2012			%
	non courant	courant	Total	
France	65 141	21 169	86 429	56,2%
Espagne	5 651	27 578	33 229	21,6%
Portugal	0	3 467	3 467	2,3%
Allemagne hors Zapf	14 017	5 275	19 292	12,6%
Zapf	4 247	3 136	7 383	4,8%
Pologne	0	3 926	3 926	2,6%
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	89 056	64 541	153 597	100%

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2012, ce type de garantie existait au bénéfice des partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 8,4 m€, de Premier Portugal à hauteur de 3,5 m€ et de Concept Bau à hauteur de 5,5 m€. La Société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

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 au point 6.3.1.9 ci-après. 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 précisé que la Société n'utilise pas de dette « corporate » et n'est donc pas non plus à ce titre soumise au respect de covenants.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Investissements court terme	42 307	79 047
Disponibilités	71 732	72 566
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	114 039	151 613

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 57 m€ au 31 décembre 2012 (dont 36 m€ en investissements court terme et 21 m€ en disponibilités) et 75 m€ au 31 décembre 2011.

4.3.2 Risque de taux

La quasi-totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable. Compte tenu d'un niveau élevé de fonds propres, le Groupe affiche une dette nette consolidée de 21,6 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit seulement 10% desdits fonds propres.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la dette nette du Groupe au 31 décembre 2012 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en deux Swap d'une durée de deux ans portant chacun sur un montant notionnel de 25 m€. Les modalités de ces instruments de couverture sont décrites dans l'annexe aux comptes consolidés 2012 figurant au chapitre 20.

4.3.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change dans la mesure où une éventuelle dévaluation du zloty porterait sur une base très réduite.

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2012 à 114 millions d'euros, détenue à hauteur de 49 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.

4.3.5 Risque sur actions

Au 25 mars 2013, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 533 250 actions d'autocontrôle.

Ces 533 250 actions détenues par PREMIER SAS (anciennement PREMIER SARL) ont été acquises dans le cadre de l'exécution du protocole interbancaire de restructuration de l'endettement du Groupe, conclu en juillet 1994, notamment par conversion d'obligations convertibles en actions émises par la Société, qui ont été vendues par certaines banques à PREMIER SARL, sous condition de conversion immédiate en actions de la Société, afin de renforcer ses capitaux propres.

4.4 Risques juridiques

4.4.1 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.

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 au paragraphe 20.3 du présent document.

4.4.2 Responsabilité pénale des personnes morales

Les sociétés du Groupe ne font pas l'objet à ce jour de poursuites pénales.

Comme toute personne morale, les différentes sociétés du Groupe, dont la Société qui intervient en qualité de « maître d'œuvre d'exécution » dans la plupart des programmes immobiliers de construction du Groupe, sont exposées au risque de mise en cause de leur responsabilité pénale en tant que personnes morales, notamment en cas d'accident affectant les personnes physiques sur les chantiers ou sur les ouvrages construits, ou en cas d'infractions à la législation du travail commises par les fournisseurs dans le cadre des marchés de construction.

S'agissant de la France, si cette responsabilité était limitée, jusqu'au 31 décembre 2005, aux seules infractions qui la prévoyaient expressément, la responsabilité pénale des personnes morales a été étendue à toutes les infractions réprimées par le Code pénal depuis le 1^{er} janvier 2006.

Les peines applicables aux personnes morales revêtent la forme d'amendes. Toutefois, chaque personne morale déclarée pénalement responsable encourt des sanctions complémentaires telles que l'interdiction de faire appel public à l'épargne, la dissolution, l'interdiction d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, le placement sous surveillance judiciaire, la fermeture des établissements ayant servi à commettre des infractions, l'exclusion des marchés publics à temps ou à titre définitif, etc.

La Société encourt, d'une manière générale, les responsabilités légales attachées à ses qualités de gérant et à celles de liquidateur amiable, de chaque société d'opération française support d'un programme immobilier.

4.4.3 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, Plan d'Occupation des Sols 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 (densité urbaine, 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, 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 recours, 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.

4.4.4 Les 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 dégagement 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 règles fiscales ; résultant de l'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.

4.4.5 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 (loi Scellier jusqu'à fin 2012, loi Duflot à compter de 2013), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro +, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU).

Ainsi, au cours de l'exercice 2012, 35 % 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 57% en 2011.

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.

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure au chapitre 20 ci-après (point 7.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

4.6 Gestion des risques

4.6.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe a instauré des procédures de contrôle interne qui font l'objet d'un Rapport par le Président du Conseil de surveillance de la Société (ci-joint Annexe 2).

Les mesures de contrôle interne du Groupe impliquent la participation active du Directoire, du Comité de direction, des Directeurs de Programmes et de Filiales ainsi que des Directeurs des Services Fonctionnels.

Objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne en vigueur dans le Groupe a pour objet de veiller à :

- la réalisation effective des mesures de contrôle définies par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des programmes immobiliers avec les lois, règlements et règles internes applicables au sein du Groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- la qualité et la production, en temps utile, d'informations financières et comptables rendant compte fidèlement de l'activité et des perspectives du Groupe.

Il constitue en outre un outil particulièrement utile, et compris en tant que tel, en matière de recherche de performances.

Méthodologie du contrôle interne

Ce système a été conçu en tout premier lieu au moyen du recensement historique et exhaustif des risques survenus au sein du Groupe depuis sa création, cet historique étant par ailleurs complété régulièrement.

Cet historique a permis l'identification de zones de risques dits « récurrents » en face desquels ont été mises en place des procédures adéquates de nature à en assurer la prévention.

Outre les procédures faisant l'objet de notes écrites permettant de guider l'ensemble des collaborateurs dans l'exécution de leurs missions, dans le respect des règles externes et internes à la Société, des actions de contrôle ont été instituées, réalisées par le Directeur de la Qualité et de l'Innovation, le Directeur du Contrôle Interne, le Service Clients, la Direction Juridique, le Service Contrôle de Gestion ainsi que des auditeurs externes.

Risques opérationnels

Le Conseil de surveillance de la Société est appelé à autoriser diverses décisions, notamment celles relatives à :

- la création ou la fermeture de tout établissement quelconque, tant en France qu'à l'étranger ;
- la création de société ou les prises de participation sous toutes formes dès lors que l'engagement financier est supérieur à 1 million d'euros ;
- la prise à bail de tous immeubles ou fonds de commerce excédant un loyer hors taxes de 500 000 euros par an.

Le Conseil de surveillance doit également autoriser toutes cautions, avals ou garanties délivrées par la Société et notamment celles délivrées dans le cadre des financements des programmes immobiliers tant en France qu'à l'étranger.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place un processus d'autorisation des engagements, à l'occasion de tout nouveau programme immobilier de logements ou de bureaux. Ainsi, avant toute signature de promesse de vente ou d'acquisition de terrain, une visite systématique du site est organisée en présence d'un membre du Directoire de la Société et l'autorisation expresse et préalable du Directoire pour la France, ou du Président du Directoire de la Société ou du Directeur Général de la Société et du Directeur de Filiale concernée pour l'étranger, sont requises. Un dispositif dérogatoire à ce processus d'autorisation des engagements a priori a été mis en place au cours de l'année 2012 afin d'améliorer la réactivité du Groupe au marché. Ce dispositif strictement encadré concerne des opérations de taille limitée et comporte un processus d'autorisation a posteriori permettant d'écarter tout risque d'engagements contraignants qui n'auraient pas été validés par le Directoire. Concernant la signature des marchés de travaux de gros œuvre de construction pour chaque programme immobilier, l'accord préalable d'un membre du Comité de direction de la Société ou de chaque Directeur de Filiale concernée est requis.

Risques juridiques

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques juridiques.

La Direction Juridique, ainsi que les Directeurs Financiers ou Directeurs des Filiales étrangères, assistés de conseils spécialisés dans chaque domaine concerné, participent activement à ce processus.

Ce processus prévoit notamment un examen par un juriste spécialisé avant toute acquisition foncière, la centralisation au siège en France du *reporting* (compte rendu périodique hebdomadaire, mensuel, semestriel et annuel) et du suivi des procédures contentieuses, des engagements hors bilan donnés et reçus, ainsi que des manquements qui pourraient être relevés dans le cadre de l'activité du Groupe par les autorités compétentes.

Par ailleurs, une procédure de référé préventif est engagée pour les programmes immobiliers en milieu urbain en France, en fonction de l'appréciation des différents cas d'espèce, de manière à éliminer les risques de demandes de dédommagement des avoisinants à raison de désordres préexistants aux travaux.

Limitation des risques sur délégations de pouvoir

En complément des mesures décrites ci-dessus et de la souscription de polices d'assurance adéquates, le Groupe a mis en place, tant pour la France que pour les filiales étrangères, un système de délégations de pouvoirs, établies par la Direction des Ressources Humaines et validées par la Direction Générale, dans le but de limiter le risque que les responsabilités civile ou pénale des sociétés du Groupe et/ou de leurs dirigeants de droit ou de fait puissent être engagées.

La description du processus de délégation, remise à chaque collaborateur lors de son arrivée au sein de la Société, est disponible sur l'intranet du Groupe.

4.6.2 Politique en matière d'assurance

Centralisation des risques assurés

La souscription des garanties ainsi que le suivi de la sinistralité font l'objet d'une centralisation sous la responsabilité de la Direction de la Qualité et de l'Innovation et de la Direction Juridique pour la France et des Directeurs de Filiales pour l'étranger.

Le Groupe fait appel à des courtiers qui ont une connaissance approfondie du marché des assurances de la construction/promotion et la compétence requise pour satisfaire aux besoins en la matière au regard des activités du Groupe.

La politique de couverture des risques du Groupe est adaptée aux principaux risques identifiés relatifs à son secteur d'activité ainsi qu'à chaque spécificité nationale.

Prévention des risques

Le Groupe a porté ses efforts aux cours des quatre dernières années sur la limitation des augmentations des primes d'assurance, notamment en France.

Le Groupe s'est ainsi engagé dans un processus d'amélioration de la qualité afin, d'une part, de satisfaire pleinement ses clients et d'autre part, de réduire notablement sa sinistralité ayant un impact direct sur le coût de l'assurance.

Cette démarche, définie par la Direction de la Qualité et de l'Innovation conjointement, en France, avec l'assureur de la Société, implique la fixation d'objectifs de qualité aux équipes opérationnelles, ainsi que le renforcement du Service Clients. La durée du « Services après-vente » a été portée à deux ans après la réception des travaux, avec un plafond de prise en charge directement par le Groupe. Le coût du « SAV » est intégré dans les budgets des programmes immobiliers.

4.6.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couvertures d'assurances pour les risques de construction dont certaines obligatoires ainsi que de différentes assurances de responsabilité.

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de promotion de logements et de bureaux, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 pour les opérations réalisées en France et celles instituées par la loi du 5 novembre 1999 pour les opérations réalisées en Espagne. A contrario, dans les autres pays où intervient le Groupe (Allemagne, Portugal, et Indonésie), aucune réglementation n'impose la souscription d'assurances particulières.

Assurance dommage-ouvrages

En France, l'assurance dommage-ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant des garanties décennales, de bon fonctionnement et des dommages immatériels consécutifs. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la réception, et se transmet pendant dix (10) années à leurs successeurs, en cas de vente du bien immobilier. Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

L'assurance dommage-ouvrages couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée selon les règles et délais prescrits par la loi, en fonction de la nature des désordres et des garanties applicables pendant une durée de dix ans à compter de la date de réception des travaux des entreprises. Le plafond de la garantie dommage-ouvrages est le coût de construction définitif de l'opération.

En ce qui concerne l'Espagne, bien que l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale établie par le Code civil espagnol n'existe que depuis 1999, la filiale du Groupe a néanmoins toujours souscrit des polices à ce titre. L'assurance dommage-ouvrages espagnole est une assurance de dommage relative à la solidité de la structure sans préfinancement avec application d'une franchise. La police est souscrite au démarrage des travaux et après émission du Rapport de l'organisme de contrôle.

Assurance CNR

Les sociétés du Groupe pour le compte desquelles sont réalisés des programmes immobiliers en France sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non-réalisateur dite « CNR ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Assurance décennale « maîtrise d'œuvre »

La Société qui assure en France les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution, est couverte par une police décennale « BTP Ingénierie ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Assurances non obligatoires

Le Groupe bénéficie de garanties couvrant divers risques liés aux programmes immobiliers, dont la souscription varie selon les pays.

Il s'agit de garanties couvrant :

- la responsabilité civile des sociétés du Groupe en leur qualité de constructeur et/ou de promoteur ;
- les risques de destruction ou détérioration des biens en cours de construction ;
- le paiement des travaux rendus nécessaires par un vice imprévisible du sol ;
- les conséquences financières suite à l'annulation d'autorisations de construire ;
- les risques liés à la garantie de bon fonctionnement ainsi qu'à la garantie due au titre de l'isolation phonique.

Le Groupe dispose de la couverture responsabilité civile de diverses garanties dont l'étendue varie également en fonction des pays, telles que :

- l'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- l'assurance de responsabilité exploitation garantissant les dommages causés aux tiers du fait des locaux, des terrains ou des préposés ;
- l'assurance multirisque immeuble couvrant la responsabilité civile de propriétaires ou de locataires doublée d'une couverture des dommages concernant les sièges, établissements secondaires, bureaux de vente, appartements témoins, etc. ;
- l'assurance défense recours ;
- l'assurance du parc automobile ;
- l'assurance informatique ;
- l'assurance couvrant les activités de transactions immobilières.

Compte tenu de ses activités spécifiques, la société ZAPF a souscrit des assurances garantissant les risques suivants :

- les dommages matériels assurant les bâtiments d'exploitation, l'équipement et le stock ;
- les conséquences des arrêts et pertes d'exploitation couvrant les frais supplémentaires suite à des incendies ;

- la responsabilité de la Société au regard des vices des produits et de sa responsabilité environnementale ;
- les bris de glaces ;
- les accidents du personnel ;
- le non-recouvrement des créances de tiers.

Enfin, les risques du fait de la responsabilité civile des dirigeants de droit ou de fait, des préposés et des Comités d'entreprise du Groupe sont couverts par une police « Responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès d'AXA Corporate Solutions. Cette police a pour objet la prise en charge des conséquences pécuniaires de la mise en cause de la responsabilité civile que les assurés peuvent encourir individuellement ou solidairement du fait de tout manquement aux obligations légales, réglementaires et statutaires et de toute faute de gestion commise par imprudence, négligence, omission ou par erreur. Cette police n'a pas fait, à ce jour, l'objet de déclaration de sinistre. Le montant annuel des garanties s'élève à 8 000 000 euros.

5 Informations concernant l'émetteur

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Les Nouveaux Constructeurs SA ».

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 032 778.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 20 avril 1972 sous la forme de société anonyme et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 8 juin 1972.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 8 juin 2071.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social est situé Tour Montparnasse – BP 18 – 33, avenue du Maine, 75015 Paris.

La Société est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de surveillance, soumise notamment aux dispositions du livre II du Code de commerce.

5.1.5 Historique de la Société

Créé en 1972 par Monsieur Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs est un promoteur immobilier français qui construit, en vue de leur vente, des logements collectifs et des ensembles de maisons individuelles.

En 1989, le Groupe devient européen en développant ses activités en Espagne, à Barcelone puis Madrid.

Confronté à la crise immobilière du début des années 1990, laquelle s'est traduite par une forte baisse des valeurs foncières et immobilières, le Groupe, considéré comme un acteur industriel important de l'immobilier, bénéficie en juillet 1994 d'un réaménagement de son endettement bancaire, et de la confiance de ses principaux partenaires financiers.

Fort de cette expérience et après la mise en place de mesures de redéploiement de ses moyens et de réduction de ses coûts d'exploitation, le Groupe concentre ses activités françaises sur les grandes agglomérations de l'axe « Paris, Lyon, Marseille-Méditerranée » et intensifie son développement européen.

Présent en Espagne depuis 1989, le Groupe y développe des activités de promotion, de construction et de vente de logements dans les agglomérations de Barcelone et Madrid.

En 1999, le Groupe crée une filiale à Berlin, Premier Deutschland, puis rachète en 2003 la société Concept Bau située à Munich, intervenant désormais dans deux grandes agglomérations allemandes.

En 2000, le Groupe établit une filiale en Indonésie et conclut des partenariats dans le grand Jakarta.

En 2002, le Groupe s'implante à Lisbonne.

Les Nouveaux Constructeurs, animé d'une volonté de développement raisonné, concentré sur le marché européen, renforce ses activités de construction-vente de logements dans les principales villes françaises de l'axe « Paris – Lyon – Méditerranée » et dans les principales villes européennes, où le Groupe est déjà présent ; au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachats de structures existantes.

Fin 2006, le Groupe a décidé d'étendre ses activités de promotion immobilière résidentielle en Pologne et a créé une filiale à Varsovie à cet effet.

En 2007, la Société poursuit ses objectifs de croissance par l'acquisition de la société CFH, promoteur immobilier implanté en Île-de-France.

La Société développe en outre une activité en immobilier d'entreprise.

À la mi-2008, le Groupe a été confronté à une crise immobilière importante et sa stratégie de développement fait l'objet d'une adaptation au contexte de ces marchés. À cet égard, l'arrêt de l'activité au Portugal est décidé ainsi que la suspension de l'activité de la filiale polonaise.

En 2009, la Société poursuit le recentrage de ses activités vers la France en s'implantant notamment dans une 5^e région française avec l'acquisition de la société Dominium basée à Montpellier.

En 2011, la Société poursuit ce mouvement qui se concrétise par l'acquisition de nouvelles sociétés basées à Toulouse, les sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement (cette société a été acquise Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société).

Toujours au cours de l'année 2011, dans la perspective de poursuivre le développement de l'activité d'immobilier d'entreprise, et de la différencier de l'activité de promotion construction vente de logements, cette activité d'immobilier d'entreprise a été filialisée avec la création de la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise.

En date du 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du Groupe. Par cette transaction, LNC a cessé d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, Premier Indonesia.

En 2012, la Société a absorbé ses filiales Dominium et Cabrita Promotion dans le cadre d'une fusion simplifiée.

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

De façon générale, les investissements ont été principalement financés par les fonds propres du Groupe et des prêts bancaires. Les investissements les plus significatifs du Groupe ont consisté en des acquisitions de terrains et la construction de logements, et dans une moindre mesure de bureaux, qu'il commercialise auprès de ses clients.

Il est rappelé que la société **Les Nouveaux Constructeurs** a procédé, le 25 novembre 2009, à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital de la société Dominium, société de promotion immobilière créée en 1991 exclusivement présente en Languedoc Roussillon.

La société **Les Nouveaux Constructeurs** a également procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier **Cabrita**. Situé à Toulouse, 4^e agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, **Cabrita** emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. Cette société est consolidée dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs à compter du 31 décembre 2011.

La Société n'a procédé à aucune nouvelle acquisition en 2012.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le lecteur est invité à se reporter au point 6 du Rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurant en annexe au présent Document de référence.

5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2012, le portefeuille foncier maîtrisé est de 1 800 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2012 par rapport au 31 décembre 2011 est précisée au d) du paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

6 Aperçu des activités

6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe

6.1.1 Description générale de l'activité du Groupe

Le Groupe est un acteur français important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne. Fort de ses 40 ans d'expérience le Groupe se distingue par son développement européen.

Depuis 1972, le Groupe a livré environ 65 000 appartements et maisons individuelles dans 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans six des principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Basé sur une solide présence en France, LNC met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant également en Espagne et en Allemagne.

La clientèle de LNC est diversifiée, composée d'une majorité d'acquéreurs-utilisateurs, d'acquéreurs-investisseurs et investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, si le Groupe est essentiellement un promoteur de logements neufs, il souhaite également développer son activité en immobilier d'entreprise.

6.1.2 Stratégie du Groupe

Fort de son expérience, de ses implantations européennes et d'une équipe dirigeante stable et compétente, le Groupe souhaite maintenir sa présence dans un petit nombre de grandes villes de l'Union européenne tout en privilégiant son marché naturel en France.

La stratégie du Groupe repose sur les principes suivants :

- se concentrer en Europe sur les marchés où il est déjà présent : en France, en Espagne et en Allemagne ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante ;
- s'efforcer d'atténuer l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe, en étant présent dans des marchés et des villes différents ;
- éviter une dépendance significative au marché des villes secondaires françaises, dont la taille est moindre et pour lesquelles le Groupe estime que la concurrence renforcée des promoteurs nationaux peut affaiblir les marges ;
- développer en France l'activité en immobilier d'entreprise, complémentaire à l'activité logement.

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers

6.2.1 Présentation générale du marché immobilier en France

L'activité logement du Groupe en France bénéficie d'un marché structurellement demandeur, le nombre de logements à construire pour satisfaire la demande étant estimé à 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux.

Après une période d'expansion inhabituellement longue, amorcée en 1998, le marché de l'accession à la propriété a connu un ralentissement progressif, à partir du 2^e semestre 2005, puis une nette dégradation, en 2008, due à la diminution de la solvabilité des acquéreurs, au resserrement des conditions d'octroi des crédits et au moindre intérêt des investisseurs, pour le logement neuf.

À ce mouvement endogène, s'est ajouté, au second semestre 2008, l'effet psychologique négatif, de la crise financière, qui a conduit à un attentisme généralisé et un gel des ventes.

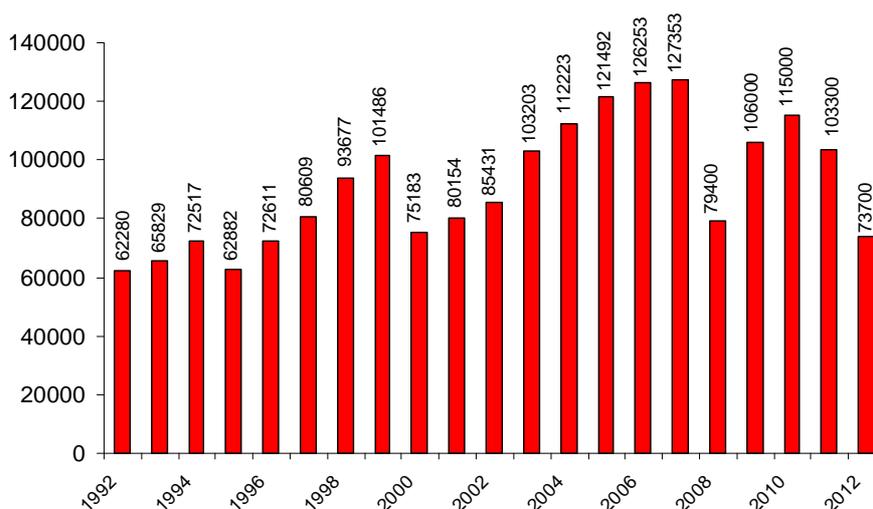
Dès le début de l'année 2009, la tendance s'est inversée avec un rebond brutal de l'activité (106 000 logements neufs vendus en France). Elle s'est prolongée et accentuée avec 115 000 ventes en 2010, soit une hausse de 8,6 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2011 a ensuite enregistré une baisse des ventes de logements neufs de 10,5 % par rapport à l'année 2010, malgré un quatrième trimestre 2011 en hausse de 4,1 % par rapport au dernier trimestre 2010. La forte baisse des avantages accordés au dispositif d'investissement locatif en 2012 a incité les investisseurs à profiter du dispositif encore en vigueur en 2011.

Le nombre de ventes pour l'année 2012 s'élève à 73 700 unités, soit une importante baisse d'activité par rapport à 2011 (- 28%) et par rapport à 2010 (- 36%).

L'année 2012 marque une nette dégradation du marché immobilier, tant en nombre de ventes (en particulier pour les investissements locatifs) qu'en rythme de construction.

Ventes nettes de logements neufs en France



Source : ECLN/statistiques.equipement.gouv

Les ventes

La baisse de 28% des ventes sur l'ensemble de l'année 2012 s'explique notamment par :

- la nouvelle réglementation :
 - disparition du dispositif « Scellier » au bénéfice du « Duflot »
 - taxation des plus-values immobilières
 - réformes engagées sur le PTZ
- des taux d'intérêt historiquement bas mais les conditions d'octroi des financements bancaires se sont nettement durcies, tant sur la quotité d'apport personnel que sur la durée du prêt
- un risque de comportement attentiste généralisé
- une croissance à l'arrêt
- un marché du travail déprimé

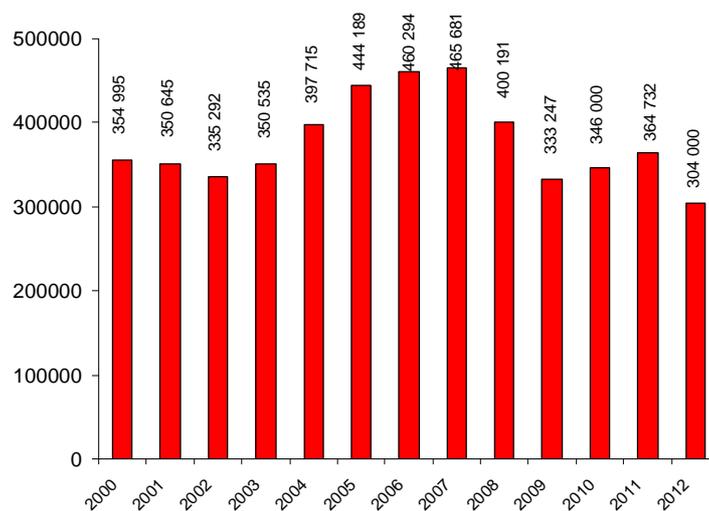
Les mises en vente sur l'année 2012 (77 794 unités) diminuent : - 17% par rapport à 2011.

L'offre commerciale enregistre une progression sensible.

La baisse du volume des ventes depuis le début d'année 2011, plus marquée que le ralentissement des mises en vente, entraîne une augmentation du stock de logements neufs disponibles, constitué à fin décembre 2012 de 60 443 logements.

Le nombre de mises en chantier, avec 304 234 unités, a chuté de 19,6% en 2012.

Un repli attribué à la dégradation de la conjoncture, un dispositif fiscal moins incitatif et au recalibrage du PTZ+. Au cours du dernier trimestre, la tendance s'est affirmée avec une baisse de 30,1% des mises en chantier.



L'année 2012 est donc caractérisée par :

- le recul des ventes par rapport aux trois années précédentes (en particulier aux investisseurs) ;
- la progression de l'offre commerciale ;

6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

La crise financière de la zone euro, s'ajoutant à l'éclatement de la bulle immobilière, en 2007, a provoqué une dégradation importante, et persistante, en 2012, de la conjoncture économique espagnole, marquée par une croissance négative depuis 2009 (-1,37% en 2012) et une forte élévation du taux de chômage (26% à fin 2012).

Cette situation s'est traduite par une paralysie du marché immobilier du logement neuf, avec le quasi arrêt des mises en chantier et la nécessité d'absorber un stock considérable de logements achevés des promoteurs, estimé à 650.000 logements à fin 2012.

Il est à noter que ce stock est en grande partie concentré, d'une part, sur la côte méditerranéenne (résidence secondaire) et, d'autre part, dans des villes secondaires où la demande a été surévaluée par les aménageurs et promoteurs qui y exerçaient.

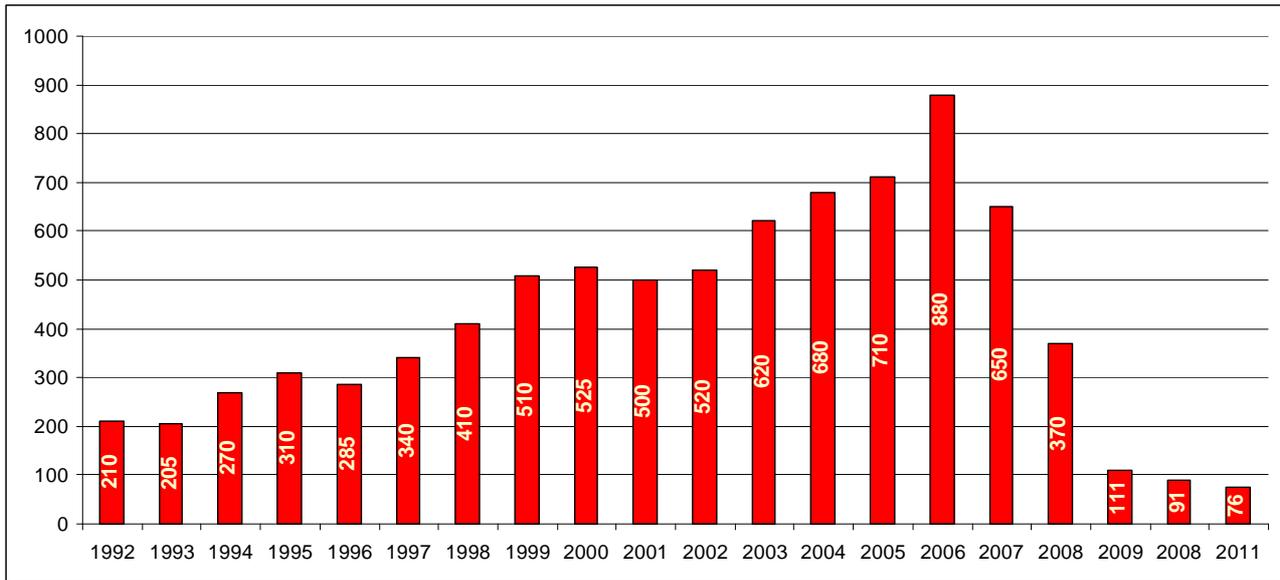
A cet égard, il convient de rappeler que Les Nouveaux Constructeurs, en Espagne, réalise ses nouveaux programmes exclusivement à Madrid et Barcelone, ou dans leurs abords immédiats, deux secteurs géographiques moins touchés par la crise et dans lesquels il existe une forte demande captive de la part des clients primo-accédants à laquelle la société répond, depuis 3 ans, en proposant une nouvelle gamme de produits très bon marché, en accession sociale à prix maîtrisés et qui rencontrent un grand succès commercial.

Dans cet environnement économique peu favorable, le marché immobilier espagnol se trouve, donc, dans une phase d'ajustement de l'offre à la demande, mais reste cependant actif, comme en témoignent les 320.000 transactions enregistrées en 2012 dont la moitié (160.000) dans le marché du logement neuf.

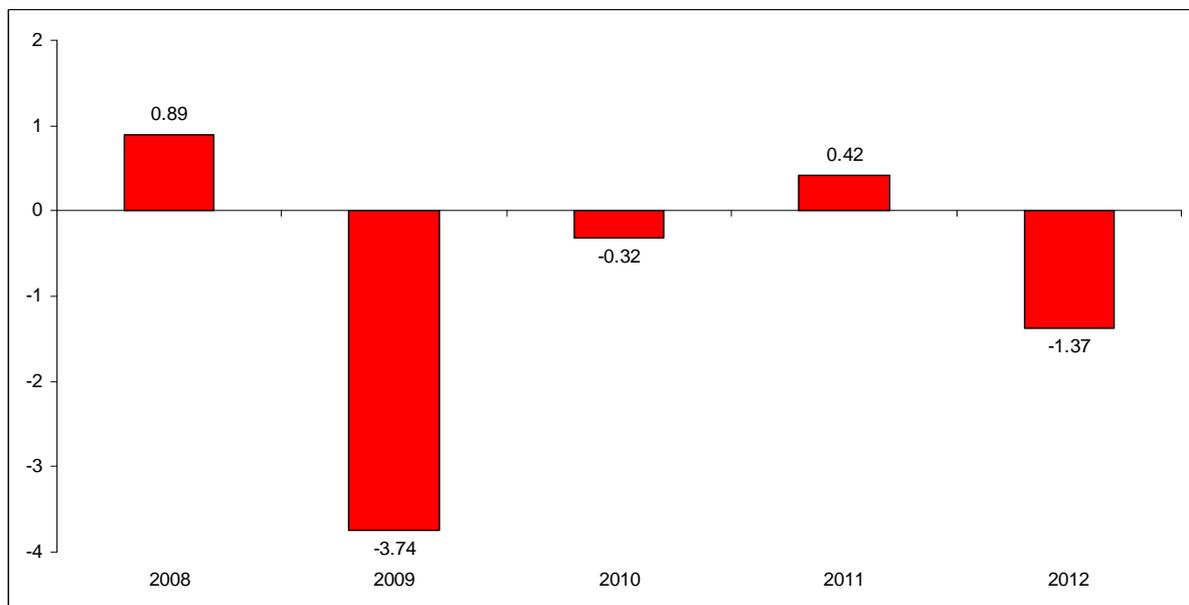
Selon le Groupe, plusieurs facteurs fondamentaux sont de nature à pérenniser le redémarrage de l'activité immobilière espagnole :

- la culture de l'achat immobilier des citoyens espagnols avec un taux de propriété le plus fort d'Europe, de l'ordre de 85 % ;
- la quasi-absence de marché locatif ;
- une demande structurelle, de l'ordre de 350 000 logements par an, alimentée, entre autre, par une évolution démographique favorable ;
- les remarquables avancées réalisées par l'Espagne en termes d'équipements, au cours des 15 dernières années, ayant permis au pays de se doter d'infrastructures de nature à accompagner un rebond rapide.

Mises en chantier de logements en Espagne

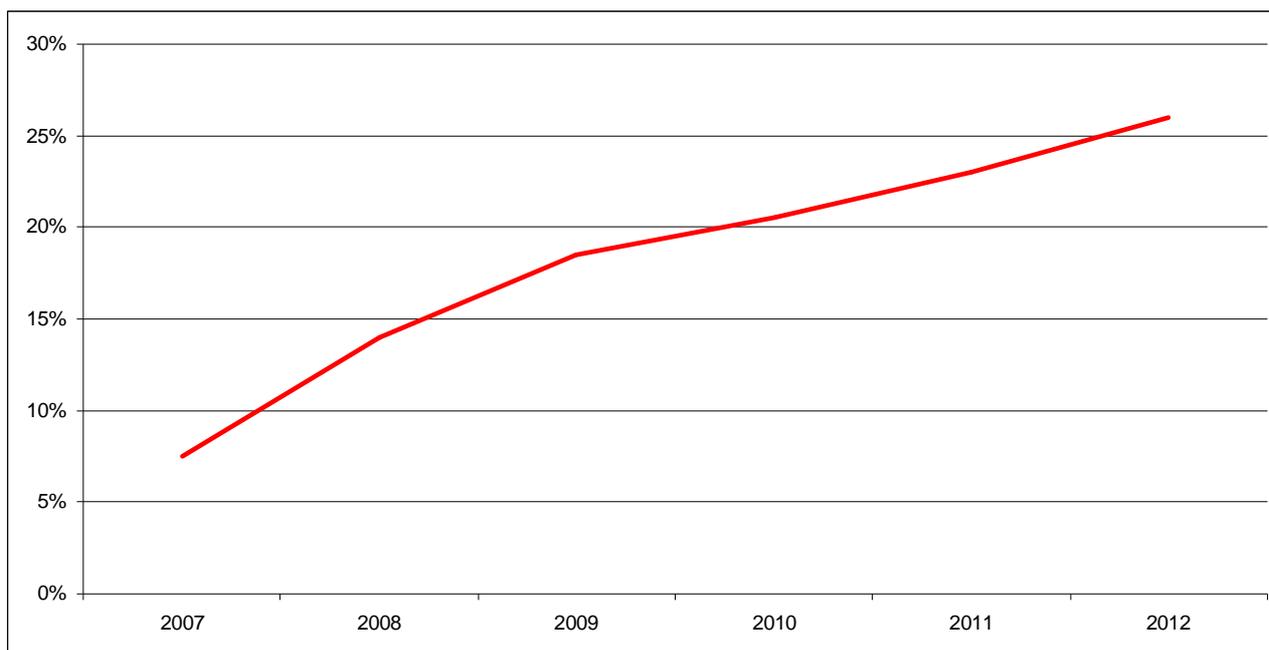


Croissance du PIB en Espagne, variation en pourcentage par rapport à l'année précédente



Source : INE (février .2013).

Marché de l'emploi en Espagne (taux de chômage en %)



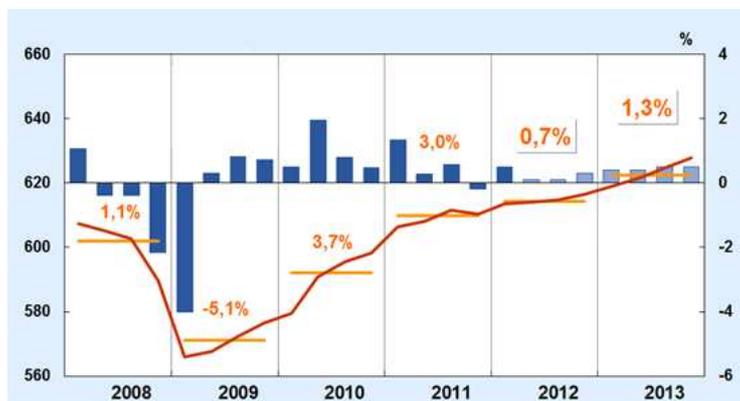
Source : INE (février 2013).

6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

L'environnement macro-économique reste positif en Allemagne, et les segments du marché immobilier dans lesquels Concept Bau est actif sont restés porteurs. Pour rappel, le marché ne bénéficie pas d'aides gouvernementales spécifiques, il offre des opportunités dans des segments spécifiques et les besoins structurels restent stables à long terme.

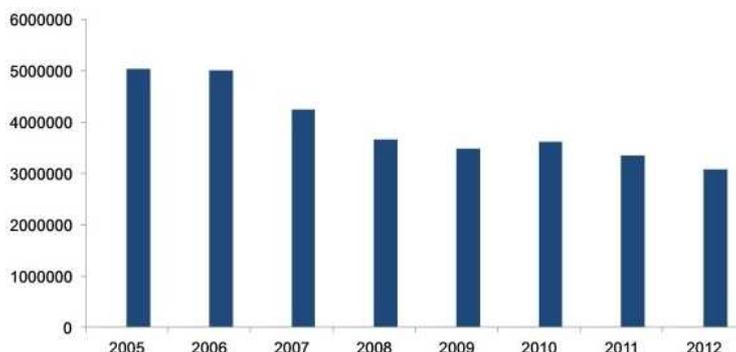
Continuant à bénéficier des effets positifs des exportations (+4,1 % en 2012, toutefois en baisse par rapport à 2011 avec 8 %) ainsi que des mesures de relance prises par le gouvernement, l'économie allemande a connu une année 2012 en demi-teinte avec un PIB en forte diminution à 0,7 %, mais avec un niveau de chômage toujours très bas de 6,8 %.

Variation du PIB (en %)



Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland / Ifo Institut, 2013.

Évolution du nombre de chômeurs (en milliers)



Source : Tableau basé sur les données de la Bundesagentur für Arbeit.

Le maintien de bonnes perspectives de l'immobilier en Allemagne

La situation bancaire a continué de se stabiliser, en particulier dans le secteur immobilier. Ainsi, Concept Bau a maintenu des relations de qualité avec son panel de banques et conclu dans de bonnes conditions le financement des opérations nouvelles.

Un marché qui confirme son potentiel de développement à long terme

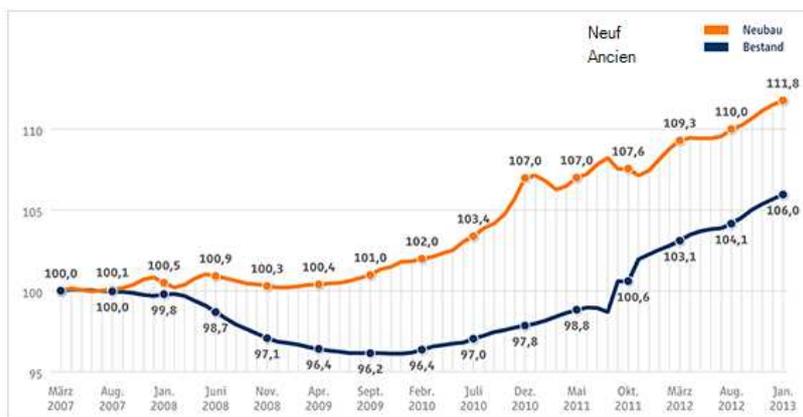
Même si le marché immobilier allemand ne bénéficie pas des mesures de soutien et d'incitations fiscales comme celles connues en France jusqu'en 2011, les perspectives structurelles restent positives dans les grandes métropoles économiques. Ainsi, les prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 indiquent une tendance positive due, en particulier, à la réduction de la taille des ménages (de 2,15 à 2,04 personnes dans les Länder de l'ouest entre 2007 et 2020 – Source : BBR), à l'augmentation des surfaces moyennes des logements et à une faible croissance démographique, toutefois compensée par l'immigration. Le BBR estime à 230 000 logements neufs le besoin annuel entre 2007 et 2020.

Pour rappel, le marché immobilier résidentiel allemand n'a pas connu d'inflation des prix au cours des 10 dernières années, mais il n'a pas non plus connu de chute significative durant les périodes de crise.

En 2012, le marché a subi une évolution positive, les prix moyens des appartements neufs ont nettement augmenté, comme en 2011, de l'ordre de 6 % en comparaison d'une évolution de 3,6 % entre 2005 et 2009.

Les segments de marché couverts par Concept Bau restent porteur et continuent à se développer positivement, en particulier à Munich où le besoin en logements est encore plus marqué. Sur fond de crise économique en Europe, nos activités se sont bien comportées en 2012.

Évolution des prix de l'immobilier (Index 100 en mars 2007)

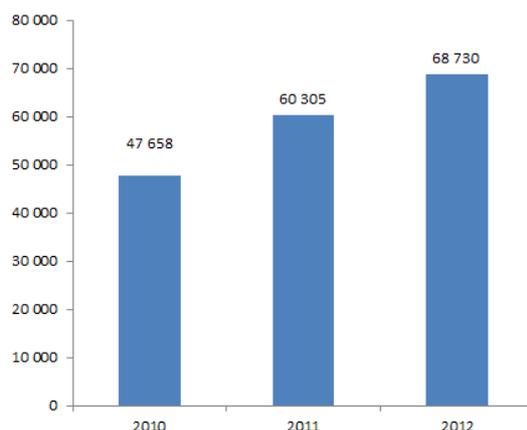


Source : IMX, Immobilienscout24, Deutschland.

Le marché immobilier allemand a confirmé sa résistance à la crise

Durant les 3 premiers trimestres de 2012, 178.097 permis de construire ont été délivrés en Allemagne dont 68.730 pour le logement neuf, soit 14 % ou 8.430 logements de plus par rapport à la même période de l'année précédente.

Évolution du nombre de permis délivrés pour les constructions neuves



Source : Tableau basé sur les données du Statistisches Bundesamt Deutschland.

Le maintien des fortes disparités régionales

La situation de l'immobilier en Allemagne présente toujours de fortes disparités régionales, les principaux centres économiques de l'ouest présentant le plus fort potentiel de développement avec les métropoles de Munich, Hambourg, Düsseldorf et Francfort :

Après des années difficiles, le pays a confirmé en 2012 la tendance de 2011 avec un dynamisme soutenu de la demande de logements neufs, en particulier au niveau des grandes métropoles.

Concept Bau bénéficie du potentiel de développement de l'immobilier neuf constaté dans les grandes métropoles, en particulier dans la capitale de la Bavière, Munich.

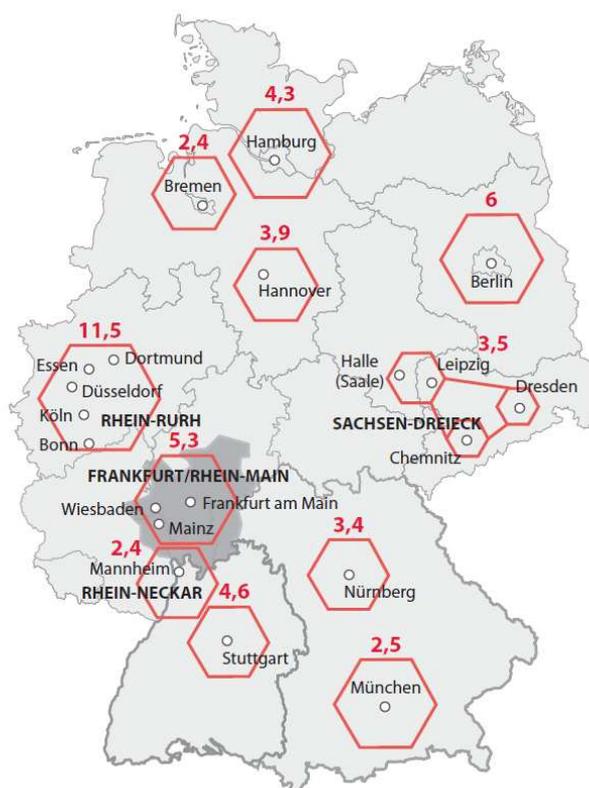
De plus, le taux de propriétaires plus faible en Allemagne avec 53 % (25 % à Munich) comparé à des taux de 57 % en France et de 85 % en Espagne offre un potentiel d'évolution positive dans le futur, bien que des changements significatifs à court et moyen terme semblent peu probables.

Le comportement des investisseurs individuels pour l'investissement immobilier s'est confirmé, et ce, malgré l'absence d'incitation fiscale. Ainsi, nous avons constaté un taux très élevé d'investisseurs dans certains de nos programmes (taux avoisinant les 50 % dans notre programme de Bodenseestrasse à Munich)

L'agglomération de Munich, principal marché de Concept Bau en Allemagne, a connu une année 2012 dynamique. En effet, les fondamentaux du marché de Munich continuent à évoluer très favorablement. La demande est forte, l'offre relativement réduite, d'où l'augmentation constatée du niveau de prix des logements neufs de l'ordre de 8 % en 2012.

En ce qui concerne Berlin, le marché s'est maintenu à un niveau comparable aux années précédentes, mais les fondamentaux de ce marché ne se sont pas améliorés: il reste très limité en volume (pour mémoire, env. 1.000 logements neufs vendus en 2012 dans une ville de 3,5 millions d'habitants) et les conditions financières de l'activité de promotion immobilière restent aussi très difficiles (avec, par exemple, un niveau de loyers moyens certes en hausse, mais de seulement 6 €/m²). Comme décidé en 2010, Concept Bau se désengage de Berlin en terminant les programmes immobiliers en cours.

Les principales métropoles allemandes (population en millions d'habitants)



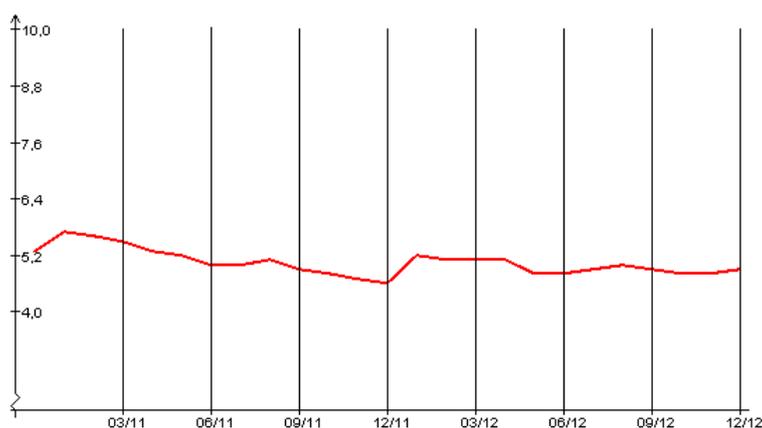
Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage du Land 4,2 % en 2012 en régression contre 4,3 % en 2011

Taux de chômage de la région de Munich 4,9 % en 2012 en régression contre 5,1 % en 2011

Moyenne annuelle sur la région de Munich



Source : Tableau basé sur les données de la Landeshauptstadt Muenchen

Munich n'est pas seulement le centre économique le plus important d'Allemagne, la ville a, également, une dimension européenne. Le Land de Bavière, dont Munich est la capitale, est la région économique la plus riche et la plus dynamique d'Allemagne. La population a augmenté de 3 % en 10 ans, soit en moyenne 15 000 habitants par an. La ville de Munich estime le besoin annuel de logements neufs jusqu'en 2030 à 7 000 unités (à comparer aux env. 3 500 unités construites annuellement en 2011 et 2012) et la municipalité promet de favoriser la création de droits à bâtir supplémentaires afin de répondre à cette demande. De plus, la région est un pôle économique majeur dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables. Durant l'année 2012, le volume de ventes de logements réalisées par notre filiale locale s'est maintenu à un niveau élevé.

6.3 Description des activités du Groupe

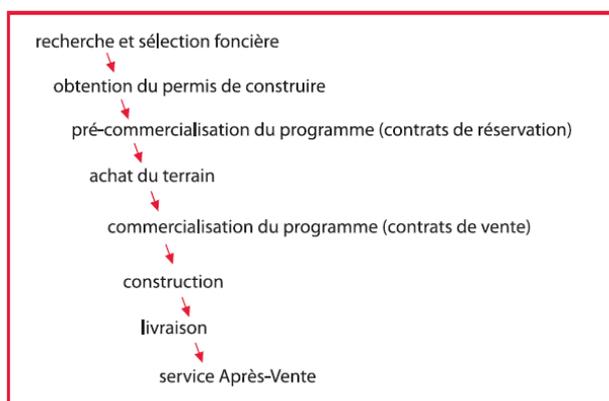
6.3.1 Logement

6.3.1.1 Résumé des activités de logement

Le Groupe est spécialisé dans l'activité de promotion de logements neufs, principalement sous la forme de logements collectifs (appartements) mais également de maisons individuelles groupées.

Il se positionne principalement dans le marché de milieu de gamme dans certaines grandes agglomérations de l'Union européenne, avec des prix par m² habitable allant majoritairement de 3 000 à 6 000 euros.

Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel



Les principaux indicateurs de suivi de l'activité utilisés par le Groupe sont :

- **les réservations** : elles représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a été encaissé et le délai de rétractation est expiré ;
- **le carnet de commandes** : en France, le carnet de commandes correspond à la somme a) de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires sur les ventes de logements signées et b) du chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés non encore livrés. Il inclut le montant revenant aux associés extérieurs dans les programmes en co-promotion. Il est exprimé en euros hors taxes ;
- **le portefeuille foncier** : il représente les terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes par logement du programme correspondant. Par prudence, le portefeuille foncier exclut les terrains maîtrisés dont le développement n'est pas prévu à court terme par LNC.

Activité commerciale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 1 « activité et résultat » b) du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

6.3.1.2 Principes Directeurs et stratégie de développement

Au cours de l'exercice 2012, LNC a poursuivi ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la Société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. L'offre commerciale de la Société s'est ainsi étoffée avec un rythme deancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. En 2013, LNC poursuivra ses efforts en termes d'affaires nouvelles tout en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

Dans son développement, LNC s'impose les principes directeurs suivants :

- plutôt qu'une stratégie de parts de marché, privilégier la réalisation de projets rémunérateurs, de préférence dans le marché des primo-accédants ;
- poursuivre sa politique de ventes en bloc, à la fois dans le domaine des logements sociaux mais aussi dans celui des logements libres, en améliorant la rentabilité.

Pour la gestion de ses implantations en France et à l'étranger, le Groupe entend mettre en œuvre les moyens suivants :

- s'appuyer sur un siège à Paris, rôlé au suivi et au contrôle de ses filiales, françaises et étrangères, dont il tient les tableaux de bord précis : finances, ressources humaines, contrôle interne, trésorerie, juridique, etc. ;
- bénéficier, pour son développement, de l'implication opérationnelle étroite du Comité de direction de LNC, notamment en ce qui concerne la répartition du suivi des filiales françaises et étrangères entre les différents membres de ce Comité ;
- continuer de conserver les atouts du Groupe dans chaque implantation : la qualité des équipes et l'optimisation de chaque projet permettant de créer la valeur immobilière et de préserver la marge brute.

6.3.1.3 Produits

Le Groupe, sous les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH », « Dominium » et « Carita » en France, la marque « Premier » en Espagne et en Indonésie, et les marques « Premier », « Concept Bau-Premier » et « ZAPF » en Allemagne, construit et commercialise des logements neufs destinés à l'accession à la propriété et, dans une moindre mesure, à l'investissement locatif.

Le Groupe se spécialise dans le logement de qualité pour la classe moyenne, segment qui correspond généralement à la demande la plus forte et la plus stable. Suivant les spécificités de chaque marché, le Groupe réalise des immeubles collectifs d'appartements et/ou des maisons en village.

Le Groupe définit ses produits selon la clientèle visée par chaque filiale, à la suite d'études réalisées par l'équipe locale en fonction de son expérience et, éventuellement, d'études externes quand il est nécessaire d'obtenir un avis indépendant du Groupe.

Le Groupe propose toutes les tailles de logement (du studio au grand appartement de plus de 5 pièces et des maisons de 3 à plus de 6 pièces). Certains programmes incluent des parties communes avec parc privatif et installations sportives (piscine).

La Direction Produits, centralisée depuis 2011, est en charge de la conception de l'ensemble des programmes, en concertation étroite avec les Directions de Programmes, de la maîtrise foncière jusqu'au dépôt du permis de construire.

Dans chaque programme, le Groupe donne à ses clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi une liste prédéfinie d'options. Cette liste est cependant limitée afin de permettre au Groupe de produire des logements avec des coûts et des délais maîtrisés et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs.

6.3.1.4 Clients

Si le Groupe est novateur dans son choix de développement à l'échelle européenne, il a, dans toutes ses implantations, une approche traditionnelle de commercialisation à partir d'un bureau de vente généralement implanté sur le terrain même visant principalement la clientèle locale habitant à proximité du programme.

Si la commercialisation en bureau de vente constitue la majorité des ventes, il existe également d'autres modes de distribution des logements : ventes par le biais de prescripteurs (une équipe interne de vente animant ces prescripteurs), ventes debout, ventes en bloc (à des bailleurs sociaux ou des SCPI).

En France en 2012, 65 % des clients LNC (hors ventes en bloc) étaient des acquéreurs-utilisateurs, les investisseurs individuels bénéficiant de la mesure Scellier ont quant à eux représenté 35 % des ventes aux particuliers.

6.3.1.5 Implantations géographiques

Le Groupe réalise son chiffre d'affaires de promotion de logements neufs à partir de ses implantations dans les agglomérations suivantes :

En France :

- Paris et l'Île-de-France ;
- Lyon et son agglomération ;
- Marseille et son agglomération ;
- Cannes – Nice et les Alpes-Maritimes ;
- Montpellier et son agglomération ;
- Toulouse et son agglomération.

En Allemagne :

- Munich et son agglomération (présence directe LNC et par l'intermédiaire de ZAPF).

En Espagne :

- Madrid et son agglomération ;
- Barcelone et son agglomération.

Les 9 agglomérations européennes où le Groupe est présent comprennent 8 des 40 plus grandes agglomérations de l'Union européenne, avec une population allant de 0,6 à 12 millions d'habitants.

6.3.1.5.1 La France

Le Groupe est présent en France dans les grandes agglomérations de **Paris, Lyon, Marseille, Cannes-Nice, Montpellier et Toulouse depuis 2011 suite à l'acquisition de la société Cabrita.**

Un programme type du Groupe en France est un programme de 60 appartements, composés majoritairement de deux chambres, pour une surface habitable de 60 m² environ.

En règle générale, LNC procède à la recherche foncière, assure la maîtrise d'œuvre d'exécution et commercialise directement ses programmes.

Elle emploie :

- à Paris et en région parisienne, environ 80 collaborateurs dans les Directions Opérationnelles et une cinquantaine de collaborateurs au siège ;
- à Marseille, une vingtaine de collaborateurs ;
- à Lyon, une vingtaine de collaborateurs ;
- dans les Alpes-Maritimes, une quinzaine de collaborateurs ;
- à Toulouse, une quinzaine de collaborateurs ;
- à Montpellier, une dizaine de collaborateurs.

6.3.1.5.2 L'Espagne

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

Un programme type du Groupe en Espagne est un programme de 60 appartements, composés majoritairement d'appartements de trois chambres, pour une surface habitable de 75 m² environ.

Le mode de fonctionnement de la filiale espagnole est identique à celui de LNC en France. Elle procède à la recherche foncière, assure la gestion de chaque programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation, avec une équipe composée d'une trentaine de collaborateurs.

6.3.1.5.3 L'Allemagne

Le Groupe est présent historiquement à Munich avec sa filiale de promotion immobilière Concept Bau qui fonctionne à l'identique de celle de l'activité immobilière en France. Avec ZAPF, le Groupe est également présent à Bayreuth et possède des sites de production de garages dans d'autres agglomérations allemandes et un réseau de commercialisation couvrant toute l'Allemagne.

ZAPF a une activité opérationnelle et fonctionnelle indépendante de celle de Concept Bau (voir paragraphe 6.3.3. du présent Document de Référence) et possède un réseau commercial qui diffuse dans de larges régions autour de ses sites de production de Bavière, de Rhénanie westphalie du nord et, depuis l'acquisition de l'outil de production de Classic Garagen, en Bade-Wurtemberg.

Concept Bau, contrairement aux autres filiales du Groupe, n'accomplit qu'une mission technique partielle de « maîtrise d'œuvre d'exécution », laquelle est systématiquement partagée avec des bureaux d'études extérieurs au Groupe. Les filiales allemandes assurent en revanche la recherche foncière et la commercialisation de leurs programmes.

Le Groupe emploie, hors ZAPF, une trentaine de collaborateurs en Allemagne.

6.3.1.5.4 L'Indonésie

Depuis la cession de sa filiale Premier Qualitas Indonesia en mars 2012, LNC ne conserve en Indonésie que des intérêts résiduels et non significatifs, sous forme de quelques lots restant à liquider par sa première filiale, Premier Indonesia, actuellement en gestion extinctive.

6.3.1.6 Déroutement des projets et gestion des risques

Le Groupe intervient dans les opérations de construction de logements neufs qu'il vend soit en état futur d'achèvement (en France ces ventes sont dites « ventes en état futur d'achèvement » ou « VEFA ») soit achevés. Dans ce cadre, le Groupe choisit un terrain, conçoit avec un architecte un programme immobilier pour des utilisateurs futurs, en assure la construction et vend les logements réalisés. Le Groupe conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, afin de mener à bien la construction, ainsi que jusqu'à la livraison des logements à chaque acquéreur, afin de satisfaire à ses obligations de vendeur d'immeubles neufs.

Les opérations immobilières du Groupe sont réalisées :

- **en France**, par l'intermédiaire de sociétés de construction vente (ci-après les « sociétés d'opérations ») régies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et l'article 239 *ter* du Code général des impôts, les résultats fiscaux de chaque opération étant imposés exclusivement entre les mains des associés, soit en ce qui concerne la part du Groupe, entre les mains de LNC Investissement SA (dite LNCL, filiale française de LNC à 99 %), qui contrôle en principe 60 à 100 % des sociétés d'opérations françaises (hors « CFH », « Dominium » et « Cabrita »), de CFH (dont le pourcentage de participation est de 30 à 100 % des sociétés d'opérations françaises « CFH »), de Dominium (dont le pourcentage de participation est de 20 à 99,9 % des sociétés d'opérations françaises « Dominium ») et de Cabrita Développement (dont le pourcentage de participation est de 20 à 100 % des sociétés d'opérations françaises « Cabrita »). Suite à la fusion intervenue entre la Société et Dominium, les participations détenues précédemment par cette dernière le sont désormais par la Société.

Les sociétés d'opérations françaises du Groupe ont exclusivement, sauf rares exceptions, la forme juridique soit de sociétés civiles, soit de sociétés en nom collectif.

LNC, CFH, Dominium et Cabrita assurent systématiquement le mandat de « gérant » de chaque société d'opération et cumulent ce mandat avec les missions rémunérées de « Directeur de Programme », de « commercialisateur » des logements réalisés (rarement en ce qui concerne Cabrita) et parfois de « maître d'œuvre d'exécution » des travaux de construction ;

- **à l'étranger**, les programmes immobiliers sont conduits directement par les filiales du Groupe, qui assurent la Direction de Programme, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation. Une société d'opérations distincte peut être créée, lorsqu'un ou plusieurs partenaires extérieurs au Groupe interviennent au tour de table.

Sélection des terrains

LNC en France et chaque filiale à l'étranger, effectue sa propre recherche foncière et ses études de marché, en mobilisant les services du développement de LNC ou de la filiale concernée. Cette démarche s'appuie sur l'expérience de LNC ou de la filiale dans son propre marché, sa connaissance des agglomérations et sa rapidité d'exécution. Les différentes filiales disposent d'un réseau d'apporteurs d'affaires développé au fil des années. Par ailleurs, le Groupe est souvent consulté par les aménageurs, le plus souvent publics, de zones à urbaniser dans le cadre d'appels d'offres de droits à construire.

La décision de lancer un programme immobilier est prise rapidement : elle n'est jamais déléguée et ressort systématiquement de la décision, prise en commun, par le Directoire de LNC, le Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, ou de chaque Directeur de Programmes français. Cette décision, habituellement prise a priori, peut également être prise a posteriori, dès lors que certaines conditions strictement définies sont réunies de sorte qu'il ne puisse résulter de cette décision un engagement contraignant pour la Société.

Sur les instructions du Directoire de LNC et du Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, le Service du développement fait établir un récapitulatif de l'ensemble des risques techniques d'un terrain.

Le Directeur de Programmes soumet en outre au Directoire de LNC, qui l'approuve, une fiche financière décrivant les grandes lignes du budget prévisionnel.

Ce mode opératoire, qui exclut toute délégation de la décision de lancer un programme, est appliqué strictement de la même façon en France et à l'étranger.

Validation des projets

La décision d'engager la réalisation d'un projet ressort du Comité d'engagement du Groupe.

Le Comité d'engagement est composé du Président du Directoire, du Directeur Général de LNC, du Directeur Délégué en charge du Développement, du collaborateur du développement en charge du projet, du Directeur de Programmes concerné territorialement ou, le cas échéant, du Directeur Général de la Filiale étrangère concernée.

Le choix de l'architecte est déterminant quant à la qualité de la conception et à la bonne insertion du projet dans son environnement. Il intervient rapidement sur appel d'offres ou de gré à gré.

L'importance de la constructibilité et la rentabilité prévisionnelle du projet envisagé sont des critères essentiels. Le Groupe ne retient pas en général les projets dont le chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel est inférieur à 5 millions d'euros.

Signature des accords fonciers

Le Groupe achète des terrains pour les développer rapidement. Il n'entre pas dans sa politique de constituer des portefeuilles fonciers importants, ni d'en acheter à titre d'investissement à moyen terme.

Après avoir sélectionné un terrain et obtenu les autorisations requises par ses procédures internes, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire. Il s'agit généralement d'une promesse de vente sous conditions suspensives qui doit être, préalablement à sa signature, validée par la Direction Juridique de LNC ou de celle de la filiale étrangère concernée.

Sauf rares exceptions et dans ce cas pour des terrains exceptionnellement situés ou générateurs de fortes plus-values à terme, l'achat par le Groupe est systématiquement soumis à la condition d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un programme (obtention du permis de démolir, de construire et/ou de lotir définitif, purgés de tout recours, lorsque de tels recours existent comme c'est le cas en France, en Espagne et en Allemagne) et éventuellement à des conditions spécifiques d'absence de contraintes particulières telles que celles pouvant être liées à la nature du sol, à la présence de pollution ou d'installations classées.

En Allemagne, au contraire des autres pays où le Groupe intervient, il n'est pas signé de promesse de vente, mais une vente ferme, soumise à la condition résolutoire de la non-obtention des autorisations de construire.

Lorsque la promesse de vente, ou la vente sous condition résolutoire lorsqu'il s'agit de l'Allemagne, est signée, la gestion du dossier est confiée à la Direction de Programmes concernée de LNC ou de la filiale étrangère.

Autorisations administratives

Après la signature des accords fonciers, LNC ou la filiale en charge du projet, assistée de l'architecte choisi, dépose une demande de permis de construire auprès des autorités administratives compétentes.

L'instruction des demandes d'autorisations administratives se déroule dans un délai variable d'un à quatre mois, selon les villes. Elle fait l'objet d'un suivi étroit de la part de la filiale ou de la Direction de Programmes concernée.

Lorsque des recours de tiers sont prévus par la loi nationale, ce qui est le cas en France, en Espagne et en Allemagne et après obtention des autorisations administratives, il est systématiquement procédé aux démarches nécessaires à la purge du recours des tiers (en France, constat de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain).

Lorsque les autorisations administratives sont définitivement obtenues, il est procédé à la signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain par le Groupe auprès de notaires locaux.

Sous-traitants et fournisseurs

Le Groupe choisit ses sous-traitants et fournisseurs de travaux de construction par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés, évitant, sauf exception, le recours à des entreprises générales « tous corps d'état », dont les prix sont plus élevés.

La maîtrise d'œuvre d'exécution, mission technique qui permet d'assurer la coordination des entreprises des différents corps d'état dans l'œuvre de construire, est assurée, dans la majorité des cas, directement par LNC, CFH ou Dominion en France (Cabrita ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre d'exécution), qui disposent d'ingénieurs et techniciens salariés. Les programmes dont la maîtrise d'œuvre n'est pas directement assurée par les sociétés du Groupe font l'objet d'une sous-traitance auprès d'entreprises spécialisées. A l'étranger, les filiales espagnoles et indonésiennes assurent directement les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution de leurs programmes tandis qu'en Allemagne, la maîtrise d'œuvre d'exécution est sous-traitée.

Indépendamment de l'architecte choisi par le Groupe pour chaque programme, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés interviennent lors de la définition technique du projet, l'établissement des plans d'exécution et le dossier de consultation des entreprises sous-traitantes de travaux.

Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur connaissance de la ville où se situe le terrain, de leurs conditions financières, de la qualité de leur organisation et de leurs réalisations précédentes.

Pour l'envoi de ses dossiers de consultation aux entreprises de travaux de tous les corps d'état, le Groupe procède à leur évaluation préalable, par région et par ville selon une procédure applicable aux Directions de Programmes françaises ainsi qu'aux Filiales étrangères.

Les services techniques de LNC ou, à l'étranger, les services techniques de la filiale soutenus par les services techniques du siège, vérifient les devis quantitatifs et qualitatifs des entreprises consultées.

La solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité à assurer la réalisation de l'opération, compte tenu de leur taille et de celle du programme, sont, pour le Groupe, des critères de sélections essentiels.

Le Groupe dispose d'une expérience de 40 ans dans la négociation des marchés de travaux et leurs prix.

Il veille particulièrement à la sélection des entreprises de gros œuvre, dont l'intervention est déterminante dans le phasage, le respect du planning et la qualité de la réalisation d'une opération de construction vente.

La sélection rigoureuse des intervenants est conclue par l'accord écrit du Directeur de chaque programme pour toute signature de marché de travaux, auquel les plans d'exécution sont annexés, et du Comité de direction de LNC pour la signature du marché de gros œuvre.

6.3.1.7 Commercialisation

Politique de marque

En France, le Groupe utilise quatre marques pour ses programmes :

- la marque historique « Les Nouveaux Constructeurs » ;
- la marque « CFH » pour les programmes développés par la filiale CFH en Île-de-France depuis son acquisition en octobre 2007. Cela concerne principalement des programmes qualitatifs de villages de maisons ;
- la marque « Dominium » pour les programmes développés par le Groupe dans la région de Montpellier depuis l'acquisition de la société du même nom en novembre 2009 ;
- la marque « Cabrita » pour les programmes développés par le Groupe dans la région de Toulouse depuis l'acquisition de la société Cabrita Promotion en juillet 2011.

À l'étranger, chaque filiale utilise la marque « Premier », étant précisé qu'en Allemagne sont principalement utilisées les marques « Concept Bau » et « ZAPF », qui jouissent d'une bonne reconnaissance sur leurs marchés respectifs.

Modes de commercialisation

Le Groupe utilise les moyens habituels de la profession pour commercialiser ses appartements/maisons : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons spécialisés, marketing direct et tracts.

En outre, l'animation de son site Internet permet au Groupe d'ajouter à la fréquentation des programmes et d'orienter des prospects supplémentaires vers les programmes qui les intéressent.

La commercialisation est principalement assurée par LNC en France et les filiales à l'étranger, avec leurs moyens propres en personnel et, plus rarement et selon les données du marché, avec le support d'agences immobilières ou de conseillers en gestion de patrimoines.

Elle a pour objectif la signature, avec les personnes contactées, de contrats de réservation, suivis de contrats notariés de vente.

Le Groupe apporte un soin particulier à la sélection, au contrôle, à la motivation et à la formation de ses équipes de ventes internes. Son mode de commercialisation traditionnel en bureau de vente à proximité du chantier explique, dans tous les pays où le Groupe est présent, le fort taux de futurs résidents parmi ses acheteurs, en comparaison avec d'autres promoteurs.

Le Groupe a développé, au fil des années, une forte compétence en termes de méthode de vente et de suivi commercial, qu'il valorise dans toutes ses implantations, aussi bien en France qu'à l'étranger.

Les vendeurs sont tous formés à la méthode de vente du Groupe, aussi bien en France qu'à l'étranger. Ce souci de formation assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs dans toutes les filiales et donne au Groupe une compétence forte dans le domaine clé de la vente et de la relation client.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en France un centre d'appel, tous les contacts des programmes français appelant ainsi un numéro de téléphone unique. Le Groupe a également développé un outil informatique performant lui permettant de regrouper l'ensemble de ses contacts français sous une même base de données.

En parallèle de ces moyens habituels de commercialisation, le Groupe a mis en place une structure dédiée à la vente d'appartements en bloc à des investisseurs institutionnels ainsi qu'à des bailleurs sociaux. Plus récemment, cette structure a également été chargée de développer la commercialisation par le biais d'un réseau de prescripteurs, ainsi que la vente debout.

6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle logement

Le Groupe est organisé en Directions de Programmes (ou agences) dans chaque agglomération où il est présent. Une Direction de Programmes « type » gère généralement entre 8 et 10 programmes en même temps et comporte une vingtaine de collaborateurs, gestionnaires, commerciaux et techniciens.

Une Direction de Programmes type est composée des collaborateurs suivants :

Effectif type d'une Direction de Programme

Poste	Nombre
Directeur de Programmes	1
Assistante de direction	1
Responsable de programmes	1- 2
Assistants de programmes	2-4
Directeur/Responsable du Développement	1-2
Assistante contrôle de gestion	1
Directeur Technique	1
Responsables de production	2-4
Conseillers commerciaux	4-6
TOTAL COLLABORATEURS	14-22

La Société dispose de quatre Directions en Île-de-France : à Paris (deux Directions de Programmes qui couvrent Paris intra-muros et les communes de la première couronne d'une part, le sud et l'ouest de la région parisienne d'autre part), à Noisy-le-Grand qui couvre l'est parisien, et à Franconville qui couvre le nord de la région parisienne. La société CFH, qui a intégré le Groupe en 2007, couvre aussi une partie du territoire Île-de-France, avec son propre positionnement et sa propre marque.

LNC dispose également de trois Directions en régions : à Lyon, à Marseille, qui couvre les Bouches du Rhône et à Biot qui couvre la région PACA. En outre, une présence à Montpellier est assurée depuis fin 2009 à travers la société Dominium qui a rejoint le Groupe fin 2009. Enfin, le Groupe dispose depuis juillet 2011 d'une implantation à Toulouse avec la société Cabrita Promotion. Suite aux fusions de ces deux dernières sociétés avec la Société, les deux implantations montpelliéraine et toulousaine sont désormais des Directions de Programme au même titre que les trois autres directions régionales.

Les filiales étrangères du Groupe disposent d'un effectif comparable à celui des Directions de Programmes, et intègrent certaines fonctions supports (Directeur Financier notamment).

L'organisation en Directions de Programmes permet l'autonomie des équipes opérationnelles en matière commerciale et production technique, de recherche foncière et de gestion des équipes. Elle demeure néanmoins soumise au contrôle et support centralisé du siège du Groupe à Paris, pour les missions fonctionnelles classiques, et pour les fonctions de conception de programmes et de marketing.

6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

L'endettement du Groupe est composé quasi exclusivement de crédits d'opérations, c'est-à-dire d'emprunts contractés pour l'acquisition de terrains (« crédits terrains ») et la réalisation des travaux de construction (« crédits travaux »).

Chaque contrat de prêt étant relatif à une opération immobilière particulière et le Groupe réalisant simultanément de nombreuses opérations de Construction-vente, les crédits d'opération pris individuellement ne sont pas significatifs.

Il est précisé que la Société n'a pas recours à de l'endettement « corporate », et n'est donc pas soumise au respect de ratios financiers ou covenants.

S'agissant des activités conduites en France et en Espagne, il est apporté les précisions suivantes :

En France

Les normes actuelles du Groupe prévoient, pour le lancement de chaque programme de construction-vente, un ratio d'emprunt (dit « crédit d'opération ») maximum sur fonds propres égal à 3, pour assurer le financement du prix d'achat des terrains puis celui des travaux de construction.

Le Groupe s'engage à ne pas céder, sans l'autorisation du prêteur, ses parts dans le programme.

Chaque société d'opérations souscrit généralement une promesse d'affectation hypothécaire au profit du prêteur, qui peut être inscrite à la conservation des hypothèques à la première demande de ce dernier.

Un « crédit d'opération » se décompose en :

- un « crédit terrain » (prêt obtenu par le Groupe pour financer l'acquisition du terrain à bâtir), mis à disposition après réalisation des conditions suspensives prévues à chaque compromis de vente signé avec le propriétaire du terrain et notamment après la réalisation de la condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de construire, purgées de tout recours des tiers, pour les surfaces hors œuvres nettes (« shon ») constructibles anticipées par le Groupe ;
- un « crédit travaux » (prêt consenti pour le paiement des travaux de construction) qui est mis à disposition lorsqu'il est justifié au prêteur :
 - qu'au moins 30 % à 40 % des logements à édifier, en valeur, ont fait l'objet de la signature d'un « contrat de réservation » en vue de la « vente en état futur d'achèvement », avec les acquéreurs de logements à édifier sur la tranche du programme de construction à financer, d'une part,

- et que le marché de travaux avec l'entreprise de gros œuvre a été signé, d'autre part ;
- ainsi que la garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

Les principales garanties généralement octroyées au prêteur sont :

- garantie de non-cession de part ;
- promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire ;
- nantissement de créances.

Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des crédits d'opération souscrits par chaque société d'opération sont ceux habituellement en vigueur dans le cadre de financement de programmes immobiliers, dont notamment :

- incapacité légale ou condamnation pénale du dirigeant ;
- changements statutaires relatifs à l'actionnariat, la forme juridique et le siège social ;
- modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements de l'emprunteur ;
- notification d'un redressement fiscal ;
- signature écartée de la Banque de France ou dégradation de la cote Banque de France ;
- refus de certification des comptes de la société d'opération ou de LNC Investissement ou existence de réserves ;
- mise en jeu de la garantie financière d'achèvement ;
- variation significative du chiffre d'affaires ou du prix de revient de l'opération ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme financé ;
- situation hypothécaire non conforme aux déclarations de l'emprunteur ;
- résolution de la vente des terrains, assiette foncière du programme immobilier objet du financement ;
- nantissement des droits sociaux composant le capital de l'emprunteur ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la banque ;
- absence de souscription ou cessation des polices d'assurances ;
- interruption des travaux pendant 3 mois sauf intempéries ou force majeure ;
- délégation au profit d'un tiers de tout ou partie des apports investis dans le programme ou de la marge bénéficiaire du programme immobilier.

En Espagne

Le Groupe y réalise en direct (c'est-à-dire sans création de sociétés d'opérations ad hoc), ses programmes immobiliers. Le taux moyen d'endettement représente 70 à 80 % du coût total de réalisation d'un programme. De manière générale, le Groupe n'engage pas l'opération tant que la commercialisation n'a pas atteint au moins 30 % du programme, étant précisé que les banques espagnoles demandent actuellement un taux très supérieur.

La banque prêteuse fait réaliser préalablement à la mise en place de ses concours une expertise de valeur, puis prend une hypothèque inscrite au fichier immobilier espagnol, en garantie du remboursement de son prêt.

Les premiers besoins de financement de l'opération, soit 20 à 30 %, sont couverts par les fonds propres de la filiale.

La banque met en place le « crédit terrain » puis libère au bénéfice de la filiale les fonds correspondants au « crédit travaux », au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

La banque finance également les acquéreurs des logements ; l'acquéreur est, en pratique, subrogé à la filiale dans l'obligation de rembourser le « crédit d'opération » et ce à due concurrence de la partie du prix de son logement payable à l'acte notarié, soit environ 80 % du prix total.

Le lecteur est invité à se reporter au 4.2.1.2. en ce qui concerne les risques liés à la négociation entamée par Premier España avec ses partenaires bancaires.

En Allemagne

À l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres pays, les crédits aux opérations de promotion des filiales allemandes sont consentis opération par opération. Un crédit promotion se décompose habituellement entre une composante « crédit terrain » et une composante « crédit construction ». Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des contrats d'emprunt consentis aux filiales allemandes sont notamment :

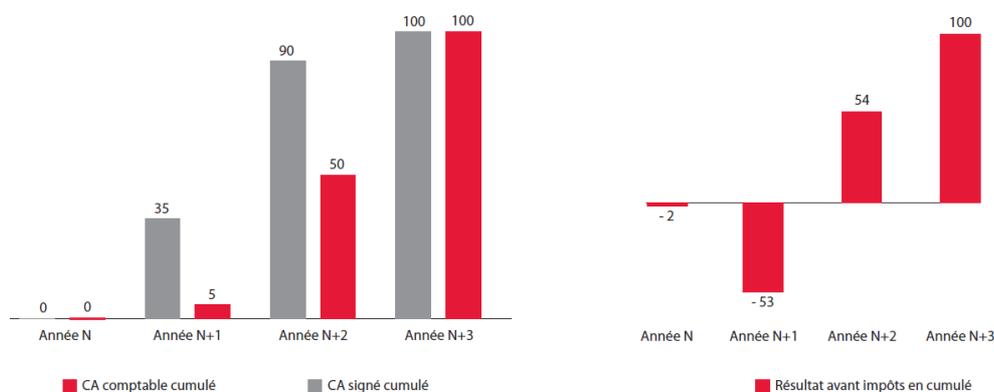
- les déclarations et garanties qui ont été données sont erronées ;
- absence de mise en œuvre d'un engagement de garantie, impossibilité de mise en œuvre d'une garantie complémentaire à la demande des banques ;
- non-respect par l'emprunteur ou l'une de ses filiales des obligations de publication légale ;

- cessation de paiements ou ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de l'emprunteur ou l'une de ses filiales ;
- mesures prises par l'emprunteur ou l'une de ses filiales de nature à augmenter ses risques ;
- changement d'actionnariat entraînant changement de contrôle ;
- remboursement anticipé exigé sur un autre crédit de l'emprunteur ou une filiale de l'emprunteur ;
- non-renouvellement d'une caution arrivant à expiration ou retrait d'une caution, sans information préalable de la banque créancière ;
- non-renouvellement d'un prêt bancaire arrivant à expiration sans information préalable de la banque ;
- dépréciation significative des actifs de l'emprunteur.

Il est à noter qu'au 31 décembre 2012, plus aucun crédit consenti aux diverses sociétés du Groupe ne contient d'obligation de respect de ratios financiers (covenants).

6.3.1.10 Modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires

Balance financière type – France (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)



Note : Le chiffre d'affaires signé et le chiffre d'affaires comptable présentés dans le tableau ci-dessus sont hors taxes. Le Résultat avant impôts se comprend comme étant la marge brute (chiffre d'affaires moins les coûts fonciers et de construction) d'un programme impactée par les coûts variables associés au programme (honoraires, publicité et communication, frais financiers, frais liés aux GFA, frais d'hypothèques et autres frais financiers).

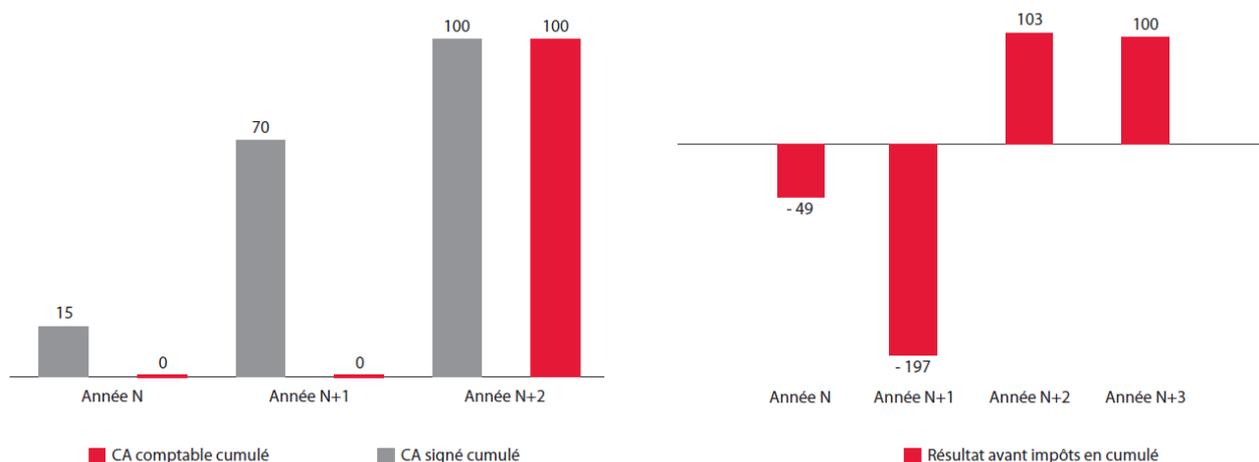
Le chiffre d'affaires du Groupe LNC, comptabilisé au cours d'un exercice, correspond au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

A *contrario*, les coûts de structure (coûts variables) comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe et de publicité, honoraires de gestion sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus. Les frais financiers, qui étaient auparavant assimilés aux coûts de structure immédiatement passés en charge, sont inclus dans le coût des ventes pour les programmes lancés à compter du 1^{er} janvier 2009 (en application d'IAS 23R).

À ce titre, l'essentiel du chiffre d'affaires est reconnu en année N + 1 et en année N + 2, années pendant lesquelles la commercialisation est très significative et où les travaux sont réalisés. Les différences de rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts variables ont pour conséquence que le résultat avant impôt :

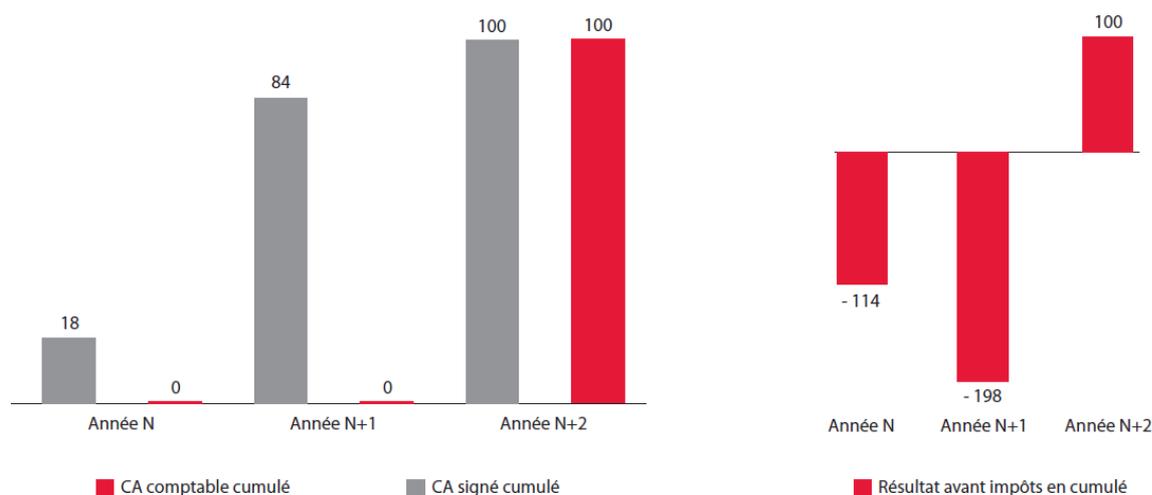
- est négatif en année N + 1, année où les coûts variables et notamment les coûts de commercialisation sont significatifs ;
- est positif en année N + 2 et N + 3, années où la reconnaissance du chiffre d'affaires est significativement plus élevée.

Balance financière type – Espagne (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)



En Espagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte authentique, voire même après celle-ci. Le chiffre d'affaires est directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Les coûts de structure sont eux reconnus à leur occurrence. À ce titre, le résultat avant impôts du projet est très négatif pendant les deux premières années, avec un impact très significatif lors de la deuxième année.

Balance financière type – Allemagne/Munich (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)



En Allemagne, la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat est très similaire à celle pratiquée en Espagne.

En revanche, les programmes du Groupe sont généralement réalisés sur une période plus courte, et les « programmes type » diffèrent selon les villes.

6.3.2 Immobilier d'entreprise

Avec 3,4 millions de m² de bureaux commercialisés en 2012 (dont 2,3 millions en Ile-de-France), la demande placée hexagonale se maintient.

Elle reste supérieure à la moyenne des dix dernières années soutenue par la forte augmentation des grandes demandes.

Malgré la bonne tenue du marché en 2012, le stock d'offre reste stable depuis 4 ans, tant en Ile-de-France que sur les marchés régionaux, avec 5 millions de m² (3,6 M en Ile-de-France) de bureaux immédiatement disponibles fin 2012 à l'échelle nationale avec une lente érosion de l'offre neuve.

Les valeurs locatives faciales restent stables en 2012, et la relative pénurie d'offre neuve exerce une pression à la hausse sur les valeurs prime de 150 à 260 €/m²/an en province (voire au delà de 300 à Lyon), alors que le marché parisien a dépassé les 800 €/m²/an.

Parallèlement à cela on note une augmentation des mesures d'accompagnement.

Les mises en chantier de bureaux ont rebondi en 2011 et 2012 à la faveur de la timide reprise économique de 2010/2011, le taux de vacance s'est maintenu autour de 7%, mais devrait connaître une augmentation d'au moins 1% en 2013.

Alors que le consensus attendait 10 à 12 milliards d'investissement au niveau national, ce sont finalement 14 milliards qui ont été investis en 2012 contre 16 milliards en 2011 (qui bénéficiait de l'abrogation du 210 E).

En 2012, l'activité Immobilier d'Entreprise du Groupe a notamment été marquée par la poursuite de la réalisation de l'opération du 50 route de la Reine à Boulogne avec un avancement opérationnel conforme aux prévisions et par la poursuite des efforts de développement de sa filiale dédiée, Les Nouveaux Constructeurs Entreprise, avec notamment la commercialisation du programme White à Montrouge (25 000 m² de bureaux) à proximité du programme Evergreen développant 170 000 m² accueillant le siège du Crédit Agricole.

Les contacts initiés permettent d'envisager un lancement de ce programme en 2013.

Le Groupe a également signé une promesse de vente pour un développement de 25 000 m² d'immobilier tertiaire à la cité Descartes à Champs sur Marne, sur la station du RER A et future gare du grand Paris, et une promesse pour 19 000 m² à Montrouge à proximité de la gare de Chatillon Montrouge (ligne 13), future gare du tramway T6 et gare du grand Paris.

Enfin LNCE a lancé la construction de la première tranche de 3 000 m² du programme de 10 000 m² situé à Chatenay-Malabry (92), face à un arrêt du futur Tramway Antony -Clamart.

6.3.3 Autres activités - ZAPF

Depuis décembre 2010, LNC est associé majoritaire de la société allemande ZAPF GmbH à hauteur de 68,1 % en capital et droits de vote. Le solde des parts est détenu à hauteur de 25,9 % en capital et droits de vote par Premier Investissement et à hauteur de 6 % en capital et droits de vote par Monsieur Jörg Maschmann.

6.3.3.1 Présentation

ZAPF est une société créée en 1904 dont le siège social est en Bavière, à Bayreuth.

Elle a réalisé en 2012 un chiffre d'affaires de 137 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012, elle employait 743 personnes.

ZAPF exerce son activité dans deux domaines :

- 1° La construction de maisons préfabriquées en gamme moyenne pour les céder à des tiers, investisseurs ou promoteurs, sans vente de foncier. L'année 2012 a vu une chute de l'activité de Bau avec un nombre de livraisons en nette baisse et un résultat très dégradé. Les raisons de cet écart majeur sont des problèmes opérationnels notamment en matière de maîtrise des coûts constatés en milieu d'année 2012 et pour lesquels des mesures correctives drastiques ont été mises en œuvre.
- 2° La construction de garages préfabriqués. ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 30 %. forte de l'acquisition de la société Estelit, implantée à Dülmen dans la Rhénanie Westphalie du nord, ZAPF est devenu leader dans cette région et a renforcé sa position de leader en Allemagne avec une capacité de production de près de 17 000 unités. Soucieuse de développement durable, ZAPF utilise des modes alternatifs de livraison de garages, que ce soit par le rail ou, depuis 2011, par voie fluviale. En 2012, ZAPF a livré 16 469 garages pour un chiffre d'affaires de 82 millions d'euros, en forte progression.

6.3.3.2 Plans de restructuration et financements bancaires

Les plans de restructuration antérieurement convenus avec le pool bancaire d'origine de l'entreprise sont arrivés à leur terme le 31.12.2011. À cette date, deux banques indépendantes se sont entendues pour continuer à consentir à la filiale les financements bancaires à long terme dont elle avait besoin, soit pour un montant initial de 6 millions d'euros, amortissable sur 4 ans. Pas d'autre financement à long terme n'a été mis en place en 2012.

6.4 Démarche qualité

Depuis sa création en 1972, la Société a toujours été attachée à la qualité des services rendus à ses clients et à la satisfaction que ceux-ci peuvent légitimement attendre du produit livré.

La recherche de la qualité est un état d'esprit qui doit en permanence impliquer l'ensemble des équipes et les partenaires extérieurs au Groupe, comme tous les intervenants à l'acte de construire.

C'est la raison pour laquelle, la Société a établi une « démarche qualité » permettant au Groupe :

- d'améliorer son efficacité en terme de satisfaction du client et ce conformément aux quatre axes de travail suivants :
 - la conformité aux engagements commerciaux du Groupe du produit livré,
 - la satisfaction générée par le produit livré,

- le respect des délais,
- la satisfaction des services proposés ;
- de mobiliser les collaborateurs autour d'un projet commun.

Cette démarche volontariste de qualité démontrera, à tout moment, l'aptitude du Groupe à maîtriser le processus de conception et de réalisation de ses logements ou ses bureaux et à répondre aux attentes de ses clients.

L'objectif est de garantir aux clients du Groupe un niveau de qualité constant, quantifiable et vérifiable.

Le Groupe s'est fixé des objectifs rigoureux de qualité de réalisation de ses programmes, notamment d'enregistrer, lors de la livraison à chacun de ses clients, moins de cinq réserves par logement de programme collectif, parties communes comprises et moins de dix en pavillons.

Les critères de qualité sont régulièrement évalués au travers d'indicateurs de Qualité très précis et d'études de satisfaction initiées auprès des acquéreurs de chaque programme.

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2011, en termes de chiffre d'affaires réservé, au 12^e rang des promoteurs français (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre de la Pierre – Hors série de juin 2012). Dans le cadre de ses activités à l'international, il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC.

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe

6.6.1 Statut des activités de promotion, construction vente immobilière

En France, en Espagne et en Indonésie, l'activité de promoteur constructeur immobilier n'est soumise à aucun statut réglementaire particulier. Toutefois le Groupe doit généralement observer de nombreuses réglementations pour la conduite de son activité.

En Allemagne, l'activité des promoteurs nécessite une autorisation préalable (article *Gewerbordnung*) L'insolvabilité du promoteur peut constituer un motif suffisant pour que l'autorisation lui soit retirée.

6.6.2 Urbanisme, droit administratif

6.6.2.1 Réglementation d'urbanisme

D'une façon générale, et lorsque des règles d'urbanisme existent dans un pays où le Groupe intervient, il doit respecter les règles relatives à l'implantation et à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, l'aspect extérieur des constructions, ou obtenir d'éventuelles dérogations à ces règles.

En France, en qualité de maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers français, le Groupe doit respecter la réglementation générale de l'urbanisme et les plans d'urbanisme élaborés par les communes (Plan d'Occupation des Sols, Zone d'Aménagement Concerté et Plan Local d'Urbanisme).

En Espagne, les normes et réglementations sont très proches de celles de la France, la principale différence étant, conséquence de l'autonomie importante des régions (« *Comunidades Autónomas* »), les variations normatives qui peuvent exister entre celles-ci, notamment en matière d'urbanisme.

En Allemagne, le droit relatif à la planification (« *Bauplanungsrecht* ») qui prévoit les règles générales d'urbanisme, est un droit fédéral uniforme, tandis que la législation relative à la réglementation des constructions (« *Bauordnungsrecht* »), par exemple les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les conditions d'obtention d'un permis de construire, varient selon le Länder considéré.

6.6.2.2 Recours des tiers contre les Réglementations de l'Urbanisme

En France, comme en Allemagne et en Espagne, les règlements d'urbanisme d'une commune peuvent être contestés devant les tribunaux administratifs.

6.6.2.3 Recours des tiers contre les autorisations individuelles

Le permis d'édifier une construction ne dépend pas seulement de l'administration compétente en matière de constructions (« *Baubehörde* » en Allemagne) mais également d'autres autorités.

Alors que ces recours restent limités en Espagne, le nombre de recours des tiers contre les permis de construire a tendance à s'accroître en Allemagne et en France, ce qui peut conduire soit, au pire, à un désistement par le Groupe du bénéfice de promesses de vente de terrains dont il était bénéficiaire, soit à un rallongement des délais d'ouverture des chantiers afin de purger les recours.

Un recours n'entraîne pas nécessairement la suspension du projet de construction mais la réalisation du projet se fait alors aux risques du promoteur.

6.6.2.4 Droit de l'environnement

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Le respect de l'environnement est particulièrement important en Allemagne, où le droit qui lui est applicable contient des règles contraignantes aussi bien au niveau de l'État fédéral que des Länder. Les promoteurs immobiliers sont particulièrement concernés par la réglementation relative à la pollution du sol, l'acheteur d'un terrain pollué depuis plusieurs années pouvant être personnellement contraint de procéder à une dépollution coûteuse.

6.6.2.5 Réglementation archéologique

Il existe également en France et en Allemagne une réglementation relative au patrimoine archéologique. Si des objets ou vestiges archéologiques venaient à être découverts sur un terrain, ceux-ci pourraient entraîner une suspension des travaux et/ou le classement du site, avec des conséquences financières pour le programme.

6.6.3 Droit privé de la vente immobilière de logements neufs

6.6.3.1 En France

En tant que vendeur de programmes immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » ou « VEFA », et à la réglementation issue du droit de la consommation et du droit de l'urbanisme.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation contient des dispositions d'ordre public, protectrices des acquéreurs conformément à la Loi, codifiées au titre sixième du Code de la construction et de l'habitation (article L. 261-1 et suivants) :

- si un contrat préliminaire de réservation a été conclu, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation signé, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité du contrat est encourue en cas de non-respect de ce délai de sept jours ;
- obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, qui ne peut excéder 5 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 1 an, ou 2 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans, 0 % si ce délai excède 2 ans ;
- obligation de conclure l'acte de vente en VEFA, qui va emporter transfert de propriété de l'immeuble à construire au fur et à mesure de son édification, sous forme notariée ;
- obligation pour le promoteur constructeur de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement, lors de la signature de l'acte notarié de VEFA, LNC fournit à ses clients exclusivement des garanties extrinsèques d'achèvement fournies par des établissements financiers ;
- obligation de respecter un échéancier cadre pour les appels de fonds : les paiements cumulés du client ne peuvent excéder 35 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble, le solde étant payable lors de la livraison à l'acquéreur, sauf consignation de sa part de 5 % du prix en cas de non-conformité substantielle du logement livré.

Par rapport aux autres pays où le Groupe intervient, le mécanisme légal français de versement d'acomptes, à mesure de l'avancement des travaux de construction, est favorable aux promoteurs en termes de moindre décalage de trésorerie par rapport aux dépenses liées au paiement des différents coûts de réalisation du programme et, en particulier, des travaux des entreprises sous-traitantes.

6.6.3.2 En Espagne

Il n'existe pas en Espagne de réglementation strictement identique à celle de la VEFA applicable en France.

Le client commence par signer un contrat de réservation, à la signature duquel il verse 3 % du prix de vente convenu.

Quelques semaines après sa réservation, le client signe un « *contrato privado* », acte sous seing privé par lequel le Groupe s'engage irrévocablement à lui vendre un appartement, l'acheteur s'obligeant à l'acquiescer, ce contrat ayant force obligatoire entre les parties.

Lors de la signature du contrat de vente, l'acheteur verse une somme complémentaire portant son acompte total versé à environ 10 % du prix de vente total convenu.

Pendant la construction de l'immeuble, le client verse encore des acomptes mensuels représentant ensemble 10 % supplémentaires du prix de vente et ce jusqu'à la livraison.

Le vendeur a l'obligation de garantir les montants payés en avance par l'acheteur (avec un intérêt de 6 %) par le biais d'une garantie bancaire ou d'une police d'assurance, ces sommes devant par ailleurs être conservées dans un compte bancaire spécifique.

Lorsque l'immeuble est achevé et prêt à être livré, le transfert de propriété est constaté chez un notaire, et des formalités de publication foncière doivent alors être accomplies ; c'est lors de la signature de cet acte notarié et de la livraison du logement, que le client mobilise son crédit hypothécaire et verse le solde du prix soit 80 % du prix de vente convenu. Le promoteur doit attendre l'achèvement des travaux et la livraison au client pour encaisser la majeure partie du prix de vente, alors que le promoteur aura déjà fait l'avance du coût des travaux de construction et de réalisation du programme.

À ce jour, le Groupe n'a pas enregistré de défauts de paiements significatifs, dans la mesure où si le client ne règle pas le prix du logement, il prend le risque de perdre tous les acomptes versés et le Groupe peut remettre en vente le logement, dont le client n'est jamais devenu propriétaire faute pour les deux parties d'avoir signé l'acte de transfert de propriété chez le notaire contre paiement du solde du prix.

6.6.3.3 En Allemagne

Le Groupe ne conclut pas de contrat préliminaire de réservation de logements à construire avec ses clients allemands, mais uniquement des contrats de vente authentifiés devant notaire.

En effet, les « conventions de réservation » (« *Reservierungsvereinbarungen* »), qui ont pour objet d'engager l'acquéreur à conclure le contrat de vente et le promoteur à ne pas vendre le logement ainsi réservé à un tiers, ne sont juridiquement valables qu'à la condition d'être authentifiées par acte notarié, comme l'acte de vente lui-même. Ce formalisme rend malaisée et pratiquement inutile cette étape intermédiaire de commercialisation, qui est par contre usuelle dans d'autres pays européens où le Groupe intervient.

Par ailleurs, il n'existe pas de dispositions spécifiques relatives au contrat de promotion immobilière dans le Code civil allemand (« *Bürgerliches Gesetzbuch* »).

Selon la législation allemande, ce contrat se subdivise en deux types d'obligations pour le vendeur : une obligation de construire ou de faire construire le logement et une obligation de transférer les droits fonciers.

Une fois le contrat signé, l'acquéreur ne dispose pas d'un droit légal de rétractation ; un tel droit doit donc, pour être valable, être expressément prévu par le contrat de vente.

Le transfert de la propriété du terrain qui emporte, de plein droit, transfert des constructions qui y sont édifiées, ne résulte pas du seul contrat de vente constatant l'accord des parties, mais uniquement de l'inscription de l'acquéreur en tant que nouveau propriétaire au registre foncier territorialement compétent. Le transfert de propriété a lieu quand 100 % du prix de vente a été payé. Indépendamment du transfert de propriété, le logement peut être livré quand 91,5 % du prix a été payé (depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en 2009 : auparavant, ce taux était de 96,5 %).

Jusqu'à la livraison du logement, le promoteur reste propriétaire de l'assiette du foncier, tout en s'engageant à transférer à l'acquéreur la propriété du terrain (vente de maisons individuelles) ou d'une quote-part de celui-ci (vente de logements collectifs). L'acquéreur s'engage à payer le prix lors de ce transfert, à moins que des acomptes aient été convenus.

La réglementation relative aux courtiers et constructeurs immobiliers (« *Makler- und Bauträgerverordnung* ») permet au promoteur de percevoir des acomptes sous certaines conditions, notamment :

- une « inscription préventive » (« *Vormerkung* ») de premier rang, disposition spécifique au droit immobilier allemand, sur le logement à réaliser est enregistrée dans le registre foncier (« *Grundbuch* ») ;
- le permis de construire a été obtenu, ou bien le promoteur a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de commencer la construction ;
- les acomptes ne peuvent être perçus qu'après achèvement de certaines tranches de l'ouvrage à réaliser. Le promoteur peut néanmoins demander le paiement de la totalité du prix, avant l'achèvement complet, s'il fournit une garantie de remboursement à son client.

Toute clause contraire aux dispositions légales applicables est réputée non écrite. En outre, toute infraction à ces règles constitue une contravention pénalement sanctionnée.

Enfin, à la réception de l'ouvrage, l'acquéreur peut retenir une partie du prix, au taux minimum de 3,5 % du prix de vente (ce taux a été fixé réglementairement à 8,5 % depuis le 1^{er} janvier 2009), jusqu'à la complète levée des réserves constatées à la livraison.

6.6.4 Responsabilité

Le Groupe a souscrit les polices d'assurance obligatoires du fait de la loi applicable, s'il y a lieu, dans chaque pays, et celles facultatives qu'il a jugées nécessaires, étant précisé que chaque filiale étrangère est autonome dans le choix de son assureur.

6.6.4.1 En France et en Espagne

En France – des règles similaires existent en Espagne –, le Groupe est soumis aux règles relatives à la responsabilité spécifique aux opérations de construction (garantie biennale et garantie décennale).

La loi a établi une présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construire.

Les acquéreurs disposent en France d'une garantie décennale pour les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale pour les éléments dissociables du bâtiment. L'action peut être dirigée contre le Groupe, en sa qualité de constructeur vendeur professionnel, qui dispose à son tour d'une action contre l'intervenant technique responsable du défaut.

En Espagne, il existe trois types de garanties : une garantie décennale pour les défauts structurels, une garantie triennale pour les défauts affectant l'usage à titre d'habitation, et une garantie annuelle pour les défauts mineurs.

À ce mécanisme de garantie s'ajoute l'obligation pour le promoteur de souscrire une assurance dommages ouvrages, dès l'ouverture du chantier, permettant de préfinancer la réparation des désordres relevant de la garantie décennale. Une telle assurance n'est obligatoire en Espagne que pour la garantie décennale.

Le bénéfice de la garantie dommage ouvrage est transféré aux clients qui ont acquis les logements, et à leurs successeurs en cas de revente du logement.

Le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, mais reste cependant responsable pour l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a envers l'acquéreur.

Néanmoins, en cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra dans un second temps invoquer la responsabilité de cet intervenant.

En cas d'insolvabilité de l'entrepreneur, le promoteur reste entièrement responsable.

Le marché de travaux conclu avec chaque entreprise de travaux contient une clause permettant au promoteur de retenir 5 % du prix de marché à titre de garantie de parfait achèvement. Alternativement, le promoteur se voit remettre une caution de même montant (article 1 de la loi 71-584 du 16 juillet 1971 modifiée).

6.6.4.2 En Allemagne

Le promoteur immobilier n'est pas légalement tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile pour son activité. Cependant le Groupe a souscrit des assurances de nature à le garantir de sa responsabilité civile de vendeur d'immeubles et de maître d'ouvrage d'immeubles édifiés par les entreprises sous-traitantes.

La responsabilité du promoteur, en ce qui concerne les vices ou défauts de construction du logement vendu, est régie par le régime juridique des contrats d'entreprise. La vente du terrain est soumise en ce qui la concerne au droit commun de la vente d'immeubles.

Le délai de la garantie due par le vendeur est de cinq ans pour les recours relatifs à la vente et pour ceux relatifs aux défauts de construction du logement. Les contrats de vente d'immeubles prévoient souvent une clause de non garantie.

Comme en France, le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, tout en restant responsable de l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a souscrites envers l'acquéreur.

En cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra se retourner contre lui, sous réserve que l'entrepreneur soit solvable.

Le contrat d'entreprise contient généralement une clause permettant au promoteur de conserver 5 % du prix du marché à titre de retenue de parfait achèvement. Mais l'entreprise met souvent en place une caution assurant la réalisation de l'ouvrage, pour pouvoir encaisser cette retenue de garantie.

6.6.5 Environnement fiscal

6.6.5.1 Fiscalité particulière des opérations de construction vente en France

Le Groupe intervient en France au travers de sociétés civiles ou en nom collectif de construction vente, filiales majoritaires de LNCl, CFH, Les Nouveaux Constructeurs (suite à la fusion-absorption de Dominium) ou Carbrita Développement pour le logement, et désormais de LNC Entreprise pour l'immobilier d'entreprise.

Taxe à la valeur ajoutée

De manière générale, lors de l'achat d'un terrain à bâtir en vue d'édifier des constructions neuves, si le vendeur du terrain est lui-même un professionnel assujéti à la TVA, le promoteur acquitte la TVA au taux normal, soit 19,60 % aujourd'hui, sur le prix d'acquisition, outre un droit fixe d'enregistrement. Corrélativement, l'achat du terrain par le promoteur n'est pas soumis au paiement des droits d'enregistrement au taux de droit commun de 5,09 % actuellement, mais ces droits redeviennent exigibles si la construction n'est pas intervenue dans le délai de 4 ans (délai prorogeable sous certaines conditions), avec application des intérêts de retard décomptés depuis l'acquisition du terrain. Pour construire pourra être prorogé si des travaux de construction ont été entrepris avant son expiration.

La TVA acquittée sur le prix d'acquisition du terrain est récupérable par le promoteur, soit par voie de remboursement du Trésor public, soit par voie d'imputation de cette taxe sur la TVA collectée auprès de chaque acquéreur.

Le promoteur pourra également récupérer la totalité de la TVA qui va grever les factures des entreprises de travaux, soit par voie de remboursement soit par voie d'imputation sur la TVA collectée lors de la vente de chaque logement.

Les ventes d'immeubles neufs, achevés depuis moins de cinq ans sont en effet assujétiées à la TVA au taux normal, calculée sur le prix de cession à l'acquéreur. Cette TVA est facturée à l'acquéreur qui la paie en plus du prix hors taxe de son logement. En outre l'acquéreur est redevable d'un droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière, au taux proportionnel réduit de 0,715 %, ainsi que des émoluments du notaire.

Le promoteur doit déposer chaque mois à la recette des impôts, une déclaration de TVA récapitulant la totalité de la TVA collectée sur ses ventes et précisant le montant de la TVA récupérable sur ses achats.

Alternativement, le promoteur paie la taxe sur les encaissements et déduit la TVA grevant les coûts de construction également à mesure de leur paiement.

Si le promoteur n'a pas vendu tous les locaux qu'il a édifiés au terme de cinq ans après leur achèvement, la vente de ces logements sort du champ d'application de la TVA et se trouve soumise aux droits d'enregistrement, soit 5,09 % plus les frais de notaire et le salaire du conservateur des hypothèques (environ 1,3 %).

Fiscalité directe

L'achat d'immeubles en vue d'y édifier des bâtiments et de les vendre en bloc ou par fractions, est considéré comme une activité commerciale sur le plan fiscal.

Cependant, l'article 239 *ter* du CGI, permet aux filiales de LNCI qui ont la forme de société civile ou de sociétés en nom collectif de ne pas être soumises à l'impôt sur les sociétés et de bénéficier du régime dit de la transparence fiscale.

Ainsi, les profits de construction-vente seront exclusivement imposés au niveau des associés de chaque société d'opération, au prorata de la part de capital possédée par chacun d'entre eux, les profits étant néanmoins calculés au niveau de la société d'opération, qui doit déposer une déclaration fiscale spécifique, comportant toutes les références utiles à l'identification de ses associés, et à la quote-part de résultat fiscal revenant à chacun d'eux.

En vertu de l'article 38, 2 bis, du CGI, les produits correspondant aux créances sur les acquéreurs d'immeubles ou aux versements d'acomptes sur le prix de vente de ces derniers, ne doivent être rattachées qu'à l'exercice au cours duquel intervient la livraison des immeubles ainsi vendus. Par livraison, il y a lieu d'entendre de la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, la remise des clés à l'acquéreur conformément à l'article 1605 du Code civil.

Dès lors que la livraison des immeubles n'est pas intervenue à la clôture d'un exercice, ces immeubles font encore partie du stock du promoteur et doivent être évalués dans les conditions prévues par l'article 38 *nonies* de l'annexe III du CGI, à leur valeur à la clôture de l'exercice.

L'ensemble des charges exposées en vue de la réalisation de la construction fait partie, en principe, du prix de revient de l'immeuble et doit être compris dans le montant du stock immobilier à la clôture d'un exercice de la société d'opération. Le prix de revient comprend le coût de production proprement dit, y compris le coût du terrain, et toutes les charges directes ou indirectes de production.

En revanche, les frais financiers comptabilisés après l'achèvement des travaux, doivent systématiquement être portés en frais généraux, c'est-à-dire en charges annuelles, quelle que soit la durée des prêts auxquels ils se rapportent. Les mêmes règles sont applicables aux autres charges directes ou indirectes de production telle que les frais commerciaux et administratifs exposés après l'achèvement et les frais d'entretien des immeubles achevés.

Il convient de noter que les règles fiscales sont différentes des règles comptables, qui autorisent la comptabilisation des produits de construction-vente selon la méthode dite de l'avancement, c'est-à-dire qu'une fraction des recettes et coûts est rattachée à l'exercice au cours duquel différents stades d'avancement sont intervenus.

Quant à la situation de chaque associé, Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société, société anonyme passible de plein droit de l'impôt sur les sociétés, doit enregistrer chaque année, à la même date que celle de la clôture de l'exercice annuel de chacune de ses filiales de construction-vente qui sont fiscalement « transparentes », sa quote-part des profits ou des pertes fiscales de construction-vente qui lui sont attribuables, en fonction de sa part de capital social, sans attendre l'Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes de l'exercice en cause, et alors même qu'elle n'a pas encore perçu de mise à disposition de bénéfices, ou effectivement payé sa quote-part de pertes.

Les profits ou les pertes fiscales ainsi attribués, sont soumis à l'impôt sur les sociétés calculé au niveau du groupe fiscal auquel celle-ci appartient (voir ci-dessous paragraphe 6.6.5.2 du présent Document de Référence).

6.6.5.2 Intégration fiscale (articles 223 A à 223 Q du Code général des impôts)

Les résultats fiscaux des principales filiales françaises du Groupe sont chaque année intégrés, après les retraitements intra-groupe prévus par la loi fiscale, aux résultats du groupe de sociétés dont LNC est la société mère de groupe d'intégration.

Ce régime permet à LNC de se constituer seule redevable de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt forfaitaire annuel, pour l'ensemble du groupe de sociétés qu'elle forme avec ses filiales françaises ayant opté pour ce régime et donc de compenser sur un plan fiscal les profits et les pertes de telle ou telle filiale française avec l'ensemble des résultats positifs ou négatifs des autres sociétés du groupe français d'intégration fiscale.

Le capital de la société mère ne doit pas être détenu directement ou indirectement, à 95 % au moins par une autre personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés. Ainsi, PREMIER INVESTISSEMENT, qui contrôle la majeure partie du capital et des droits de vote de LNC, détient moins de 95 % de LNC.

Le régime de l'intégration fiscale est optionnel et lorsqu'il est exercé, il lie l'ensemble des sociétés du Groupe qui l'ont exercé pour cinq ans, renouvelables de cinq ans en cinq ans.

Dans un premier temps, chaque société membre du Groupe, y compris la société mère, détermine son propre résultat fiscal tel qu'il doit être retenu dans le résultat d'ensemble, qu'il s'agisse du résultat ordinaire ou des plus-values ou moins-values d'actifs.

Des retraitements fiscaux par ajustements doivent ensuite être opérés pour obtenir le résultat d'ensemble.

Les provisions sur les créances intra-groupe, les subventions, les aides financières de toute nature, abandons de créances, provisions pour dépréciations d'éléments d'actif acquis auprès d'autres sociétés du Groupe, les plus ou moins-values pour les cessions portant sur des immobilisations ou titres du portefeuille, notamment, sont neutralisés pour la détermination du résultat d'ensemble.

Si certaines filiales du Groupe réalisent des déficits fiscaux reportables pendant la période de validité de l'option d'intégration fiscale, ces déficits sont systématiquement transférés à la société mère, qui en bénéficie seule.

6.6.5.3 Information financière des SCI ou SNC de programmes français

Les sociétés d'opérations françaises du Groupe n'ont pas d'obligation particulière en matière d'établissement de leurs comptes annuels, tant qu'elles ne dépassent pas deux des trois seuils prévus par la loi, à savoir employer 50 salariés, réaliser 3,1 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, ou présenter 1,55 million d'euros de total de bilan en fin d'exercice, situation qui nécessite la désignation d'un Commissaire aux comptes.

Toutes les sociétés d'opérations du Groupe tiennent une comptabilité commerciale et établissent des comptes annuels, de même que LNC, en sa qualité de gérante, établit systématiquement un Rapport de gestion, même lorsque les seuils prévus par la loi ne sont pas atteints.

6.6.5.4 Incitations fiscales

Les programmes immobiliers du Groupe en France ou à l'étranger, sont majoritairement conçus pour satisfaire le marché résidentiel pour le futur usage des propriétaires, et non pas spécialement le marché de l'investissement locatif.

D'une manière générale, le Groupe ne cherche donc pas spécialement à tirer avantage des incitations fiscales pour augmenter ses prix de vente, lesquels ont toujours été fixés en fonction des prix du marché local.

Par ailleurs, il n'existe pas en Espagne, en Allemagne ou en Indonésie, d'incitations fiscales accordées aux particuliers pour l'achat d'un logement neuf, qu'il s'agisse d'un investissement locatif ou d'un achat pour usage personnel.

Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France au titre des revenus fonciers

Les dispositifs français d'incitation fiscale à l'achat de logements neufs ont connu plusieurs modifications.

Ainsi, aux amortissements PERISSOL et BESSON, dont les régimes ont pris fin respectivement le 1^{er} septembre 1999 et le 3 avril 2003, et aux dispositifs ROBIEN, BORLOO et SCELLIER, dont les régimes ont également pris fin, a succédé un nouveau dispositif dit dispositif DUFLOT.

Le dispositif DUFLOT

Ce dispositif, qui est entré en application à compter du 1^{er} janvier 2013 en remplacement du dispositif SCELLIER, permet comme ce dernier une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; à ce titre, la réduction d'impôt « DUFLOT » est prise en compte au titre du plafonnement global des « niches fiscales », qui ne peuvent procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu excédant, en 2013 pour les investissements initiés au cours de cette même année, un montant forfaitaire de 10.000 €.

Il s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France soumis à l'impôt sur les revenus fonciers, quelle que soit leur tranche marginale d'imposition, qui investissent, entre 2013 et 2016, dans un logement neuf ou en état futur d'achèvement qu'ils s'engagent à louer nu à l'usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal pendant une durée minimale de neuf ans. Les investissements locatifs sont éligibles à ce dispositif sous certaines conditions dont les principales sont les suivantes :

- Plafonnement des loyers : Pour 2013 les plafonds de loyers sont fixés comme suit : zone A bis à 16,52 euros le m² charges non comprises, zone A à 12,27 euros le m², zone B1 à 9,88 euros le m², et zone B2 à 8,59 euros le m², étant précisé que les constructions de la zone B2 ne seront plus éligibles au dispositif à compter du 1^{er} juillet 2013, sauf exception (Les plafonds de loyers ainsi fixés constituent les plafonds de base, le plafond applicable étant fonction de la surface du logement loué. Ces plafonds sont en outre révisés au 1^{er} janvier de chaque année);

- Plafonnement des ressources des locataires : Un bien immobilier est éligible au dispositif DUFLOT à condition qu'il fasse l'objet d'un bail au profit de personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par décret pour chaque zone géographique - zones A bis, A, B1 et B2.

Ce dispositif permet une réduction d'impôt, à compter de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, dont le taux est quant à lui fixé en fonction de l'année de réalisation de l'investissement. Cette réduction est égale à 18%.

Ce taux s'applique au prix de revient des logements, dans la limite de deux logements par an et de plafonds par mètre carré de surface fixés par décret en fonction de la localisation des logements et sans pouvoir dépasser 300 000 €, la réduction d'impôt étant répartie de façon linéaire sur les 9 années durant lesquelles l'investisseur s'engage à louer le bien.

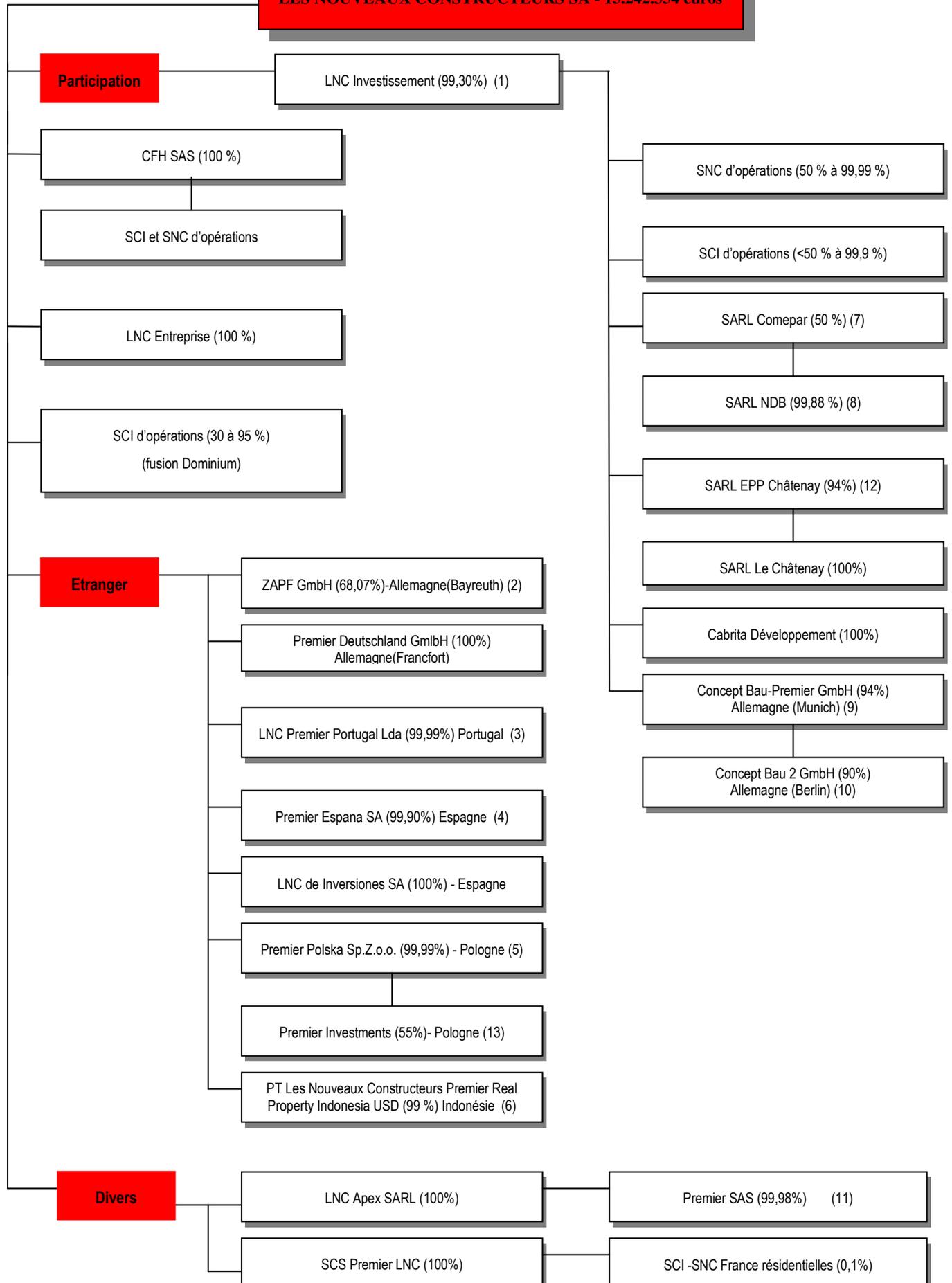
Contrairement à ce qui était prévu pour le dispositif SCELLIER, le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable, ne peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

En application de l'article 199 novovicies, V B du CGI, si l'investissement est réalisé dans le cadre d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, telle qu'une SCI, les associés peuvent bénéficier à concurrence de leur quote-part de droits sociaux de cette réduction.

7 Organigramme et principales filiales

7.1 *Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2012*

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA - 15.242.354 euros



Détail quote-part des minoritaires

(1) Autres	0,70 %
(2) Partenaire extérieur Premier Investissement	6,00 % 25,93 %
(3) Premier Investissement	0,01 %
(4) Minoritaires	0,1 %
(5) Premier Investissement	0,01 %
(6) O. Mitterrand	1,00 %
(7) Chaptal Investissements Foncière Euris	25,00 % 25,00 %
(8) Caluma Sarl	0,12 %
(9) MM Participations	6,00 %
(10) LNC SA	10,00 %
(11) Parangon	0,02 %
(12) Premier Investissement	6,00 %
(13) LNCSA	45 %

7.2 Tableau des principales filiales et participations

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre		Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2012 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2012	Provisions titres au 31 décembre 2012	Dividendes encaissés en 2012	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		2012	Devise									
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,30	EUR	16 072 245	30 524 877	52 844 784	néant	15 954 099	néant	18 132 261	31 décembre 2012	Néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	10 329 310	33 688 043	4 719 079	Néant	7 366 905	2 009 714	31 décembre 2012	Néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	- 338 780	5 000 000	néant	néant	1 588 860	2 592 935	31 décembre 2012	427 161
Cabrita Développement	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	40 000	7 623 077	11 041 880	néant	néant	47 491	3 077 275	31 décembre 2012	Néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 129	18 379 441	48 000	néant	néant	25 428 927	5 988 526	31 décembre 2012	Néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,37	EUR	1 000 000	- 84 310	368 000	Néant	néant	19 445 469	1 384 310	31 décembre 2012	1 089 132
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	10 543 265	941 301	651 522	néant	111 067 000	- 14 636 913	31 décembre 2012	31 354 085
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 495 211	54 801	27 000	néant	néant	- 48 673	31 décembre 2012	609 524
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de	99,90	EUR	5 312 994	- 2 234 000	6 407 678	5 639 694	néant	13 418 000	- 2 305 000	31 décembre 2012	Néant

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre		Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2012 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2012	Provisions titres au 31 décembre 2012	Dividendes encaissés en 2012	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		2012	Devise									
	logements											
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	- 1 666 229	1 000 000	Néant	néant	32 067 117	5 023 741	31 décembre 2012	12 670 364
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 2 197 893	1 037 130	1 037 130	néant	néant	- 399 287	31 décembre 2012	3 916 306
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 539 211	353 721	353 721	néant	Néant	52 843	31 décembre 2012	518 729
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 6 178 386	1 053 691	1 053 691	néant	néant	-34 278	31 décembre 2012	10 091 217
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	12 273	- 10 618 873	8 475	8 475	néant	néant	-480 098	31 décembre 2012	5 970 385

* Hors capital social et résultat de l'exercice.

LNC entretient d'étroites relations avec ses filiales, consistant en une assistance dans la mise en place et le suivi de la stratégie du Groupe, dans le respect de leurs objets et intérêt sociaux. Cette collaboration se traduit notamment par des prestations de services aux filiales étrangères, ainsi que des concessions de licences de la marque commerciale « Premier », dont LNC est propriétaire.

Les « prestations de services » rendues par LNC à ses filiales ont pour objet :

En France :

- la gestion et le suivi administratif, comptable, fiscale et juridique de toutes les opérations inhérentes aux participations ;
- la gestion de la trésorerie à court terme et les prévisions de trésorerie à moyen terme ;
- LNC assure en outre la gérance des sociétés d'opérations françaises.

À l'étranger :

Une mission d'assistance et de conseil dans les domaines suivants :

- la stratégie des produits immobiliers, les analyses de marché, l'établissement d'un plan triennal d'activité, d'objectifs et de résultats, la confection d'une brochure institutionnelle ;
- tous services financiers et comptables, administratifs, budgétaires et contrôles de gestion ;
- en matière commerciale notamment par la mise à disposition de la marque « Premier » dont LNC est propriétaire et l'aide à la définition des stratégies commerciales des programmes immobiliers ;
- en matière de services informatiques ;
- en gestion des ressources humaines ;
- en services techniques, notamment en matière de qualité des produits, suivi des budgets, suivi des marchés, suivi des chantiers, méthodologie de levée des réserves.

En contrepartie de ces missions, LNC perçoit une rémunération annuelle fixée d'un commun accord.

En outre LNC assure, dans le cadre de contrats d'entreprise ou de mandats, des missions de « Direction de Programmes Immobiliers », de « maîtrise d'œuvre d'exécution », des travaux de construction et de « commercialisation », pour le compte de la plupart des filiales françaises de la société LNCL, qui revêtent la forme de sociétés civiles, sociétés en nom collectif ou SARL et qui réalisent les programmes immobiliers français du Groupe (ci-après les « sociétés de programmes » ou les « sociétés de construction-vente »).

Enfin, la plupart des filiales du Groupe ont conclu des conventions de compte courant ou de gestion de trésorerie avec LNC. En l'absence d'immobilisations non courantes significatives, le principal indicateur de contribution des sociétés est le BFR.

La variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité au 31 décembre 2012, figure au chapitre 20.

Aucun minoritaire de filiales, à l'exception des associés minoritaires de Comepar et des associés des sociétés d'opérations gérées par Dominium, ne dispose d'intérêts significatifs, étant précisé que la contribution de Comepar dans les flux financiers consolidés du Groupe n'est pas elle-même significative.

Pour plus de détails sur les conventions conclues entre la Société et ses filiales, le lecteur est invité à se reporter à l'Annexe 3 du présent Document de Référence « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ».

8 Propriétés immobilières – Environnement

8.1 Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés

8.1.1 Locations

La Société loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises.

Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux, dont le détail figure dans le tableau ci-après. LNC envisage de renouveler les titres de jouissance dont la société du Groupe est bénéficiaire, et à défaut de trouver des locaux de remplacement.

Direction concernée	Lieu	Type de contrat	Prochaine Échéance	Superficie	Loyer annuel HT (en euros)
Siège/Immobilier d'entreprise/DP Paris/DP Grand Paris	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (49 ^e étage)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 septembre 2013	1 749 m ² 30 parkings 118 m ² archives	845 478 ⁽¹⁾
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2 ^e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 décembre 2016	575,70 m ² 24,10 m ² RIE 13 parkings	130 136
		Bail de courte durée	30 juin 2013	3 Parkings	3 075
Franconville	Franconville (95)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mai 2014	462 m ² 12 parkings	73 963
		Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	11 parkings	13 761
Lyon	Lyon (69)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2016	617 m ² 4 parkings	110 806
Marseille	Marseille (13)	Bail commercial (6/9 ans)	14 février 2015	678,73 m ² 25 parkings	139 569
Biot	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2015	389,75 m ² 20 parkings	65 887
CFH	Boulogne-Billancourt (Avenue G ^{al} -Leclerc)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 novembre 2013	445 m ² + 15 parkings	162 477
Dominium	Montpellier	Bail commercial (4/6/9 ans)	31 juillet 2014	380 m ² 8 parkings	67 354
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 août 2014	245,50 m ² 3 Parkings	54 290
Cabrita	Toulouse	Bail commercial (3/6/9 ans)	Tacite reconduction	6 bureaux + locaux annexes	19 932

(1) Dont location de 75 m² pour Premier Investissement, à partir du 1^{er} mai 2009 soit 28 217 euros par an, location de 16,62 m² pour Casadei productions à partir du 1^{er} mai 2009 soit 6 254 euros par an et location de 191 m² pour LNC Entreprise à partir du 1^{er} juillet 2011 soit 76 654 euros par an

8.1.2 Immeubles de ZAPF

Les sociétés du Groupe ne détiennent pas, à l'exception de la société ZAPF, d'immeubles en tant que propriétaire, autrement qu'en vue de réaliser des projets de construction.

ZAPF est propriétaire à Bayreuth de terrains et bâtiments ainsi que d'installations industrielles.

La quasi-totalité des immobilisations corporelles du Groupe concernant ZAPF, étant précisé qu'une partie de ce parc immobilier a été cédée en 2007. Le solde ne représente pas un poids significatif à l'échelle du Groupe.

8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière

9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

Dans le métier de la promotion immobilière, en France, comme à l'étranger, la seule référence au chiffre d'affaires ne constitue pas un élément suffisant afin de mesurer l'importance de l'activité d'un exercice et de comparer les exercices successifs.

La prise en compte de l'addition du chiffre d'affaires et de l'estimation du carnet de commandes donne une mesure plus concrète de l'activité réelle en cours. Dans le cas particulier du Groupe, la part significative de l'activité réalisée hors de France nécessite de procéder à des analyses complémentaires afin de mesurer les performances réelles du Groupe par rapport à ses concurrents opérant très majoritairement en France.

Le Groupe comptabilise, pour une période donnée, son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode à l'avancement. Ce dernier est constitué d'un pourcentage d'avancement technique de l'opération qui pondère l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

En France, la signature de l'acte notarié de VEFA intervenant peu de temps (entre un et six mois) après la réservation, le transfert des risques et avantages au client se fait progressivement à compter de cette signature. En conséquence, pour l'activité du pôle France, cette méthode de dégagement du chiffre d'affaires conduit à comptabiliser progressivement le chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement du chantier et des ventes. Un retard de livraison, souvent lié aux conditions administratives et/ou climatiques, a généralement peu de conséquences sur le chiffre d'affaires. La somme payée à la livraison représente 5 % du prix de vente total. Quel que soit l'avancement d'un programme à la fin d'une période, le solde restant à facturer constituera une partie du carnet de commandes. Il n'y a donc pas de lien direct entre l'évolution du nombre de livraisons et celle du chiffre d'affaires.

À l'inverse, dans les autres pays où LNC est implanté, notamment en Espagne et en Allemagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, souvent concomitante avec la signature de l'acte authentique. Dans ces pays, le chiffre d'affaires est donc directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Cette facturation potentielle figure dans le carnet de commandes dans la mesure où le bien immobilier est réservé.

L'évolution des principaux indicateurs d'activité de la Société en 2012 est commentée au point 1.2 du Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 au présent Document de Référence.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

Nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10 Trésorerie et capitaux

Pour les trois paragraphes suivants (10.1, 10.2, 10.3), nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

10.2 Flux de trésorerie

10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC

Les conventions de prêts ou d'ouvertures de crédit imposent diverses obligations au Groupe, en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations.

Elles prévoient généralement 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 d'autre part, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

Elles imposent par ailleurs l'apport par l'emprunteur d'un montant minimum de fonds propres représentant une quote-part du prix de revient prévisionnel de l'opération.

Les financements étant affectés aux programmes, l'application éventuelle de la clause d'exigibilité anticipée sur un crédit demeure sans conséquence sur les autres opérations et leur crédit.

Enfin, l'emprunteur ne peut disposer de la trésorerie excédentaire sous quelque forme que ce soit (remboursement partiel ou total des fonds propres, mise à disposition partielle ou totale de la marge de l'opération, placement provisoire auprès du Groupe dans le cadre du *cash pooling*), sans l'accord exprès de la banque.

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements

Les dettes financières courantes correspondent aux dettes dont l'échéance, à la date de clôture, est inférieure à un an.

Les autres dettes financières sont comptabilisées en dettes financières non courantes.

LNC disposant de lignes de crédit spécifiques à chaque opération, autorisées par opération, ne retient pas la notion de lignes de crédit disponibles.

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle

11.1 Recherche et développement

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 », « CFH », et « Dominium » dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et le nom Cabrita utilisé par la nouvelle filiale toulousaine. 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.

Dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité. Il conduit en outre des études dans le domaine des procédés de construction notamment en matière de performance énergétique et de développement durable.

11.2 Propriété intellectuelle

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

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. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

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.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Suite à l'acquisition des sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement le 28 juillet 2011, le Groupe dispose également du droit d'utiliser le nom CABRITA dans le cadre de l'activité de ces deux filiales.

Le Groupe est 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.

12 Informations sur les tendances

12.1 Informations générales

Il n'y a pas eu d'événement majeur remettant en cause le plan de développement de LNC au cours du premier trimestre 2013.

Les coûts de construction, dans les pays dans lesquels LNC est présent, ne divergent pas de manière significative par rapport aux hypothèses retenues pour valider en interne le lancement des projets malgré le renforcement réglementaire permanent en France.

Du fait de l'environnement macroéconomique en dégradation, du contexte des taux d'intérêts qui ont atteint un niveau plancher et des incitations fiscales en diminution, le Groupe estime que le marché du neuf en France devrait être stable en 2013 par rapport à 2012 pour représenter un volume d'activité prévisionnel de l'ordre de 75 000 ventes (pour mémoire : 103 000 ventes en 2011).

De même, le marché de la Bavière en général, et de Munich en particulier, qui est la seule région allemande où le Groupe réalise des programmes de promotion immobilière, devrait également être stable en 2013 par rapport à 2012.

12.2 Informations sur les principaux marchés

Nous invitons le lecteur à se reporter au paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

12.3 Événements récents

Au 3 mars 2013 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 360 unités contre 535 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 33 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 309 unités, en baisse de 17 % par rapport aux 371 de la même période de 2012.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 51 unités, contre 164 pour la même période de 2012. Cet écart s'explique principalement par la cession de Premier Qualitas Indonesia en mars 2012, cette filiale ayant représenté 90 réservations sur les 9 premières semaines de 2012.

13 Prévisions ou estimations du bénéfice

En Allemagne, la branche Construction de **Zapf** a rencontré d'importantes difficultés opérationnelles en 2012. Des mesures de redressement sont en cours et l'assainissement complet de cette branche constitue une des priorités du groupe en 2013.

Grâce à son carnet de commandes étoffé et son portefeuille foncier de qualité, **Les Nouveaux Constructeurs** aborde l'année 2013 avec une visibilité correcte, mais continuera à faire preuve d'une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la nouvelle demande. **Les Nouveaux Constructeurs** poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et de la production technique de ses programmes en cours, tout en maintenant sa vigilance sur l'évolution du marché.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché en termes micro et macro-économiques, **Les Nouveaux Constructeurs** ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2013-2014.

La réalisation des objectifs de **Les Nouveaux Constructeurs** suppose le succès de la stratégie commerciale présentée au chapitre 6. En outre, la matérialisation de certains risques exposés au chapitre 4 « Facteurs de risque » du présent Document de référence pourrait avoir un impact sur les activités de LNC.

La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs ci-dessus et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments, sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus au titre des articles 222-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

14 Organes de direction et de surveillance

La Société est administrée depuis le 27 juin 2003 par un Directoire et un Conseil de surveillance.

14.1 Conseil de surveillance, Directoire et principaux dirigeants

14.1.1 Les membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont les suivants :

- Philippe Poindron, Président ;
- Pierre Féraud, Vice-Président ;
- Patrick Bertin, Membre du Conseil de surveillance ;
- Louis-David Mitterrand, Membre du Conseil de surveillance ;
- Henri Guitelmacher *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Anne-Charlotte Rousseau †, Membre du Conseil de surveillance ;
- Michèle Wils *, Membre du Conseil de surveillance.

Les membres du Conseil de surveillance disposent tous d'une expérience confirmée dans la gestion d'entreprises commerciales, industrielles ou de prestations de services.

Philippe Poindron

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006, 26 mai 2009 et 25 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'une licence en droit, a participé de 1973 à 1976 aux montages juridiques et financiers d'opérations de promotion immobilière et d'aménagement en France au sein de la société Omnium de Construction et de Financement, filiale de Paribas. Il a ensuite intégré le groupe Union Internationale Immobilière au sein duquel il a été chargé de la création de filiales à l'étranger avant d'assurer le secrétariat général de la holding des filiales de promotion immobilière du groupe. De 1982 à 1986, il a constitué et géré, en France, en Grande-Bretagne, en Espagne et en Suisse, un patrimoine immobilier de prestige en qualité de Directeur des Filiales de promotion et d'investissements immobiliers du groupe koweïtien Gulf Investments Company. En 1987, il rejoint la Société en qualité de conseil de la Direction Générale.

À ce titre, il a assuré le suivi des diversifications industrielles et hôtelières du groupe, le suivi des implantations aux États-Unis et en Espagne, ainsi que celui des services administratifs du siège et des relations avec les banques. Il a été nommé administrateur de la Société en février 1993 et il est Président du Conseil de surveillance depuis juin 2003.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Conseil indépendant en matière de création, achat, restructuration, et vente d'entreprises et de portefeuilles d'actifs immobiliers.

* Ces membres du Conseil de surveillance sont considérés comme indépendants au regard des critères énoncés au paragraphe 16.4 du présent Document de référence.

Pierre Féraud

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché et nommé Vice-Président du Conseil de surveillance par décision du 28 novembre 2006 en remplacement de Monsieur Michel Neiman; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle :

83 rue du Faubourg-Saint-Honoré, 75008 Paris.

Monsieur Pierre Féraud a occupé différents postes liés au financement de la promotion immobilière ainsi qu'à la gestion active de patrimoines immobiliers, principalement au sein de l'UIC-SOFAL et de la GMF avant de rejoindre le groupe Euris en 1991.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Directeur de la société Parande.

Louis-David Mitterrand

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006, 26 mai 2009 et 25 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'une maîtrise de gestion de l'université Paris-Dauphine.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : a créé et dirige une société de services en informatiques (Apartia SARL) spécialisée en intégration de logiciels libres en entreprise, conseil en systèmes informatiques.

Il est par ailleurs l'auteur indépendant de logiciels de bourse et de commerce électronique.

Henri Guitelmacher

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle :

4 rue Tête-d'Or 69006 Lyon.

Licencié en droit, section sciences économiques.

DES de sciences économiques.

Dickinson College (Pennsylvanie, USA).

Fonction principale exercée en dehors de LNC : gérant d'AXCI depuis 2003, et ancien membre du Comité statutaire du MEDEF.

Gérard Margiocchi

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : DTZ France,

8, rue de l'Hôtel-de-Ville, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Diplômé de l'École Nationale de Commerce.

Expert-comptable.

20 ans d'expérience dans l'audit et le conseil au sein d'un grand cabinet international.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Président-directeur général de DTZ France.

Michèle Wils

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

HEC JF.

DECS (Diplôme d'Études Comptables Supérieures).

CESB (Centre d'Études Supérieures de Banque).

Michèle Wils a une longue expérience des opérations de promotion immobilières dans leurs dimensions commerciales, montages financiers et juridiques chez Socfim, filiale du groupe Caisse d'Épargne.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : administrateur de CIPL et Gambetta Ile de France (sociétés du groupe Gambetta).

Anne-Charlotte Rousseau

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché ; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle :

Crèche Attitude,

35 ter avenue Pierre-Grenier, 92100 Boulogne-Billancourt.

Institut d'études politiques de Bordeaux.

DESS d'histoire européenne (Newcastle Polytechnic, Angleterre).

ESSEC mastère de gestion marketing.

Anne-Charlotte Rousseau a démarré sa carrière professionnelle en reprenant en 1992, SA2E une PME familiale en difficulté, spécialisée en vente et après-vente d'onduleurs et de groupes électrogènes. Après avoir redressé et développé cette entreprise, elle la cède en 1999 au groupe MGE UPS Systems (groupe Schneider). Elle devient en 2000 responsable EMOA des grands comptes du groupe MGE Systems. En 2002, elle quitte le Groupe et crée en 2003 Crèche Attitude SAS, créateur et gestionnaire privé de crèches d'entreprises et de crèches de collectivités publiques.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : associée et dirigeante de Crèche Attitude (société de création et de gestion de structures d'accueil de jeunes enfants).

Patrick Bertin

Date de première nomination : 20 mai 2008; mandat renouvelé le 20 mai 2011.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Adresse professionnelle : Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1^{er} janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH) et à l'École Supérieure des Professions Immobilières(ESPI). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire.

Il a été membre du Directoire du 27 juin 2003 jusqu'au 31 mars 2008.

14.1.2 Directoire et principaux dirigeants

Les membres du Directoire sont au nombre de six depuis le 1^{er} janvier 2012, savoir :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président ;
- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1^{er} juillet 2008 ;
- Moïse Mitterrand en qualité de membre depuis le 1^{er} janvier 2011 ;
- Ronan Arzel en qualité de membre depuis le 1^{er} janvier 2011.
- Paul-Antoine Lecocq en qualité de membre depuis le 1^{er} janvier 2012.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteurs immobiliers et la gestion d'entreprise.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de surveillance) : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé le 13 juin 2006, le 26 mai 2009 et le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence en mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location et de la Compagnie La Hénin, holding immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé la Société en 1972 et la dirige depuis 40 ans.

Fabrice Desrez

Date de première nomination : 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2008; Nommé Directeur Général le 17 décembre 2010; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014

Adresse professionnelle : Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNC en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévisé (ex-DP de Noisy-le-Grand). En 2004, il rejoint le siège de la Société en qualité Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de direction.

Il a été nommé en qualité de Directeur Général à compter du 1^{er} janvier 2011 en remplacement de Guy Welsch qui a fait valoir ses droits à la retraite. Il est en charge, principalement, de l'ensemble des activités résidentielles France.

Jean Tavernier

Date de première nomination : 12 mars 2008 avec effet à compter du 1^{er} juillet 2008; mandat renouvelé le 20 mai 2011 et le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Jean Tavernier est actuellement représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de la filiale espagnole du Groupe, Premier España. Il est diplômé d'une maîtrise en droit et de l'Institut d'Études Politiques d'Aix-en-Provence. Il a intégré LNC il y a près de 20 ans en tant que Directeur de Programmes Méditerranée, avant de prendre la Direction de l'activité LNC en Espagne.

Ronan Arzel

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2011; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Ronan Arzel, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2011.

Il est en charge de l'encadrement des activités de développement foncier en Ile-de-France en tandem avec Jean Tavernier, membre du Directoire depuis le 1^{er} juillet 2008. Il est par ailleurs en charge des consultations, des ventes en blocs et des relations investisseurs.

Ronan Arzel a intégré **LNC** en février 1998. Diplômé de HEC, puis du Master of Business Administration de l'Université de Columbia, il a créé et développé l'activité **LNC** en Indonésie. Il est ensuite revenu en France en tant que Directeur du Développement en Ile-de-France, avant de prendre les fonctions de Directeur de la Stratégie, des relations investisseurs et des ventes en blocs. Il a rejoint le Comité de direction en janvier 2007.

Moïse Mitterrand

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2011; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Moïse Mitterrand est en charge du suivi de l'activité Immobilier d'Entreprise et de celle de la promotion immobilière développée à Munich par la filiale Concept Bau-Premier.

Moïse Mitterrand a intégré LNC en septembre 2007. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en tant que consultant au cabinet Boston Consulting Group, puis au sein du fonds d'investissement Cinven. En arrivant chez **LNC**, il s'est vu confier la responsabilité du développement de l'activité Immobilier d'Entreprise, puis a assumé des responsabilités de gestion de programmes résidentiels dans la Direction de Programmes de Noisy-le-Grand.

Paul-Antoine Lecocq

Date de première nomination : 13 janvier 2012 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2012; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Paul-Antoine Lecocq, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2012.

En charge des finances du Groupe, il encadre le contrôle de gestion, la trésorerie et la Direction Financière, il anime le Comité d'audit et le contrôle interne, et suit la communication financière, les relations avec les investisseurs et les relations avec les Commissaires aux comptes. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière au sein de l'ancien groupe Arthur Andersen en qualité d'auditeur, senior auditeur et manager d'audit, puis a rejoint le groupe Mazars en qualité de Directeur de Filiale avant de devenir senior manager d'audit. Il a ensuite occupé le poste de Directeur Financier au sein de la société de promotion immobilière Hermitage Immobilier, le tout pour partie en France et pour partie à l'étranger. Paul-Antoine Lecocq a intégré **LNC** en décembre 2007.

14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil de surveillance et du Directoire

14.1.3.1 Autres mandats

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence afin de consulter le détail des autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années par chacun des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

14.1.3.2 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et de la Direction

Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC, est le père de M. Louis-David Mitterrand, membre du Conseil de surveillance de LNC, et de M. Moïse Mitterrand, membre du Directoire.

Il n'existe aucun autre lien familial entre les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance et/ou les autres dirigeants du Groupe.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance ou des principaux dirigeants, (ii) aucun des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire ou un quelconque principal dirigeant n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire ou d'un quelconque principal dirigeant par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés) et (iv) aucun des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ou d'une société ou entreprise quelconque.

14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de (i) conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction Générale de la Société ; (ii) d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou des fournisseurs, en vertu duquel un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance aurait été sélectionné en tant que membre du Directoire ou du Conseil de surveillance ; ni (iii) de restrictions acceptées par les membres du Directoire ou du Conseil de surveillance concernant la cession de leurs éventuelles participations dans le capital social de la Société.

15 Rémunération et avantages des dirigeants

Les recommandations spécifiques AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société, à l'exception du cumul de l'exercice d'un mandat social et d'un contrat de travail par 4 membres du Directoire (Voir tableau récapitulatif au paragraphe 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence). Cette exception s'explique tant par l'historique que par la taille de la Société. Les mandataires sociaux concernés disposent d'un contrat de travail salarié au sein du Groupe, bien antérieur à leur accession à la Direction Générale de la Société, et correspondant à une fonction opérationnelle spécifique au sein de la Société. Le Conseil de Surveillance de la Société a entériné cette position de principe lors de sa séance du 13 février 2009. Une partie de la rémunération fixe globale de ces mandataires sociaux est néanmoins liée à leur mandat social

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA

15.1.1 Membres du Conseil de surveillance

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations et avantages alloués aux membres du Conseil de surveillance au titre des exercices 2011 et 2012.

15.1.2 Membres du Directoire

15.1.2.1 Synthèse

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations, options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social.

15.1.2.2 Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Le détail des plans d'option d'achat d'actions attribuées lors d'exercices précédents aux dirigeants mandataires sociaux figure au 17.2.2 et 17.3.3.

15.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant.

15.1.2.4 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Aucun nouveau plan d'actions gratuites n'a été attribué à des dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Les Plans en cours sont les suivants :

Mandataire	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de Disponibilité	Conditions de performance
Fabrice DESREZ	Plan 1a du 6 avril 2009	74 080	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	18 285	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
Jean TAVERNIER	Plan 1a du 6 avril 2009	24 700	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	19 050	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production d'une part et au résultat avant impôt d'autre part

15.1.2.5 Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations visées au point 15.1 ci-dessus et au point 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent document de référence, qui ait été pris par la société LNC SA ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen de provisions pour engagements envers les salariés) en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages.

15.3 Divers

Deux des membres du Directoire ainsi qu'un membre du Conseil de surveillance (précédemment membre du Directoire) de LNC interviennent, indirectement par l'intermédiaire de sociétés commerciales qu'ils contrôlent, en qualité d'associé de certaines sociétés civiles de construction vente françaises, filiales de LNCI auprès desquelles ils ont souscrit et libéré leurs apports en capital et versent les appels de fonds propres, en quote-part, nécessaires à la réalisation de l'objet social de chaque SCI, conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre de l'exercice 2012, les quotes-parts de bénéfices réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SAS » 16 012,87 euros
Contrôlée par Olivier Mitterrand
Président du Directoire de LNC
- « PB SARL » 17 442,38 euros
Contrôlée par Patrick Bertin
Membre du Conseil de surveillance de LNC depuis le 20.05.2008.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

Les participations antérieures se solderont au fur et à mesure des liquidations des sociétés de construction-vente concernées.

16. Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de cinq personnes. Le Conseil de surveillance est composé de huit membres, dont la moitié des membres ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de surveillance lors de ses séances des 18 janvier 2008, 25 février 2009, 19 février 2010, 18 février 2011, 23 mars 2012 et 22 mars 2013, au regard des critères définis par le règlement intérieur du Conseil, telle que cette notion est décrite au paragraphe 16.4 ci-après du Document de référence.

Il existe un Comité de direction à vocation consultative. Deux Comités spécialisés ont été institués au sein du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance et le Directoire ont adopté le 19 septembre 2006 un règlement intérieur.

Au cours de l'année 2012, le Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois et le taux de présence des membres a été de l'ordre de 87%. Il a également été consulté par voie électronique deux fois.

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance figurent aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent Document de Référence.

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de surveillance ou de la Direction Générale au Groupe

16.2.1 Conventions indirectes intéressant Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC

La société Premier Investissement est le principal actionnaire de LNC, détenant au 31 décembre 2012, 77,40 % de son capital et 88,49 % de ses droits de vote. Par ailleurs, Premier Investissement détient (i) des participations minoritaires dans certaines SCI de programmes immobiliers contrôlées par le Groupe, (ii) des participations majoritaires dans des sociétés de gestion immobilière, et (iii) des participations dans des sociétés commerciales.

La société Premier Investissement et LNC sont liées par une « convention de management », autorisée par le Conseil de surveillance de LNC du 17 janvier 2006, amendée le 1^{er} octobre 2006 aux termes de laquelle Premier Investissement a pour mission de définir la stratégie et l'organisation de la croissance externe du Groupe, la recherche de partenaires extérieurs, l'optimisation de la trésorerie du Groupe, l'animation et la défense des marques. L'amendement du 1^{er} octobre 2006 a fait l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance de LNC en date du 19 septembre 2006 en application des dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce. Le Conseil de surveillance du 23 mars 2012 a approuvé la poursuite de cette convention et adopté le budget prévisionnel 2012. La poursuite de cette convention a de nouveau été autorisée par le Conseil de Surveillance en date du 21 septembre 2012, et le budget 2013 autorisé le 22 mars 2013. Depuis le 1^{er} octobre 2006, Premier Investissement réunit les principaux cadres dirigeants du Groupe chargés du développement stratégique de celui-ci dont notamment le Directeur de la Stratégie, certains membres du Comité de direction de LNC SA, le Président et les Directeurs Généraux de Premier Investissement choisis pour participer au Comité stratégique constitué au sein de Premier Investissement et rémunérés spécifiquement à ce titre. La rémunération des membres du Directoire de LNC est directement prise en charge par Premier Investissement, à hauteur de 90 % pour l'un des membres (Fabrice Desrez, Directeur Général), et à hauteur de 10 % pour les autres. Les salaires des autres dirigeants sont conformes à la pratique salariale habituelle de LNC.

Depuis cette date, en contrepartie des services rendus à LNC dans le cadre de sa mission d'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, la société Premier Investissement perçoit un honoraire hors taxes calculé comme suit :

- refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux autres cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT ;
- refacturation, avec une marge HT de 3 % destinée à couvrir ses frais propres, des coûts de travaux, fournitures et services extérieurs, supportés par Premier Investissement pour les besoins de l'exécution des missions confiées.

Cette convention peut être dénoncée sans indemnité soit sur simple décision en ce sens de l'Assemblée Générale Ordinaire de LNC quel qu'en soit le motif, soit en cas de réduction à moins de 33,33 % de la participation d'Olivier Mitterrand dans Premier Investissement ou de Premier Investissement dans LNC.

Les honoraires perçus par Premier Investissement au titre de cette convention se sont élevés à 1 200 000 euros HT en 2010, 1 280 000 euros HT en 2011 et 1 251 451 euros HT en 2012.

Il est également précisé que Premier Investissement bénéficie d'une licence d'usage pour les besoins de sa dénomination sociale du nom « Premier », consentie par LNC. Il est précisé que Premier Investissement ne développe aucune activité commerciale mettant en avant la marque ou le mot « premier », ni d'activités concurrentes par rapport à LNC. Il est prévu que cette licence puisse prendre fin en cas de cessation du contrôle par Premier Investissement de LNC.

Olivier Mitterrand détient 99,99 % du capital de la société ERA NUEVA dont l'objet social est la participation dans le capital de sociétés patrimoniales au nombre de 8 à ce jour. Il a sollicité l'appui des services fonctionnels de LNC SA pour la tenue des comptabilités et le suivi administratif de la société ERA NUEVA et de ses filiales.

Cette mission est assurée par LNC SA moyennant une rémunération mensuelle fixée à 250 euros HT.

16.2.2 Convention avec Philippe Poindron, Président du Conseil de surveillance de LNC

Le Conseil de surveillance en date du 18 octobre 2005 a autorisé la Société à confier à Philippe POINDRON, pris en sa qualité de conseil indépendant, une mission d'assistance pour la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et pour le suivi de cet investissement. Le Conseil de surveillance en date du 27 mars 2007 a autorisé que soit confiée à Philippe POINDRON l'exécution des missions suivantes :

- par la Société : une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers associés au capital de la société ZAPF ;
- par Premier Investissement : une mission d'assistance générale en matière de recherche foncière, de relations bancaires et de croissance externe du Groupe.

Enfin, le Conseil de surveillance en date du 4 novembre 2011 a autorisé la Société à confier à Philippe POINDRON l'exécution des missions suivantes :

- le suivi de l'activité de la filiale allemande ZAPF, suivi portant en partie sur la stratégie du Groupe au regard de son investissement dans cette société ;
- et le suivi de l'activité des filiales indonésiennes Premier LNC SINGAPOUR et Premier QUALITAS INDONESIE, suivi portant sur l'exécution de la stratégie du Groupe au regard de son investissement dans ces sociétés telle que décidée lors de la réunion du Conseil de surveillance du 13 mai 2011.

Les honoraires perçus par Philippe Poindron au titre des missions qui lui ont été confiées par la Société se sont élevés à 558 640 euros HT en 2010, 292 429 euros HT en 2011 et 269 800 euros HT en 2012.

16.2.3 Convention avec la société Apartia, dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand

Cette société réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères.

Les prestations de services concernées se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Le Conseil de surveillance du 19 janvier 2007 a autorisé la conclusion du contrat dès lors que ce dernier est conforme aux conditions du marché. La convention a été signée le 8 mars 2007. Elle s'est poursuivie en 2011.

Les montants perçus par la société APARTIA au titre de ce contrat se sont élevés à 542 894,92 euros HT en 2010, 666 974 euros HT en 2011 et 564 984 euros HT en 2012.

16.2.4 Mission confiée à Monsieur Patrick Bertin, membre du Conseil de surveillance

Patrick Bertin, Directeur du Développement et membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, s'est vu confier une mission, autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 24 avril 2008, relative au suivi de certains dossiers de développement.

Lors de cette même séance, le Conseil de surveillance a autorisé le Directoire à confier à Monsieur Patrick Bertin toute mission qui lui paraîtrait utile en rapport avec ses compétences, moyennant rémunération au temps passé.

Les honoraires perçus par Patrick Bertin au titre de la mission qui lui a été confiée par la Société se sont élevés à 9 975 euros HT en 2010 et 1 235 euros HT en 2011. Pour l'année 2012, Patrick Bertin n'a perçu aucun honoraire.

16.2.5 Convention avec Monsieur Henri Guitelmacher, membre du Conseil de surveillance

La société AXCI détenue et gérée par M. Guitelmacher s'est vu attribuer, en contrepartie du concours apporté pour la conclusion de l'accord relatif à l'acquisition des titres de la société Dominium, une rémunération d'un montant de 100 000 euros HT ainsi que la possibilité de participer, jusqu'à 10 % de leur capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros hors taxes et de percevoir, dans ce cas, des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % HT du chiffre d'affaires HT prévisionnel de cette ou ces opération(s).

Dans le cadre de la réalisation du programme Théroigne de Méricourt, la société AXCI a facturé et perçu une somme de 50.125 € HT au titre de cette convention.

16.2.6 Conventions avec les membres du Comité des rémunérations et du Comité d'audit

Le Conseil de surveillance dans sa séance du 30 juillet 2010 a décidé de rémunérer, au moyen d'honoraires de prestations de service, les membres des Comités au titre de leurs divers travaux de recherche, de préparation, de contrôle et de compte rendu à l'attention du Conseil. La rémunération a été fixée, selon le cas, à la somme de 2 500 ou 2 000 euros par membre.

Les membres concernés sont : Philippe Poindron, Gérard Margiocchi, Louis-David Mitterrand, Anne-Charlotte Rousseau, Henri Guitelmacher et Michèle Wils.

16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire

16.3.1 Comité d'audit

La décision de créer un Comité d'audit a été arrêtée par le Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006. Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité d'audit élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Gérard Margiocchi, Président ;
- Anne-Charlotte Rousseau ;
- Louis-David Mitterrand.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'audit s'est réuni trois fois en 2012.

Ce Comité aide le Conseil de surveillance à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du Groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux comptes et des Directeurs Fonctionnels du siège.

Il présente au Conseil de surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

16.3.2 Comité des rémunérations

La décision de créer un Comité des rémunérations a été arrêtée par le Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006. Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité des rémunérations élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Monsieur Philippe Poindron, Président ;
- Monsieur Henri Guitelmacher ;
- Madame Michèle Wils.

Depuis 2012, le Comité des rémunérations se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni une fois en 2012.

Le Comité des rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de surveillance sur la rémunération des membres du Directoire ;
- d'examiner les plans d'attribution de stock-options et d'actions gratuites en faveur des membres du Directoire et des collaborateurs ;
- d'examiner la politique salariale du Groupe.

16.3.3 Comité de direction

Le Comité de direction a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

Le Comité de direction se réunit au moins 10 fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens.

Le Comité de direction a un rôle consultatif. Il aide le Directoire à déterminer et mettre en œuvre la stratégie de l'entreprise.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le Comité de direction est composé de onze membres :

- Olivier Mitterrand, Président du Directoire ;
- Fabrice Desrez, Directeur Général ;
- Jean Tavernier, membre du Directoire ;
- Moïse Mitterrand, membre du Directoire ;
- Ronan Arzel, membre du Directoire ;
- Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire ;
- Olivier Sartral, Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines et du Service juridique ;
- Frédéric Selle, Directeur ;
- Stéphane Le Moël, Directeur Délégué Immobilier d'entreprise ;
- Emmanuel Thomas, Directeur Allemagne ;
- Hervé Bertin, Directeur Délégué Produits.

16.3.4 Règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire

Le Conseil de surveillance et le Directoire ont adopté chacun un règlement intérieur contenant notamment :

- des règles relatives à l'interdiction ou à la restriction d'interventions des mandataires sociaux sur les titres de la Société pour lesquels ils disposent d'informations non encore rendues publiques ;
- des règles relatives à la transparence des transactions effectuées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance contient par ailleurs des dispositions relatives aux critères d'indépendance de ses membres et aux Comités spécialisés.

16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté le 27 juin 2003 la forme à Directoire et Conseil de surveillance qui dissocie les fonctions de direction et les fonctions de contrôle de la Direction.

Par ailleurs, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant du Rapport AFEP/MEDEF. Ces recommandations sont notamment relatives à la création des différents Comités mentionnés ci-dessus, à la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de surveillance et à l'adoption des règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire.

À cet égard, sont considérés comme indépendants les membres du Conseil de surveillance qui n'entretiennent, directement ou indirectement, aucune relation de quelque nature que ce soit avec le Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement ou être de nature à le placer en situation de conflit d'intérêts avec la Direction ou le Groupe.

Seront présumés indépendants les membres du Conseil de surveillance répondant aux critères suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère, d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat social ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat social ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou du Groupe, ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire de la Société ou du Groupe ;
- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être mandataire social de la Société depuis plus de douze ans.

16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction

16.5.1 Limitations statutaires (article 13 des statuts)

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autres que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

16.5.2 Autres limitations

La « Convention de management » en vigueur depuis 2006 entre LNC et Premier Investissement, confie à cette dernière la responsabilité de définir la stratégie du Groupe.

Il est rappelé que Premier Investissement est l'actionnaire principal de LNC et que cette société est majoritairement contrôlée par Olivier Mitterrand.

La convention de management est conclue pour des durées d'un an renouvelable, mais peut être dénoncée dès lors qu'Olivier Mitterrand réduirait sa participation au capital à moins de 33,33 % des droits de vote, directement ou indirectement, dans LNC.

Il demeure que la responsabilité opérationnelle de l'activité du Groupe continue d'incomber intégralement aux dirigeants de chaque société du Groupe, étant précisé que les décisions stratégiques sont préalablement discutées en Comité de direction.

16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise

Il est précisé que les mentions relatives à l'organisation des travaux du Directoire (1.6 du Rapport du Président du Conseil de surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et le contrôle interne pour l'année 2011) et notamment la limitation des pouvoirs du Directoire ont fait l'objet de modifications en 2006 (voir paragraphe 16.5 ci-dessus).

16.6.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de Référence.

16.6.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président du Conseil de surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de Référence.

17 Salariés

17.1 Ressources humaines

17.1.1 Effectifs

Le lecteur est invité à se reporter à la première partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.2. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.3 Rémunérations

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.3. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.4. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.6 Politique sociale

Le lecteur est invité à se reporter aux paragraphes 16.1.5. et 16.1.6. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.7 Œuvres sociales

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.3.5. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 22 mars 2013

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	11 797 430	77,40%	23 024 696	88,64 %
Fabrice Desrez	93 555 **	0,61 %	94 745	0,36 %
Jean Tavernier	69 226 **	0,45 %	94 702	0,36 %
Moïse Mitterrand	1 015	ns	1 030	ns
Ronan Arzel	25 550	0,16 %	26 740	0,1
Paul-Antoine Lecocq	1 500	ns	1 500	ns
Philippe Poindron	15	ns	30	ns
Pierre Féraud	15	ns	30	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	2 380	ns
Louis-David Mitterrand	15	ns	30	ns
Henri Guitemacher	15	ns	30	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	30	ns
Anne-Charlotte Rousseau	15	ns	30	ns
Michèle Wils	15	ns	30	ns
TOTAL	11 989 571	78,62 %	23 246 003	89,46 %

* Regroupe la participation dans LNC de Premier Investissement en plus de celle d'Olivier Mitterrand.
** Y compris, d'une part, les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés émises à l'occasion de l'introduction en Bourse de la Société, et, d'autre part, les actions attribuées dans le cadre du programme d'attribution gratuite d'actions de performance.
*** Total des droits de vote exerçables en Assemblées.

17.2.2 Stock-options

Aucun mandataire social ne détient d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Des informations complémentaires concernant les stock-options et actions de performance figurent au 21.1.5

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation et Intéressement

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.2 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.3 Options de souscription et d'achat d'actions

Afin de fidéliser et de responsabiliser les membres de la Direction ainsi que les cadres supérieurs de la Société, il a été mis en place divers plans d'options d'achat et de souscription d'actions. Ces plans étaient tous échus au 31 décembre 2011, de sorte qu'il n'y a plus aucun plan d'options d'achat et de souscription d'actions en vigueur à la date du présent document.

- **Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité**

Néant.

17.3.4 Attributions gratuite d'actions

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

La période d'attribution est arrivée à échéance le 5 avril 2011, date à laquelle le Directoire a procédé à l'augmentation de capital social de la Société par la création d'actions nouvelles.

Récapitulatif des attributions gratuites d'actions

	Plan 1a *	Plan 1b	Plan 2 a *	Plan 2 b *	Plan 3
Date d'Assemblée	20 mai 2008				
Date du Directoire	6 avril 2009				
Nombre total maximal d'actions attribuées aux :	283 980	49 440	99 630	104 400	259 000
• mandataires sociaux	197 540	-	64 770	-	-
• Guy Welsch, membre du Directoire	98 760	-	27 435	-	-
• Fabrice Desrez, membre du Directoire	74 080	-	18 285	-	-
• Jean Tavernier, membre du Directoire	24 700	-	19 050	-	-
• 10 premiers attributaires salariés	86 440	49 440	34 860	59 535	10 000
Échéance période d'attribution	6 avril 2011				
Échéance période de conservation	6 avril 2013				
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2009 à raison des objectifs fixés	283 980	na	99 630	104 400	na
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2010	283 980	49 440	99 630	84 135	201 000
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2011	283 980	43 260	99 630	90 315	193 000

* Les plans 1a, 2a et 2b visent l'attribution gratuite d'actions de performance dont le nombre définitif a été fixé à raison de la réalisation d'objectifs liés à la performance financière et de production du Groupe. Ces objectifs sont détaillés au point 21.1.5.2.

Voir point 21.1.5.2 pour une présentation des principales caractéristiques de ces plans.

18 Principaux actionnaires

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente, à la date de publication du présent Document de référence, le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société dont, le capital social est actuellement fixé à 15 242 354 euros divisé en 15 242 354 actions d'un nominal de 1 euro chacune, à la suite à l'augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution gratuite d'actions décidé par le Directoire le 6 avril 2009 :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement ⁽¹⁾	11 797 430	77,40%	23 039 470	88,65%
Autocontrôle ⁽²⁾	533 250	3,50 %	-	-
Actions propres ⁽⁴⁾	21 685	0,14 %	-	-
Autres dirigeants ⁽³⁾	192 141	1,26 %	221 307	0,85 %
Salariés (dont ORS et Actions gratuites)	327 272	2,15 %	339 704	1,31 %
Autres actionnaires individuels au nominatif	263 182	1,72 %	280 827	1,08 %
Public	2 107 394 ⁽⁴⁾	13,83 %	2 107 394	8,11 %
TOTAL	15 242 354	100 %	25 988 804 ⁽⁵⁾	100 %

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,86 % du capital.

(2) Actions détenues par la société PREMIER SAS, elle-même détenue à 99,98 % par la SARL Apex dont le capital est intégralement détenu par LNC (autocontrôle).

(3) La mention « autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de surveillance. Comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.

(4) Au 08.04.2013

(5) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.

La Société n'a pas eu connaissance de franchissement des seuils légaux intervenus au cours de l'exercice 2012 et jusqu'à la date de publication du présent document.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées.

Actionnariat	Situation au 31.12.2010			Situation au 31.12.2011			Situation au 31.12.2012		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote *
Premier Investissement	11 657 839	80,22	89,34	11 700 429	76,76	87,24	11 797 430	77,40	88,49
O. Mitterrand	37 590	0,26	0,32	-	-	-	-	-	-
Autres dirigeants	103 586	0,71	0,78	190 641	1,25	0,90	192 141	1,26	0,86
Salariés	31 226	0,21	0,27	451 566	2,96	1,96	332 2146	2,18	1,34
Autres actionnaires									
Individuels au nominatif	747	0,01	0,01	204 278	1,34	1,13	247 112	1,62	1,03
Public	2 167 961	14,92	9,28	2 142 690	14,06	8,77	2 122 878	13,93	8,27
Autocontrôle	533 250	3,67	-	533 250	3,50	-	533 250	3,50	-
Autodétention	-	-	-	19 500	0,13	-	17 329	0,11	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	14 532 169	100,00	100,00	15 242 354	100,00	100,00	15 242 354	100,00	100,00

* Sur la base de 25 667 826 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2012.

18.1.3 Pactes d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation visés à l'article 21.2.6 ci-dessous, il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre Olivier Mitterrand et Premier Investissement.

18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires

18.2.1 Droit de vote double

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 sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cessera 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 fera pas perdre le droit acquis ou n'interrompra pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société sera également sans effet sur le droit de vote double qui pourra 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.

18.2.2 Franchissements de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne physique ou morale 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 des droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations devront également être transmises par tout actionnaire concerné à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque sa participation franchit à la baisse les tranches visées ci-dessus.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné 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.

18.2.3 Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

18.3 Contrôle de la Société

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée aux points 18.1.1 et 18.1.2 ci-dessus. Au 31 décembre 2012, la Société est donc contrôlée à hauteur de 77,40 % du capital et 88,49 % des droits de vote par la société PREMIER INVESTISSEMENT, elle-même contrôlée par Olivier Mitterrand (voir chapitre 21.2.6), Président du Directoire de la Société.

Toutefois, la forme dualiste de la Société permet un contrôle effectif de l'organe dirigeant de la Société, le Directoire, par son organe de contrôle, le Conseil de surveillance.

L'effectivité de ce contrôle est encore renforcée par l'ensemble des mesures, s'inspirant des recommandations AFEP/MEDEF, qui sont mises en œuvre dans le cadre de la gouvernance de la Société. À cet égard, peuvent être soulignés les points suivants :

- la moitié des membres du Conseil de surveillance sont des membres indépendants au sens des critères retenus par l'AFEP/MEDEF ;
- des Comités d'audit et des rémunérations ont été créés par décisions du Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006 et deux tiers des membres de ces Comités (composés de 3 membres) sont des membres indépendants du Conseil de surveillance.

Pour davantage de précisions sur le fonctionnement de la gouvernance de la Société, le rôle des Comités et la composition des organes de la Société, il convient de se référer aux chapitres 14 et 16 du présent document ci-dessus.

18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À la date du présent Document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

19 Opérations avec des apparentés

Pour les relations société mère et filiales, se reporter au chapitre 7 du présent Document de Référence.

19.1 Conventions réglementées

Nous invitons le lecteur à se reporter au Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2012 figurant en Annexe 3 au présent Document de Référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les autorisations suivantes relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce ont été données :

- conclusion d'une convention de prêt d'un montant de 10 m€ de LNC SA à ZAPF. Taux EURIBOR 3 mois + 300 points de base. La durée du prêt est indéterminée.
- renouvellement des conventions de prestations de services conclues entre LNC SA et ses principales filiales françaises et étrangères, ainsi que sa société mère, PREMIER INVESTISSEMENT.
- renouvellement de la convention de management entre LNC SA et sa société mère, PREMIER INVESTISSEMENT.

19.2 Autres conventions

LNC assume, dans l'ensemble des filiales françaises de LNCI, le mandat de gérant des sociétés civiles ou sociétés en nom collectif de construction-vente.

LNC assume, pour la plupart des opérations immobilières développées en France, des fonctions de Direction de Programmes, de maître d'œuvre d'exécution et de commercialisation, dans le cadre de contrats de prestations de services conclus avec chaque société d'opération, filiale de LNCI.

LNC a conclu avec LNCI, le 10 janvier 2003, une convention d'intégration fiscale, qui prévoit que LNCI verse à LNC à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du Groupe, tel qu'il est déterminé en application des articles 223 A et suivants du Code général des impôts, et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé le résultat de LNCI et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation et déduction dont la société LNCI aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

LNC a conclu avec Premier Investissement une convention prévoyant la mise à disposition au profit de LNC de la trésorerie excédentaire de Premier Investissement dans la mesure définie par cette dernière, moyennant un intérêt calculé au taux de l'EONIA, étant entendu que le compte courant de Premier Investissement au sein de LNC ne doit en aucun cas présenter un solde comptable débiteur. Depuis janvier 2007, le solde de ce compte courant est nul, aucun versement n'a été effectué ni aucun intérêt versé.

19.3 Fondation d'entreprise

La **Fondation d'entreprise Les Nouveaux Constructeurs – Premier** a été créée en 2006 pour une durée de cinq ans, prorogeable pour trois ans minimum. Elle est administrée par un Conseil d'administration de huit membres comprenant deux représentants des fondateurs, deux représentants du personnel de l'entreprise et quatre personnalités qualifiées.

En décembre 2008, le Conseil d'administration de la fondation a approuvé la modification des statuts permettant ainsi à la fondation de soutenir et mettre en œuvre non seulement dans des pays défavorisés mais aussi en France « des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées ».

Pour remplir sa mission, elle emploie les moyens d'action suivants :

- le financement et la construction d'équipements et d'infrastructures à usage éducatif, sanitaire ou médical ;
- la mise en œuvre de missions médicales mobiles ;
- l'achat et l'expédition de matériels éducatifs, médicaux et de médicaments ;
- le développement de programmes de soutien à l'éducation et à la formation professionnelle des jeunes ;
- le parrainage d'enfants et l'attribution de bourses d'études.

Afin de permettre à la Fondation Les Nouveaux Constructeurs – Premier d'exercer son objet, Premier Investissement et la Fondation ont conclu le 8 janvier 2007 une convention de mise à disposition aux termes de laquelle Premier Investissement s'est engagée à mettre gracieusement à disposition de la Fondation :

- du personnel avec prise en charge par Premier Investissement des salaires et indemnités y afférents ;
- des locaux ;
- du matériel et du mobilier.

Suite à la décision du Conseil d'administration de décembre 2010, la prorogation de la fondation pour 5 ans a été approuvée par la Préfecture de Paris en juin 2011. Le Programme d'Actions Pluriannuel 2011-2015 est de 800 000 euros.

Les programmes d'actions 2012 sont les suivants :

19.3.1 Les actions de solidarité internationale

Au Niger, région de Zinder

- En partenariat avec l'association française **Esafo (Education et Santé sans Frontière)** et l'association nigérienne **Matassa**, engagement pluriannuel pour permettre la scolarisation d'enfants issus de villages de brousse : **création d'un internat à Zinder**, financement des études et parrainages :
 - septembre 2012 : accueil de 12 nouveaux enfants portant l'effectif à 85 enfants, dont 41 garçons et 44 filles ;
- dans le domaine de la santé : partenariat avec l'hôpital de Zinder. Actions à destination des populations des villages dont sont issus les enfants : organisations de missions médicales, accompagnement et suivi des malades ; partenariat avec l'association **Mécénat Chirurgie Cardiaque** pour la prise en charge d'enfants nigériens malades du cœur.
- dans le domaine des Activités Génératrices de Revenus (AGR) : poursuite du soutien pour la création d'Activités Génératrices de Revenus, mises en place dans les villages d'origine des enfants ; mise en place d'actions de soutien scolaire dans des écoles de village.

Au Sénégal, région de M'Bour

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'école du village de Malicounda pour la rénovation de salles de classe.

Au Burkina Faso

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'association **La Samaritaine** : en 2012, prise en charge des cours d'alphabétisation de 30 jeunes filles et parrainage de 20 apprenantes en formation couture, tissage et tricot.

Au Mali

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien Centre d'Appui à la Scolarité (CAS) de Kayes : en 2012, soutien au renforcement des capacités pédagogiques des enseignants et des animateurs.

En Haïti, Port-au-Prince

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien pluriannuel à l'ONG haïtienne **AFHADEM** : accompagnement des familles pauvres du quartier de la Mangeoire pour les aider à améliorer leurs revenus et à scolariser leurs enfants.

En Inde

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'association **Vellai Thamarai** : en 2012, prise en charge de la scolarisation d'une classe de 20 enfants.

19.3.2 Les actions de solidarité nationale

Soutien de trois associations :

- **Le Valdocco**, Lyon : contribution au programme de lutte contre le décrochage scolaire et soutien aux familles de quatre quartiers sensibles du Grand Lyon ;
- **Enfants du Monde Droits de l'Homme**, Kremlin-Bicêtre : soutien au Centre d'accueil pour les Mineurs Isolés Étrangers (MIE) créé en 2002.
- **Quartiers dans le Monde**, Orly : soutien à la mise en œuvre d'un atelier sportif en direction principalement des filles du Grand ensemble d'Orly.

19.3.3 Journée de Solidarité

En chiffres :

77 collaborateurs engagés/Taux de participation de 36 %.

En 2012, s'est déroulée la 3^{ème} édition de la Journée de Solidarité. L'objectif de cette journée est de permettre aux collaborateurs de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs de mener des actions solidaires avec les associations partenaires de la Fondation LNC Premier situées en France, ou avec une association agissant dans le domaine du développement durable, axe fort de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs-Premier.

Pour cette nouvelle édition 2012 il a une nouvelle fois été proposé aux collaborateurs de chaque Direction de Programmes de découvrir le quotidien de ces associations et d'échanger avec leurs bénéficiaires :

4 activités ont été proposées avec **5 associations partenaires**

Île-de-France : grand jeu de piste dans le 7^{ème} arrondissement de Paris avec les jeunes du Centre Enfants du Monde Droits de l'Homme.

Lyon : activité « Au fil de l'eau » au Grand Parc de Miribel Jonage avec les adolescents de l'association Le Valdocco.

Marseille : ateliers « éco-pratiques » avec les jeunes enfants de la cité Rougère du quartier est de Marseille en partenariat avec l'Atelier Méditerranéen de l'Environnement (AME).

Biot : une journée sur l'île Sainte-Marguerite, au large de Cannes avec les familles du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Mandelieu La Napoule.

20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2012

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2012 établis en normes comptables IFRS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

le contrôle des comptes consolidés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la justification de nos appréciations ;

la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Votre société présente dans la note 1.1.4 de l'annexe les principaux jugements et estimations retenus pour l'établissement des états financiers, et notamment les modalités relatives à :

l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation ;

la reconnaissance du revenu et de la marge sur les contrats de construction de promotion immobilière. Les principes comptables appliqués sont par ailleurs décrits en note 1.3.1 de l'annexe ;

la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits fiscaux reportables en fonction des perspectives bénéficiaires des filiales concernées. Concernant ZAPF GmbH, votre société a retenu une approche globale visant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et de l'information communiquée dans l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Dijon et Paris-La Défense, le 5 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves Llobell

François Carrega

Sébastien Huet

Activité du groupe LNC

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment C. La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « LNC », « le Groupe » ou « le groupe LNC ». Le siège social de la Société est situé au 33, Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15.

La société et ses filiales exercent une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe.

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT			
(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Chiffre d'affaires	3.1	571 798	524 083
Coûts des ventes	3.1	(444 308)	(395 372)
Marge brute	3.1	127 490	128 711
Charges de personnel	4.1	(53 680)	(49 542)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(46 081)	(43 384)
Impôts et taxes		(1 909)	(1 765)
Charges liées aux amortissements		(3 528)	(4 078)
Sous-total Résultat opérationnel courant		22 292	29 942
Autres charges opérationnelles non courantes	4.2	(1 428)	0
Autres produits opérationnels non courants	4.2	2 609	0
Résultat opérationnel		23 473	29 942
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(3 214)	(5 498)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	1 196	1 510
Coût de l'endettement net		(2 018)	(3 988)
Autres charges financières	4.3	(4 825)	(3 458)
Autres produits financiers	4.3	2 160	1 035
Résultat financier		(4 683)	(6 411)
Résultat des activités avant impôts		18 790	23 531
Impôts sur les bénéfices	4.4	(4 979)	(7 656)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(545)	(609)
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	15 266
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(6 614)	118
Dont Résultat Net Part du Groupe		19 880	15 148
Résultat net par action (en euro)	4.5	1,35	1,04
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	1,35	1,04

2. Etat des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

	31.12.2012	31.12.2011
(en milliers d'euros)		
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 266	15 266
Ecart de conversion	(549)	670
Résultat global	12 717	15 936
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>19 331</i>	<i>15 673</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>(6 614)</i>	<i>263</i>

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF		31.12.2012	31.12.2011
(en milliers d'euros)	Notes		
Ecarts d'acquisition nets	5.1	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		407	292
Immobilisations corporelles nettes	5.2	38 126	38 889
Autres actifs financiers non courants	5.4	1 343	2 885
Impôts différés actifs	4.3	6 949	6 625
Total actifs non courants		53 669	55 535
Stocks et encours	5.5	383 210	324 782
Clients et comptes rattachés	5.6	39 181	46 225
Créances d'impôts		851	135
Autres actifs courants	5.7	69 685	46 605
Titres disponibles à la vente		838	808
Actifs financiers courants	5.4	19 815	15 129
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.8	114 039	151 613
Total actifs courants		627 619	585 297
Total actif		681 288	640 832

PASSIF		31.12.2012	31.12.2011
(en milliers d'euros)	Notes		
Capital	6.1	15 242	15 242
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		103 024	95 952
Résultat net part du groupe		19 880	15 148
Capitaux propres part du groupe		215 261	203 457
Part revenant aux intérêts non contrôlés		(2 242)	4 809
Capitaux propres de l'ensemble		213 019	208 266
Dettes financières non courantes	6.4	89 056	71 071
Provisions non courantes	6.2	3 333	2 570
Impôts différés passifs	4.3	4 633	6 921
Total passifs non courants		97 022	80 562
Dettes financières courantes	6.4	64 541	63 313
Provisions courantes	6.2	17 838	15 428
Fournisseurs et autres créditeurs		135 263	117 852
Dettes d'impôts		870	2 389
Autres passifs courants	6.5	136 254	140 646
Autres passifs financiers courants	6.6	16 480	12 376
Total passifs courants		371 246	352 004
Total passif et capitaux propres		681 288	640 832

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266
Ecart de conversion			(549)		(549)	(0)	(549)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(549)		(549)	(0)	(549)
Résultat de l'exercice (b)			19 880		19 880	(6 614)	13 266
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			19 331		19 331	(6 614)	12 717
Variation de capital							
Dividendes versés			(7 344)		(7 344)	(437)	(7 781)
Mouvements sur actions propres			15		15		15
Impacts des mouvements de périmètre			(101)		(101)		(101)
Autres variations			(97)		(97)		(97)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(7 527)		(7 527)	(437)	(7 964)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2012	15 242	77 115	123 339	(435)	215 261	(2 242)	213 019

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2010	14 532	77 115	103 820	(435)	195 032	1 306	196 338
Ecart de conversion			525		525	145	670
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			525		525	145	670
Résultat de l'exercice (b)			15 148		15 148	118	15 266
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			15 673		15 673	263	15 936
Variation de capital	710		(710)				
Dividendes versés			(7 349)		(7 349)	(806)	(8155)
Mouvements sur actions propres			(86)		(86)		(86)
Paiements en actions et stocks options			271		271		271
Impacts des mouvements de périmètre			(4 275)		(4 275)	4 046	(229)
Autres variations			4 191		4 191		4 191
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	710		(7 958)		(7 248)	3 240	(4 008)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	15 266
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(31)	271
Élimination des amortissements et provisions		7 200	(592)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		156	849
Élimination des plus ou moins values de cession		(3 056)	12
Élimination du résultat des mises en équivalence		545	609
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		18 080	16 415
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	2 018	3 988
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	4 979	7 656
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		25 077	28 059
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(57 355)	(4 490)
Intérêts versés nets		(2 019)	(4 006)
Impôts payés		(9 969)	(7 887)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(44 266)	11 676
Incidence des variations de périmètre			(5 878)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(2 397)	(709)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(3 817)	(3 200)
Acquisition d'actifs financiers		(3 059)	(2 799)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 337	12
Cession et remboursement d'actifs financiers		1 327	400
Dividendes reçus des sociétés associées		511	691
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 098)	(11 483)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(99)	(200)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1	(7 344)	(7 349)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(437)	(806)
Acquisition et cession d'actions propres		15	(86)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		19 937	(12 797)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		12 072	(21 238)
Incidence des variations des cours des devises		(26)	180
Variation de trésorerie		(38 318)	(20 865)
Trésorerie d'ouverture		151 057	171 922
Trésorerie de clôture		112 739	151 057
dont Trésorerie de clôture actif		114 039	151 613
dont Trésorerie de clôture passif		1 300	556
Trésorerie de clôture		112 739	151 057

Sur l'exercice 2012, l'incidence des variations de périmètre correspond à :

- la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires (5%) de Kesting par Zapf pour (75)k€

- la trésorerie versée pour le rachat de parts LNCl (0.04%) par LNCSA pour (24)k€.

Pour rappel sur l'exercice 2011, l'incidence des variations de périmètre correspond à trois éléments :

- la trésorerie versée pour le rachat d'actifs d'Estelit par Zapf pour (2.6)m€
- la variation nette de trésorerie liée au rachat de Cabrita par LNCl et LNCSA pour (2.1)m€
- la variation nette de trésorerie liée au rachat de la SCI Lyon Prévost 2 par Chatenay EPP pour (1.1)m€

L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(61 146)	(52 848)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(18 687)	17 960
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	22 478	30 398
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(57 355)	(4 490)

La variation du BFR est de 57m€ sur l'exercice 2012.

Le principal facteur de cette hausse significative est l'augmentation des stocks, particulièrement sur le Résidentiel France en lien avec la maîtrise de nouveaux terrains significatifs, les stocks sur l'étranger étant globalement en réduction.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 18 mars 2013.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

1.1.1. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2012 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente.

- Amendements à IFRS 7 « Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers »
- Amendement IAS 12 – Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du Groupe lors de leur première application.

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2012.

- IFRS 13 « Fair Value Measurement ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après et non adoptée encore par l'UE.
- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012;
- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1er janvier 2013.
- Amendement à IAS 32 « Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » applicable rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013.

L'application d'IAS 19R amènera notamment le Groupe à reconnaître en situation nette les écarts actuariels et à prendre en résultat immédiatement les engagements non encore comptabilisés au titre des modifications de plans.

L'Union Européenne a fixé une date d'application obligatoire pour les normes suivantes aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 contre le 1er janvier 2013 fixée par l'IASB.

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Accords conjoints ;
- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- IAS 27 révisée – États financiers individuels;
- IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises ;

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements ou nouvelles normes par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à leur première application, notamment ceux relatifs aux normes IFRS 10 sur le périmètre de consolidation et IFRS 11 qui supprime la consolidation par intégration proportionnelle des coentreprises.

L'application d'IFRS 11 entraînera la décomptabilisation de la quote-part des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la totalité des entités en contrôle conjoint du Groupe puis leur comptabilisation en mise en équivalence. En termes de compte de résultat, une quote-

part de résultat sera présentée sur la ligne « quote-part de résultat net des entreprises associées » en remplacement des produits et des charges présentés en détail à hauteur du pourcentage d'intégration de chaque entité en co-contrôle.

Au 31 décembre 2012, le Groupe n'a adopté aucune de ces normes optionnelles par anticipation.

1.1.3. Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7;
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 : dispositions transitoires (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013) et entités d'investissement (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (17 mai 2012) ;

1.1.4. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 31 décembre 2012 est Premier España ;

Depuis fin 2008, la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement brut de Premier España de près de 100m€ depuis 2008. Au 31 décembre 2012, celui-ci s'élève à 29m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile. Par ailleurs, Premier España présente au bilan un stock net de 28m€, dont 3m€ de stock durs et 21m€ de terrains gelés.

La continuité d'exploitation de cette filiale a été fondée sur des hypothèses structurantes notamment basées sur le plan de trésorerie de Premier España, établi à partir du business-plan de la filiale et des accords négociés, et qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les douze prochains mois.

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (cf. notes 1.3.1 et 3.1) ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. notes 1.3.7 et 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. notes 1.3.10 et 5.5) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;

- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf notes 1.3.19 et 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués.
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf note 1.3.21 et 4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France, de 3 ans dans les filiales étrangères de promotion, à l'exception de Zapf, où une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier España ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Au 31 décembre 2012, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de (1)m€. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

1.1.5. Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe LNC sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- Les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe LNC a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- Les sociétés sur lesquelles le Groupe LNC exerce un contrôle conjoint avec d'autres associés ou actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- La mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe LNC exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale, et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe LNC, pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

La norme IAS 27 révisée présente à compter du 1er janvier 2010 les états financiers consolidés d'un groupe comme ceux d'une entité économique unique ayant deux catégories de propriétaires : les propriétaires de la société mère d'une part (actionnaires de LNC), et les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle d'autre part (actionnaires minoritaires des filiales).

Lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe LNC, le Groupe comptabilise depuis le 1^{er} janvier 2010 la différence entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des intérêts minoritaires en variation des capitaux propres attribuables aux actionnaires de LNC.

Les frais attachés à ces opérations sont également enregistrés au sein des capitaux propres.

1.2. COMPARABILITE DES COMPTES

La société Les Nouveaux Constructeurs a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Par conséquent, sur l'exercice 2011, la contribution de Cabrita au résultat du groupe Les Nouveaux Constructeurs n'était que de 5 mois. Sur l'exercice 2012, Cabrita contribue au résultat du groupe pour 12 mois.

L'activité en Indonésie a été cédée en mars 2012 avec une déconsolidation rétroactive au 1^{er} janvier 2012 des deux entités concernées (Premier Singapore et Premier Qualitas Indonesia).

Par ailleurs, la société mère LNCSA a augmenté sa détention dans le capital de LNCL, passant de 99,26% au 31 décembre 2011 à 99,30% au 31 décembre 2012.

Enfin, Zapf a racheté 5,5% de l'entité Kesting, entité qu'elle détenait jusqu'alors à 94,5%.

1.3. PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1. Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

- Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires ».

L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18 qui indique que le produit doit être constaté à l'achèvement. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

Pour les filiales étrangères du groupe LNC, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat en Espagne et en Allemagne pour Concept Bau.

Dans l'activité de construction de Zapf (division « Zapf Bau »), des livraisons et un chiffre d'affaires partiels peuvent être reconnus, lorsque lesdites livraisons partielles sont formellement réceptionnées par le client.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge du Groupe LNC, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le Groupe LNC reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération (dont les coûts du personnel technique chargé des missions de maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers).

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe – les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- frais financiers

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon lorsqu'ils sont encourus.

- perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en provision sur stocks et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2. Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3. Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Directoire.

Le Groupe LNC opère dans un seul secteur d'activité : la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la géographie. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4. Écarts d'acquisition

IFRS 3 Révisée modifie les modalités d'application de la méthode de l'acquisition depuis le 1^{er} janvier 2010.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont désormais comptabilisés en charge.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

- Pour le groupe LNC, lors d'acquisitions de portefeuilles de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement sur les stocks des programmes immobiliers

respectifs en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stocks est ensuite extournée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.

- Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte à leur juste valeur des actifs et passifs sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique ; l'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelque soit leur probabilité de survenance.

IFRS 3 révisée modifie le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître en produit les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.7).

1.3.5. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe LNC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de maisons individuelles et garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe LNC représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.7. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur diminuée des coûts de sortie est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie.

La valeur d'utilité est égale à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif à laquelle s'ajoute une valeur terminale. Elle est déterminée à partir :

- D'une projection des cash flows futurs sur une période de dix années prévisionnelles correspondant aux programmes en cours de démarrage ou non encore lancés sur la durée de vie estimée des programmes de trois ans environ
- de la valeur terminale calculée à partir de la capitalisation à l'infini d'un flux annuel normatif basé sur le flux de trésorerie issu de la dernière année des prévisions.

L'ensemble de ces éléments étant ensuite actualisés en retenant des taux du marché à long terme après impôt qui reflètent les estimations du marché de la valeur temps de l'argent et les risques spécifiques des actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

On rappelle que :

- Lors d'acquisition d'un portefeuille de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement en réévaluation de stock qui sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat.
- Dans le cadre d'acquisition de sociétés de promotion, le solde non affecté aux stocks des programmes immobiliers en cours, et correspondant à la marge future de nouveaux programmes immobiliers est comptabilisé en écart d'acquisition.

Les futurs programmes immobiliers pris individuellement constituent une UGT (unité génératrice de trésorerie). La valeur recouvrable de cette UGT est estimée à partir d'une projection sur 10 ans des marges nettes futures de l'opération concernée sur la durée de vie estimée du programme. Les marges nettes projetées sont issues des balances financières des opérations, qui peuvent être soit des balances spécifiques pour des opérations identifiées ou des balances standard pour des opérations type non encore lancées, et du plan de

développement de l'activité de l'UGT. Tant que les marges nettes futures demeurent égales ou supérieures à celles estimées lors de la détermination initiale, l'écart d'acquisition ne fait pas l'objet de dépréciation.

Pour CFH, l'UGT retenue correspond aux programmes de maisons individuelles du groupe LNC sur la France.

1.3.8. Contrats de location

Dans le cadre de ses activités, le Groupe LNC utilise des actifs mis à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse afin de déterminer s'il y a transfert au Groupe LNC des avantages et risques inhérents à la propriété des biens, et ainsi déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

1.3.9. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés et des investissements à court terme ne pouvant être classés en équivalent de trésorerie ainsi que des actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat conformément à la norme IAS 39.

1.3.10. Stocks et en-cours de production

Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont provisionnés à hauteur du risque encouru par le groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (par exemple, frais commerciaux, publicité...), qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut pour les programmes lancés depuis le 1 janvier 2009 les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une provision.

Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.3.11. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1er janvier 2009 (confère § 5.5.1).

1.3.12. Créances clients

Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une provision pour dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

□ Créances clients relatives aux contrats en-cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du Groupe LNC réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14. Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (régulé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15. Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe LNC a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

1.3.16. Paiements fondés sur des actions

Le Groupe LNC est susceptible d'offrir à ses salariés des plans de souscription et d'achat d'actions. La juste valeur des services reçus en contrepartie de l'octroi d'options est comptabilisée en charges. Le montant total qui est reconnu sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options octroyées en excluant les conditions d'attribution non liées aux conditions de marché. Ces conditions sont prises en compte dans la détermination du nombre d'options probables qui seront acquises par les bénéficiaires. A chaque date de clôture, l'entreprise revoit ses estimations du nombre attendu d'options qui seront acquises. L'impact est alors comptabilisé, le cas échéant, au compte de résultat par contrepartie des capitaux propres sur la période restante d'acquisition des droits conformément à la norme IFRS 2.

1.3.17. Actions propres

Les titres de la société détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement dans les capitaux propres, de sorte que les plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

1.3.18. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du Groupe LNC, résultant d'évènements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe LNC par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

A défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le Groupe LNC, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.19. Avantages au personnel

Le Groupe LNC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du Groupe LNC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du Groupe LNC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du Groupe LNC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.20. Dettes financières et couverture de taux

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières comprennent également les instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le Groupe LNC a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture. Les variations de valeur des instruments dérivés affectent donc directement le compte de résultat.

1.3.21. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Pour la plupart des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées. Dans le cas particulier de Zapf, une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le Groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.22. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société LNC SA et de présentation du Groupe LNC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2012

L'année 2012 présente un volume d'activité globalement en progression tant en France qu'en Allemagne, avec un chiffre d'affaires total en augmentation de 9% avec un seul segment en retrait, l'Espagne. Le résultat opérationnel est en nette amélioration en France (+13.6m€ y compris IE) et chez Concept Bau (+4.9m€) ce qui compense la contre-performance de Zapf dont le résultat opérationnel courant est en retrait de 24.4m€.

- En France, la bonne tenue du marché immobilier neuf génère une forte amélioration du résultat opérationnel du Résidentiel de +10.3m€ qui s'élève à 25.4m€ soit 8.4% du chiffre d'affaires, en progression de 2 points de marge par rapport à 2011.
- Pour l'immobilier d'entreprise, l'activité est constituée uniquement du programme de Boulogne qui contribue au chiffre d'affaires pour 23m€, avec un résultat opérationnel de 3.7m€, représentant 16,3% du chiffre d'affaires.
- L'Espagne qui reste un marché toujours difficile subit une baisse de son chiffre d'affaires de 23 % avec un taux de marge opérationnelle de 9,3%, stable par rapport à 2011.
- Concept Bau qui bénéficie de la bonne tenue des prix munichoïses après des années atones, engrange une nette amélioration de son taux de marge opérationnel qui est le plus élevé du groupe en Résidentiel à 12,8%, soit le double de l'année précédente et contribue ainsi au résultat net du groupe pour 8m€.
- Le chiffre d'affaires de Zapf progresse de 10% à 137m€, contre 125,1 m€ en 2011. La branche Garages préfabriqués, dont Zapf est le leader en Allemagne, avec une part de marché de l'ordre de 20%, contribue pour 60% à l'activité totale de la filiale, avec 16 469 garages livrés en 2012, contre 15 251 en 2011 (+8%). La rentabilité de cette branche s'est maintenue à un niveau satisfaisant en 2012.

La branche Construction ("Bau") est en revanche en nette perte de vitesse en 2012, avec 233 logements livrés, contre 313 en 2011. Cette branche a connu d'importantes difficultés opérationnelles cette année qui ont donné lieu à une forte baisse de la marge brute et du résultat opérationnel. En effet, comme conséquence d'une mauvaise estimation des coûts de construction commises en 2011 et début 2012, Zapf Bau a conclu une série de contrats de construction en entreprise générale à marge très faible, parfois négative. Ces mauvais chiffres initiaux se sont trouvés aggravés par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité des entreprises du secteur sous-traitantes de Zapf, ainsi que par des pénalités contractuelles liées à la mauvaise exécution de certains chantiers. Après la découverte de ces dysfonctionnements, Zapf a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de ses chantiers. Outre la réorganisation et le redimensionnement de la branche Bau rendus nécessaires, cet audit technique, qui a duré plus de six mois, a permis à la société d'ajuster et provisionner ses comptes en conséquence. Enfin, il est précisé que quasiment aucune prise de commande n'a été enregistrée par la branche Bau au deuxième semestre 2012.

Au total, cette situation entraîne une baisse du résultat opérationnel courant de Zapf qui s'établit à -18,7m€ en 2012, soit une diminution de 24,4m€ par rapport à 2011.

- En mars 2012, l'activité en Asie a fait l'objet d'une cession des entités Premier LNC Singapour maison mère de Premier Qualitas Indonésie. Cette cession a permis de dégager une plus-value de 2.6m€ reconnue en résultat opérationnel non courant (cf note 4.2). Du fait de la déconsolidation de la filiale indonésienne Premier Qualitas Indonésie cédée au premier trimestre 2012, le chiffre d'affaires du segment Autres implantations est quasiment nul.

Le groupe LNC présente ainsi un résultat net part du groupe de 19.9m€ avec une légère progression du taux de marge nette à 3,5% soit +0,6 point par rapport à 2011.

2.2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2011

Au cours de l'exercice 2011, les événements significatifs étaient les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'établissait à 266.1m€, en retrait de 10% par rapport à celui de l'exercice précédent. Ce recul était la conséquence de la baisse temporaire de la production technique de logements en 2011, elle-même liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009. Le promoteur toulousain Cabrita, consolidé depuis le 1er août 2011, avait contribué à hauteur de 16m€ au chiffre d'affaires de l'exercice 2011.
- Quant à l'activité Immobilier d'entreprise, après la fin de la réalisation des deux CPI de Montevrain, le chiffre d'affaires avait été réduit à 7.2m€ contre 34.6m€ en 2010. Cette activité avait néanmoins reconstitué son portefeuille foncier avec la maîtrise des

importants terrains de Boulogne et Montrouge, qui à eux deux représentaient un CA potentiel d'environ 160m€.

- En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrivait à 54.7m€ contre 42.2m€ en 2010. Cette hausse de 30% résultait principalement de la livraison en 2011 des deux premiers programmes madrilènes à prix maîtrisés, représentant 114 appartements. Elle s'expliquait également par la vente en bloc effectuée par Premier España à un établissement bancaire, portant sur un terrain gelé d'une part, et 42 logements achevés d'autre part, et contribuant au désendettement de la filiale à hauteur de 14m€.
- En Allemagne, le chiffre d'affaires 2011 de Concept Bau était en légère progression à 62.7m€, la société ayant livré 149 logements en 2011, avec une forte proportion de produits à prix unitaires élevés, contre 183 unités en 2010.
- Le chiffre d'affaires de Zapf avait nettement progressé et s'inscrivait à 125.1m€, contre 98.9m€ l'année précédente. En 2011, Zapf a livré 313 logements et 15 251 garages. Grâce à sa capacité de production renforcée par l'acquisition des actifs d'Estelit, Zapf était déjà le leader du secteur des garages préfabriqués avec une part de marché de l'ordre de 20%.

La société Les Nouveaux Constructeurs avait procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Situé à Toulouse, 4^{ème} agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, Cabrita employait en 2011 une quinzaine de collaborateurs et disposait d'une capacité de production d'environ 200 logements par an, ce qui aurait représenté une contribution au chiffre d'affaires estimée à environ 40m€ par an. Cette société avait été consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011 et avait contribué à hauteur de 16m€ au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2011. Par ailleurs, si Cabrita avait été consolidé depuis le début de l'exercice 2011, le chiffre d'affaires consolidé aurait été de 37.8m€.

A titre informatif, l'écart d'acquisition avait conduit à une réévaluation de stocks nette de 2.8m€, qui se décomposait en une réévaluation brute de 4.2m€ et d'un impôt différé passif de 1.4m€.

L'entité Chatenay EPP avait acquis le 31 juillet 2011 la SCI Lyon Prevost 2. Cette société avait été consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

L'activité Immobilier d'Entreprises avait donné lieu à la création de LNC Entreprises le 7 juin 2011. Cette société avait été consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

En 2011, Zapf avait acquis des actifs industriels et des stocks de la société Estelit, renforçant sa présence et sa capacité de production de garages dans la région Nord Ouest de l'Allemagne, et générant un écart d'acquisition de 0.4m€.

2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du Périmètre de consolidation du groupe LNC est fournie en note 8. Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 253 au 31 décembre 2012 contre 265 au 31 décembre 2011
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 28 au 31 décembre 2012 contre 48 au 31 décembre 2011
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 12 au 31 décembre 2012 contre 16 au 31 décembre 2011

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1. EXERCICE 2012

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2012							
Total du chiffre d'affaires	300 846	22 812	136 965	68 442	42 126	607	571 798
Total du chiffre d'affaires par secteur	301 033	22 991	136 963	68 442	42 126	607	572 162
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(187)	(179)	2				(364)
Total du coût des ventes	(223 479)	(16 458)	(116 387)	(52 443)	(35 133)	(408)	(444 308)
Marge brute	77 366	6 353	20 578	15 999	6 993	199	127 490
% Marge brute / Chiffre d'affaires	25,72%	27,85%	15,02%	23,38%	16,60%	32,78%	22,30%
Résultat opérationnel courant	25 436	3 710	(18 703)	8 792	3 892	(835)	22 292
Résultat opérationnel	25 436	3 710	(20 131)	8 792	3 892	1 774	23 473
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	8,45%	16,26%	(14,70%)	12,85%	9,24%	291,76%	4,10%
Bilan							
31 décembre 2012							
Actifs sectoriels	410 002	8 416	83 161	105 668	63 610	10 431	681 288
Passifs sectoriels	208 484	10 425	85 583	73 058	65 665	25 053	468 268
dont dettes financières	64 686	109	28 378	19 292	33 228	7 903	153 597
Flux de trésorerie							
31 décembre 2012							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(427)	(20)	(3 024)	(26)	(8)	(24)	(3 529)
Investissements corporels et incorporels	408	3	3 395	5	5	1	3 817
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(30)	0	1 367	0	0	0	1 337

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne et le Portugal

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. D'un point de vue plus financier, le Directoire examine et approuve le Plan triennal (P&L prévisionnel), ainsi que son

actualisation semestrielle, et le comparatif entre les données comptables réelles et le Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;
- Allemagne (hors Zapf) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Zapf : activité de préfabrication industrielle de garages, activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton dans l'usine de la société ;
- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Autres : ce secteur, jugé non significatif, regroupe la Pologne et le Portugal.

3.2. EXERCICE 2011

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2011							
Total du chiffre d'affaires	266 113	7 168	125 063	62 658	54 747	8 334	524 083
Total du chiffre d'affaires par secteur	266 150	8 030	135 629	62 658	54 747	8 334	535 548
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(37)	(862)	(10 566)				(11 465)
Total du coût des ventes	(202 980)	(4 216)	(85 830)	(49 092)	(46 824)	(6 430)	(395 372)
Marge brute	63 133	2 952	39 233	13 566	7 923	1 904	128 711
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,72%	41,18%	31,37%	21,65%	14,47%	22,85%	24,56%
Résultat opérationnel courant	15 101	464	5 734	3 898	4 987	(242)	29 942
Résultat opérationnel	15 101	464	5 734	3 898	4 987	(242)	29 942
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	5,67%	6,47%	4,58%	6,22%	9,11%	(2,90%)	5,71%
Bilan							
31 décembre 2011							
Actifs sectoriels	358 993	9 609	88 028	87 057	73 387	23 758	640 832
Passifs sectoriels	174 529	8 048	76 072	62 479	76 003	35 435	432 566
dont dettes financières	41 362	(6 385)	21 179	25 091	44 288	8 849	134 384
Flux de trésorerie							
31 décembre 2011							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	2 152	(9)	(853)	(30)	(14)	(69)	1 177
Investissements corporels et incorporels	495	36	2 618	12	5	34	3 200
Cessions d'actifs corporels et incorporels	7	0	5	0	0	0	12

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal

4.1. RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Rémunération du personnel	(39 736)	(37 523)
Avantages au personnel	(1 190)	(387)
Charges sociales	(12 754)	(11 361)
Stocks options et actions gratuites *	0	(271)
Total charges de personnel	(53 680)	(49 542)

*Les plans d'actions gratuites et de stocks options se sont terminés au 1^{er} semestre 2011. Aucun nouveau plan n'a été mis en place sur l'exercice 2012.

La hausse des charges de personnel provient de la croissance de l'effectif groupe sur le Résidentiel France (+2,1 m€) et ce notamment du fait de l'intégration de la filiale Cabrita en juillet 2011 impactant pour 1,1 m€ en effet année pleine, et de l'augmentation de l'effectif de Zapf (+2,4 m€).

Les avantages au personnel se composent principalement des provisions retraites, en augmentation de 0.2m€ en France et 0.3m€ en Allemagne hors Zapf.

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Locations et charges locatives	(8 889)	(8 548)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(16 340)	(18 444)
Services extérieurs	(18 308)	(18 747)
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	455	(56)
Autres produits et autres charges	(2 990)	2 411
Total autres charges et produits opérationnels courants	(46 081)	(43 384)

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est le suivant :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Autres	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	191	188	180	179				
- Filiales intégrées globalement	363	327	292	297	235	231	22	93
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	15	8						
- Filiales intégrées globalement								
Total	569	523	472	476	235	231	22	93

4.2. AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Plus ou moins-value de cession	2 609	0
Charges opérationnelles non courantes	(1 428)	0
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 181	0

En mars 2012, l'activité en Asie a fait l'objet d'une cession des entités Premier LNC Singapour maison mère de Premier Qualitas Indonésie. Cette cession a permis de dégager une plus-value de 2.6m€ reconnue en résultat opérationnel non courant.

Par ailleurs, Zapf a constaté sur l'exercice 2012 des charges de restructuration concernant 50 postes pour 1.4m€.

4.3. COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(3 214)	(5 498)
Coût de l'endettement brut	(3 214)	(5 498)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1 196	1 510
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 196	1 510
Coût de l'endettement net	(2 018)	(3 988)
Autres charges financières	(4 825)	(3 458)
Autres produits financiers	2 316	1 909
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	(156)	(874)
Autres produits et charges financiers	(2 665)	(2 423)
Résultat financier	(4 683)	(6 411)

Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement sont présentées en autres charges financières.

Le coût de l'endettement financier brut intègre donc à présent uniquement les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts.

Il s'élève à (3.2)m€ au 31 décembre 2012 contre (5.5)m€ au 31 décembre 2011, soit une réduction de 2.3m€. En application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1er janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 3.4m€ à fin 2012 contre 2.9m€ à fin 2011. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 8.4m€ à 6.6m€ et baisse de 23%.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 128m€ à fin 2012 contre 146m€ à fin 2011, soit une baisse d'assiette de 12%, qui combinée à la baisse des taux moyens de l'ordre de 0,8 point sur l'année explique la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5.2% à fin 2012 contre 5.8% à fin 2011 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4. IMPOTS

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA
- Comepar (SARL)
- EPP Chatenay SARL

4.4.1. Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Impôts exigibles	(7 633)	(9 526)
Impôts différés	2 654	1 870
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(4 979)	(7 656)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres (*)	(42)	(1 645)

(*) Sur l'exercice 2011 : dont (1.2)m€ suite à l'acquisition de Cabrita et (0.5)m€ suite à l'acquisition de Lyon Prévost 2 par Chatenay EPP.

Sur l'exercice 2012 : (42)k€ d'impôt différé actif, constatés par Premier Qualitas Indonesia, principalement sur les provisions retraites, suite à sa sortie du groupe LNC.

4.4.2. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	225	164
- Provisions pour engagements liés au personnel	327	324
- Provisions non déductibles	354	120
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	12	303
- Autres retraitements	331	255
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	9 820	9 964
Compensation IDA/IDP par entité	(4 120)	(4 505)
Total impôts différés actifs	6 949	6 625
Impôts différés passifs liés à des différences temporelles		
- Différences temporaires	5 272	5 116
- Provisions non déductibles	1 682	2 183
- Ecart d'évaluation sur stock	1 695	2 522
- Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	0	945
- Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	0	262
- Passage achèvement/avancement	35	300
- Autres retraitements	69	98
Compensation IDA/IDP par entité	(4 120)	(4 505)
Total Impôts différés passifs	4 633	6 921
Position nette	2 316	(296)

4.4.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 265	15 266
Impôt sur les résultats	4 979	7 656
Résultat des sociétés mises en équivalence	545	609
Résultat avant impôt et charges et produits	18 790	23 531
Charge (produit) d'impôt théorique	6 263	7 843
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(12)	(159)
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	185	206
Incidence des différences permanentes	(1 393)	734
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	1 235	883
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(1 016)	(2 779)
Incidence des reports déficitaires antérieurs non activés utilisés	311	324
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	740	(76)
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	(182)	(127)
Impact de la plus-value de cession de titres consolidés (*)	(778)	0
Autres impacts (**)	(373)	807
Charge d'impôt effective	4 979	7 656
Taux d'imposition effectif	26,50%	32,54%

(*) Représente l'impact de la plus-value non taxable sur la cession des titres 1^{er} Singapour

(**) Inclut (278)k€ de crédits d'impôt au titre de l'exercice 2012, contre (250)k€ au titre de l'exercice 2011. Pour rappel, sur 2011, ce poste inclut également 1m€ de redressement fiscal chez LNCSEA.

4.4.4. Déficits reportables en base

Déficits reportables 31.12.2012 en base				
en milliers d'euros				
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	13 701	13 701	0	Illimitée
1er España	34 199	0	34 199	18 ans
Inversiones	831	831	0	18 ans
Portugal	575	0	575	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	14 624	12 549	2 075	Illimitée
Pologne	1 710	0	1 710	5 ans
Zapf	34 440	13 361	21 079	Illimitée
1er Deutschland (Francfort)	474	0	474	Illimitée
Sous total Etranger	86 853	26 741	60 112	
Total	100 544	40 442	60 112	

Déficits reportables 31.12.2011 en base				
en milliers d'euros				
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	16 754	13 827	2 927	Illimitée
1er España	44 420	5 993	38 427	18 ans
Inversiones	1 087	815	272	18 ans
Portugal	836	0	836	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	20 521	11 197	9 324	Illimitée
Pologne	2 180	0	2 180	5 ans
Zapf	19 794	7 463	12 331	Illimitée
1er Deutschland (Francfort)	594	0	594	Illimitée
Sous total Etranger	89 432	25 468	63 964	
Total	106 186	39 295	66 891	

4.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	19 880	15 148
Nombre moyen d'actions sur la période	15 242 354	15 054 829
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(534 250)</i>	<i>(533 987)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(19 087)</i>	<i>(14 713)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 689 017	14 506 129
Résultat net par action (en euros)	1,35	1,04

Les actions en autocontrôle représentent la part des actions détenues par l'intermédiaire de l'entité Premier SARL. Les actions propres, quant à elles, concernent les actions dans le cadre du contrat de liquidité de LNCSA.

Résultat net par action – dilué	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	19 880	15 148
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 689 017	14 506 129
Impact des plans de stock option ou d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	0	0
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 689 017	14 506 129
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	1,35	1,04

5.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	31.12.2012				31.12.2011	
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 268)	5 477	9 745	(4 268)	5 477
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	0	1 367	1 367	0	1 367
Total écarts d'acquisition	11 112	(4 268)	6 844	11 112	(4 268)	6 844

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

Les tests de dépréciation ont été réalisés au 31 décembre 2012.

Pour CFH (UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles), la valeur recouvrable a été estimée à partir de la valeur d'utilité (cf. règles et méthodes comptables). L'actualisation des flux a été effectuée à un taux de 9.3% (contre 9.7% en 2011). Les cash-flows futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2012 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier l'écart d'acquisition de CFH qui reste inchangé par rapport à 2011.

L'écart d'acquisition attaché à Zapf a été également testé à partir des flux prévisionnels de cash flows relatifs à cette UGT (usine de garages préfabriqués de Neuenburg). Aucune perte de valeur n'est nécessaire au 31 décembre 2012.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1. Au 31 décembre 2012

Valeurs brutes

	Valeur brute 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2012
(en milliers d'euros)							
Terrains	15 513	-	(1 255)	-	-	6	14 264
Constructions	22 080	1 470	(573)	-	47	26	23 050
Autres immobilisations corporelles	53 652	2 048	(1 061)	(125)	(114)	-	54 400
Total valeurs brutes	91 245	3 518	(2 889)	(125)	(67)	32	91 714

Amortissements

	Amortisse- ments 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse- ments 31.12.2012
(en milliers d'euros)							
Terrains	(6 405)	(8)	642	-	-	-	(5 771)
Constructions	(2 197)	(1 026)	351	-	-	(15)	(2 887)
Autres immobilisations corporelles	(43 755)	(2 231)	992	64	-	-	(44 930)
Total amortissements	(52 357)	(3 265)	1 985	64	-	(15)	(53 588)

Valeurs nettes

	Valeur nette 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2012
(en milliers d'euros)							
Terrains	9 108	(8)	(613)	-	-	6	8 492
Constructions	19 883	443	(222)	-	47	11	20 162
Autres immobilisations corporelles	9 898	(183)	(69)	(61)	(114)	-	9 472
Total valeurs nettes	38 889	253	(904)	(61)	(67)	17	38 126

5.2.2. Au 31 décembre 2011

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2011
Terrains	15 564	-	(44)	91	(91)	(7)	15 513
Constructions	21 778	262	(9)	191	(109)	(33)	22 080
Autres immobilisations corporelles	49 938	2 610	(841)	2 141	(193)	(3)	53 652
Total valeurs brutes	87 280	2 872	(894)	2 423	(393)	(43)	91 245

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissemen ts 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisseme nts 31.12.2011
Terrains	(33)	(8)	44	-	(6 408)	-	(6 405)
Constructions	(9 333)	(38)	740	(128)	6 545	17	(2 197)
Autres immobilisations corporelles	(42 593)	(1 786)	818	(204)	8	2	(43 755)
Total amortissements	(51 959)	(1 832)	1 602	(332)	145	19	(52 357)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2011
Terrains	15 531	(8)	-	91	(6 499)	(7)	9 108
Constructions	12 445	224	731	63	6 436	(16)	19 883
Autres immobilisations corporelles	7 345	824	(23)	1 937	(185)	(0)	9 898
Total valeurs nettes	35 321	1 040	708	2 091	(248)	(23)	38 889

5.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions).

(en milliers d'euros)		31.12.2012					
SOCIETES	Bilan					Compte de résultat	
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits	Charges
Total France	9	57 236	5 717	44 413	7 114	43 471	(34 071)
Total Etranger	0	0	0	0	0	0	(134)
TOTAL	9	57 236	5 717	44 413	7 114	43 471	(34 206)

5.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.4.1. Valeur nette au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012	Part courante	Part non courante
Prêts	715	0	715
Comptes courants copromotions et SCI	15 586	15 586	0
Investissements court terme	4 229	4 229	0
Dépôts et cautionnements versés	476	0	476
Autres immobilisations financières	151	0	151
Autres créances financières non courantes	1	0	1
Total autres actifs financiers - nets	21 158	19 815	1 343

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : ZAPF pour 2.4m€, LNC de Inversiones pour 1.6m€, Premier España pour 0.2m€

5.4.2. Valeur nette au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011	Part courante	Part non courante
Prêts	641	0	641
Comptes courants copromotions et SCI	13 643	13 643	0
Investissements court terme	1 486	1 486	0
Dépôts et cautionnements versés	1 596	0	1 596
Autres immobilisations financières	647	0	647
Autres créances financières non courantes	1	0	1
Total autres actifs financiers - nets	18 014	15 129	2 885

5.5. STOCKS ET EN COURS

5.5.1. Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	42 816	42 816	0	24 600	24 600
Encours de frais financiers stockés	1 534	2 977	4 511	906	3 256	4 162
Promotions en cours de construction (**)	227 283	133 037	360 319	151 481	164 091	315 572
Valeur brute	228 817	178 830	407 647	152 387	191 947	344 334
Pertes de valeur	(345)	(24 092)	(24 437)	(267)	(19 285)	(19 552)
Valeur nette	228 472	154 738	383 210	152 120	172 662	324 782

(*) Dont l'écart d'acquisition résiduel affecté aux stocks à fin décembre 2012 pour 3.441k€ pour Chatenay, 494k€ pour Cabrita et 1.150k€ pour Lyon Prévost 2.

(**) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

Sur l'exercice 2012, 3.4m€ de frais financiers ont été stockés contre 2.9m€ sur l'exercice 2011. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3.1)m€ en décembre 2012 contre (1.7)m€ en décembre 2011.

5.5.2. Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	21 823	0	20 993	42 816
Encours de frais financiers stockés	72	2 905	0	2 977
Promotions en cours de construction	44 089	88 851	97	133 037
Valeur brute	65 984	91 756	21 090	178 830
Pertes de valeur	(11 002)	(1 571)	(11 519)	(24 092)
Valeur nette	54 982	90 185	9 571	154 738

5.5.3. Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Solde à l'ouverture	(19 552)	(23 038)
Dotations de l'exercice	(4 803)	(2 324)
Reprises de l'exercice	519	5 086
Variation de change	(601)	724
Solde à la clôture	(24 437)	(19 552)

Au 31 décembre 2012, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne pour 1.7m€ et en Pologne pour 1.1m€, sur des terrains gés, et chez Zapf pour 1.1m€ au titre de pertes à terminaison.

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des experts professionnels de l'immobilier appartenant à des réseaux internationaux ou agréés par les banques créancières. Dans les marchés les plus volatiles, tels que l'Espagne, les évaluations sont remises à jour chaque semestre.

A fin 2012, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France pour 0.4m€.

5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2012	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés France	8 062	(20)	8 042	21 793	(20)	21 773
Créances clients et comptes rattachés Etranger	32 596	(1 457)	31 139	25 378	(926)	24 452
Total créances clients	40 658	(1 477)	39 181	47 171	(946)	46 225

5.6.1. Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2012 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2012
Créances clients et comptes rattachés (*)	11 386	3 275	16 478	31 139

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 79.5% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés (*)	13 114	2 504	8 834	24 452

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 52.9% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.6.2. Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Solde à l'ouverture	(946)	(1 068)
Dotations de l'exercice	(604)	0
Reprises de l'exercice	73	135
Variation de périmètre	0	(13)
Solde à la clôture	(1 477)	(946)

5.7. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	23 954	-	23 954	16 365	-	16 365
Charges constatées d'avance	4 721	-	4 721	1 397	-	1 397
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	41 415	(405)	41 010	29 208	(365)	28 843
Total autres actifs courants	70 090	(405)	69 685	46 970	(365)	46 605

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2012 provient essentiellement des créances de TVA.

5.8. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Investissements court terme	42 307	79 047
Equivalents de trésorerie (a)	42 307	79 047
Disponibilités (b)	71 732	72 566
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	114 039	151 613

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 56.5m€ au 31 décembre 2012 (dont 35.7m€ en investissements court terme et 20.8m€ en disponibilités) et 75m€ au 31 décembre 2011.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

6.1. ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1. Capital

(En euros)	31.12.2012		31.12.2011	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	15 242 354	15 242 354	15 242 354	15 242 354

Le capital de la société LNC SA est composé de 15 242 354 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2. Nombre d'actions en circulation

(En euros)	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2011		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	(552 750)	(551 750)
Actions en circulation au 31.12.2011	14 689 604	14 690 604
Variation de l'exercice		
Augmentation du capital		
Annulation actions propres	2 171	2 171
Au 31.12.2012		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	(550 579)	(549 579)
Actions en circulation au 31.12.2012	14 691 775	14 692 775

Au 31 décembre 2012, suite à la mise en place d'un contrat de liquidité en 2010, LNCSA détient 16 329 actions propres.

6.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	7 344	7 349
Total	7 344	7 349

Le Directoire proposera la distribution un dividende brut de 0.60 euro pour les actions ordinaires au titre de l'exercice 2012. Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale Ordinaire.

6.1.4. Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

6.2. PROVISIONS

	31 décembre 2011	Variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2012
(en milliers d'euros)							
Provisions pour risques	14 167	0	5 808	(2 795)	(1 168)	(319)	15 693
<i>dont provision pour garantie</i>	8 022	0	3 373	(1 001)	(809)	0	9 585
France	856	0	293	(272)	(79)	0	798
Allemagne	7 166	0	3 080	(729)	(730)	0	8 787
<i>dont provision pour litiges clients</i>	1 441	0	41	(1 235)	0	0	247
France	10	0	41	(51)	0	0	0
Allemagne	63	0	0	(31)	0	0	32
Espagne	1 368	0	0	(1 153)	0	0	215
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	292	0	119	(131)	(22)	0	258
Allemagne	292	0	117	(131)	(22)	0	256
France	0	0	2	0	0	0	2
<i>Dont provision autres litiges</i>	0	0	97	0	0	0	97
France	0	0	97	0	0	0	97
<i>Dont provision autres risques</i>	4 412	0	2 178	(428)	(337)	(319)	5 506
France	3 054	0	2 149	(408)	(337)	(319)	4 139
Allemagne	829	0	29	(17)	0	0	841
Autres	529	0	0	(3)	0	0	526
Provisions pour charges	1 261	0	1 222	(328)	(11)	1	2 145
<i>Dont charges service clients</i>	392	0	0	(133)	0	(24)	235
Espagne	392	0	0	(133)	0	(24)	235
<i>Dont charges de restructuration</i>	266	0	456	(186)	(5)	0	531
Allemagne	266	0	456	(186)	(5)	0	531
<i>Dont autres charges</i>	603	0	766	(9)	(6)	25	1 379
France	560	0	609	(9)	0	0	1 160
Allemagne	(1)	0	0	0	0	0	(1)
Espagne	39	0	149	0	0	24	212
Autres	5	0	8	0	(6)	1	8
Indemnités de retraite	2 570	(177)	1 013	(73)	0	0	3 333
France	812	0	207	(4)	0	0	1 015
Allemagne	1 581	0	806	(69)	0	0	2 318
Autres	177	(177)	0	0	0	0	0
Total	17 997	(177)	8 043	(3 196)	(1 179)	(318)	21 171
Dont : résultat opérationnel	17 997	(177)	8 043	(3 196)	(1 179)	(318)	21 171
dont : relevant des passifs courants	15 428	0	7 030	(3 123)	(1 179)	(318)	17 838
dont : relevant des passifs non courants (**)	2 570	(177)	1 013	(73)	0	0	3 333

(**) Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.

La colonne « autres mouvements » correspond à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence.

Passifs éventuels :

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.

Aucune provision pour risque n'a été enregistrée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

Une mise en recouvrement partielle a toutefois eu lieu et Premier España a été contrainte à des versements au Trésor Public s'élevant à 252 k€ au 31 décembre 2012. Ces montants sont classés en « Autres actifs courants » dans le bilan consolidé et n'ont pas donné lieu à provisionnement.

En Allemagne, les autorités ont déclenché au cours de l'exercice une enquête chez tous les fabricants de garages afin d'identifier d'éventuelles constitutions de cartels. Les locaux de Zapf ont été perquisitionnés à cet effet. Le dossier a été confié à un avocat, ce dernier concluant à une absence d'implication de Zapf et à ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée.

6.3. ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

Le Groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.
Le Groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2012 étaient les suivantes :

31-déc-12	France	Allemagne
Taux d'actualisation	2,5%	3,3%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,8%	2,5%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2011 étaient les suivantes :

31-déc-11	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1%	5,10%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,5%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

(en milliers d'euros)	2012			2011		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures						
Dette actuarielle à l'ouverture (1)		2 569	2 569		2 587	2 587
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		77	77		125	125
Coût financier de l'exercice		111	111		128	128
Coût des prestations passées						
Coûts de la période (2)		188	188		253	253
Variation de périmètre (3) *		265	265		0	0
Prestations versées(4)		(104)	(104)		144	144
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		419	419		(405)	(405)
Autres (6)		(3)	(3)		(10)	(10)
Dette actuarielle à la clôture (A)		3 333	3 333		2 569	2 569
(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)						
Valeur des actifs de couverture						

(en milliers d'euros)	2012			2011		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat						
Coûts des services rendus à la clôture		3 333	3 333		2 569	2 569
Juste valeur des actifs de couverture						0
Coûts des services passés non comptabilisés						0
Passif comptabilisé au bilan		3 333	3 333		2 569	2 569
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		77	77		125	125
Coût financier de l'exercice		111	111		128	128
Rendement des actifs						0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		419	419		(405)	(405)
Coût des prestations passées comptabilisées					0	0
Effet de réduction ou liquidation de régime						0
Charge comptabilisée au compte de résultat		608	608		(152)	(152)

(en milliers d'euros)	2012			2011		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Variations du passif net comptabilisé au bilan						
Passif net d'ouverture		2 569	2 569		2 587	2 587
Charge comptabilisée au compte de résultat		608	608		(152)	(152)
Cotisations versées		(104)	(104)		144	144
Variation de périmètre (*)		265	265			
Autres		(3)	(3)		(10)	(10)
Passif net à la clôture		3 333	3 333		2 569	2 569

(*) Le poste Variation de périmètre inclut :
- la cession de Premier Qualitas Indonesie pour (179)k€ ;
- les nouveaux engagements retraite de Zapf pour 428k€ et Cabrita Développement pour 17k€.

6.4. DETTES FINANCIERES

6.4.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	70 650	63 246	133 896	58 577	62 543	121 120
Autres emprunts et dettes assimilées (**)	18 406	1 295	19 701	12 494	770	13 264
Total Endettement brut	89 056	64 541	153 597	71 071	63 313	134 384

(*) Chaque programme de promotion immobilière est financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(**) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 18.0m€ exclusivement en France contre 12.1m€ au 31 décembre 2011 (dont 10.3m€ en France, 1.8m€ en Indonésie).

L'endettement brut à la clôture augmente de 14.4% entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011.

6.4.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Non courant	31.12.2012		
		> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 650	70 650	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	18 406	18 396	0	10
Total Endettement brut	89 056	89 046	0	10

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	Non courant	31.12.2011	
		> 1an et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	52 685	5 892
Autres emprunts et dettes assimilées	12 494	12 484	10
Total Endettement brut	71 071	65 169	5 902

6.4.3. Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012		Total	%
	non courant	courant		
France	65 141	21 169	86 310	56,2%
Espagne	5 651	27 578	33 229	21,6%
Portugal	0	3 467	3 467	2,3%
Allemagne hors Zapf	14 017	5 275	19 292	12,6%
Zapf	4 247	3 136	7 383	4,8%
Pologne	0	3 926	3 926	2,6%
Total Endettement brut	89 056	64 541	153 607	100%

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011		Total	%
	non courant	courant		
France	39 267	9 994	49 261	36,7%
Espagne	4 620	38 435	43 055	32,0%
Portugal	0	3 350	3 350	2,5%
Allemagne hors Zapf	19 111	5 980	25 091	18,7%
Zapf	6 321	2 489	8 810	6,6%
Pologne	0	3 065	3 065	2,3%
1er Qualitas	1 752	0	1 752	1,3%
Total Endettement brut	71 071	63 313	134 384	100%

France :

Les dettes financières sont en augmentation de 37 m€, principalement en raison de l'acquisition de nouveaux terrains.

Espagne :

La réduction de 9.9 m€ du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période réalisées par Premier Espana.

Allemagne hors Zapf :

La réduction de 5.8m€ s'explique par la bonne récupération des appels de fonds clients permettant de couvrir les travaux en cours et de réduire les encours de crédits chez Concept Bau.

Il n'y a pas eu d'évolution notable pour les autres implantations.

6.4.4. Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	378 939	343 370	(*)
Total lignes de crédit autorisées	378 939	343 370	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	135 606	122 329	

(*) : Les prêts bancaires sont contractés sous la forme d' « autorisations de découvert ». Il s'agit de crédits affectés à chaque opération dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Devises : Euro et Zloty
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Garanties généralement mises en place :
 - o Garantie de non cession de parts de SCI
 - o Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - o Nantissement des créances
 - o Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

6.5. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Montant dû aux clients (**)	101 546	93 264
Dettes sociales	12 033	12 593
Dettes fiscales (*)	9 679	18 867
Autres dettes d'exploitation	12 996	15 922
Total autres passifs courants	136 254	140 646

(*) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

(**) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 16.480k€ au 31 décembre 2012 contre 12.376k€ au 31 décembre 2011.

6.7. VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	1 343	-	-	1 343	1 343	-	-	1 343
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	39 181	-	-	39 181	39 181	-	-	39 181
Actifs financiers courants	19 815	-	-	19 815	19 815	-	-	19 815
Trésorerie et équivalents	71 732	42 307	-	114 039	114 039	42 307	-	71 732
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	89 056	89 056	89 056	-	-	89 056
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	64 541	64 541	64 541	-	-	64 541
Autres passifs financiers courants	-	-	16 480	16 480	16 480	-	-	16 480
Instruments financiers	-	964	-	964	964	-	964	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	134 299	134 299	134 299	-	-	134 299

(*) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif
 Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché
 Niveau 3: évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	2 885	-	-	2 885	2 885	-	-	2 885
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	46 225	-	-	46 225	46 225	-	-	46 225
Actifs financiers courants	15 129	-	-	15 129	15 129	-	-	15 129
Trésorerie et équivalents	72 566	79 047	-	151 613	151 613	79 047	-	72 566
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	71 071	71 071	71 071	-	-	71 071
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	63 313	63 313	63 313	-	-	63 313
Autres passifs financiers courants	-	-	12 376	12 376	12 376	-	-	12 376
Instruments financiers	-	807	-	807	807	-	807	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	117 045	117 045	117 045	-	-	117 045

7.1. RISQUES DE MARCHE

7.1.1. Risques 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.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes de promotion immobilière au moyen de crédits d'opérations dont les modalités proposées par les établissements bancaires sont adaptées à la nature de son activité.

Au 31 décembre 2012, l'encours d'emprunt s'établit à 154m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3).

L'endettement non courant de 89m€ se situe à 99% dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et ce à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2012, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 8.4m€, de Premier Portugal à hauteur de 3.5m€ et de Concept Bau à hauteur de 5.5m€. La société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères. Pour rappel, face au rééchelonnement de l'endettement de la société Premier España (cf. note 1.1.4), la Société n'a pas conféré de garantie en faveur de ses créanciers.

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 au point 7.3.6 ci-après. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Emprunt supérieur à cinq ans	0	5,9
Emprunt de un à cinq ans	89,1	53,1
Emprunt à moins d'un an	64,5	63,3
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	153,6	122,3

La quasi-totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable.

Compte tenu d'un solde de trésorerie et équivalents inférieur à son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée négative au 31 décembre 2012, ce qui diffère de la situation de trésorerie nette positive constatée à fin 2011. Cette dette nette ne représente toutefois que 10% des fonds propres du Groupe.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la dette nette du Groupe au 31 décembre 2012 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en deux Swap d'une durée de deux ans, portant chacun sur un montant notionnel de 25m€.

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 31 décembre 2012 par des experts financiers.

Le groupe LNC SA n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat (cf. note 4.3 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières).

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 31 décembre 2012 en milliers d'euros
SWAP France	Achat	25	1,750%	15/06/2013	(199)
SWAP France	Achat	25	2,225%	25/06/2014	(765)

7.1.3. Risque de change

L'activité du groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.1.4. Risque de crédit

Au 31 décembre 2012, le groupe détenait 40.7m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.6). 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.

7.1.5. Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.8).

7.2. EFFECTIF

Effectif	31.12.2012	31.12.2011
France	242	238
Espagne	27	27
Indonésie	0	47
Allemagne hors Zapf	31	36
ZAPF	743	736
Portugal	0	0
Pologne	2	2
Total	1 045	1 086

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1. Locations simples, segment France

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	19 379	19 853
Dont :		
- A moins d'un an	2 325	1 824
- De un à cinq ans	11 910	10 208
- Au-delà de cinq ans	5 144	7 821
Charges locatives de location simple	563	519

7.3.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Avals et garanties reçus	13 247	14 911
Total engagements reçus	13 247	14 911

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

La clause de retour à meilleure fortune a été consentie par une filiale à l'occasion d'un abandon de créance en compte courant consenti par sa société mère.

7.3.3. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Garanties professionnelles	0	0
Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	0	0
Autres avals et garanties donnés	34 287	39 934
Indemnités d'immobilisation	9 004	5 292
Loyers immobiliers non échus	32 502	32 722
<i>Dont ceux mentionnés en Locations simples segment France, note 7.3.1</i>	<i>18 273</i>	<i>18 851</i>
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	258	273
Engagements de crédit-baux	0	0
Engagement de rachat d'actions	0	0
Total engagements donnés	76 051	78 221

Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises et par les filiales étrangères correspondent principalement à des cautions au profit des établissements bancaires qui financent les opérations immobilières garantissant le remboursement des prêts ainsi consenties en cas de défaillance des sociétés du groupe emprunteuses.

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail, à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe, et enfin à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.4. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	82 786	111 826
Total engagements réciproques	82 786	111 826

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe signe des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

7.3.5. Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Créances données en garantie	4 042	10 357
Total nantissements, garanties et sûretés	4 042	10 357

Les créances cédées sont constituées des créances de prix détenues par le groupe au titre de contrats de promotion immobilière.

Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.3.6. Autres informations

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non cession de parts sont consentis. A titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre du protocole d'accord de restructuration financière conclu en 1994, une société du groupe a consenti à ses partenaires financiers des garanties de passif et consistance d'actif. A ce jour, seule une garantie mise en jeu n'est pas expressément annulée, sachant que les sommes qui pourraient être mises à la charge de la société ne dépassent pas la franchise de 3% du prix de revient dont elle bénéficie.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger, les sociétés du groupe peuvent être amenées à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations, à ne pas céder les titres qu'elles détiennent dans le capital des sociétés d'opération et à subordonner le remboursement de leurs créances en compte courant.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations. Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par certaines filiales étrangères, tant LNC SA que LNC Investissement peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de Zapf, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85% de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

7.4. PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2012, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

31.12.12	en Euros	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
		Fixe	Variable					
Mandataires sociaux								
		1 124 705	616 815			10 894	7 646	1 760 060
				48 000	906 973			954 973
TOTAL		1 124 705	616 815	48 000	906 973	10 894	7 646	2 715 033

(*) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

7.4.3. Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Créances associées	15 586	13 643
Dettes associées	16 480	12 376
Total	32 066	26 019

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

7.5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Jusqu'à fin 2012, Comepar, société mère de SNDB (Mandelieu), était détenue à hauteur de 50% par LNC Investissement, les autres 50% appartenant à deux associés financiers. En date du 23 janvier 2013, LNC Investissement s'est porté acquéreur pour un prix symbolique des 50% des parts parts restant auprès de ces associés financiers, ainsi que des comptes courants rattachés. Cette nouvelle situation a conduit la société à revoir à la hausse ses estimations d'utilisation future des pertes fiscales du sous-groupe Comepar.

8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2012

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
Sociétés France						
Holdings						
LNCSA	LNCSA	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	722032778	100.00	100.00	Globale (IG)
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	325356079	99,30	99,30	Globale (IG)
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	333286466	100.00	100.00	Globale (IG)
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	451326961	100.00	100.00	Globale (IG)
1416	CABRITA DEVELOPPEMENT	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	410695845	100.00	99,30	Globale (IG)
SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	338622772	100.00	99.30	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	490306378	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902866	DREUX	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488009069	50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
902874	MEAUX CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488600834	100.00	99.30	Globale (IG)
902879	ANTONY LECLERC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	484560164	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902916	SENTES VERNOUILLET	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	453399388	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902918	NOISY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	481741346	100.00	99.30	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499537637	100.00	99.30	Globale (IG)
902921	DRAVEIL	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	478010937	100.00	99.30	Globale (IG)
902923	EVRY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	452722135	100.00	99.30	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	480446251	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	452520661	100.00	99.30	Globale (IG)
902960	ANTONY PYRENEES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	478091507	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902968	PLESSIS ROBINSON	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	479132888	100.00	99.30	Globale (IG)
902969	LA COURNEUVE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	479057994	100.00	99.30	Globale (IG)
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	483095949	100.00	99.30	Globale (IG)
902993	CHESSY III	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	483336616	100.00	99.30	Globale (IG)
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	483615829	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902995	EPONE VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	485157648	100.00	99.30	Globale (IG)
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	482797552	100.00	99.30	Globale (IG)
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	490609724	100.00	99.30	Globale (IG)
9021003	MORANGIS VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	489679159	100.00	99.30	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488044579	60.00	59.58	Globale (IG)
9021021	LE RESIDENTIEL DE VITRY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157714	100.00	99.30	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	493180780	100.00	99.30	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	491336509	100.00	99.30	Globale (IG)
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157920	100.00	99.30	Globale (IG)
9021044	SAINT DENIS NOZAL	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494263353	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021047	PRINGY VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	493015879	100.00	99.30	Globale (IG)
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	502203490	100.00	99.30	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493086235	100.00	99.30	Globale (IG)
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687841	100.00	99.30	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687957	100.00	99.30	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	753264340	100.00	99.30	Globale (IG)
9021103	EPINAY REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501071914	100.00	99.30	Globale (IG)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	498458629	100.00	99.30	Globale (IG)
9021148	NOISIEL COTE PARC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499341303	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021153	CERGY CROIX PETIT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	500795356	100.00	99.30	Globale (IG)
9021156	COULOMMIERS - RUE JEAN MOULIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499391290	100.00	99.30	Globale (IG)
9021160	SAINT JAMES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	477515506	100.00	99.30	Globale (IG)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	500796875	100.00	99.30	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499010932	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021176	CHEVRY PEPINIERE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501388912	30.00	29.79	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501952246	62.50	62.06	Proportionnelle (IP)
9021182	PARIS RUE PAJOL	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151393	100.00	99.30	Globale (IG)
9021231	MONTEVRAIN STÉ DES NATIONS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	512665704	100.00	99.30	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	514728062	100.00	99.30	Globale (IG)
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151682	100.00	99.30	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg 75003 Paris	515128544	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Pécelet 75015 Paris	514036052	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021261	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	520807447	100.00	99.30	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494322340	100.00	99.30	Globale (IG)
9021270	TREMBLEY PREVERT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	521724658	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021271	TREMBLEY REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	523357788	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	520733023	100.00	99.30	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGASSE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539806943	100.00	99.30	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	522469592	100.00	99.30	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	521031906	100.00	99.30	Globale (IG)
9021302	CARRIÈRES LA CHAPELLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530298165	100.00	99.30	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUCÈTE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	527724389	100.00	99.30	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX - RUE DE LA STATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	524352143	100.00	99.30	Globale (IG)

9021313	CERGY SAINTE APOLLINE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	522779784	100.00	99.30	Globale (IG)
9021320	ROSNY AVENUE KENNEDY	Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	524224276	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021322	CHAMPIGNY SUR MARNE RUE JEAN JAURÈS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	528232473	100.00	99.30	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	524056900	100.00	99.30	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	753160357	100.00	99.30	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530295245	100.00	99.30	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	789481066	100.00	99.30	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	788459048	100.00	99.30	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	753569219	100.00	99.30	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	788767432	100.00	99.30	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	789992815	100.00	99.30	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	391805629	100.00	99.30	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488056789	60.00	59.58	Globale (IG)
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443508973	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448553990	100.00	99.30	Globale (IG)
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	452985534	100.00	99.30	Globale (IG)
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	484216403	100.00	99.30	Globale (IG)
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	481962959	100.00	99.30	Globale (IG)
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492157698	100.00	99.30	Globale (IG)
9081045	LYON QUAI DE SAONE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492153945	100.00	99.30	Globale (IG)
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494945321	100.00	99.30	Globale (IG)
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976914	100.00	99.30	Globale (IG)
9081085	LYON GREZIEU LES ALLEES PENELOPES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981542	100.00	99.30	Globale (IG)
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981344	100.00	99.30	Globale (IG)
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976500	100.00	99.30	Globale (IG)
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488536681	100.00	99.30	Globale (IG)
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477890099	70.00	69.51	Globale (IG)
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488159070	20.00	19.86	Mise en équivalence (ME)
9081159	LYON SAINT PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	498722800	100.00	99.30	Globale (IG)
9081227	LYON VILLEURBANNE CLEMENT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	504912684	100.00	99.30	Globale (IG)

9081249	ST PRIEST GRISARD	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	513067132	100.00	99.30	Globale (IG)
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient 69326 Lyon	518299086	100.00	99.30	Globale (IG)
9081269	LYON MILLERY LES GELTINES	129 rue Servient 69326 Lyon	520282492	100.00	99.30	Globale (IG)
9081305	LYON FEYZIN BEAUREGARD	129 rue Servient 69326 Lyon	522460013	100.00	99.30	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIÉ	129 rue Servient 69326 Lyon	524281607	100.00	99.30	Globale (IG)
9081317	VIEILLEURBANNE SONGIEU	129 rue Servient 69326 Lyon	524278504	100.00	99.30	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129 rue Servient 69326 Lyon	528170426	100.00	99.30	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129 rue Servient 69326 Lyon	540097334	100.00	99.30	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129 rue Servient 69326 Lyon	754079523	100.00	99.30	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE 573 RUE D'ANSE	129 rue Servient 69326 Lyon	752993659	100.00	99.30	Globale (IG)
9081516	VILLEURBANNE RUE ROLLET	129 rue Servient 69326 Lyon	790018261	100.00	99.30	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60.00	59.58	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399078	60.00	59.58	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	443630124	100.00	99.30	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	447577693	60.00	59.58	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484858519	60.00	59.58	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653316	100.00	99.30	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484695580	100.00	99.30	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449727783	100.00	99.30	Globale (IG)
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	451119887	100.00	99.30	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452093610	75.00	74.47	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653258	60.00	59.58	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398512202	50.00	49.65	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481907764	60.00	59.58	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490401411	100.00	99.30	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	483203675	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	488902693	100.00	99.30	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489734210	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	491401469	100.00	99.30	Globale (IG)
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	494238173	100.00	99.30	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493594022	100.00	99.30	Globale (IG)
9091077	SIX FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	493692891	100.00	99.30	Globale (IG)
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498117936	100.00	99.30	Globale (IG)
9091104	BOUC BEL AIR -LE COUGNAOU	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520474248	100.00	99.30	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	492065339	100.00	99.30	Globale (IG)
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498589225	100.00	99.30	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	498894187	100.00	99.30	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507878858	100.00	99.30	Globale (IG)
CHAPTAL2	CHAPTAL MONTPELLIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	503314262	75.00	74.68	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520699828	100.00	99.30	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514106095	100.00	99.30	Globale (IG)
9091265	PELISSANNE SAINT PIERRE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	522966753	100.00	99.30	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	477679260	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483712063	34.00	34.00	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483715264	75.00	75.00	Globale (IG)
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	490344124	30.00	30.00	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494753379	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	495029563	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	507671592	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091286	8 RUE DE L'ABBE DE L'EPEE- MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	511808065	100.00	100.00	Globale (IG)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	517523627	100.00	100.00	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANÇOIS DELMAS	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	51908358	100.00	100.00	Globale (IG)
9091290	24, BLD D'ORIENT	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	519084016	100.00	100.00	Globale (IG)
9091291	369, RUE DE L'AIGUELONGUE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	520093980	100.00	100.00	Globale (IG)
9091292	487 RUE DU TRIOLET -	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	521048264	100.00	100.00	Globale (IG)

	MONTPELLIER					
9091294	VALLLAURIS MANUSCRIT	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523631703	100.00	99.30	Globale (IG)
9091299	MARSEILLE BELLE DE MAI II	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	502880586	100.00	99.30	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520595992	100.00	99.30	Globale (IG)
9091312	CANNES BD DU SOLEIL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523475325	100.00	99.30	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9EME - BLD DU CHALET	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	525008785	0,00	50.64	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO - LIRONDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	524952421	45.00	45.00	Proportionnelle (IP)
9091337	VITROLLES L'OLIVERAIE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	523911147	100.00	99.30	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	529903304	50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
1303	ATLANTISPARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	521466508	100.00	100.00	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528908155	100.00	100.00	Globale (IG)
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	481535862	51.00	51.00	Proportionnelle (IP)
1198	BAILLY GOLF	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	497766048	0,00	99.00	Globale (IG)
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY ROMAINVILLIERS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	452835150	100.00	100.00	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL VILLEPINTE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	447530858	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	494206337	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409803509	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
1250	BUSSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	511333643	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	488939315	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	480990670	100.00	100.00	Globale (IG)
1211	CHANTELOUP MAROTTES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503865263	100.00	100.00	Globale (IG)
1219	VILLAS DE CHANTELOUP	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503324188	100.00	100.00	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528090640	100.00	100.00	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	789027695	99.00	99.00	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419711056	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	449160324	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMESEINE	DOME RIVES DE SEINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492029590	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	477767966	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
1293	DRANCY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	520510322	100.00	100.00	Globale (IG)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422517961	24.01	24.01	Mise en équivalence (ME)
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493943914	100.00	100.00	Globale (IG)
GEODE	LES JARDINS DE LA GEODE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490616596	42.00	42.00	Proportionnelle

						(IP)
LISSES	LES VILLAS DE LISSES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	481047405	100.00	100.00	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492376892	100.00	100.00	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493820617	42.00	42.00	Proportionnelle (IP)
MASSYPARC	MASSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	491418729	100.00	100.00	Globale (IG)
1242	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	512220070	100.00	100.00	Globale (IG)
1326	LES VILLAS DE CHAMPIGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	523780914	100.00	100.00	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129, rue Servient 69006 Lyon	413217092	100.00	93.34	Globale (IG)
1418	ARIÈS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	493636385	96.00	95.32	Globale (IG)
1420	ARBOISIER	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529544926	100.00	99.30	Globale (IG)
1421	BASTIDE D'AUTERIVE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	480337377	89.33	88.70	Globale (IG)
1422	BARONNIES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	514619220	100.00	99.30	Globale (IG)
1423	BARBACANE CLOTURE 31-05-2011	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	453139628	91.00	90.36	Globale (IG)
1424	BERENICE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	489794859	90.00	89.37	Globale (IG)
1426	BOURDALAS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531759710	100.00	99.30	Globale (IG)
1427	CARIGNAN	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531759751	100.00	99.30	Globale (IG)
1428	CASSIOPÉE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	484462627	75.00	74.47	Globale (IG)
1429	CIRRUS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	492473947	83.00	82.42	Globale (IG)
	CLOS DES VIGNES ROUGES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	478743289	49.00	48.66	Mise en équivalence (ME)
1432						
1430	CLOS DES VIOLETTES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	515012243	100.00	99.30	Globale (IG)
1441	GAMAY	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529545030	100.00	99.30	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522138015	100.00	99.30	Globale (IG)
1458	VALLAT ST JEAN	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	788628188	100.00	99.30	Globale (IG)
1461	HÉLIADES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529089435	100.00	99.30	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522598036	100.00	99.30	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	497993220	94.00	93.34	Globale (IG)
1444	PICPOUL	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	533059671	100.00	99.30	Globale (IG)
1445	QUERCY	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	514994276	100.00	99.99	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529858078	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
1462	SYRAH - ALBANA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529089492	100.00	99.30	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522138072	100.00	99.30	Globale (IG)
1450	TERRASSES LUCIE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	479496937	94.00	93.34	Globale (IG)
1451	TRESORIER	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	477747554	70.00	69.51	Globale (IG)
1453	VERMEILLE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	521981746	100.00	99.30	Globale (IG)
1452	VIA DOMITIA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	514997980	100.00	99.30	Globale (IG)
1454	VINCA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	528912306	49.00	48.65	Mise en équivalence (ME)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530298397	100.00	99.30	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	531040210	100.00	93.34	Globale (IG)

9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530473982	100.00	93.34	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	530036367	100.00	93.34	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	530248798	100.00	100.00	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530154319	100.00	99.30	Globale (IG)
9021368	DOMAINES DE LOUVRES - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	531002517	100.00	100.00	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	532027117	100.00	99.30	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	531486769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	532291952	100.00	99.30	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	750635070	100.00	99.30	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129 rue Servient 69326 Lyon	531806834	80.00	79.44	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 - 43 avenue Georges Pompidou - 31131 Balma	531489565	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	532345410	100.00	100.00	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533349213	100.00	100.00	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129 rue Servient 69326 Lyon	532917994	100.00	99.30	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129 rue Servient 69326 Lyon	533315214	100.00	99.30	Globale (IG)
9091345	CHATEAUNEUF VILLAGE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	529418501	100.00	99.30	Globale (IG)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE SAINTE MARTHE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	529418568	100.00	99.30	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 RÉPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538315284	51.00	50.64	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534014527	100.00	99.30	Globale (IG)
9021385	MONTROUGE VERDIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534512264	100.00	100.00	Globale (IG)
9021391	BUC PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533931374	100.00	100.00	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533931325	100.00	100.00	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	537387359	100.00	100.00	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	518189816	100.00	99.30	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	537511743	100.00	99.30	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	537769838	51.00	50.64	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	540036886	80.00	79.44	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN - ZAC DES FRENES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539928457	100.00	99.30	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534996186	51.00	50.64	Globale (IG)
9021414	FRANCONVILLE RUE DE LA STATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539427240	100.00	99.30	Globale (IG)
9021448	TIGERY CŒUR DE BOURG	30 rue Pécelet	539925529	50.10	49.75	Proportionnelle (IP)
9091490	SCI DES BARONNES - PRADE LE LEZ	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	750941528	100.00	99.37	Globale (IG)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534890736	80.00	79.44	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021460	PIERREFITTE POËTES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538101114	100.00	99.30	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534715339	100.00	99.30	Globale (IG)
9091467	BEZIERS BALMAT VACQUERIN	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538008822	100.00	100.00	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE À NANTERRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	528223769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	750937161	100.00	100.00	Globale (IG)
9021484	SAINT DENIS BEL AIR	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539862060	80.00	79.44	Globale (IG)
9021486	CACHAN VIGNES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	750673873	100.00	99.30	Globale (IG)
9021487	VANVES 39 SADI CARNOT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539861823	100.00	99.30	Globale (IG)
9021491	GRIGNY ZAC DU CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	754420413	100.00	99.30	Globale (IG)
9021496	LES JARDINS DE DOMONT	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	751588625	100.00	100.00	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752419291	100.00	99.30	Globale (IG)
9021507	MARNE - MONTRouGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752839605	100.00	100.00	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129 rue Servient 69326 Lyon	538192857	80.00	79.44	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15		99.99	99.99	Globale (IG)
9091466	BOUC BEL AIR III	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539355156	100.00	99.30	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538570458	100.00	99.30	Globale (IG)
9091472	HORIZON DE PROVENCE	6 rue Turcat Méry 13008 Marseille	753228980	42.00	41.70	Mise en équivalence (ME)
9091488	MARSEILLE 8E - POURRIERES	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	788413367	100.00	99.30	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	752916544	100.00	99.30	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13ème LES ALVERGNES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752363036	100.00	99.30	Globale (IG)
9091504	SCI JUAN LES PINS - AVENUE DE CANNES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752593038	100.00	99.30	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538951351	100.00	99.30	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538951336	100.00	99.30	Globale (IG)
9091350	PIOCH. DE BOUTONNET - DOMINIUM	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538981614	100.00	100.00	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538518572	100.00	100.00	Globale (IG)
9091476	3-4, AV CHARLES DE GAULLE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	537790859	51.00	51.00	Globale (IG)
Autres sociétés France						
N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
APEX	APEX	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	328835889	100.00	100.00	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis 75010 PARIS	428189526	100.00	93.34	Globale (IG)
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis 75010 PARIS	428810949	100.00	93.34	Globale (IG)
1EREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	562048256	99.98	99.98	Globale (IG)
9011370	MOMA	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488579640	100.00	99.30	Globale (IG)
LNCE	LNC ENTREPRISE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	532987526	100.00	100.00	Globale (IG)

Sociétés étrangères						
N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100.00	99.37	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER LAHNSTRASSE	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Globale (IG)
	- FONTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- CENTRAL PARK			100.00	100.00	Globale (IG)
	- KAYU PUTIH RESIDENCE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- LA VANOISE VILLAGE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- PREMIER RESIDENCE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- PINANG RANTI MANSIONS			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- LES BELLES MAISONS			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		99.99	99.99	Globale (IG)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99.90	99.90	Globale (IG)
	DESARROLLOS IMMOBILIARIA MORALEJA			50.00	50.00	Globale (IG)
INVERSIONES	LNC DE INVERSIONES			100.00	100.00	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100.00	99.30	Globale (IG)
	-WBE GMBH			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- WBE KG			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- ISARGARTEN KG			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- ISARGARTEN GMBH			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- BLITZ GMBH (LINIENST)			100.00	100.00	Globale (IG)
	- BLITZ GMBH & CO. KG (LINIENST)			100.00	100.00	Globale (IG)
	- VIVICO ISARGARTEN GMBH			66.67	66.67	Proportionnelle (IP)
	- VIVICO ISARGARTEN KG			66.67	66.67	Proportionnelle (IP)
	- IKA - FREUDENBERG GMBH & CO.KG			100.00	100.00	Globale (IG)
	- IKA - FREUDENBERG GMBH NYMPHENBURG I & II			100.00	100.00	Globale (IG)
ZAPF2	ZAPF	Nürnberg Strasse 38 95440 Bayreuth		68.07	68.07	Globale (IG)
	- KESTING GMBH & CO.KG			100.00	100.00	Globale (IG)
	- ZAPF FRANCE SARL			100.00	100.00	Globale (IG)

POLSKA	PREMIER POLSKA <i>. PREMIER INVESTMENTS</i>	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99 <i>100.00</i>	99.99 <i>100.00</i>	Globale (IG) <i>Globale (IG)</i>
--------	--	--	--	------------------------	------------------------	-------------------------------------

B. Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs

Exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

le contrôle des comptes annuels de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la justification de nos appréciations ;

les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note « Immobilisations financières » de la partie « Principes et méthodes comptables » de l'annexe, les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de la situation nette au 31 décembre de l'exercice clos et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée, si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de la situation nette et la valeur brute comptable de la participation et, le cas échéant, sur des créances détenues sur cette société. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie et vérifié les calculs de détermination des provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Dijon et Paris-La Défense, le 5 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves Llobell

François Carrega

Sébastien Huet

BILAN ACTIF

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2012	Net (N-1) 31/12/2011
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement	8 110 610		8 110 610	597 222
Concession, brevets et droits similaires	42 463	42 463	0	0
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	771 798	707 726	64 072	25 898
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	9 377 320	1 202 638	8 174 682	623 120
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	33 227	6 357	26 870	
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 223 640	1 472 092	751 549	604 765
Immobilisations en cours	66 459		66 459	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	2 323 326	1 478 448	844 877	604 765
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	102 749 623	13 481 839	89 267 784	97 464 151
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	22 065 256	4 056 775	18 008 481	11 853 095
Autres immobilisations financières	281 767		281 767	977 333
TOTAL immobilisations financières :	125 096 646	17 538 614	107 558 032	110 294 580
ACTIF IMMOBILISÉ	136 797 292	20 219 700	116 577 591	111 522 464
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	880		880	
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	880		880	
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	73 405		73 405	84 867
Créances clients et comptes rattachés	10 113 245		10 113 245	10 813 411
Autres créances	56 670 167	22 257 117	34 413 050	29 853 523
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	66 856 817	22 257 117	44 599 700	40 751 802
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	128 454		128 454	29 632 877
Disponibilités	44 029 105		44 029 105	35 337 959
Charges constatées d'avance	668 454		668 454	635 967
TOTAL disponibilités et divers :	44 826 013		44 826 013	65 606 804
ACTIF CIRCULANT	111 683 709	22 257 117	89 426 592	106 358 606
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	2 809 283		2 809 283	3 319 809
TOTAL GÉNÉRAL	251 290 284	42 476 817	208 813 467	221 200 878

BILAN PASSIF

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2012	Net (N-1) 31/12/2011
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 15 242 354	15 242 354	15 242 354
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	77 115 188	77 115 188
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 524 235	1 453 217
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	24 314
Réserves réglementées		
Autres réserves	34 308 890	20 816 210
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	27 801 694	21 174 318
TOTAL situation nette :	156 016 675	135 825 600
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	717 143	712 122
CAPITAUX PROPRES	156 733 818	136 537 721
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	4 602 838	4 766 102
Provisions pour charges	2 184 399	1 275 745
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6 787 237	6 041 847
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	336 719	853 630
Emprunts et dettes financières divers	31 355 690	61 971 550
TOTAL dettes financières :	31 692 408	62 825 180
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 702 431	3 666 285
Dettes fiscales et sociales	9 272 549	10 022 540
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	482 000	
Autres dettes	1 035 064	1 750 855
TOTAL dettes diverses :	13 228 398	14 952 220
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	107 959	50 360
DETTES	45 292 411	78 315 220
Ecarts de conversion passif		308 090
TOTAL GÉNÉRAL	208 813 466	221 200 878

Compte de résultat

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2012	Net (N-1) 31/12/2011
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	31 368 177	186 884	31 555 061	28 586 050
Chiffres d'affaires nets	31 368 177	186 884	31 555 061	28 586 050
Production stockée			880	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			626 042	1 892 490
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			489 342	494 284
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			32 671 325	30 972 804
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			13 441 146	11 064 585
TOTAL charges externes :			13 441 146	11 064 585
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 091 356	976 498
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			17 047 082	14 405 880
Charges sociales			7 325 953	6 044 727
TOTAL charges de personnel :			24 373 035	20 450 607
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			396 615	273 963
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			1 033 667	286 470
TOTAL dotations d'exploitation :			1 430 282	560 433
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			233 743	164 860
CHARGES D'EXPLOITATION			40 569 562	33 216 984
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(7 898 237)	(2 244 180)

Compte de résultat

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2012	Net (N-1) 31/12/2011
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(7 898 237)	(2 244 180)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	36 178 489	20 959 370
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	12 577	787
Autres intérêts et produits assimilés	703 651	1 716 746
Reprises sur provisions et transferts de charges	6 694 689	13 872 867
Différences positives de change	239 072	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	782 321	1 289 682
	44 610 799	37 839 451
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	13 402 855	8 184 638
Intérêts et charges assimilées	6 098 998	4 833 905
Différences négatives de change	0	1 621
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	28	
	19 501 880	13 020 163
RÉSULTAT FINANCIER	25 108 918	24 819 288
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	17 210 682	22 575 108
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 612 872	41 205
Produits exceptionnels sur opérations en capital	192 104	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	3 804 976	41 205
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 000	100 185
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	82 762	110 236
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	68 883	129 889
	153 645	340 311
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 651 331	(299 106)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	(6 939 682)	1 101 684
TOTAL DES PRODUITS	81 087 100	68 853 460
TOTAL DES CHARGES	53 285 406	47 679 142
BÉNÉFICE OU PERTE	27 801 694	21 174 318

1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour l'exercice 2012, la société dégage un bénéfice net comptable de 27 801 694.48 €, contre un bénéfice net comptable de 21 174 317.83 € pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 31.5 m€ contre 28.5 m€ en 2011. 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. Comme en 2011 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 7.9 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 33.6 m€ contre 20.6 m€ en 2011, essentiellement en provenance de LNC Investissement (15.95 m€) et LNC Apex (17.68 m€).

Au cours de l'exercice 2012, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 7.6 m€ de dividendes.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 156.7 m€ à fin 2012 contre 136.5 m€ à fin 2011.

Au cours de l'année 2012, Les Nouveaux Constructeurs SA a :

- cédé en mars 2012 sa filiale Premier Singapour et a dégagé une plus value nette de 3.6 m€.
- absorbé par fusion simplifiée ses filiales Dominium, Valoris et Cabrita Promotion, détenues à 100%, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012. Ces opérations ont dégagé un boni net de fusion de 1 603.5 K€ en produits financiers.

2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité ou de vente.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

3 COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	42 733 572	451	39 553 303
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269			-154 626
Dettes rattachées à des participations	458	-3 334 895	451	
		<u>39 398 677</u>		<u>39 398 677</u>

4 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

4.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :

1) d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,

2) d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

4.2 Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé

(en euros)	Immobilisations					Amortissements/provisions				
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations			Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations			Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisitions	Diminutions			Fusion	Dotations	Diminutions	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES										
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	597 222	46 546	8 296 951	830 109	8 110 610	0	0	0	0	0
Concessions et brevets	42 463	0	0	0	42 463	42 463	0	0	0	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	638 576	98 173	82 830	47 781	771 798	612 678	78 810	63 769	47 530	707 726
Immobilisations incorporelles en cours	0	0			0	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1 730 710	144 720	8 379 781	877 891	9 377 320	1 107 590	78 810	63 769	47 530	1 202 638
IMMOBILISATIONS CORPORELLES										
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	33 227	0	0	33 227	0	4 695	1 661	0	6 357
Matériel informatique	798 795	132 333	255 907	117 385	1 069 650	593 365	66 426	181 712	116 481	725 022
Installations et Aménagements généraux	642 122	146 553	30 018	16 981	801 711	277 324	89 828	107 557	32 031	442 678
Matériel de transport	0	97 040	0	74 011	23 028	0	16 324	18 141	18 401	16 063
Matériel et mobilier de bureau	259 449	95 787	7 826	45 810	317 251	236 911	56 096	23 775	28 454	288 328
Autres mobiliers de bureau	12 000	0	0	0	12 000	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	66 459		66 459	0	0	0	0	0
TOTAL	1 712 365	504 939	360 209	254 188	2 323 326	1 107 600	233 369	332 846	195 367	1 478 448
IMMOBILISATIONS FINANCIERES										
Participations	111 145 697	26 851	34 940	8 457 866	102 749 623	13 681 546	0	2 880 436	3 080 143	13 481 839
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0			0
Prêts et autres immobilisations	14 910 082	0	12 136 481	4 981 307	22 065 256	3 056 987	0	999 788	0	4 056 775

Autres immobilisations financières	977 333	28 386	24 716	748 668	281 767	0	0	0	0	0
TOTAL	127 033 113	55 238	12 196 136	14 187 841	125 096 646	16 738 533	0	3 880 224	3 080 143	17 538 614
TOTAL GENERAL	130 476 187	704 897	20 936 127	15 319 919	136 797 292	18 953 723	312 179	4 276 839	3 323 041	20 219 700

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 381 483 € (cumul)

4.3 État des créances

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts & Dépôts nantis	22 065 256	72 000	21 993 256
Autres Immobilisations Financières	281 767	176 602	105 166
Autres créances clients	10 113 245	10 113 245	0
Personnel et comptes rattachées	18 594	18 594	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	
Impôts sur les sociétés	908 884	908 884	0
Autres impôts et taxes	267 788	267 788	0
Groupes et associés	54 697 382	54 697 382	0
Débiteurs divers	850 924	850 924	0
Charges constatées d'avance	668 454	668 454	
TOTAL	89 872 294	67 773 872	22 098 422

4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif

(en euros)	31/12/2012
Produits à recevoir	3 467 814
Liés à la négociation bancaire	200 207
Intérêts à recevoir	1 229 084
Créances clients & diverses	2 038 523
Produits divers à recevoir	0
Dividendes	0
Comptes de régularisation actif	3 477 737
• Charges constatées d'avance	668 454
• Écart de conversion actif 1 ^{er} Indonesia	2 312 081
• Écart de conversion actif 1 ^{er} Polska	497 202

4.5 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	31.12.2011			31.12.2012			Valeur vénale
	Valeur brute	Provision	Valeur nette	Valeur brute	Provision	Valeur nette	
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	13 732 877	0	13 732 877	128 454	0	128 454	138 455
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	15 900 000	0	15 900 000	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	29 632 877	0	29 632 877	128 454	0	128 454	138 455

4.6 État des dettes

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	
			Plus de cinq ans	
Emprunts obligataires	0	0		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	336 719	336 719		
Emprunts et dettes financières divers	39 060	39 060		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 702 431	2 702 431		
Dettes fiscales et sociales	9 272 549	9 272 549		
Dettes sur immobilisations	482 000	0	482 000	
Groupe et associés	31 576 293	31 576 293		
Autres dettes	775 401	775 401		
Produits constatés d'avance	107 959	107 959		
TOTAL	45 292 411	44 810 411	482 000	0

4.7 Charges à payer et comptes de régularisation passif (en euros)

(en euros)	31/12/2012
Charges à payer	6 644 968
• sur dettes financières	24 844
• sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 303 430
• sur dettes fiscales et sociales	5 258 694
• diverses	58 000
Comptes de régularisation passif	107 959
• Produits constatés d'avance	107 959
• Écart de conversion actif 1 ^{er} Singapour	0

4.8 Analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Capitaux propres au 31.12.2011 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31.12.2012
Capital social ⁽¹⁾	15 242 354					15 242 354
Prime d'émission, de fusion	77 115 188					77 115 188
Réserve légale	1 453 217	71 019				1 524 235
Réserve pl. d'attribution actions gratuites	0					0
Réserves réglementées	712 122				5 021	717 143
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Réserve facultative	0					0
Autres réserves	20 816 210	13 492 680				34 308 890
Report à nouveau créditeur	0	0				0
Résultat 2011	21 174 318	- 13 563 699	- 7 610 619			0
Résultat 2012 avant affectation		27 801 694				27 801 694
	136 537 721	27 801 694	- 7 610 619	0	5 021	156 733 818

(1) Composition du capital social : 15 242 354.

Valeur nominale : 1 €/action.

4.9 Tableau des provisions

(en euros)	Provision au 01.01.2012	Fusion (1)	Dotation	Reprise (provision utilisée)	Reprise (provision non utilisée)	Provision au 31.12.2012
TOTAL DES PROVISIONS	39 934 194		15 502 847	286 810	6 980 919	47 300 111
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	712 122	0	66 326	61 304	0,00	717 143
Amortissements dérogatoires	712 122		66 326	61 304	0,00	717 143
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	6 041 847	0	4 556 671	225 506	3 716 575	6 787 237
1) Provisions pour litiges	0		0	0	0,00	0
2) Provisions pour garanties données aux clients	539 296		293 417	6 659	79 391	746 663
3) Provisions pour pertes de change	3 319 809		2 809 283	0	3 319 809	2 809 283
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	739 104		214 390	0	0,00	953 494
5) Autres provisions pour risques & charges	1 443 638		1 239 581	218 847	317 375	2 277 797
a. Autres provisions d'exploitation	495 284		525 860	139 680	165 207	716 258
b. Autres provisions financières	948 354		713 721	78 167	22 368	1 561 540
c. Autres Provisions exceptionnelles	0	130 800	0	1 000	129 800	0
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	33 180 225		9 879 851	0	3 264 345	39 795 731
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	13 681 546		2 880 436	0	3 080 143	13 481 839
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	16 441 692		5 999 627	0	184 202	22 257 117
3) Provisions pour dépréciation des prêts	3 056 987		999 788	0	0	4 056 775
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	0		0	0	0	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0		0	0	0	0
6) Provisions pour dépréciation des VMP	0		0	0	0	0
TOTAL EXPLOITATION	1 773 684		1 033 667	146 339	244 598	2 416 415
TOTAL FINANCIER	37 448 388		13 402 855	78 167	6 606 522	44 166 554
TOTAL EXCEPTIONNEL	712 122	130 800	66 326	62 304	129 800	717 143

4.10 Situation fiscale latente

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme			15,00 %	
taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			19,00 %	
			18,00 %	
			taux de taxation d'origine	
Assiette imposable au taux des plus et moins-values à long terme				
Moins-value nette à long terme reportable			18,00 % et 19,00 %	
Assiette imposable au taux de droit commun				
Charges à payer non encore déductibles (Organic)	54 630	18 210	33,33 %	18 210
Provisions pour risques non déduites fiscalement	2 189 210	729 737	33,33 %	729 737
TOTAL	2 243 840	747 947		

- Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3,30 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.
- LNC SA se trouve en situation fiscale latente active, l'impôt correspondant s'élevant à 747 947 €. Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2012 le produit qui en résulte.
- Récapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :
 - Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal ;
 - Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA ;
 - Apex SARL ;
 - Premier SARL ;
 - MOMA ;
 - Premier LNC SCS ;
 - SCI Montévrain Bureaux ;
 - SCI Meaux AFL Chenonceaux ;
 - CFH Investissement ;
 - SCI Chanteloup Marottes ;
 - Cabrita Développement;
 - LNC Entreprise;
 - SCI Clichy rue Anatole France;
 - SCI Villeurbanne Poudrette
 - SCI Chartres Beaulieu
 - SCI Béziers Balmat Vacquerin

4.11 État des engagements hors bilan

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en k€ au 31.12.2011	Dont aux entreprises liées au 31.12.2011	Montant de l'engagement en k€ au 31.12.2012	Dont aux entreprises liées au 31.12.2012
Engagements reçus				
1- Avals et garantis reçus	1 728	0	1 746	0
Engagements donnés				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des				
opérations de construction vente	215	215	10 772	10 772
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	14 554	14 554	10 667	10 667
3 bis - Garantie de paiement au titre d'indemnités d'immobilisation	0	0	377	0
3 ter - Autres avals et garanties	1 684	0	6 584	0
4 - loyers non échus	18 248	0	18 122	0
5 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	201	0	201	0
6 - Engagement de rachat d'actions	8 800	8 800	0	0
TOTAL	43 702	23 569	46 723	21 439
7 - Engagements réciproques	21 500	0	2 314	0
8 - Dettes garanties par des sûretés	Montant des sûretés en k€			
Emprunt auprès d'établissements de crédit				
• Nantissement d'espèces	0		0	
• Cessions de créance	0		0	
• Nantissement de titres	0		0	

Autres informations

9 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger, la Société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération.

10 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la Société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courants qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.

11 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société ZAPF, et au rachat par LNCSA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

12 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

4.12 Entreprises liées

(en euros)	Total brut	Dont entreprises liées
Titres de participation et autres titres immobilisés	102 749 623	102 749 235
Prêts	22 065 256	21 354 084
Avances & acomptes versés sur commandes	73 405	0
Créances clients & comptes rattachés	10 113 245	10 042 948
Autres Créances	56 670 167	54 697 382
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	336 719	0
Emprunts & dettes financières divers	31 355 690	31 339 920
Dettes fournisseurs & comptes rattachés	2 702 431	18 387
Autres Dettes	1 035 064	956 879
Charges financières (yc dotations provisions)	19 501 880	18 463 705
Produits financiers (yc reprises provisions)	44 610 799	43 189 800

4.13 Parties liées

4.13.1 Mandataires sociaux

(en euros)			31.12.2012			
Mandataires sociaux	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
	Fixe	Variable				
Directoire						
Olivier MITTERRAND	211 250					505
Fabrice DESREZ	260 000	206 989			4 044	
Jean TAVERNIER	178 340	102 474			3 456	
Moïse MITTERRAND	155 865	106 210				
Ronan ARZEL	169 000	118 317			3 394	
Paul-Antoine LECOQCQ	150 250	82 825				
Conseil de surveillance						
Philippe POINDRON			20 000	287 364		
Louis-David MITTERRAND			16 000	574 984		
Pierre FERAUD			16 000			
Henri GUITELMACHER			12 000	54 125		
Gérard MARGIOCCHI			16 000	10 000		
Anne-Charlotte ROUSSEAU			0	0		
Michèle WILS			12 000	4 000		
Patrick BERTIN			16 000			
Extourne provision au titre de l'exercice 2011			- 118 000	- 51 500		
Provisions au titre de l'exercice 2012			58 000	28 000		
TOTAL	1 124 705	618 815	48 000	906 973	10 894	505
* Perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise.						

4.13.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2012
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	- 42 329
Contrat de prestations de services	- 15 000
Convention de management	1 251 451
Montant des transactions nettes ⁽¹⁾	5 850 215
TOTAL	7 044 336

(1) Dividendes versés à la société mère et honoraires suivant convention de management.

4.13.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2012
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	- 3 000
Montant des transactions nettes	0
TOTAL	- 3 000

4.13.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100 %)

Relations avec les parties liées	31.12.2012
Placements de trésorerie nets	6 160 290
Apport en compte courant	0
Prêts	20 125 000
TOTAL	- 13 964 710
Contrat prestations de services	200 000
Produits financiers	15 805 523
Charges financières	3 614 349
TOTAL	12 391 174

4.14 Effectif

		Cadres	157	Hommes	125
Effectif à la clôture	242	Non cadres	85	Femmes	117
Effectif moyen	242,76				

4.15 Indemnités départ retraite

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuair e, s'élève au 31 décembre à 953 494 €, charges sociales comprises.

4.16 Rémunération allouées au cours de l'exercice aux organes de surveillance et de direction

Organes de surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et œ, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

Organes de direction

Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

4.17 Consolidation

La Société Les Nouveaux Constructeurs SA est la société mère du Groupe Les Nouveaux Constructeurs qui publie des comptes consolidés.

4.18 Faits postérieurs

Néant.

4.19 Compte de Résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique.

RESULTAT FINANCIER

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(En euros)	Charges	Produits
	Financières	Financiers
Intérêts bancaires et assimilés	491 242 (1)	269 642
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	251 481	
Résultats de participations (yc dividendes)	4 418 766	36 178 489
Intérêts de portage	579 018	
Projets abandonnés	358 492	
Revenus sur valeurs mobilières de placement	28	782 321
Revenus de prêts		446 586
Gains/pertes de change		239 072
Transfert de charges financières		10 000
Dépréciation des titres de participation	2 880 436	3 080 143
Dépréciation des comptes courants et prêts	6 999 415 (2)	184 202
Dépréciation des écarts de conversion Actifs	2 809 283	3 319 809
	19 501 880	44 610 799

(1) : La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en 2 Swap d'une durée de 2 ans, portant chacun sur un montant de 25 M€. Le montant des charges financières comptabilisées au titre de ces 2 contrats s'élèvent à 490 189 € en 2012.

(2) : Dont Zapf pour 6 172 569 €

RESULTAT EXCEPTIONNEL

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(En euros)	Charges Exceptionnelles	Produits Exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	57 514	3 569 208
Charges diverses	2 000	
Amortissement dérogatoire	66 326	61 304
Dotations exceptionnelles s/ immobilisations corporelles	2 558	
Provisions pour risques exceptionnels		130 800
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	25 248	43 663
	153 645	3 804 976

IMPOT SUR LES BENEFICES

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 19 480 222 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA un produit d'intégration fiscale d'un montant de 6 939 682 € ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 6 405 038 €.

5 Résultats Financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

(Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2008	2009	2010	2011	2012
<u>I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE (en euros)</u>					
a) Capital social	14 802 169	14 535 169	14 532 169	15 242 354	15 242 354
b) Nombre d'actions émises	14 802 169	14 535 169	14 532 169	15 242 354	15 242 354
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0	0	0	0	0
<u>II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUES (en euros)</u>					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	24 405 039	24 857 504	26 426 230	28 586 050	31 555 061
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	1 347 216	8 442 379	12 753 695	15 585 030	28 496 302
c) Impôt sur les bénéfices	(11 958 668)	(6 084 793)	(1 644 769)	1 101 684	(6 939 682)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	(19 222 104)	17 162 250	18 447 169	21 174 318	27 801 694
e) Montant des bénéfices distribués		7 626 697	7 616 777	7 616 777	
<u>III- RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION (en euros)</u>					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,90	1,00	0,99	0,95	2,32
a) Résultat après impôts, amortissements et provisions	(1,30)	1,18	1,27	1,39	1,82
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	0,00	0,50	0,50	0,50	0,60
					(prév)
<u>IV- PERSONNEL</u>					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	200	170	167	173	
b) Montant de la masse salariale	12 586 442	13 798 212	14 328 405	14 405 880	17 047 082
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.....)	5 573 102	5 900 875	6 276 235	6 044 727	7 325 953

6 Filiales et des participations

Filiales Participations	et Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	Quote- part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
					Brute	Nette							
1 - Filiales étrangères													
- Détenues à plus de 50%													
LNC US													
2280 Wardlow Circle, Suite 250													
CORONA 91720 - 2871 États-Unis	INC	\$ 10 000	\$ -	99,00	10 949	10 949	-	-	-	-	-	-	-
PREMIER ESPANA													
C/BALMES, 150, 1° - 2°													
08006 BARCELONE	SA	5 312 994	(2 234 000)	99,90	6 407 678	767 984	-	-	13 418 000	(2 305 000)	-	-	-
PREMIER INDONESIA													
MidPlaza 1, 19th Floor													
Jalan Jendral Sudirman, Kav. N°10-11													
JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	IRP (6 855 508 520)	99,00	353 721	0	518 729	-	-	52 843	-	353 921	2 312 081
PREMIER PORTUGAL													
Rue Filipe Folque, n°40,5°													
1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	(2 197 893)	99,99	1 037 130	0	3 916 306	-	-	(399 287)	-	3 916 306	780 405
PREMIER DEUTSCHLAND													
Lyoner Strasse 14													
60528													
FRANKFURT	GmbH	25 000	(495 211)	100	54 801	27 801	609 524	-	-	(48 673)	-	518 885	-
LNC De INVERSIONES													
Paseo de la Castellana, n° 60, 5°													
28046 MADRID	SA	1 000 000	(1 666 229)	100	1 000 000	1 000 000	12 670 364	-	32 067 117	5 023 741	-	-	-
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o.													
Domaniewska 41 Taurus Bldg													
	SP	4 000 000 zł	-(25 170 746) zł	99,99	1 053 691	0	10 091 217	-	-	(34 278)	-	5 230 305	497 203

Filiales Participations	et Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	Quote- part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques	
					Brute	Nette								
					EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
02-675 VARSOVIE														
Pologne														
ZAPF														
Nürnberger Strasse 38 95440 BAYREUTH														
Allemagne	GMBH	732 110	10 543 265	68,07	941 301	289 779	31 354 085	-	111 067 000	(14 636 913)	-	14 056 775	-	
- Détenues entre 10 et 50%														
PREMIER INVESTMENTS Sp. Z.o.o.														
Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 VARSOVIE														
Pologne	SP	50 000 zł	-(43 261 289) zł	45	2	0 2 237 700	-	-	-	(480 098)	-	2 237 700	-	
CONCEPT BAU 2														
Engeldamm 64 b 10179 BERLIN														
GmbH		1 000 000	(84 310)	10	100 000	100 000	-	-	19 445 469	1 384 310	-	-	-	
Total I							10 959 273	2 196 513	61 397	175 997	- 11 443	0	26 313 892	3 589 689
2 - Filiales Françaises														
- Détenues à plus de 50%														
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT														
Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS														
CEDEX 15	SA	16 072 245	30 524 877	99,30	52 844 784	52 844 784	-	-	-	18 132 261	15 954 099	-	-	
CFH														
30-32 avenue du Général-Leclerc 92100 BOULOGNE-														
BILLAN COURT	SAS	10 653 600	10 329 310	100	33 688 043	28 968 964	-	-	7 366 905	2 009 714	-	-	-	
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ENTREPRISE														
Tour Maine Montparnasse, 33														
SAS		5 000 000	- 338 780	100	5 000 000	5 000 000	427 161	-	1 588 860	2 592 935	-	-	-	

Filiales Participations	et Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le résultat de l'exercice devise du pays	Quote- part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR	
					Brute	Nette								
					EUR	EUR								
av. du Maine - BP 18														
75755	PARIS													
CEDEX 15														
PREMIER LNC														
Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18														
75755	PARIS													
CEDEX 15	SCS	15 245	19 283	100	15 245	15 245	-	-	-	14 148	-	-	-	-
PARANGON														
Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18														
75755	PARIS													
CEDEX 15	SNC	152 449	-	100	152 449	152 449	2 460 933	-	-	(133)	-	-	-	-
LNC APEX														
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine - BP 18														
75755	PARIS													
CEDEX 15	SARL	15 245	37 221	100	63 956	63 956	-	-	-	214 700	17 680 000	-	-	-
LE QUERCY														
4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse														
	SCI	1 500	-	99	1 485	1 485	243 046	-	-	5 409 725	(175 919)	-	-	-
Du 9 rue Franklin - Sète														
	SCI		-	75	1 500	1 500	-	-	-	5 409 725	(175 919)	-	-	-
Du 8 rue de l'abbé de l'épée - Montpellier														
	SCI			100	2 000	2 000	-	-						
Quai du Commandant Méric - Agde														
	SCI	2 000		100	2 000	2 000	-	-	220 736	103 171				
Du 13 avenue François Delmas - Montpellier														
	SCI	2 000		100	2 000	2 000				(26 263)				
Du 24 Boulevard d'Orient - Montpellier														
	SCI	2 000		100	2 000	2 000					132			
Du 369 rue de l'Aiguelongue - Montpellier														
	SCI	2 000		100	2 000	2 000					40 196			
487 rue Triolet - Montpellier														
	SCI	1 000		100	1 000	1 000			7 573 371	750 726				

Filiales Participations	et Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	Quote- part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
					Brute EUR	Nette EUR							
Pioch Boutonnet Montpellier	de -	SCI	1 000	100	1 000	1 000	1 200 000		515 886	(297 776)			
Theroigne Méricourt Montpellier	de -	SCI	1 000	100	1 000	1 000	1 200 000		443 021	(603 897)			
Béziers Vacquerin	Balmat -	SCI	1 000	100	1 000	1 000	59 857			(249 853)			249 603
Des 3&4 avenue du général de Gaulle - Palavas les Flots		SCI	2 000	51	1 020	1 020	382 500		59 096	(322 808)			
1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier													
- Détenues entre 10 et 50%													
DREUX D'OR	LIÈVRE												
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine - BP 18													
75755 CEDEX 15	PARIS	SNC	1 000	- 50	500	500	-	-	-	20 004	-	-	-
8 et 10 rue Chaptal - Montpellier		SCI	2 000	30	600	600	-	-	94 481	(41 526)	-	-	-
Du 25 rue de la Providence - Montpellier		SCI		40	600	600	-	-					
Du 2 quai des Joutes Agde le Cap d'Agde		SCI		34	680	680	-	-					
Parc Avenue - Montpellier		SCI		30	600	600				(26 263)			
Du 12 rue Jules Ferry - Castelnau le Lez		SCI		40	800	800				132			
Du Canal - Aigues mortes		SCI		50	1 000	1 000				40 196			
Grand Large - la Grande Motte		SCI		40	800	800			7 573 371	750 726			
Fra Angelico - Lironde - Montpellier		SCI	2 000	45	900	900	449 100		5 822 823	(144 691)			
Domaine Caudalie	de -	SARL	2 000	50	1 000	1 000			20 933 058	1 280 814			

Filiales et Participations	Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
					Brute	Nette							
					EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Montferrier sur Lez													
					1227 avenue								
					du Mondial 98								
					34000 Montpellier								
					87 070				50 024	23 295			
Total II					91 789 962	883	6 422 598	0	961	936	33 634 099	0	249 603
					102 749	89 267	67 820		226 022	11 852			
TOTAL GENERAL					235	396	522	0	547	581	33 634 099	26 313 892	3 839 292
					102 749	623							

SA : société anonyme.

SARL : société à responsabilité limitée.

SNC : société en nom collectif (société transparente).

SCS : société en commandite simple (société transparente pour la part du commandité).

SCCV : société coopérative à capital variable de caution mutuelle.

20.2 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution des dividendes est définie par le Directoire, après analyse notamment des résultats et de la situation financière du Groupe.

La Société a pour objectif de distribuer à ses actionnaires entre 30 % et 50 % de son résultat net consolidé (part du Groupe), hors autres produits et charges correspondant à des éléments non récurrents, au titre de l'exercice considéré. Cet objectif ne constitue cependant en aucun cas un engagement de la Société et les dividendes futurs susceptibles d'être distribués dépendront des résultats de LNC, de sa situation financière et de tout autre élément que le Directoire jugera pertinent.

Dividendes par action au cours des 3 derniers exercices

L'Assemblée Générale des actionnaires du 21 mai 2010 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2011 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 25 mai 2012 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité et qui concernent principalement des désordres pour lesquels la responsabilité contractuelle des sociétés du Groupe est mise en jeu en leur qualité de vendeur et en ce qui concerne l'activité française de la Société, en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution.

Il est à noter que ces litiges sont plus nombreux en France qu'à l'étranger en raison de la garantie décennale due par le vendeur ainsi que par les intervenants à l'acte de construire telle que définie par la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) et dont la mise en jeu est de plus en plus actionnée par les consommateurs que sont les acquéreurs de biens en l'état futur d'achèvement et les syndicats de copropriété.

Le Groupe s'efforce de prévenir ces procédures par le biais :

- tant de ses mesures de contrôle interne (cf. chapitre 4.6.1 ; « politique de gestion des risques ») qui font en outre l'objet de contrôles internes ou externes ;
- que du renforcement du Service Clients dont une des missions principales consiste dans la gestion rapide de la levée des réserves des clients livrés.

La gestion des procédures judiciaires est centralisée au sein de la Direction Juridique pour la France ou de la Direction de chaque filiale étrangère de manière à recenser les litiges impliquant le Groupe.

Le suivi de ces procédures est assuré par les juristes du Groupe assistés de conseils spécialisés dans chaque branche du droit concernée par le litige.

Chaque nouvelle procédure donne lieu à l'ouverture d'un dossier dans le logiciel mis à la disposition du service juridique du Groupe à cet effet, et ce dès réception de l'acte d'introduction de la procédure.

Une provision y est affectée comprenant le montant des honoraires prévisionnels d'avocat au titre de l'instance en cours ainsi que du montant correspondant au risque résiduel de la société du Groupe concernée par le litige après analyse des appels en garanties juridiquement applicables ainsi que de la couverture des assurances du Groupe.

Les litiges provisionnés se rapportent principalement à la responsabilité du constructeur non couverte par les assurances obligatoires, tels que les malfaçons ou non façons faisant l'objet de réserves lors du procès-verbal de réception signé, lors de la livraison, par chaque acquéreur d'un lot et les non-conformités.

Ces provisions sont revues annuellement, sauf survenance d'un événement majeur en cours d'exercice.

Les litiges dont la provision est supérieure à 150 000 euros font l'objet d'un suivi particulier de la part des juristes en charge de ces dossiers. À ce jour, ces contentieux sont au nombre de 6 en France, 1 au Portugal et 4 en Allemagne (en ce compris les litiges suivis par ZAPF) et représentent un montant de provisions inscrites dans les comptes des différentes sociétés du Groupe d'environ 4.058 milliers d'euros.

Ces provisions concernent principalement des garanties dues par les sociétés du Groupe en leur qualité de vendeur d'immeubles à construire ou de maître d'œuvre d'exécution, à raison de désordres n'entrant pas dans le cadre de la garantie décennale ou dont le quantum dépasse les plafonds de garanties de polices d'assurances souscrites par le Groupe.

Aussi les litiges les plus significatifs en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles sont les suivantes :

- en 1995, une association syndicale libre 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 1995 et 2003, 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 de 2,3 m€ 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. 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 évalués à environ 500 milliers d'euros, montant ayant fait l'objet d'une provision dans les comptes. Un pourvoi en cassation a été introduit.

Par décision en date du 11 mai 2011, cet arrêt a été partiellement réformé, l'affaire étant renvoyée devant la CA de Versailles. Compte tenu de cette circonstance, et plus généralement de l'ensemble des éléments du dossier, et notamment de l'évolution du chiffrage des désordres, la provision relative à ce litige a été réévaluée au 31 décembre 2011 ;

Au cours de l'exercice 2012, l'affaire a suivi son cours devant la Cour d'Appel de renvoi, sans qu'intervienne de nouvelle décision importante.

- au cours du 2^e semestre 2009, une société d'opération du Groupe a fait l'objet d'assignation concernant la remise en cause du caractère forfaitaire d'un marché et la demande en conséquence de paiement en conséquence d'une somme d'environ 1,2 million d'euros. Dans le cadre de cette procédure, un expert judiciaire a été nommé.

Cette expertise est toujours en cours, et aucune évolution notable n'est intervenue en 2012.

Enfin, 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 et, compte tenu de la solidité des arguments déployés, n'a doté aucune provision à ce titre.

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.

20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Le Groupe n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin de la dernière période pour laquelle des états financiers intermédiaires ont été arrêtés et vérifiés.

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Autres	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit								
<i>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</i>								
Émetteur	191	188	180	179				
Filiales intégrées globalement	363	327	292	297	235	231	22	93
<i>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</i>								
Émetteur	15	8						
Filiales intégrées globalement								
TOTAL	569	522	472	476	235	231	22	93

21 Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires

21.1 Informations concernant le capital

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2012, le capital social de LNC est fixé à la somme de 15 242 354 euros, divisé en 15 242 354 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

Ce montant résulte de la création, en date du 5 avril 2011, de 710 185 actions nouvelles attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions décidées le 5 avril 2009 par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale.

La mise en place de ces plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance à destination de l'ensemble des salariés et mandataires sociaux du périmètre LNC France, y compris CFH, Premier España, Concept Bau-Premier et Premier Deutschland a été décidée par le Directoire lors de sa séance du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale.

Cette démarche répondait à un double objectif :

- associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte, tout en permettant mécaniquement, bien que la Société n'ait souscrit à cet égard aucune obligation, de réduire la perte de valeur des investissements réalisés par les collaborateurs devenus actionnaires de la Société à l'occasion de l'offre réservée aux salariés lors de l'introduction en bourse de novembre 2006.

Les plans ont été établis en conformité avec les recommandations du MEDEF et de l'AFEP d'octobre 2008 relatives à l'attribution gratuites d'actions aux mandataires sociaux.

Les modalités de ces plans se présentent de la manière suivante :

a) Plan n°1a :

Personnes concernées : mandataires sociaux et membres du Comité de direction qui étaient attributaires des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions de 2004 et 2007.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la réalisation d'objectifs liés à la production du Groupe LNC au cours de l'exercice 2009 : 283 980. La période d'acquisition était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 283 980.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

En outre, les mandataires sociaux bénéficiaires de ces attributions gratuites d'actions de performance :

- ont l'obligation de conserver au terme de la période de conservation au moins 40 % des actions attribuées gratuitement, le solde ne pouvant être cédé que dans la limite de 20 % par an du total attribué et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- se sont engagés irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaire de la Société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;

- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique. Les mandataires sociaux sont en outre soumis à des restrictions supplémentaires.

b) Plan n°1b :

Personnes concernées : autres attributaires des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions de 2004 et 2007.

Nombre d'actions attribuées : 49 440.

La période d'acquisition était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 43 260.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

c) Plan n°2a :

Personnes concernées : membres du Comité de direction ayant 3 ans d'ancienneté à la date du 25 mars 2009.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la production et du Résultat avant impôts (EBT) 2009 : 99 630.

La période d'acquisition était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 99 630.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

En outre, les mandataires sociaux bénéficiaires de ces attributions gratuites d'actions de performance :

- ont l'obligation de conserver au terme de la période de conservation au moins 40 % des actions attribuées gratuitement, le solde ne pouvant être cédé que dans la limite de 20 % du total attribué par an et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- se sont engagés irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaire de la Société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique. Les mandataires sociaux sont en outre soumis à des restrictions supplémentaires.

d) Plan n°2b :

Personnes concernées : membres actuels de la réunion de Direction, Directeurs du Développement France et des Comités de direction des filiales étrangères, ne faisant pas partie du Comité de direction de la Société ayant 3 ans d'ancienneté à la date du 25 mars 2009.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la production et du résultat avant impôts (EBT) 2009 : 104 400.

La période d'acquisition était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 90 315.

La période de conservation est 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

e) Plan n°3 :

Personnes concernées : l'ensemble des salariés des sociétés LNC SA, CFH, Premier España, Concept Bau-Premier et Premier Deutschland non-attributaires au titre des plans 1 et 2 (hors salariés en période de préavis à la date du 25.03.2009).

Nombre d'actions attribuées par salarié : 1 000 actions, soit 259 000 au maximum (les attributions de 58 000 actions étaient caduques au 31.12.2010).

La période d'acquisition était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 193 000.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres autodétenus

Au 31 décembre 2012, la société PREMIER SAS, détenue à 99,98 % par la SARL Apex, dont le capital est lui-même intégralement détenu par LNC, est propriétaire de 533 250 actions de la Société d'une valeur nette comptable de 434 152,99 euros. En outre, la Société

détenait 16 329 de ses actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, et 1 000 actions refusées par un salarié bénéficiaire du plan d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance n°3.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 15.4 du Rapport de Gestion figurant en annexe 1 du présent Document de référence, qui présente le tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité.

Par ailleurs, le texte intégral des résolutions relatives à ces délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital votées par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société se trouve sur le site internet de la société dans le document intitulé « Avis de réunion valant convocation publié au BALO le 20 avril 2012, comprenant le projet de résolutions ». Ce document est accessible à l'adresse ci-après :

<http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/files/Avis%20de%20r%C3%A9union%20valant%20convocation%20publi%C3%A9%20au%20BALO%20le%2020%20avril%202012,%20comprenant%20le%20projet%20de%20r%C3%A9solutions.pdf>21.1.5Capital potentiel

21.1.5.1 Options de souscription ou d'achat consenties et non encore exercées

Il n'a pas été attribué d'options d'achat ou de souscription d'actions au cours de l'exercice 2012. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2012.

Au 31 décembre 2012, il n'y a plus de plan d'options d'achat ou de souscription d'actions en cours au sein du Groupe.

21.1.5.2 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.6 Nantissement d'actions

À l'occasion de la mise en place des crédits bancaires nécessaires à la réalisation des opérations de construction-vente, certains établissements financiers demandent en garantie le nantissement des titres détenus par les associés dans le capital des sociétés *ad hoc* de programmes immobiliers.

Par ailleurs, certains associés ou actionnaires nantissent les titres qu'ils détiennent dans le capital des sociétés du Groupe dans le cadre de financements qui leur sont personnellement consentis. Ces nantissements font en principe l'objet d'agrément de la part des organes sociaux compétents en la matière (gérants des sociétés *ad hoc* ou Conseil de surveillance).

À la date de rédaction du présent Document de référence, aucun nantissement d'actions ou de parts de sociétés du Groupe n'est en cours de validité.

21.1.7 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune option, ni aucun accord conditionnel ou inconditionnel sur le capital de toute société membre du Groupe, à l'exception de la convention de portage signée entre la Société et LNC Investissement concernant les titres de la société Concept Bau.

Évolution du capital de la Société en euros depuis l'introduction de la Société en bourse :

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ Réduction de capital	Montant du capital	Nombre d'actions
Directoire 20 et 24 nov. 2006	Introduction en bourse et ouverture du capital au public	4 107 142 dont 535 714 actions dans le cadre de l'exercice de l'option de sur allocation	1		14 766 472	14 766 472
Directoire 15.12.2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	35 697	1	35 697	14 802 169	14 802 169
Directoire 23.10.2009	Réduction de capital par annulation d'actions propres	270 000	1	270 000	14 532 169	14 532 169
Directoire 5.04.2011	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux salariés et mandataires	710 185	1	710 185	15 242 354	15 242 354

21.2 Dispositions statutaires

21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant ;
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus ;
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

21.2.2 Dispositions statutaires relatives aux organes de direction et de surveillance Règlement intérieur

Directoire (articles 11, 12 et 13 des statuts)

I – La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

II – Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le Conseil de surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

Fonctionnement du Directoire

Les membres du Directoire se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président ou de la moitié de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ils peuvent être convoqués par tous moyens, même verbalement.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Si le Directoire ne comprend que deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité.

S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres présents, lesquels doivent représenter la moitié au moins de ses membres en fonction. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

En cas d'absence, un membre du Directoire peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre du Directoire ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Directoire qui participent à la réunion du Directoire par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial valablement signés par le Président du Directoire et au moins un des membres du Directoire.

Le Directoire élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Directoire, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Directoire, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Directoire

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

À l'égard des tiers, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'il ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un Rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire, ou le cas échéant le Directeur Général unique, représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général et qui peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Les personnes habilitées à certifier conforme les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Conseil de surveillance (articles 14, 15 et 16 des statuts)

I – Le Conseil de surveillance est composé de six membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre membres.

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Dans la limite du tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II – Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le Rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit Rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce Conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants : le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ; et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

- a) lorsqu'à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint ; ou,
- b) lorsqu'à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui procédera à son remplacement ;
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
 - au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus,
 - au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

III – La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois (3) années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance s'il est âgé de soixante-quinze (75) ans révolus. Le membre du Conseil de surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

IV – Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de l'article L. 225-71 du Code de commerce et du présent article des statuts.

V – En cas de vacance par décès ou par démission, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations provisoires soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

VI – Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président, personnes physiques, qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération.

Fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation du Président ou du Vice-Président.

Lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance présente au Président du Conseil de surveillance une demande motivée tendant à la convocation du Conseil, le Président doit convoquer celui-ci à une date qui ne peut pas être postérieure de plus de quinze (15) jours à celle de la réception de la demande. À défaut, les auteurs de la demande peuvent procéder d'eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

La convocation est faite par tous moyens, et même verbalement. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout membre du Conseil peut donner, par lettre ou par télégramme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion du Conseil de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et indépendamment des délibérations exclues par la loi relatives à l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, les modes de consultation par visioconférence ou autre mode de télécommunication sont exclus pour les délibérations relatives à la nomination des membres du Directoire, et à la nomination du Président et du Vice-Président du Conseil de surveillance.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de surveillance élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Conseil de surveillance, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil de surveillance, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il peut, dans les limites qu'il fixe, autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à céder des immeubles par nature, céder totalement ou partiellement des participations, constituer des sûretés ainsi que des cautions, avals ou garanties au nom de la Société.

Il nomme les membres du Directoire, fixe leur rémunération et peut les révoquer.

Il désigne le Président du Directoire et éventuellement les Directeurs Généraux.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut de convocation par le Directoire.

Il autorise les conventions réglementées.

Il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations visées à l'article 13 des statuts.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le Rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de surveillance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, notamment un Comité d'audit et un Comité des rémunérations. Il fixe la composition et les attributions des Comités. Les Comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance fixe le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des Comités.

Les Comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil de surveillance de la Société.

Règlements intérieurs

Le contenu des règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire est mentionné au paragraphe 16.3.4 ci-dessus.

21.2.3 Droits attachés aux actions (articles 7, 10, 23 et 24 des statuts)

Catégories d'actions

À la date du dépôt du présent Document de référence, il n'existe qu'une seule catégorie d'actions (actions ordinaires). L'article 7.I des statuts prévoit qu'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.

Droit de vote double

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.

Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

Droits pécuniaires (actions ordinaires)

Affectation des résultats

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et impôts constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.

Sur les bénéfices nets de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la « réserve légale » est descendue au-dessous de cette fraction.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, ou diminué des pertes restant à reporter constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires sous forme de dividendes.

Toutefois, l'Assemblée Générale a la faculté de prélever sur ce bénéfice, avant toute distribution de dividendes, les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine librement l'affectation ou l'emploi.

Après ce prélèvement, le nouveau solde peut être distribué aux actionnaires sous forme de dividendes proportionnels au montant libéré et non amorti des actions qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement de tout ou partie du dividende en actions, ou remise de biens en nature, dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale sont imputées sur le report à nouveau positif ou à défaut sur tout poste de réserve, et à défaut sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Mise en paiement des dividendes

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Directoire.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements, provisions et impôts et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, ainsi que des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice.

Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini. Ils sont répartis sur décision du Directoire, lequel en fixe le montant et la date de répartition.

Aucune répétition des dividendes ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les dividendes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur mise en paiement sont prescrits.

Nantissement

À la connaissance de LNC, il n'existe aucune autre action émise par LNC faisant l'objet d'un nantissement au profit d'un tiers.

21.2.4 Modifications du capital (article 7 des statuts)

I – Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par tous modes et de toute manière autorisées par la loi.

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.

La création d'actions de préférence au profit d'actionnaires nommément désignés donne lieu à l'application de la procédure prévue en cas d'avantages particuliers.

La conversion des actions de préférence en actions ordinaires, ou en actions de préférence présentant des droits différents, le rachat ou le remboursement desdites actions à l'initiative de la Société ou du porteur peut être opérée dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription.

L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité au lieu et place du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Lorsque les actions sont grevées d'un usufruit, le droit préférentiel de souscription qui leur est attaché appartient au nu-proprétaire.

Si les souscriptions, à quelque titre que ce soit, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le solde est réparti par le Directoire si l'Assemblée Générale Extraordinaire n'en a pas décidé autrement. Compte tenu de cette répartition, le Directoire peut, de plus, décider de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la double condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée et que cette faculté ait été prévue expressément lors de l'émission. À défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II – Réduction de capital-amortissement

La réduction du capital social est décidée ou autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

21.2.5 Assemblées Générales (articles 19 et 20 des statuts)

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.

La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours calendaires avant la date de réunion. Toutefois, le Directoire, par voie de mesure générale, peut réduire ce délai qui sera alors indiqué dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées.

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée.

Les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président du Conseil de surveillance ou par toute autre personne qu'elles élisent. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital 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 certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

21.2.6 Pactes d'actionnaires

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT ont été amenés à conclure entre eux plusieurs pactes d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
31/10/2006	31/10/2006	Olivier Mitterrand	16 000	S	Concerne PI 787 B CGI Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012 enregistré aux minutes de Me NONY Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux associés (conformément à la faculté offerte par l'article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011) SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au 31 octobre 2014
		Olivier Mitterrand	35	D	
		Louis-David Mitterrand	1	S	
		Marie Mitterrand	1	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	1	S	
		Antigone Mitterrand	1	S	
		Moïse Mitterrand	1	S	
		Maël Mitterrand	1	S	
		total	16 041		
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		SC ERA NUEVA	1	S	
		total	16 047		

06/11/2006	08/11/2006	Olivier Mitterrand	25 900	S	Concerne PI 787 B pacte post-donation succession Dénoncé le 10 juin 2011 POLE ENREGISTREMENT PARIS 15 Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso- ciés (conformément à la faculté offerte par article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011) SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au 8 novembre 2014
		Olivier Mitterrand	100	D	
		Louis-David Mitterrand	2 651	S	
		Marie Mitterrand	2 651	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	2 651	S	
		Antigone Mitterrand	2 651	S	
		Moïse Mitterrand	2 651	S	
		Maël Mitterrand	2 651	S	
		total	41 906		
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		SC ERA NUEVA	1	S	
		total	41 912		
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne PI 787 B 2 ans fermes sans reconduction tient compte de la donation n°2 de janvier 2011
		Louis-David Mitterrand	5 137	S	
		Marie Mitterrand	5 137	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	5 137	S	
		Antigone Mitterrand	5 137	S	
		Moïse Mitterrand	5 137	S	
		Maël Mitterrand	5 137	S	
		TOTAL	30 922		

20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	S	Concerne PI 885 I - bis tient compte de la donation n°2 janvier 2011
		Olivier Mitterrand	35	D	
		Louis-David Mitterrand	3 841	S	
		Marie Mitterrand	3 841	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 841	S	
		Antigone Mitterrand	3 841	S	
		Moïse Mitterrand	3 841	S	
		Maël Mitterrand	3 841	S	
		total	23 181		

16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne PI 885 I - bis (préalable à l'apport des titres aux holdings enfants du 15/05/2012) 2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engage- ment individuel
		Louis-David Mitterrand	3 840	S	
		Marie Mitterrand	3 840	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 840	S	
		Antigone Mitterrand	3 840	S	
		Moïse Mitterrand	3 840	S	
		Maël Mitterrand	3 840	S	
		SC VINYASA	1	S	
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		total	23 146		

- (1) Date du pacte
- (2) Date d'enregistrement du pacte
- (3) Associés concernés
- (4) Engagement de conservation portant sur
- (5) Catégorie d'actions
- (6) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

21.2.7 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, 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 %, 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 et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») par lettre lui indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

À 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.

En outre, aux termes des statuts de la Société, 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 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. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

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.

21.2.8 Acquisition par la Société de ses propres actions

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 13 du Rapport de Gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de référence.

21.2.9 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

21.3 Engagement de conservation des actions LNC

À la date du présent document de référence, il n'existe aucun autre engagement de conservation des titres détenus dans la Société que ceux visés au paragraphe 21.1.1 (engagement de conservation des titres dans le cadre des plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance).

22 Contrats importants

Ce chapitre résume, pour les exercices précédant la publication du présent document, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel LNC ou tout autre membre du Groupe est partie).

22.1 Participation dans la société ZAPF

22.1.1 Prise de participation initiale

ZAPF GmbH est une société de droit allemand dont l'activité principale est la production et la vente en Allemagne de maisons et garages préfabriqués.

Le 7 avril 2006, LNC SA et un groupe de trois investisseurs financiers (les « Investisseurs Financiers ») ont acquis ensemble pour 1 euro 100 % des droits de vote de ZAPF et 100 % des avances d'associés qui s'élevaient à cette date à 12,7 m€.

Les conditions d'acquisition convenues avec les vendeurs et le pool bancaire de ZAPF furent alors les suivantes :

répartition du capital et des droits de vote :

Associés	Capital	Droits de vote
LNC SA :	48,15 %	50,00 %
Investisseurs Financiers :	48,15 %	50,00 %
ZAPF GmbH :	3,70 %	

- date de jouissance : 1^{er} janvier 2006 ;
- apport financier des acquéreurs :
 - 20 m€, dont 10 m€ provenant de LNC SA,
 - intérêts sur les avances d'associés payables uniquement après le 31 décembre 2008 ;
- apport financier du pool bancaire :
 - renonciation à 20 % des crédits en cours, soit 23,19 m€,
 - prorogation du solde des crédits jusqu'au 31 décembre 2008.

22.1.2 Répartition du capital au 31.12.2012

Après différentes cessions de parts intervenues depuis 2007, la répartition du capital et des droits de vote est désormais la suivante :

Associés	Capital	Droits de vote
LNC SA :	68,1 %	68,1 %
Premier Investissement (société ère de LNC) :	25,9 %	25,9 %
Monsieur Jörg Maschmann :	6,0 %	6,0 %

22.2 Acquisitions récentes

Le 25 novembre 2009, la Société a acquis les titres constituant le capital de la société de promotion immobilière « Dominium », et le 28 juillet 2011, elle a acquis les titres constituant le capital des sociétés « Cabrita Promotion » et « Cabrita Développement ».

Pour le détail, se référer au paragraphe 5.2.1.

22.3 Participation au capital de Premier Investments

En date du 30 décembre 2011, la Société a acquis 45 % du capital social de la société Premier Investments dont la société PREMIER Polska détient par ailleurs elle-même 55 %.

23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

23.1 *Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence*

Néant.

23.2 *Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie*

Néant.

24 Documents accessibles au public

Des exemplaires de ce Document de référence complet sont disponibles sans frais au siège social de LNC et sur son site Internet (www.les-nouveaux-construc-teurs.fr) ainsi que sur le site Internet www.amf-france.org.

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège social :

- les statuts de LNC SA ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de LNC, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de référence ;
- les informations financières historiques pour chacun des deux exercices précédant la publication du Document de référence.

25 Informations sur les participations

À la date du présent Document de référence, l'émetteur ne détient pas d'actions susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.

Par ailleurs, 533 250 actions du capital social de l'émetteur se trouvent en situation d'autocontrôle.

Le tableau des filiales et participations figure en annexe aux comptes sociaux.

L Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois

En application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier, les informations et documents suivants ont été publiés ou rendus publics au cours des douze derniers mois :

Les communiqués de presse

18 février 2013	Les Nouveaux Constructeurs opère désormais sous sa marque en Midi-Pyrénées
11 février 2013	Réalisation d'un immeuble de type "Passivhaus" suite à une consultation sur la ZAC des Maison-Neuves à Villeurbanne
7 février 2013	Les Nouveaux Constructeurs – Rapport d'activité 2012
1 ^{er} février 2013	Pose de la première pierre du programme "Les Terrasses du Mail" à Noisy-le-Sec (93)
7 janvier 2013	Bilan semestriel du contrat de liquidité
5 novembre 2012	Résiliation d'un contrat de liquidité et mise en oeuvre d'un nouveau contrat
31 octobre 2012	Information financière trimestrielle au 30 septembre 2012
28 septembre 2012	Résultats du 1er semestre 2012
28 septembre 2012	Rapport Financier 1er semestre 2012
26 juillet 2012	Activité au 30 juin 2012
9 juillet 2012	Bilan semestriel du contrat de liquidité
30 mai 2012	Les Nouveaux Constructeurs, Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012
23 mai 2012	Les Nouveaux Constructeurs, lauréat 2012 du Grand Prix Régional des Pyramides d'Argent
3 mai 2012	Information financière trimestrielle au 31 mars 2012
11 avril 2012	Mise à disposition du Document de Référence 2011
29 mars 2012	Les Nouveaux Constructeurs - Résultats 2011
2 février 2012	Rapport d'activité 2011
13 janvier 2012	Nomination de Paul-Antoine LECOCQ au Directoire Les Nouveaux Constructeurs
5 janvier 2012	Contrat de Liquidité - Bilan semestriel 2011

Le Document de Base enregistré auprès de l'AMF sous le numéro I.06-155 le 3 octobre 2006 et **la Note d'opération** (qui contient le résumé du prospectus), le Document de référence 2007 enregistré par l'AMF sous le numéro R. 08-031, le Document de référence 2008 enregistré par l'AMF sous le numéro R. 09-029, le Document de référence 2009 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 10-0254, le Document de référence 2010 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 11-0269 ainsi que le Document de référence 2011 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 12-0313 sont disponibles et consultables sur le site de Les Nouveaux Constructeurs SA (www.les-nouveaux-constructeurs.fr).

A Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2012.

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 C 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 2012, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 31,6m€, contre 28,6m€ en 2011. 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 est négatif à hauteur de -7,9m€, contre -2,2m€ de 2011. Dans le cadre d'une simplification des structures, LNC SA a absorbé ses filiales Dominium et Cabrita Promotion dans le cadre d'une fusion simplifiée avec effet au 01/01/2012.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2012 se sont élevés à 34m€, essentiellement en provenance des sociétés LNC Investissement (16m€) et Apex (17,7m€). En 2011, le montant atteignait 21m€. LNC SA a en outre dégagé une plus-value de cession de 3,6m€ consécutive à la cession en mars 2012 de Premier LNC Singapore, holding qui portait les titres de Premier Qualitas Indonesia.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 27,8 m€, contre 21,2 m€ en 2011.

En 2012, LNC SA a versé un dividende de 50 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2011, soit un dividende total de 7,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 156,7m€ au 31 décembre 2012, contre 136,5m € à fin 2011.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2012, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros	31-12-2012	31-12-2011	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	572	524	+ 9%
Réservations (TTC)	568	821	- 31%
Carnet de commandes (HT)	738	784	- 6%
Portefeuille foncier (HT)	1 800	1 441	+ 25%

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à **571,8** millions d'euros, en hausse de 9% par rapport à celui de l'exercice 2011.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

en millions d'euros HT	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France	300,8	266,1	+13%
Espagne	42,1	54,7	- 23%
Allemagne	205,4	187,8	+ 9%
Dont Concept Bau	68,4	62,7	+ 9%
Dont Zapf	137,0	125,1	+ 10%
Autres implantations	0,6	8,3	- 93%
TOTAL RESIDENTIEL	549,0	516,9	+ 6%
Immobilier d'entreprise	22,8	7,2	+ 217%
TOTAL	571,8	524,1	+ 9%

En France, le chiffre d'affaires résidentiel de l'exercice 2012 augmente de 13% et s'inscrit à 300,9 millions d'euros, contre 266,1 millions d'euros en 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements liée à la forte activité commerciale des exercices 2010 et 2011, elle-même permise par la progression antérieure de notre portefeuille foncier, et enfin à la consolidation du promoteur toulousain Cabrita depuis le 1^{er} août 2011.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 42,1 millions d'euros, contre 54,7 millions d'euros en 2011. Ce montant résulte de la livraison de 238 logements au cours l'année 2012, contre 243 unités en 2011, auxquels s'ajoutait, également en 2011, la vente d'un terrain gelé. En 2012, les livraisons se répartissent entre 188 logements à prix maîtrisés et 50 logements du secteur libre, pour la plupart des " stocks durs " anciens.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'inscrit à 68,4 millions d'euros, en hausse de 9 % par rapport à 2011. Au cours de l'année 2012, 149 logements ont été livrés, soit précisément le même nombre qu'en 2011, avec toutefois des prix unitaires en moyenne plus élevés.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** progresse de 10% à 137 millions d'euros, contre 125,1 millions d'euros en 2011. La branche Garages préfabriqués, dont Zapf est le leader en Allemagne, avec une part de marché de l'ordre de 20%, contribue pour 60% à l'activité totale de la filiale, avec 16 469 garages livrés en 2012, contre 15 251 en 2011 (+8%). La branche Construction est en très nette perte de vitesse en 2012, avec 233 logements livrés, contre 313 en 2011.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** s'établit à 22,8 millions d'euros. Il provient de la construction de l'immeuble de Boulogne, vendu à un investisseur au 4^{ème} trimestre 2011, et dont la construction a commencé en début d'année.

b) Activité commerciale

En 2012, le montant total des réservations s'établit à 568 millions d'euros (TTC), en baisse de 31% par rapport à 2011. Hors impact de la cession de l'activité en Indonésie, le recul se limiterait à 27 %.

Les réservations de logements s'élèvent à 568 millions d'euros, en baisse de 25%. Elles portent sur 2 465 appartements et maisons, contre 3 609 unités en 2011, et 3 161 si l'on retranche l'Indonésie. Le niveau des réservations du 4^{ème} trimestre 2012 en France est en effet inférieur de moitié à celui enregistré au 4^{ème} trimestre 2011, qui avait été exceptionnellement élevé en raison de la réduction annoncée de l'avantage fiscal " Scellier ".

MONTANT DES RESERVATIONS

en millions d'euros TTC	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France	438	505	-13%
dont particuliers	352	419	-16%
dont ventes en bloc	86	86	0%
Espagne	52	44	+18%
Allemagne	78	164	- 52%
dont Concept Bau	52	100	- 48%
dont Zapf (Hors activité garages)	26	64	- 59%
Autres implantations	0	40	NS
TOTAL RESIDENTIEL	568	753	- 25%
Immobilier d'entreprise	0	68	NS
TOTAL	568	821	- 31%

En France, les réservations s'établissent à 438 millions d'euros, pour 1 872 logements, contre 505 millions d'euros et 2 247 logements en 2011, soit une baisse de 13% en valeur et de 17% en volume, dans un marché national en baisse d'environ 30% cette année.

Au cours de l'exercice, l'offre LNC est restée large, grâce notamment aux nombreux lancements commerciaux effectués ces deux dernières années, avec 66 programmes en cours de commercialisation au 31 décembre 2012, contre 57 programmes à la fin de l'année 2011. La demande est restée présente mais une baisse de la fréquentation des bureaux de vente et un ralentissement des rythmes de ventes ont été observés dans la 2^{ème} partie de l'année.

Les ventes aux particuliers représentent 352 millions d'euros soit 80 % du total en valeur, les ventes en blocs, qui constituent le solde, étant principalement composées de ventes aux bailleurs sociaux.

En raison de la baisse de l'avantage fiscal du régime Scellier, et de l'attentisme autour du dispositif fiscal à venir, la part des ventes aux investisseurs individuels a nettement diminué, représentant 35% des ventes au détail en 2012, contre 57% en 2011 et 53% en 2010.

Cette baisse a été compensée par l'adaptation des ventes, en particulier en direction des acquéreurs utilisateurs, qui représentent désormais 65% des ventes au détail contre 43% pour l'année 2011, et pour lesquels une offre spécifique à plus bas prix a été développée.

En **Espagne**, les réservations progressent de 18% en 2012 et s'élèvent à 52 millions d'euros (295 logements) contre 44 millions d'euros (239 logements) en 2011. Elles portent essentiellement sur les appartements des nouveaux programmes à prix maîtrisés, produit qui continue à rencontrer un réel succès commercial.

Au 31 décembre 2012, **Premier España** ne comptait plus que 19 logements terminés invendus, contre 46 logements au 31 décembre 2011 et 115 logements au 31 décembre 2010.

En **Allemagne**, les réservations enregistrées par **Concept Bau** reculent sensiblement en raison, notamment, d'une offre nettement plus contractée en 2012 avec seulement 8 programmes en cours de commercialisation contre 11 au cours de l'année 2011. De fait, 133 logements ont été réservés au cours de 2012 contre 274 logements en 2011, la comparaison étant de plus impactée par un effet de base défavorable lié à une vente en bloc de 79 logements réalisée à Munich début 2011.

Chez **Zapf**, la branche Construction a connu cette année de très importantes difficultés opérationnelles. Ces difficultés ont entraîné un fort redimensionnement de l'activité, et quasiment aucune prise de commande n'a été enregistrée depuis le 30 juin 2012. En conséquence les ventes de logements ont reculé à 26 millions d'euros, contre 64 millions d'euros en 2011. Elles correspondent à ce niveau à la commande de 165 logements, contre 401 logements l'année précédente.

L'immobilier d'entreprise n'a pas enregistré de réservation au cours de l'exercice 2012.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2012, le carnet de commandes s'établit à 738 millions d'euros (HT) en retrait de 6% par rapport au 31 décembre 2011. Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 710 millions d'euros et représente, sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, 16 mois de chiffre d'affaires, contre 17 mois à fin 2011.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

<i>en millions d'euros HT</i>	31-12-2012	31-12-2011	Variation
France	533	504	+ 6%
Espagne	62	55	+ 13%
Allemagne	115	153	- 25%
Dont Concept Bau	77	94	- 18%
Dont Zapf	38	59	- 35%
Autres implantations	0	21	NS
TOTAL RESIDENTIEL	710	733	- 3%
Immobilier d'entreprise	28	51	- 45%
TOTAL	738	784	- 6%

En **France**, au 31 décembre 2012, le carnet de commandes résidentiel s'établit à 533 millions d'euros, en hausse de 6% par rapport à fin 2011, progression faible qui s'explique par un équilibre entre les nouvelles ventes et le chiffre d'affaires dégagé.

En Espagne, le carnet de commandes s'élève à 62 millions d'euros, en hausse de 13% par rapport au 31 décembre 2011. Il est constitué pour l'essentiel de commandes de logements à prix maîtrisés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'élève à 77 millions d'euros au 31 décembre 2012, en baisse de 18 % par rapport au 31 décembre 2011. 130 logements ont été livrés au cours du 4^{ème} trimestre parmi lesquels 53 du programme emblématique de Cosimastrasse à Munich.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'élève à 38 millions d'euros, en baisse de 35 % par rapport au 31 décembre 2011. Il correspond pour 42% à la branche Construction, avec 134 logements à achever (contre 251 un an plus tôt), et pour 58% à la branche Garages (7 700 unités).

Le carnet de commandes de **l'immobilier d'entreprise** est constitué de l'immeuble de bureaux de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel fin 2011 et dont la production est en cours.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2012, le portefeuille foncier total de **LNC** s'élève à 1 800 millions d'euros (HT) en hausse de 25% par rapport au 31 décembre 2011.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 580 millions d'euros (HT), correspondant à 7 168 logements, contre 6 945 logements fin 2011. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente à ce niveau environ 3 ans d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2012	31-12-2011	Variation
France	1 332	1 092	+ 22%
Espagne	38	66	- 42%
Allemagne	209	102	+105%
Dont Concept Bau	209	102	105%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	0	41	-100%
TOTAL RESIDENTIEL	1 580	1 301	+ 21%
Immobilier d'entreprise	220	140	+57%
TOTAL	1 800	1 441	+25%

En France, où se situe près de 85% du portefeuille foncier résidentiel LNC, les critères de sélection des maîtrises foncières ont été renforcés pour s'adapter au mieux aux nouvelles conditions de marché. Au 31 décembre 2012, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 332 millions d'euros, en hausse de 22% par rapport au 31 décembre 2011, grâce notamment aux nombreuses maîtrises foncières du 4^{ème} trimestre 2012. Il représente 6 536 logements contre 5 497 logements un an plus tôt.

En Espagne, avec 156 nouveaux logements maîtrisés depuis le début de l'année, à mettre en regard des 295 vendus, le portefeuille foncier est en retrait, représentant 233 logements à fin décembre 2012, contre 358 logements fin 2011. A la fin de l'exercice 2012, **LNC** compte toujours 4 terrains gelés en Espagne, ainsi que deux tranches de programmes suspendus.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** à Munich a doublé et s'inscrit à environ 209 millions d'euros, représentant 409 logements au 31 décembre 2012, contre 260 logements au 31 décembre 2011.

En Immobilier d'entreprise, le portefeuille foncier s'établit à 220 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à

Montrouge et d'un à Chatenay-Malabry, le tout en phase de montage et de pré-commercialisation.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	2012	2011	Variation	en %
Chiffre d'affaires	571,8	524,1	47,7	9%
Coûts des ventes	-444,3	-395,4	-48,9	
Marge brute	127,5	128,7	-1,2	-1%
Charges de personnel	-53,7	-49,5	-4,2	
Charges externes et autres charges	-46,1	-43,4	-2,7	
Impôts et taxes	-1,9	-1,8	-0,1	
Charges nettes liées aux amortissements	-3,5	-4,1	0,6	
Résultat opérationnel courant	22,3	29,9	-7,6	-26%
Autres charges et prod. opérationnels non courants	1,2	0,0	1,2	
Résultat opérationnel	23,5	29,9	-6,4	-22%
Coût de l'endettement financier brut	-3,2	-5,5	2,3	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1,2	1,5	-0,3	
Coût de l'endettement net	-2,0	-4,0	2,0	
Autres charges financières	-4,8	-3,5	-1,4	
Autres produits financiers	2,1	1,0	1,1	
Résultat financier	-4,7	-6,4	1,7	-27%
Résultat des activités avant impôts	18,8	23,5	-4,7	-20%
Impôts sur les bénéfices	-5,0	-7,7	2,7	
Q-P de résultat des mises en équivalence	-0,5	-0,6	0,1	
Résultat net de l'ensemble consolidé	13,3	15,3	-2,0	
Intérêts minoritaires	6,6	-0,1	6,7	
Résultat net Part du Groupe	19,9	15,2	4,7	31%

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2012 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

La marge brute est en légère baisse entre les deux périodes, passant de 128,7m€ en 2011 à 127,5m€ en 2012. Compte tenu de la hausse de 47,7m€ du chiffre d'affaires, cette évolution résulte d'une baisse du taux de marge moyen qui est passé de 24,6% à 22,3% du chiffre d'affaires, soit -2,3 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	2012	en % du CA	2011	en % du CA	Variation (en m€)
France	83,7	25,9%	66,1	24,2%	17,6
dont résidentiel	77,4	25,7%	63,1	23,7%	14,3
dont immobilier d'entreprise	6,3	27,6%	3,0	41,7%	3,3
Espagne	7,0	16,6%	7,9	14,4%	-0,9
Allemagne	36,6	17,8%	52,8	28,1%	-16,2
dont Concept Bau	16,0	23,4%	13,6	21,7%	2,4
dont Zapf	20,6	15,0%	39,2	31,3%	-18,6
Autres implantations	0,2	33,3%	1,9	22,9%	-1,7
Total	127,5	22,3%	128,7	24,6%	-1,2

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : +14,3m€.** Cette hausse résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires et d'un taux de marge, tous deux en progression entre 2011 et 2012. Outre une hausse de 34,7m€ (+13%) du CA, permise par une hausse de la production de logements, le taux de marge brute moyen est en effet passé de 23,7% à 25,7% du chiffre d'affaires entre 2011 et 2012, reflétant les bonnes conditions de marché dans lesquelles les ventes ont eu lieu au cours des exercices récents..
- ✓ **France Immobilier d'entreprises : +3,3m€.** Cette hausse résulte d'un chiffre d'affaires en hausse de 15,6m€, permis par la production de l'immeuble de Boulogne, accompagnée d'un retour à la normale du taux de marge.
- ✓ **Concept Bau : +2,4m€** Résultat d'un chiffre d'affaires (68,4m€, soit +5,8m€) et d'un taux de marge (23,4% du CA) , tous deux en progression entre 2011 et 2012.
- ✓ **ZAPF : -18,6m€.** Le taux de marge brute de la société est passé de 31,3% du CA en 2011 à 15% en 2012. Cette forte baisse provient des importantes difficultés opérationnelles de la branche Construction (« Bau »), la rentabilité des Garages étant restée stable, pour sa part, entre les deux exercices.
Comme conséquence de graves erreurs d'estimation des coûts de construction commises en 2011 et début 2012, Zapf Bau a conclu une série de contrats de construction en entreprise générale à marge très faible, parfois négative. Ces mauvais chiffreages initiaux se sont trouvés aggravés par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité des entreprises du secteur sous-traitantes de Zapf, ainsi que par des pénalités contractuelles liées à la mauvaise exécution de certains chantiers. Après la découverte de ces dysfonctionnements, Zapf a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de ses chantiers. Outre la réorganisation de la branche Bau rendue nécessaire, cet audit technique, qui a duré plus de six mois, a permis à la société d'ajuster et provisionner ses comptes en conséquence.
- ✓ **Autres implantations : -1,7m€.** En lien avec la vente de la filiale indonésienne.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est en baisse, s'inscrivant à 22,3m€ en 2012, en retrait de 7,6m€ par rapport au niveau de l'année précédente. La marge opérationnelle courante moyenne s'inscrit à 3,9% du CA en 2012, contre à 5,7% en 2011, se décomposant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	2012	en % du CA	2011	en % du CA	Variation (en m€)
France	29,1	9,0%	15,6	5,7%	13,5
dont résidentiel	25,4	8,4%	15,1	5,7%	10,3
dont immobilier d'entreprise	3,7	16,2%	0,5	6,9%	3,2
Espagne	3,9	9,2%	5,0	9,1%	-1,1
Allemagne	-9,9	-4,8%	9,6	5,1%	-19,5
dont Concept Bau	8,8	12,9%	3,9	6,2%	4,9
dont Zapf	-18,7	-13,6%	5,7	4,6%	-24,4
Autres implantations	-0,8	-133,3%	-0,3	-3,6%	-0,5
Total	22,3	3,9%	29,9	5,7%	-7,6

Le ROC est en forte progression en France (Résidentiel et IE), corrélativement à la progression de la marge brute, avec une amélioration de la marge opérationnelle courante qui passe de 5,7% du CA en 2011 à 9% en 2012.

Les filiales de promotion d'Espagne et de Munich dégagent également une bonne rentabilité opérationnelle, avec des niveaux de marge opérationnelle de 9,2% et 12,9% de leurs chiffres d'affaires respectifs.

Zapf dégage une perte opérationnelle courante de 18,7m€. La forte baisse de son ROC correspond essentiellement à la diminution de sa marge brute commentée à la section précédente, ainsi qu'à un alourdissement de ses dépenses opérationnelles, lié pour partie à la croissance de la société dans le domaine des Garages (acquisition d'Estelit en fin 2011) et à la dotation de provisions en lien avec les difficultés de sa branche Construction.

CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

En 2012, un produit non courant de 1,2m€ net a été comptabilisé, correspondant à la plus-value de cession de la filiale indonésienne PQI pour 2,6m€, moins 1,4m€ de charges de restructuration chez Zapf, représentant le coût d'environ 50 licenciements.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 3,2m€ en 2012 contre 5,5m€ en 2011. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée en 2009, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 3,4m€ en 2012, contre 2,9m€ en 2011. Ainsi, le montant total d'intérêts payés (en charge et en stocks) s'élève à 6,6m€ en 2012, contre 8,4m€ en 2011, en baisse de 21%.

Entre ces deux années, l'endettement brut moyen est passé de 146m€ en 2011 à 128m€ en 2012, soit une baisse d'assiette de 12% qui justifie la majorité de la baisse des coûts d'emprunt évoquée ci-dessus. Sur cette base, les intérêts et agios s'élèvent à 5,2% en 2012 contre 5,8% en 2011 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23). Cette baisse est principalement liée à la diminution de l'Euribor 3 mois moyen passé de 1,4% à 0,6% entre les deux périodes.

Au total, le résultat financier est en amélioration de 1,7m€, passant de -6,4m€ à -4,7m€ entre les deux exercices..

RESULTAT NET

En 2012, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 5m€, soit 28% du résultat courant avant impôt, contre 7,7m€ en 2011.

Cette charge se décompose en un IS exigible de 7,6m€ (essentiellement en France) et un produit d'impôt différé de 2,6m€ (activation complémentaire de déficits reportables).

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 6,6m€ en 2012, contre une charge de 0,1m€ en 2011, et sont principalement constitués par la quote-part de perte affectée aux actionnaires minoritaires de Zapf, étant précisé qu'en terme bilanciel, ces intérêts minoritaires sont toujours positifs à fin 2012.

Le résultat net part du groupe en 2012 est un profit de 19,9m€, en hausse de 31% par rapport à celui de 2011.

f) Bilan synthétique

A fin 2012 et fin 2011, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent d'une grande solidité financière :

31/12/2012		31/12/2012	
Actifs non courants	53,7	Capitaux propres	213,0
BFR	223,9	Provisions et autres	43,0
	-	Dette nette	21,6
	277,6		277,6

31/12/2011		31/12/2011	
Actifs non courants	55,5	Capitaux propres	208,3
BFR	161,0	Provisions et autres	37,5
Trésorerie nette	29,3		
	245,8		245,8

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Stocks	389,0	323,8	65,2
Clients et autres créances	122,8	108,0	14,8
Fournisseurs et autres dettes	288,0	270,8	17,2
TOTAL BFR	223,9	161,0	62,9

Le BFR est en progression de 62,9m€, soit +39%, principalement en lien avec la progression du portefeuille foncier, et donc des stocks, en France.

La répartition géographique du BFR à fin 2012 et fin 2011 est comme suit :

	31/12/2012	en %	31/12/2011	en %	variation
France	130,7	58%	55,8	35%	74,9
Espagne	37,0	17%	45,2	28%	-8,2
Concept Bau Premier	42,5	19%	48	30%	-5,5
Zapf	5,8	3%	5,5	3%	0,3
Autres implantations	7,9	4%	6,5	4%	1,4
Total	223,9	100%	161,0	100%	62,9

A noter la poursuite de la baisse du BFR espagnol, permise par la quasi-disparition des stocks durs.

h) Structure financière au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Dettes financières non courantes	-89,1	-71,1	-18,0
Dettes financières courantes	-64,5	-63,3	-1,2
-retraitement apports promoteurs	18,0	12,7	5,9
Endettement brut	-135,6	-122,3	-13,3
Trésorerie	114,0	151,6	-37,6
Endettement net	-21,6	29,3	-50,9
Capitaux propres consolidés	213,0	208,3	4,7
Endettement net / capitaux propres conso	10%	ns	

* A fin 2012, la trésorerie comprend 56,5m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 75m€ à fin 2011).

Au 31 décembre 2012, LNC présente une dette nette consolidée de 21,6m€, soit 10% de ses fonds propres, contre une trésorerie nette de 29,3m€ un an plus tôt. Cette évolution de l'endettement net, en hausse de 50,9m€, est principalement liée à la hausse du BFR commentée précédemment.

Cette situation d'endettement(-)/trésorerie(+) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec d'importantes disparités entre pays, et avec le cas particulier de l'Espagne dont l'endettement, quoiqu'en baisse, reste élevé à l'aune des autres implantations :

(en m€)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
France Résidentiel	25,1	81,1	-56,0
France IE	1,3	6,1	-4,8
Espagne	-26,3	-36,2	9,9
Concept Bau Premier	-7,6	-19,9	12,3
Zapf	-7,1	-1,8	-5,3
Autres implantations	-7,0	0,0	-7,0
Total Groupe	-21,6	29,3	-50,9

Répartition géographique des capitaux propres consolidés :

Ventilation des capitaux propres consolidés au 31/12/2012	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF	Autres	Total
en m€	178,4	5,4	33,4	8,0	-12,2	213,0
en %	84%	3%	16%	4%	-6%	100%

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2012	2011
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	25,1	28,1
Variation du BFR liée à l'activité *	-57,4	-4,5
Intérêts versés nets et impôts payés	-12,0	-11,9
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-44,3	11,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement **	-6,1	-11,5
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-7,8	-8,2
Variation de l'endettement	19,9	-12,8
Autres flux liés au financement	<u>-0,1</u>	<u>-0,3</u>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	12,1	-21,2
<i>Incidence des variations de change</i>	0	0,2
Variation totale de Trésorerie	-38,3	-20,8
Trésorerie d'ouverture	151,1	171,9
Trésorerie de clôture **	112,7	151,1

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, 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 1,3m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

En 2012, la trésorerie consolidée est en baisse de 38,3m€, principalement en lien avec les activités opérationnelles, dont essentiellement la hausse du BFR nettement supérieure à la capacité d'autofinancement..

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2012	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2012 *	Valeur au comptable capital détenu au 31 décembre 2012	Provisions du titres au 31 décembre 2012	Dividendes au encaissés en 2012	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date après exercice	fin Prêts/avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,30	EUR	16 072 245	30 524 877	52 844 784	néant	15 954 099	néant	18 132 261	31 décembre 2012	néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	10 329 310	33 688 043	4 719 079	néant	7 366 905	2 009 714	31 décembre 2012	néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	- 338 780	5 000 000	néant	néant	1 588 860	2 592 935	31 décembre 2012	427 161
Cabrita Développement	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	40 000	7 623 077	11 041 880	néant	néant	47 491	3 077 275	31 décembre 2012	néant

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2012	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2012 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2012	Provisions du titres au 31 décembre 2012	Dividendes au encaissés en 2012	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date après exercice	fin Prêts/avances consentis
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-GmbH (Munich)	Bau-Premier Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 129	18 379 441	48 000	néant	néant	25 428 927	5 988 526	31 décembre 2012	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,37	EUR	1 000 000	- 84 310	368 000	néant	néant	19 445 469	1 384 310	31 décembre 2012	1 089 132
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	10 543 265	941 301	651 522	néant	111 067 000	- 913	14 636 31 décembre 2012	31 354 085
Premier GmbH (Frankfurt)	Deutschland Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 495 211	54 801	27 000	néant	néant	- 48 673	31 décembre 2012	609 524
Espagne												
Premier (Barcelone)	Espana Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	- 2 234 000	6 407 678	5 639 694	néant	13 418 000	- 2305 000	31 décembre 2012	néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	- 1666 229	1 000 000	néant	néant	32 067 117	5 023 741	31 décembre 2012	12 670 364
Portugal												
LNC Portugal Lda (Lisbonne)	Premier Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 2197 893	1 037 130	1 037 130	néant	néant	- 399 287	31 décembre 2012	3 916 306

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2011	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2011 *	Valeur au comptable capital au 31 décembre 2011	Provisions du titres au 31 décembre 2011	Dividendes encaissés en 2011	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/avances consentis
Indonésie												
PT Les Constructeurs Premier Property (Jakarta)	Nouveaux Développement en co-promotion de Real maisons individuelles Indonesia	99,00	EUR	216 997	- 539 211	353 721	353 721	néant	néant	52 843	31 décembre 2012	518 729
Pologne												
Premier (Varsovie)	Polska Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 6178 386	1 053 691	1 053 691	néant	néant	-34 278	31 décembre 2012	10 091 217
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	12 273	-10 618 873	8 475	8 475	néant	néant	-480 098	31 décembre 2012	5 970 385

(*) Hors capital social et résultat de l'exercice.

2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

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

3 - 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 », « CFH » et « Dominium », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH 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.

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 progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

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. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

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.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

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.

4 - LES PERSPECTIVES

En Allemagne, la branche Construction de **Zapf** a rencontré d'importantes difficultés opérationnelles en 2012. Des mesures de redressement sont en cours et l'assainissement complet de cette branche constitue une des priorités du groupe en 2013.

Grâce à son carnet de commandes étoffé et son portefeuille foncier de qualité, **Les Nouveaux Constructeurs** aborde l'année 2013 avec une visibilité correcte, mais continuera à faire preuve d'une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la nouvelle demande. **Les Nouveaux Constructeurs** poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et de la production technique de ses programmes en cours, tout en maintenant sa vigilance sur l'évolution du marché.

Au 3 mars 2013 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 360 unités contre 535 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 33 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 309 unités, en baisse de 17 % par rapport aux 371 de la même période de 2012.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 51 unités, contre 164 pour la même période de 2012. Cet écart s'explique principalement par la cession de Premier Qualitas Indonesia en mars 2012, cette filiale ayant représenté 90 réservations sur les 9 premières semaines de 2012.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2013 – 2014.

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

En date du 23 janvier 2013, LNC, via sa filiale LNC Investissement, s'est porté acquéreur auprès de ses anciens associés financiers de 50% des parts de la société Comepar, société mère de la SNDB (Mandelieu), ainsi que des comptes courants rattachés. L'ensemble de la transaction s'est effectués pour un prix symbolique.

6 - PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE L'EXERCICE

Aucune prise de participation significative n'a eu lieu au cours de l'exercice 2012.

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 27.801.694,48 euros de la manière suivante :

Bénéfice distribuable

- Report à nouveau antérieur	0,00 euros
- Résultat de l'exercice	27 801 694,48 euros
- Dotation de la réserve légale	0 euros
TOTAL A AFFECTER	27 801 694,48 euros

Affectation du résultat après dotation à la réserve légale

A la distribution de 0,60 euros par actions (*), prélevée sur le bénéfice 2012	9 145 412,40
Au poste « Autres Réserves »	18 656 282,08

(*): avec option de paiement en actions (sur la base du cours moyen des 20 séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, ex-dividende, et après décote de 10%).

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2009	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro
2010	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro
2011	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro

* abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques.

8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 90 778 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

10 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

(en k€)	solde au 31/12/2012	non échus	échus			
			dont: 0-1 mois	1-3 mois	>3 mois	
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 399	1 360	38,9	0,5	3,2	35,2

(en k€)	solde au 31/12/2011	non échus	échus			
			dont: 0-1 mois	1-3 mois	>3 mois	
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 822.6	1 790	31,1	11,2	12,1	7,8

A fin 2012, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

11.1.1. Les membres du Directoire sont au nombre de six depuis le 1^{er} janvier 2012:

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA, occupe la présidence de LNC SA sous sa forme actuelle à Directoire et Conseil de Surveillance depuis le 27 juin 2003, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006, du 26 mai 2009 et du 11 mai 2012	Président du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none">• Président-directeur général de LNC Investissement ;• Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ;• Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ;• Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ;• Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ;• Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ;• Président de Maine Immobilier Inc. ;• Président de Premier Group Inc. ;• Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ;• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ;• Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ;
Jean Tavernier Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1 ^{er} juillet 2008 renouvelé par le Conseil de Surveillance du 20 mai 2011 et du 11 mai 2012	Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none">• Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ;• Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC) ;• Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ;• Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
<p>Fabrice Desrez</p> <p>Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1^{er} janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010,</p> <p>Nommé DG le 17 décembre 2010 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012</p>	<p>Directeur Général, Membre du Directoire</p>	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC). • Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC). • Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC). • Co-Gérant de Domaine de Caudalie SARL (Groupe LNC).
<p>Moïse Mitterrand</p> <p>Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1^{er} janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012</p>	<p>Membre du Directoire</p>	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Président de LNC Entreprise (Groupe LNC) ; • Directeur Général de Premier Investissement SAS (Groupe LNC).
<p>Ronan Arzel</p> <p>Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1^{er} janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012</p>	<p>Membre du Directoire</p>	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <p>Aucun</p>
<p>Paul-Antoine Lecocq</p> <p>Nommé le 13 janvier 2012 à effet du 1^{er} janvier 2012 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012</p>	<p>Membre du Directoire</p>	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <p>Aucun</p>

11.1.2. Le Conseil de Surveillance était composé de 10 membres jusqu'au 21 mai 2010, date à laquelle il a été ramené à 8 membres :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ; • Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; • Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; • Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Gérant d'Élysées Immobilier ; • Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ; • Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC).
		<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administrateur de Foncière Euris (société cotée) ▪ Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ▪ Président de Pargest Holding ▪ Administrateur de Mercialys (société cotée) ▪ Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée) <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Président du Conseil d'Administration de Foncière Euris ▪ Administrateur de Rallye SA (société cotée) ▪ Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ▪ Co- Gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire.
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Président de la Fondation de Promoteurs Immobiliers • Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; • Président d'honneur de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France ; • Président du comité de liaison de la Fédération - Foncière d'Habitat et Humanisme.
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de DTZ Eurexi ; • Président Directeur Général de DTZ France ; • Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Consulting & Research ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes.
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de DTZ Eurexi ; • Président Directeur Général de DTZ France ; • Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Consulting & Research ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Michèle Wils	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de CIPL ; • Vice-Présidente de Gambetta Ile de France ; • Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; • Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial).
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; • Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; • Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; • Président du Directoire de Défi Crèche SAS ; • Membre du Conseil d'Administration de Euromed Management.
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Principal associé et gérant d'Apartia SARL ;
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de PB SARL ; • Gérant de PB Conseil.

11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil.

Lors de sa réunion du 30 juillet 2010, le Conseil de Surveillance, compte tenu des divers travaux effectués par les membres des Comités, a décidé de rémunérer ces derniers au moyen d'honoraires à raison des services rendus au titre de leurs travaux et non plus au moyen de jetons de présence. Ces conventions ont fait l'objet des autorisations préalables visées par l'article L 225-85 du Code de commerce

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2011 et 2012 :

Jetons de présence	2011	2012
Philippe Poindron, Président	20 000 euros	10 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	16 000 euros	8 000 euros
Patrick Bertin	16 000 euros	8 000 euros
Henri Guitelmacher	12 000 euros	8 000 euros
Gérard Margiocchi	16 000 euros	8 000 euros
Louis-David Mitterrand	16 000 euros	8 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau	10 000 euros	0 euros
Michèle Wils	12 000 euros	8 000 euros

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	2011	2012
Philippe Poindron, Président et Président du Comité des Rémunérations	17 500 euros	10 000 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit	10 000 euros	6 000 euros
Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'Audit	10 000 euros	6 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'Audit	6 000 euros	2 000 euros
Henri Guitelmacher, membre du Comité des Rémunérations	4 000 euros	2 000 euros
Michèle Wils, membre du Comité des Rémunérations	4 000 euros	2 000 euros

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 269 800 euros HT réparti comme suit :

1) pour la mission de consultant dans le cadre de la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi :

Honoraires HT	Frais HT
73 633 euros	733 euros

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005 et renouvelée par autorisations du Conseil de Surveillance du 27 mars 2007 et du 4 novembre 2011. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

3) pour la mission de suivi de l'activité des filiales indonésiennes PREMIER LNC SINGAPOUR et PREMIER QUALITAS INDONESIA, suivi portant sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés

Honoraires HT	Frais HT
54 400 euros	8 033 euros

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 4 novembre 2011. Avis en a été donné aux Commissaires aux comptes.

4) pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNCSA.

Honoraires HT	Frais HT
133 001 euros	Néant

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

- **La société Apartia**, qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2012, la somme de 564 984 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2012, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes. Elle a été à nouveau approuvée par le Conseil de Surveillance du 21 septembre 2012.

- **Henri Guitelmacher** s'est vu consentir, via une société qu'il dirige et contrôle, la société AXCI, une rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium. Cette convention prévoyait également une rémunération de la société AXCI au titre du montage d'une ou deux opérations immobilières qui seraient réalisés sur des terrains appartenant à la SERM. .

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.

Dans le cadre de la réalisation du programme Théroigne de Méricourt, la société AXCI a facturé et perçu une somme de 50.125 € HT au titre de cette convention.

- **Patrick Bertin**, membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, a gardé le suivi de certains dossiers.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 sous la condition suspensive de sa nomination au Conseil de Surveillance, nomination qui a été validée par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008.

Cette convention n'a donné lieu à aucune facturation au cours de l'exercice 2012.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2011	Montant versés au titre de l'exercice 2012
Philippe Poindron		
Jetons de présence	20 000	10 000
Jetons de présence perçus de ZAPF filiale de LNCSA	24 000	9 000
Autres rémunérations	309929	279 800
Pierre Féraud		
Jetons de présence	16 000	8 000
Autres rémunérations	-	-
Patrick Bertin		
Jetons de présence	16 000	8 000
Autres rémunérations	1 348	-

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2011	de Montant versés au titre de l'exercice 2012
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	12 000	8 000
Autres rémunérations	4 000	52 125
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	16 000	8 000
Autres rémunérations	10 000	6 000
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	16 000	8 000
Autres rémunérations	676 974	570 984
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	10 000	-
Autres rémunérations	6 000	2 000
Michèle Wils		
Jetons de présence	12 000	8 000
Autres rémunérations	4 000	2 000
TOTAL	1 060 251	979 909

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2011	Année 2012
Olivier Mitterrand*		
Rémunération fixe	(* ci-dessous)	(* ci-dessous)
Rémunération brute variable en fonction des objectifs		
Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		7 250
Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA	23 000	
Prise en charge de contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations). Deux contrats en 2010 et un seul en 2011	631,66	505
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	23 631,66	7 755

	Année 2011	Année 2012
Fabrice Desrez		
Rémunération brute fixe	234 000	260 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)	172 315	211 571
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	Néant	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 137	4 044
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	410 452	475 615
Jean Tavernier		
Rémunération brute fixe	172 750	176 150
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (Résultat du développement foncier en Ile de France, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat consolidé avant impôts de l'activité en Espagne).	146 445	106 589
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	2 250	2 250
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 592	3 456
Autre avantage en nature (logement)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	325 037	288 445

	Année 2011	Année 2012
Moïse Mitterrand		
Rémunération brute fixe	130 000	156 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et au résultat du secteur d'activité immobilier d'Entreprise et au résultat d'exploitation de la société Concept Bau	105 708	105 564
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	4 500	3 000
Avantage en nature (véhicule de fonction)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	240 208	264 564

Ronan Arzel		
Rémunération brute fixe	156 000	169 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, Développement Ile de France et résultat des consultations Ile de France).	166 865	168 853
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	Néant	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 180	3 394
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	326 045	341 247
Paul-Antoine Lecocq		
Rémunération brute fixe		149 500
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)		75 750
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		750
Avantage en nature (véhicule de fonction)		
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
TOTAL		226 000

(*) Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, qu'il continue d'assumer pleinement à la date du présent Rapport de gestion et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite. Il perçoit une rémunération de la société Premier Investissement dont le montant est indiqué sous le tableau ci-après relatif au cumul mandat social/contrat de travail des membres du Directoire.

Tableau sur le cumul mandat social / contrat de travail des membres du Directoire

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions.		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Olivier Mitterrand Président du directoire		X		X		X		X
Fabrice Desrez Directeur général	X			X		X		X
Jean Tavernier Membre du directoire	X			X		X		X
Moïse Mitterrand Membre du Directoire	X			X		X		X
Ronan Arzel Membre du Directoire	X			X		X		X
Paul-Antoine Lecocq Membre du Directoire	X			X		X		X

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2012, la refacturation s'est élevée à 1 251 451 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2012, 204.000 euros bruts de rémunération fixe (198.000 euros en 2011), 7.250 euros bruts d'indemnités d'expatriation (12.500 euros pour 2011), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2011 et 2012.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

A la connaissance de la société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acheté 97.001 actions au cours de l'exercice ;

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2012.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante :

http://www.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?sltypeindex=0&txtfind=LES+NOUVEAUX+CONSTRUCTEURS&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=22&btnvalid.y=6&view=dec

12 - INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

A la connaissance de la société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la société au 31 décembre 2012 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.12	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.12*
Premier Investissement	77,40%	88,49%

*sur la base de 25 667 826 droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

533.250 actions sont détenues par la société Premier SAS, elle-même détenue à 99,98% par la Sarl APEX dont le capital est intégralement détenu par LNC SA (auto contrôle).

La participation des salariés au capital représente 2,18% du capital social et 1,34% des droits de vote au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, le montant du capital social était de 15 242 354 euros divisé en 15 242 354 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international,
- de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009,
- d'une nouvelle augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution d'actions gratuites décidés par le Directoire en date du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale, et qui a entraîné la création de 710.185 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2012, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 10 916 766 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 25 667 826.

13 - PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Ce contrat a été résilié et immédiatement remplacé par un nouveau contrat avec la société KEPLER ayant pris effet à compter du 5 novembre 2012. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1^{er} octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a été initialement doté de 200 000 euros de moyens financiers.

Cette autorisation a été reconduite par la suite lors des Assemblées Générales des 21 mai 2010, 20 mai 2011 et 25 mai 2012, à chaque fois pour une période de 18 mois.

14 - COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans un contexte de marché difficile ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans a eu lieu le 6 avril 2011.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le rapport établi par le Directoire en application de l'Article L. 225-197-4 du Code de commerce.

15 - DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D' OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

15.1 Structure et répartition du capital (cf. point 12 ci-dessus)

15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

Pacte d'actionnaires

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT ont été amenés à conclure entre eux plusieurs pactes d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
31/10/2006	31/10/2006	Olivier Mitterrand Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moïse Mitterrand Maël Mitterrand total	16 000 35 1 1 1 1 1 1 16 041	S D S S S S S S	Concerne PI 787 B CGI Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012 enregistré aux minutes de Me NONY Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso- ciés (conformément à la faculté offerte par article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011)
		SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A SC ERA NUEVA total	1 1 1 1 1 1 16 047	S S S S S S	SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au 31 octobre 2014
06/11/2006	08/11/2006	Olivier Mitterrand Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moïse Mitterrand Maël Mitterrand total	25 900 100 2 651 2 651 2 651 2 651 2 651 2 651 41 906	S D S S S S S S	Concerne PI 787 B pacte post-donation succession Dénoncé le 10 juin 2011 POLE ENREGISTREMENT PARIS 15 Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso- ciés (conformément à la faculté offerte par article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011)
		SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A SC ERA NUEVA total	1 1 1 1 1 1 41 912	S S S S S S	SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au 8 novembre 2014

20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne PI 787 B 2 ans fermes sans reconduction tient compte de la donation n°2 de janvier 2011
		Louis-David Mitterrand	5 137	S	
		Marie Mitterrand	5 137	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	5 137	S	
		Antigone Mitterrand	5 137	S	
		Moise Mitterrand	5 137	S	
		Maël Mitterrand	5 137	S	
		TOTAL	30 922		

20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	S	Concerne PI 885 I - bis tient compte de la donation n°2 janvier 2011
		Olivier Mitterrand	35	D	
		Louis-David Mitterrand	3 841	S	
		Marie Mitterrand	3 841	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 841	S	
		Antigone Mitterrand	3 841	S	
		Moise Mitterrand	3 841	S	
		Maël Mitterrand	3 841	S	
		total	23 181		

16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne PI 885 I - bis (préalable à l'apport des titres aux holdings enfants du 15/05/2012) 2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engage- ment individuel
		Louis-David Mitterrand	3 840	S	
		Marie Mitterrand	3 840	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 840	S	
		Antigone Mitterrand	3 840	S	
		Moise Mitterrand	3 840	S	
		Maël Mitterrand	3 840	S	
		SC VINYASA	1	S	
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		total	23 146		

- (7) Date du pacte
- (8) Date d'enregistrement du pacte
- (9) Associés concernés
- (10) Engagement de conservation portant sur
- (11) Catégorie d'actions
- (12) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2012 et au plus tard le 25 novembre 2013
25 mai 2012 Assemblée générale mixte	20 % du capital	Suppression	Néant	Placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier.	18 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2012

16 - INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE SON ACTIVITE

En 2012, Les Nouveaux Constructeurs a des activités en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs se conforme à l'ensemble des réglementations sociales et environnementales applicables dans ces trois pays où le niveau d'exigences peut être qualifié d'élevé.

16.1. ASPECTS SOCIAUX

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Directoire et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise,
 - qualité de l'encadrement ;
- développement et pérennisation du savoir-faire :
 - priorité absolue à la promotion interne,
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

16.1.1 Emploi

Effectif total par pays

Au 31 décembre 2012, l'effectif total en France de la Société s'élevait à 247 salariés, contre 242 salariés au 31 décembre 2011, en ce compris l'effectif des sociétés CFH, Dominium et Cabrita. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2012 à 1 050 salariés, à comparer à 1 091 au 31 décembre 2011.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2011 et 2012 :

Implantation	2011	2012
France	215	247
Espagne	27	27
Allemagne	772	774
-Berlin-Munich	36	31
-Bayreuth (ZAPF)	736	743
Indonésie	47	Cédé
Pologne	02	02
TOTAL	1 091	1 050

analyse de l'effectif par sexe et par âge

	<u>Effectif total fin 2012</u>	<u>Dont hommes</u>	<u>Dont femmes</u>
France*	<u>247</u>	<u>128</u>	<u>119</u>
Espagne*	<u>27</u>	<u>19</u>	<u>08</u>
Allemagne* (hors Zapf)	<u>31</u>	<u>17</u>	<u>14</u>
Allemagne (ZAPF)**	<u>743</u>	<u>616</u>	<u>127</u>

*hors contrats en alternance (professionnalisation et apprentissage)

**y compris apprentis

Analyse de l'effectif par âge

	<u>Effectif total fin 2012</u>	<u>Dont Age compris entre 20 et 35 ans</u>	<u>Dont Age compris entre 35 et 50 ans</u>	<u>Dont Age supérieur à 50 ans</u>
France	<u>247</u>	<u>96</u>	<u>108</u>	<u>43</u>
Espagne	<u>27</u>	<u>02</u>	<u>22</u>	<u>03</u>
Allemagne (hors Zapf)	<u>31</u>	<u>08</u>	<u>09</u>	<u>14</u>
Allemagne (ZAPF) (1)	<u>743</u>	<u>137</u>	<u>343</u>	<u>235</u>

(1) 3,75 % de l'effectif de ZAPF (28) est âgé de 15 à 19 ans (apprentis)

Evolution des effectifs : embauches / départs

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2011 et 2012 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	Effectifs au 31 décembre 2011	Embauches	Départs	Effectifs au 31 décembre 2012	Variation nette 2012/2011
France	243	+ 49	- 45	247	+ 1,6 %
International	848	+ 75	-120	803	- 5,3 %
<i>Dont ZAPF</i>	736	+ 70	-63	743	+ 1 %
TOTAL GENERAL	1 091	+ 124	- 165	1 050	- 3,8 %

En 2012, les effectifs sont restés stables en France et ont baissé à l'international, essentiellement compte tenu de la cession de l'activité indonésienne..

A noter que, suite aux fusions simplifiées des sociétés Dominium et Cabrita Promotion au sein de LNCSA au 31/12/2012, les contrats de travail, et donc les effectifs, de ces deux sociétés ont été transférés au sein de cette dernière à compter du 1^{er} janvier 2013.

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1,35 (contre 1,2 personnes en 2011). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité. Le Groupe a accueilli en France 30 stagiaires.

La société en France a accueilli 9 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage, portant leur nombre total au 31 décembre 2012 à 11.

Les filiales allemandes et particulièrement ZAPF accueillent de nombreux apprentis.

Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2011 s'est élevé à 113 961 euros, à 93 604 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 48 209 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

En 2012, il s'est élevé à 112 440 € pour LNC France, à 107 409 € pour le Groupe (hors ZAPF) et à 50 656 € en intégrant ZAPF, soit une évolution de 5 %.

Outre les aspects salariaux classiques ci-dessus, la Société accorde une grande importance aux dispositifs d'intéressement de ses salariés aux résultats de l'entreprise ainsi qu'à la constitution d'une épargne salariale.

A) Intéressement : la Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2010 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires, et chaque collaborateur concerné peut se voir attribuer jusqu'au double de son budget d'intéressement..

En Espagne, Premier España a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

B) Epargne salariale : un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier España et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservee aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par La Société Générale depuis le 1^{er} janvier 2008.

16.1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 5 salariés au 31 décembre 2012, soit 2 % de l'effectif total.

En Espagne, 3 collaboratrices soit 11,1 % de l'effectif.

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 1 seule collaboratrice exerce son activité à temps partiel soit 3 % de l'effectif total.

Enfin, on compte 8 % de salariés à temps partiel chez ZAPF.

D'une manière générale, que cela soit en France ou à l'étranger, l'activité à temps partiel reste très marginale.

Absentéisme

Le taux d'absentéisme de la société en France s'est élevé en 2012 à 1,4 %, en baisse par rapport au taux enregistré en 2011 de 2,1 %

Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 2,1 % en Espagne et 2,1 % en Allemagne (CB). Le taux le plus élevé est enregistré par ZAPF avec un taux d'absentéisme de 5,8 %..

16.1.3 Relations sociales : représentation du personnel et représentation syndicale

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988. En Allemagne, les salariés de Concept Bau et de Zapf dépendent des accords conclus avec l'IG Bau.

La Société a renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. En ce qui concerne la filiale CFH, deux délégués du personnel, syndiqués CFDT, ont été élus en 2011 pour un mandat de 4 années.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

16.1.4 Santé et sécurité

La société se conforme aux obligations réglementaires en la matière. En particulier, un Coordinateur Sécurité et Protection des Salariés (CSPS) est obligatoirement sur tous ses chantiers en France.

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juin 2010 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

Cette instance n'existe pas dans la filiale espagnole ni au sein de Concept Bau.

ZAPF se conforme aux obligations légales dans ce domaine.

16.1.5 Formation

En matière de formation, les dépenses se situent en 2012, pour la France, à 1,2 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2012 principalement dans les domaines commercial (69 %), et technique (14 %) le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances et de quelques actions dans le domaine informatique. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (11 stagiaires au sein des équipes françaises en 2012). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

16.1.6 Egalité de traitement

Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

Un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société se conforme aux obligations légales en la matière que cela soit en France ou dans ses filiales à l'étranger.

ZAPF compte 34 personnes handicapées soit 4,5 % de son effectif total.

Politique de lutte contre les discriminations

Aucune discrimination n'est pratiquée à l'embauche, dans la détermination des salaires ou dans les promotions des collaborateurs, que cela soit en France ou dans nos filiales à l'étranger.

16.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

16.2.1 Politique générale en matière environnementale

Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe considérant que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, a engagé des actions concrètes et une réflexion générale à ce titre concernant l'ensemble de ses activités.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), LNC a décidé depuis 2004 d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

En outre LNC a décidé d'appliquer les principes de développement durable également à son activité d'employeur et dans ses relations avec l'ensemble de ses collaborateurs afin de les impliquer et de les motiver : développer leurs compétences grâce à des formations (au-delà des quotas exigés habituellement) et encourager la diversité à l'embauche.

L'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société. Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe. La Société en tant que telle ne fait pas l'objet d'une évaluation ou d'une certification.

En revanche, les logements produits par la Société et ses filiales font tous l'objet de divers labels et certificats, portant principalement sur leur performance énergétique, mais pas uniquement. Les différentes certifications applicables en France sont comme suit :

- **BBC Effinergie :**

Le label BBC-effinergie® vise à identifier les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4. Il est défini par l'arrêté ministériel du 3 mai 2007. Ce dernier reprend les valeurs définies par le référentiel de l'association EFFINERGIE®, à savoir un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves fixé à 50 kWh/m²/an. La reconnaissance du niveau EFFINERGIE® a été officialisée par la signature, le 19 juin 2007, des conventions de partenariat entre EFFINERGIE® et les certificateurs agréés par l'Etat pour la délivrance de la mention BBC-Effinergie. Les constructions neuves peuvent être labellisées BBC-effinergie®, dans le cadre d'une démarche de certification et à partir d'un calcul basé sur la méthode de calcul de la RT 2005. La réglementation thermique RT 2005 fixe des objectifs de perméabilité à l'air de l'enveloppe du bâtiment de référence et permet de valoriser une démarche qualité sur l'étanchéité à l'air. Le label BBC-EFFINERGIE® va plus loin dans ses exigences et impose une mesure de la perméabilité à l'air du bâtiment à la réception du chantier.

- **Habitat et Environnement (H&E) :**

Habitat & Environnement (H&E) est une certification française mise en place par CERQUAL, filiale de l'association Qualitel¹, qui a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. La certification est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés. La certification se base sur un référentiel de 7 thèmes regroupant plus de 20 domaines techniques. Pour être certifié il faut appliquer au moins 6 des 7 thèmes, 3 étant obligatoire (1,3 et 7). Ces 7 thèmes sont comme suit :

- Thème 1 : Management environnemental de l'opération
- Thème 2 : Chantier propre
- Thème 3 : Energie et réduction de l'effet de serre, dont performance énergétique BBC
- Thème 4 : Filière constructive - choix des matériaux
- Thème 5 : Eau
- Thème 6 : Confort et santé
- Thème 7 : Gestes verts

- **RT 2012 :**

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- ⇒ une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- ⇒ un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- ⇒ un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- ⇒ 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
- ⇒ Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire :

- ⇒ déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- ⇒ déposés à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs à usage d'habitation (maisons individuelles ou accolées, logements collectifs, cités universitaires, foyers de jeunes travailleurs).

Les programmes de la Société font tous l'objet d'une des certifications listées ci-dessus. Jusqu'à récemment, le label BBC Effinergie était la norme et s'imposait à tous les programmes, en particulier pour permettre aux acquéreurs de bénéficier, outre un confort supérieur, de mesures fiscales ou financières avantageuses. La certification H&E, plus exigeante et complète que le simple BBC, est utilisée sur une fraction des programmes, essentiellement à la demande des collectivités locales, ou aménageurs ou acquéreurs bailleurs sociaux. En 2012, les logements H&E ont représenté environ la moitié de tous les logements mis en travaux par la Société. Comme indiqué plus haut, la RT 2012 s'impose à présent à tous les nouveaux programmes immobiliers, remplaçant de fait BBC Effinergie.

Il est à noter que, dans un but d'innovation, la Société développe certains programmes selon les normes HPE (RT 2012 – 10%), THPE (RT 2012 – 20%) ou Bâtiment Passif, voire à énergie positive. Compte tenu de l'évolution prévisible des critères pour l'attribution de financements subventionnés (PTZ) ou d'avantages fiscaux, la Société envisage de généraliser le standard HPE pour ses futurs programmes.

Il est à noter enfin que les normes de performance énergétique applicables en Allemagne sont dans l'ensemble plus rigoureuses que les françaises.

Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Les seules actions de la Société en la matière sont les formations dispensées à ses techniciens, en particulier ceux chargés de la conception des logements et de la maîtrise d'œuvre d'exécution, afin qu'ils maîtrisent les cahiers des charges, et bonnes pratiques associées, des normes, labels et certifications listés ci-dessus.

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La Société se conforme à ses obligations légales en la matière.

Outre les coûts de formation et de certification aux normes/labels listés ci-dessus, la Société est amenée, pour chaque programme, à acquitter des contributions obligatoires dont l'ancienne TDENS (Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles), dorénavant incluse dans la Taxe d'Aménagement, ainsi que la Taxe sur les imprimés publicitaires.

16.2.2. Pollution et gestion des déchets

La Société se conforme aux obligations légales en vigueur, en particulier pour tout ce qui concerne les déchets d'amiante ou d'autres matériaux nocifs résultant de la démolition d'immeubles existants. Ces types de déchets sont exclusivement évacués vers des décharges spécialisées.

L'économie de papier, ou son recyclage, sont fortement suggérés à l'ensemble des collaborateurs administratifs de la Société et un dispositif de collecte des bacs de recyclage par des travailleurs handicapés est en place au Siège social. En 2012, la Société a en outre investi des ressources dans un programme de GED (Gestion Electronique des Documents) devant permettre de réduire l'usage du papier.

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les réglementations municipales.

Le cahier des charges H&E impose des objectifs encore plus exigeants sur ces sujets, mais n'est pas retenu sur la totalité des chantiers de la Société.

16.2.3. Utilisation durable des ressources

Dans un souci d'économie, la Société vise toujours à minimiser la consommation de ressources.

Hormis dans les cas de certification H&E, dont l'un des objectifs est d'avoir des chantiers plus respectueux de l'environnement, la Société n'a pas sur ses chantiers de politique particulière pour la gestion de l'eau, de matières premières, d'énergie...

16.2.4. Changement climatique

L'ensemble des certifications listées plus haut, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent toutes de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre, via une meilleure isolation permettant une moindre consommation énergétique.

La Société a essentiellement recours à des méthodes constructives traditionnelles, à base de béton, avec une utilisation limitée du bois, et n'a pas d'influence sur le bilan carbone de ces matériaux.

16.2.5. Protection de la biodiversité

La Société se conforme aux obligations légales ou réglementaires en la matière. Il arrive en particulier qu'une étude d'impact sur la faune & flore ait lieu préalablement au démarrage de la construction d'un immeuble lorsque cette construction est réalisée dans ou à proximité d'un espace naturel (espace boisé classé).

16.3. ASPECTS SOCIETAUX

16.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

L'activité de promotion immobilière donne lieu à la construction d'immeubles neufs. Elle a donc un impact positif direct sur l'emploi et le tissu économique local, les entreprises employées provenant dans la majeure partie des cas de la région où le chantier a lieu. De par leur caractère pondéreux, les matériaux de construction utilisés ont également une origine le plus souvent locale.

Bien qu'elles puissent dans certains cas se plaindre de nuisances ou de changements liés à la construction d'immeubles neufs, les populations locales bénéficient, via l'activité de la Société, d'un accroissement de l'offre de logements disponibles, d'une amélioration des standards des logements, en particulier en matière de rationalisation des plans et de performance énergétique, et parfois de la création d'équipements collectifs de qualité (voirie, espaces verts).

16.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la Société

De par son objet, la Société entretient essentiellement des relations commerciales, contractuelles ou salariales avec les personnes intéressées par son activité.

Pour éviter une éventuelle opposition des riverains à ses projets de construction, la Société, dont la première obligation et préoccupation est de respecter la réglementation urbanistique applicable (POS, PLU, règlement de ZAC), est parfois amenée à présenter son projet en amont, directement aux intéressés ou via la collectivité locale, et à prendre en compte les avis et suggestions exprimés.

En cas de préjudice réel porté par la construction d'un immeuble neuf à un riverain, la Société peut être amenée à indemniser ce dernier.

16.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

Comme indiqué plus haut, les fournisseurs et sous-traitants de la Société sont essentiellement des entreprises locales. En France, la Société se conforme aux obligations légales en vigueur, qui consistent à s'assurer de manière formelle que lesdits fournisseurs n'ont pas recours au travail dissimulé ou clandestin, et sont à jour de leurs obligations sociales et fiscales.

Outre ces aspects de conformité juridique, la Société a des critères de sélection stricts relatifs à la qualification professionnelle (Qualibat, Qualifelec), à la bonne réputation et à la solidité financière des entreprises avec lesquelles elle contracte. Il est à noter que les assureurs et banquiers de la Société imposent également de tels critères de sélection, dans le but de réduire le niveau de risque de leurs engagements sur les chantiers de la Société. Pour chaque nouveau chantier, la Société lance un appel d'offres et choisit ses fournisseurs selon des critères économiques et qualitatifs comme indiqués ci-dessus.

Dans le cas où les entreprises retenues ont-elles-mêmes recours à de la sous-traitance, la Société a l'obligation d'agréeer ces sous-traitants préalablement à leur intervention, et elle s'assure que les garanties de paiement desdits sous-traitants ont bien été mises en place.

Dans les relations qu'elle peut avoir avec ses fournisseurs et sous-traitants, la Société ne prend pas en compte d'autres critères de responsabilité sociale et environnementale que ceux cités ci-dessus.

16.3.4. Loyauté des pratiques

La Société, qui n'opère depuis 2012 que dans des pays de l'Union Européenne, se conforme à la loi applicable et proscrit toute forme de corruption.

Elle n'emploie que des matériaux répondant aux normes en vigueur, à l'exclusion de toutes fournitures non conformes pouvant mettre en péril la santé ou la sécurité des consommateurs.

16.3.5. Actions engagées en faveur des droits de l'homme

Créée en 2006, la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier soutient dans des pays défavorisés en France des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées.

Le principal projet de la Fondation, conduit en partenariat avec l'association Education et Santé sans Frontière (« ESAFRO »), est la création en 2006, et le soutien depuis cette date, d'un internat au Niger. Cet internat accueille actuellement une centaine d'enfants (à parité filles et garçons) provenant de villages de brousse, et leur donne la possibilité matérielle de suivre une scolarité complète.

Depuis 2010, la Fondation organise une journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs, chaque lundi de Pentecôte, afin de permettre aux collaborateurs de donner du temps aux associations partenaires, en particulier en lien avec des populations défavorisées des villes où la Société intervient.

Le 18 mars 2013

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND

Président

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

En application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce, issu de l'article 117 de la loi de Sécurité Financière du 1^{er} août 2003, Philippe POINDRON, Président du Conseil de Surveillance de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (LNC), rend compte dans le cadre du présent rapport « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société ».

Le présent rapport concerne la société LNC et l'ensemble des sociétés du groupe LNC entrant dans son périmètre de consolidation.

Il a reçu l'approbation du Conseil de surveillance réuni le 22 mars 2013 (art L225-68 al. 11 du Code de commerce) et sera porté à la connaissance du public dans les conditions prévues par l'article 221-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

La Société LNC applique les recommandations du Code Afep-Medef, à l'exception de ce qui est mentionné aux paragraphes 1.3 et 1.6.c ci-après.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2003, la société LNC est gérée selon le mode « dualiste », avec Directoire et Conseil de Surveillance, tel que régi par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de Commerce.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis l'Assemblée Générale du 25 mai 2012 qui a procédé au renouvellement des mandats de Philippe POINDRON et de Louis-David MITTERRAND, et ce pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le Conseil de Surveillance est composé des 8 membres suivants :

- Philippe POINDRON, Président
- Pierre FERAUD, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Henri GUITELMACHER
- Gérard MARGIOCCHI
- Louis-David MITTERRAND
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Michèle WILS.

Les mandats de Pierre FERAUD, d'Henri GUILTELMACHER, de Gérard MARGIOCCHI, d'Anne -Charlotte ROUSSEAU et de Michèle WILS ont été renouvelés par l'Assemblée Générale du 21 mai 2010 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Le mandat de Patrick BERTIN a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 20 mai 2011 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Chacun des membres a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et statutaires d'exercice du mandat, notamment :

- être propriétaire d'au moins 15 actions comme exigé par l'article 14.IV des statuts ;
- ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société anonyme ;
- satisfaire à la limitation requise par la loi en ce qui concerne le nombre de sièges de membres de Conseil de Surveillance ou de Conseil d'Administration de sociétés anonymes que peut occuper une même personne ;
- satisfaire à la limite d'âge de 75 ans fixée par l'article 14.III des statuts.

Le Conseil de Surveillance comporte 4 membres indépendants.

1.2. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Président du Conseil de Surveillance est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. En cas d'empêchement du Président, cette tâche incombe au Vice-président. Les convocations sont adressées au moins une semaine à l'avance accompagnées de tous les projets et autres éléments nécessaires à la bonne information des membres du Conseil de Surveillance concernant les points qui seront discutés et examinés en séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2012 et a recueilli la présence moyenne de plus de 87% de ses membres.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire, soit en l'occurrence quatre membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix. Il est établi une feuille de présence qui est signée par les membres du Conseil de Surveillance.

Les délibérations de chaque séance du Conseil sont constatées par des procès-verbaux indiquant le nom des membres présents, excusés ou absents. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et indiquées comme telles par le Président.

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil de Surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées
- fixation des rémunérations des membres du Directoire
- autorisation de délivrance de garanties
- fixation d'un plafond global de cautions, avals et garanties pouvant être consentis par le Directoire
- et décisions relatives à la croissance externe du Groupe.

Le Conseil de Surveillance a pris connaissance des rapports trimestriels établis par le Directoire. Il a vérifié et contrôlé les comptes sociaux et consolidés arrêtés au 31/12/2011, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2011. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30/06/2012 arrêtés par le Directoire.

1.3. REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été adopté le 19 septembre 2006 et est disponible en copie au siège social. Il est conforme aux recommandations du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (consultable sur le site de l'AMF et du MEDEF), sauf pour ce qui concerne l'évaluation dudit Conseil. En effet, il a été jugé que la mise en œuvre de cette recommandation constitue une mesure inadaptée à la Société, une réflexion non formalisée du Conseil de Surveillance sur son organisation et son fonctionnement étant suffisante au regard de la taille de la Société.

Ce règlement intérieur a été modifié lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 23 mars 2012. La modification a porté sur le fonctionnement du Comité des Rémunérations. Il se réunit désormais au moins une fois par an, et non plus au moins deux fois par an, et toujours autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance.

Le règlement intérieur est remis à chaque nouveau membre du Conseil lors de son entrée en fonction.

Le règlement intérieur rappelle les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, les critères d'indépendance de ses membres et les principes déontologiques applicables.

1.4. COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Comité d'Audit

La décision de créer un Comité d'Audit a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité d'Audit est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité d'Audit élit son Président, lequel est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Gérard MARGIOCCHI, Président, membre indépendant Anne-Charlotte ROUSSEAU, membre indépendant
- Louis-David MITTERRAND.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois en 2012.

Ce Comité aide le Conseil de Surveillance à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché financier. Le Comité d'Audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et des Directeurs fonctionnels du siège.

Il présente au Conseil de Surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

b) Comité des Rémunérations

La décision de créer un Comité des Rémunérations a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité des Rémunérations est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité des Rémunérations élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Philippe POINDRON, Président
- Henri GUITELMACHER, membre indépendant
- Michèle WILS, membre indépendant.

Depuis la décision du Conseil de Surveillance du 23 mars 2012 susmentionnée, le Comité des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni une fois en 2012 et a procédé à différents travaux lors de réunions informelles.

Le Comité des Rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire;
- et d'examiner les plans d'attribution d'actions, quelle qu'en soit la forme, en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

1.5. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'Article L 225-81 alinéa 1 du Code de Commerce, le Président et le Vice-président peuvent percevoir une rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-président laquelle, si elle est perçue, est imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Aucune rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-président n'a été perçue par le Président et le Vice-président du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2012.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent recevoir de la Société des rémunérations dues au titre d'un contrat de travail, lorsque celui-ci correspond à un emploi effectif. Aucune rémunération de cette nature n'a été versée au titre de l'exercice 2012.

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle dont le montant est comptabilisé en frais généraux de la Société. Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil. L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a ainsi fixé à 200.000 euros le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

Certains membres du Conseil de Surveillance ont par ailleurs perçu au cours de l'exercice 2012 des honoraires en application de conventions soumises à la procédure applicable aux conventions réglementées, conventions qui ont été portées à la connaissance des Commissaires aux Comptes. Les membres du Comité d'Audit et les membres du Comité des Rémunérations ont ainsi perçu des honoraires en rémunération des travaux spécifiques qu'ils effectuent en raison de leurs fonctions. Les honoraires perçus en application des conventions mentionnées sont détaillés au § 11 du rapport de gestion annexé au Document de Référence annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

Aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil."

1.6. DIRECTOIRE

a) Nomination des membres du Directoire

Les membres du Directoire en fonction au cours de l'exercice 2012 ont été :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006, puis le 26 mai 2009 et enfin le 11 mai 2012. Son mandat actuel viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général : nommé en tant que membre du Directoire le 20 décembre 2007 à effet du 1er janvier 2008, son mandat a été renouvelé le 5 novembre 2010 et il a été nommé Directeur Général de la Société par décision du Conseil de Surveillance du 17 décembre 2010. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012. Il viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Jean Tavernier en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 mars 2008 à compter du 1er juillet 2008, son mandat a été renouvelé le 20 mai 2011 puis le 11 mai 2012. Il viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Ronan Arzel en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Moïse Mitterrand en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Paul-Antoine Lecocq en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 janvier 2012 à compter du 1er janvier 2012. Son

mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les membres du Directoire disposent tous d'une expérience confirmée dans la profession de promoteur immobilier et la gestion d'entreprise.

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégalement investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Toutefois, en application de l'article 13 des statuts, le Directoire doit recueillir l'accord préalable du Conseil de Surveillance pour les actes, opérations et engagements suivants :

- cession d'immeubles par nature;
- cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaires à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales);
- et constitution de sûretés, cautions, avals et garanties.

Les membres du Directoire sont autorisés à répartir entre eux les tâches de direction étant entendu que la répartition, si elle intervient, ne peut avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégalement la direction de la Société.

Les membres du Directoire établissent un rapport trimestriel soumis à l'examen du Conseil de Surveillance.

c) Cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail

Les recommandations spécifiques AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société, à l'exception de celle relative au cumul de l'exercice d'un mandat social et d'un contrat de travail. Cette exception concerne les membres du Directoire autres que son Président, Olivier Mitterrand, et son Directeur Général, Fabrice Desrez. Elle s'explique tant par l'historique que par la taille de la Société. Les mandataires sociaux concernés disposent d'un contrat de travail salarié antérieur à leur accession au Directoire et correspondant à une fonction opérationnelle spécifique au sein de la Société. Le Conseil de Surveillance de la Société a entériné cette position de principe lors de sa séance du 13 février 2009. Une partie de la rémunération fixe globale de ces mandataires sociaux est néanmoins liée à leur mandat social

d) Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, mais exclusivement de manière fixe par Premier Investissement dans le cadre de la Convention de management entre LNC et Premier Investissement.

Les principes de rémunération des autres membres du Directoire sont les suivants :

- rémunération fixe ;
- rémunération variable sur objectifs selon leur fonction opérationnelle ; par exemple : nombre de maîtrises foncières nettes, nombre de réservations, résultats d'exploitation de périmètres géographiques définis et/ou résultats consolidés du groupe
- avantages divers :
 - ♦ indemnités d'expatriation ;
 - ♦ voiture de fonction ;
 - ♦ le cas échéant, plans d'attribution d'actions, sous forme d'options d'achat, d'actions gratuites ou autres.

1.7. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues et détaillées aux articles 19 et 20 des statuts de la Société, repris au chapitre 21 du Document de Référence annuel.

1.8. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations relatives à la structure du capital social et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, telles que visées à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce, sont publiées aux chapitres 14, 15, 16, 17,18 et 21 du Document de Référence annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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.

2.1. PRINCIPES

Le contrôle interne est constitué par un ensemble de moyens adaptés aux caractéristiques propres de la Société :

- qui doit lui permettre de faire face de manière appropriée aux risques significatifs qu'elle peut rencontrer, que ces risques soient opérationnels, financiers ou de conformité,
- et qui contribue ainsi à l'utilisation efficiente de ses ressources et à l'efficacité de ses opérations.

Conformément à la définition du Cadre de Référence précité, le contrôle interne en vigueur dans le groupe LNC vise plus particulièrement à assurer :

- la réalisation effective des objectifs fixés par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des opérations immobilières avec les lois et règlements, ainsi qu'avec les règles internes applicables au sein du groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- et la qualité et la production en temps utile des informations financières et comptables rendant compte de l'activité et des perspectives du groupe.

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'erreur ou de fraude sont totalement éliminés ou maîtrisés.

2.2. ORGANISATION GENERALE DU GROUPE LNC

a) Structures du groupe

Le groupe LNC se caractérise par une dualité entre des structures opérationnelles par Directions de Programmes ou filiales, constituant des centres de profit localisés à proximité immédiate de leur marché, et une direction centrale, basée au siège du groupe, qui prend les principales décisions et joue un rôle de contrôle, d'expertise et de conseil auprès des structures opérationnelles.

En France, six Directions de Programmes (« DP »), composées des équipes commerciales, techniques et administratives de LNC, assurent le montage et la réalisation des programmes immobiliers. Ces 6 DP, qui sont consacrées à l'immobilier résidentiel, sont situées dans les grandes agglomérations : Paris, Ile de France (Noisy le Grand, Franconville), Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot).

LNC détient en outre quatre filiales opérationnelles en France :

- LNC Entreprise, spécialisée en Immobilier d'Entreprise,
- CFH, une société plus spécialement active en promotion de maisons individuelles, acquise en 2007,
- Dominium, un promoteur implanté en Languedoc-Roussillon, acquis en novembre 2009, et
- Cabrita, un promoteur implanté à Toulouse, acquis en juillet 2011.

Les filiales Dominium et Cabrita ont fait l'objet d'une fusion simplifiée dans LNC en fin d'année 2012 . Elles auront de ce fait la nature de DP en 2013.

En 2012, le groupe a également été actif à l'étranger, via des filiales en Allemagne (implantations à Munich, Berlin, Bayreuth) et en Espagne (implantations à Barcelone, Madrid). LNC a trois filiales étrangères inactives, une au Portugal, une en Pologne, et une en Indonésie, toutes trois en gestion extinctive.

b) Direction du groupe

☐ Comité de Direction

Le Comité de Direction est composé de personnes choisies parmi les directions de l'entreprise en raison de leurs compétences et de leur expérience. Il a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

Le Comité de Direction se réunit au moins 10 fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens.

Le Comité de Direction a un rôle consultatif. Il assiste le Directoire dans la mise en œuvre de la stratégie du Groupe.

En 2012, le Comité de Direction était composé de dix membres :

- le Président du Directoire, en charge notamment du développement international et de la coordination de l'activité de certaines filiales ;
- le Directeur Général, membre du Directoire, responsable de l'activité promotion immobilière en France ;
- le membre du Directoire en charge de l'activité développement et maîtrises foncières en Ile de France ;
- le membre du Directoire en charge de l'activité développement et maîtrises foncières en Province ;
- le membre du Directoire en charge de l'Immobilier d'Entreprise et de la promotion immobilière en Allemagne ;
- le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique ;
- le Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines et du Service Juridique ;
- le Directeur Délégué Immobilier d'Entreprise ;
- le Directeur Allemagne ;

- le Directeur Délégué Produits.

☐ **Les autres Directeurs**

Participent également à la direction du groupe pour le siège :

- le Directeur financier ;
- le Responsable du Service Juridique ;
- et le Directeur de la Qualité et de l'Innovation.

2.3. LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

La réalisation du contrôle interne implique la participation active de multiples organes et responsables.

Le Conseil de Surveillance : il oriente les travaux du Directoire en matière de contrôle interne, débat de la stratégie à l'occasion de la présentation des rapports trimestriels du Directoire, et autorise certains actes et engagements dépassant un seuil identifié.

Le Comité d'Audit : au regard des attributions qui lui sont conférées par le Conseil de Surveillance et le règlement intérieur du Conseil, le Comité d'Audit a un rôle fondamental à jouer dans la mise en œuvre des processus de contrôle interne et le suivi du contrôle des procédures existantes ; le plan d'audit interne à réaliser, ainsi que les principales conclusions des audits effectués lui sont présentés.

Le Directoire : il définit la stratégie générale en matière de contrôle interne, décide de la mise en place de procédures de prévention des risques et d'actions de contrôle, et rend compte au Conseil de Surveillance de l'état de réalisation du contrôle interne ; le Directoire analyse les éventuels dysfonctionnements majeurs et décide les mesures correctives à prendre ; il définit également les priorités en matière d'audit interne.

La Direction Financière : son organisation et l'ensemble de ses missions sont détaillées au paragraphe 2.4.4. ci-après. Egalement en charge du contrôle interne, elle en évalue le fonctionnement, en particulier à travers les missions du contrôle de gestion et la réalisation d'audits internes, et fait toutes propositions pour son amélioration.

Le Service Juridique : il assure la gestion et le suivi des assurances, leur placement dans des conditions de coûts et de couverture optimisées, la réalisation d'audits juridiques auprès de Directions de Programmes ou de filiales. Il propose et met en place des mesures pour la prévention ou la maîtrise des risques juridiques.

Le Directeur de la Qualité et de l'Innovation : il est responsable de l'élaboration du plan qualité annuel de la Société ; il est en charge de l'animation des collaborateurs pour ce qui a trait au contrôle des procédures et effectue des audits techniques auprès des équipes opérationnelles ; il vérifie, contrôle et ajuste les processus de qualité utilisés dans la Société ; il centralise et analyse toutes les non-conformités.

Les Directeurs ou responsables de services : ils centralisent la documentation relative aux procédures de prévention et actions de contrôle ; ils assurent le suivi de ces procédures et formulent des propositions sur leur contenu et leur mode de fonctionnement.

Les Directeurs de programmes : ils établissent les plans qualité annuels de leurs Directions de Programmes et sont garants de leur mise en œuvre.

Dans chaque filiale étrangère, des délégations concernant l'ensemble des fonctions et tâches de contrôle interne ont été mises en place.

2.4. CONTENU DU CONTROLE INTERNE

2.4.1. Contenu Général

Le contenu général du contrôle interne est le suivant :

- identification des risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de non-conformité ;
- classement de ces risques par gravité et probabilité d'occurrence ;
- élaboration de procédures de prévention des risques identifiés ;
- diffusion de ces procédures de prévention au sein du groupe avec toutes explications nécessaires quant à leur mise en œuvre ;
- contrôle de la bonne exécution de ces procédures de prévention et intégration du suivi des procédures dans le plan annuel de chaque service ou Direction du siège, Direction de Programmes et filiale ;
- vérification de l'efficacité des procédures en place ;
- mise à jour de l'ensemble des mesures de contrôle interne chaque fois que nécessaire.

Les principaux facteurs de risque identifiés, ainsi que les mesures prises pour maîtriser les risques en cause, sont exposés au Chapitre 4 du Document de Référence annuel établi par la Société.

Le contrôle interne se développe de façon continue :

- sur la base des résultats des différents audits qui ont lieu tout au long de l'année (audit interne, service juridique, Commissariat aux Comptes, contrôle de gestion),
- et, ponctuellement, sur des zones de progrès identifiées et en fonction d'événements spécifiques qui donnent lieu à de nouvelles procédures ou à des mises à jour de procédures existantes.

2.4.2. Mission spécifique conduite en 2011 et suivi en 2012

En sus de ce qui précède, LNC a confié en 2011 à un prestataire externe une mission de mise à jour de la cartographie des risques de la Société. Cette mission a comporté les 4 grandes phases suivantes :

- Entretiens : environ 30 rendez-vous avec les principaux cadres de la Société d'avril à juillet 2011.
- Recensement d'environ 90 risques, suivi d'une hiérarchisation de ces derniers par force ou fréquence, afin de parvenir à une sélection des 20 principaux risques selon ces deux critères.
- Conduite et documentation d'ateliers d'approfondissement desdits risques regroupés par famille :
 - ⇒ Atelier n° 1 – Risques liés à la gestion des ressources humaines
 - ⇒ Atelier n° 2 – Risques liés aux opérations pendant les phases d'acquisition, de conception et de passation de marchés avec les entreprises
 - ⇒ Atelier n° 3 – Risques liés aux opérations pendant la phase d'exécution
 - ⇒ Atelier n° 4 – Risques liés à la sécurité et à l'interprétation des délégations de pouvoirs
 - ⇒ Atelier n° 5 – Risques liés aux systèmes d'information et au système G5 en particulier.
- Rapport de synthèse.

La conclusion de cette mission a été que la société LNC dispose d'un ensemble de procédures adaptées et pertinentes, qu'il convient dans certains cas de compléter et/ou mettre à jour, et non de refondre complètement. Le principal enjeu souligné était de s'assurer que les procédures de LNC sont dans tous les cas connues, comprises et appliquées.

En 2012, la Société a pris acte des propositions émises en engageant principalement les actions suivantes :

- mise à jour des procédures, documents-types et supports, en particulier par la création d'un portail informatique interne (appelé « Ebible du DP ») qui les centralise et en améliore l'accessibilité.
- extension systématique des procédures LNC aux filiales Dominium et Cabrita
- intensification des audits internes opérationnels conduits en Directions de Programmes par le Directeur de la Qualité et de l'Innovation (26 audits effectués en 2012). Une synthèse des résultats de ces audits est diffusée semestriellement à l'ensemble des Directeurs de Programmes.

2.4.3. Dysfonctionnement du contrôle interne chez ZAPF

En 2012, la division entreprise générale de ZAPF, la division Bau, a connu d'importantes difficultés opérationnelles qui se sont traduites par de lourdes pertes pour la filiale. Il apparaît que dès 2011 et encore en 2012, les équipes techniques de Bau ont sous-estimé de manière significative les coûts de construction des nouveaux projets, en particulier ceux des programmes d'immeubles collectifs et ceux des programmes de maisons individuelles non-standard. Il s'en est suivi de nombreuses prises de commandes à marge insuffisante, voire à marge négative. Et cette erreur majeure s'est trouvée aggravée par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité et de commandes des entreprises du secteur, ainsi que par des pénalités contractuelles venues s'ajouter à ces coûts du fait d'une mauvaise exécution des chantiers.

Après que ces difficultés soient devenues connues au 2^{ème} trimestre 2012, dans le cadre de la révision de son budget, ZAPF a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet des chantiers de la division Bau. Cet audit s'est déroulé sur plus de six mois et a permis à la filiale de mesurer l'ampleur totale des dépassements de coûts.

L'audit relève l'incompétence de l'encadrement de la division Bau, qui a approuvé des chiffrages de travaux erronés puis des contrats de vente à prix insuffisant. La Direction Générale et la Direction Financière de ZAPF, chargées de la maîtrise des opérations et du contrôle des engagements et résultats, ont également failli à leur mission faute de compétences techniques suffisantes. Enfin, le Contrôle de Gestion LNC, dont l'interlocuteur naturel était la Direction Financière de ZAPF, n'a été en mesure ni de contrôler les chiffres avancés par la division Bau, ni de contribuer à leur remise en cause.

Suite à ces constats, LNC a immédiatement mis en place les actions correctives suivantes :

- remplacement du Directeur Général et du Directeur Financier de ZAPF, ainsi que des principaux cadres de la division Bau
- affectation d'un nouveau contrôleur de gestion LNC au suivi de cette filiale, avec une plus forte présence sur le terrain
- recentrage de l'activité Bau sur les maisons individuelles, qui sont le cœur de métier de cette division
- renforcement des critères de rentabilité exigés pour toute nouvelle prise de commande
- gel de toute nouvelle prise de commande de la division Bau, dans l'attente des conclusions d'un diagnostic technique et commercial approfondi devant permettre d'estimer s'il y a ou non une possibilité de rentabilité durable de cette division.

2.4.4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'information financière et comptable

a) Organisation de la Direction Financière

La Direction Financière est organisée en cinq services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC et des holdings intermédiaires ; il supervise la gestion comptable 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 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 les Directions de programmes et le Service juridique. 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 assure 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 Directions 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 triennal à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi-année; il est discuté par le management local et par 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 validation des budgets d'opérations deux fois par an, ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, du chiffre d'affaires groupe. Il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable, Consolidation et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier, qui rapporte au membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, lequel suit en direct la Trésorerie, le Contrôle de Gestion et l'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, et qui est accessible à l'ensemble des responsables financiers des sociétés du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales 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 (Magnitude-Cartesis) déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil et la formation des utilisateurs sont réalisées par les services financiers de la Société, avec l'assistance ponctuelle de consultants externes.

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 les membres du service Consolidation
- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales et/ou les contrôleurs de gestion en charge des entités concernées
- 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 le Directeur Financier avant d'être arrêtés par le Directoire.

La Direction Financière prépare, en liaison avec le Service Juridique et les prestataires externes chargés des relations avec les investisseurs et analystes, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

c) **Autres éléments**

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

2.4.5. Les autres procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Elles sont nombreuses et principalement liées aux domaines suivants :

a) La Qualité

Les procédures de la Société relatives aux méthodes de travail et de contrôle tout au long du déroulement d'une opération de construction-vente sont formalisées. L'objectif est d'améliorer l'efficacité en termes de satisfaction du produit, satisfaction des services et respect des délais (conformité aux normes, aux conditions contractuelles, qualité de mise en œuvre, assistance du client).

Diverses procédures encadrent ainsi les étapes du processus de production :

- maîtrise du foncier,
- conception du programme,
- commercialisation de l'opération,
- pilotage de l'exécution (procédures qui vont de la sélection et du suivi des entreprises jusqu'au bilan de fin d'opération),
- service client (suivi de la fin des levées de réserves, suivi technique des procédures judiciaires, gestion des sinistres, suivi des contrôles de conformité),
- organisation des ressources humaines et des moyens informatiques.

La mesure de la qualité est effectuée par la Direction Qualité et Innovation grâce aux éléments suivants :

- les synthèses établies à partir des enquêtes de satisfaction clients, les réclamations clients, les écarts constatés par le service client par rapport aux engagements définis,
- le relevé et l'analyse des non-conformités,
- l'analyse des contentieux réalisés par le Service Juridique,
- le suivi de la sinistralité établi par le service clients,
- les rapports d'audit technique pratiqués en interne et les contrôles qualité,
- les bilans de fin d'opération.

Un plan qualité est établi chaque année. Des audits techniques de Direction de Programmes sont réalisés chaque année, de manière à analyser l'avancement de la mise en œuvre du plan qualité de la Direction de Programmes concernée, vérifier le respect des règles fixées et déterminer l'efficacité des méthodes et principes de travail. Un compte-rendu est diffusé à la Direction de Programmes et au Directoire. Chaque rapport d'audit technique propose des points d'amélioration. Le Directeur de la Qualité et de l'Innovation assure le suivi des actions consécutives à chaque audit technique.

D'autres actions de contrôle peuvent être mises en place dans le cadre de visites de chantiers sur décision du Directeur de Programmes, du Directeur Général ou du Directeur Qualité et Innovation afin de contrôler notamment le suivi technique et le suivi administratif des travaux.

b) Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines s'assure que le groupe dispose des effectifs et des compétences adéquats, dans le cadre d'une organisation comportant une définition claire des responsabilités. Elle joue un rôle essentiel dans la communication des normes éthiques et professionnelles en vigueur dans le groupe, en particulier lors de la remise aux nouveaux collaborateurs d'un livret d'accueil comportant : Règlement Intérieur, manuel des Usages de la Société, Charte de Déontologie Boursière (y compris calendrier des périodes d'abstention), et Règles liées à l'utilisation des ressources informatiques.

c) Les 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 opérations de promotion immobilière menées en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (appelé « G 5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité et contrôle budgétaire.

Le groupe utilise deux systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings

comptables et financiers, à savoir Magnitude – Cartesis (consolidation) et XRT (trésorerie).

d) Le Juridique

Le Service Juridique s'assure de la conformité des activités par rapport aux lois et règlements applicables et veille à la protection des intérêts du groupe. En particulier, il effectue les tâches suivantes :

- validation des principaux contrats et actes juridiques avant leur signature, dont notamment les dossiers de maîtrise foncière (examen des promesses de vente, analyse des risques liés aux terrains) ;
- définition et mise en place d'un corps de procédures juridiques et de documents-type (check-lists, contrats, courriers...) devant être utilisés dans tous actes effectués au nom de sociétés du groupe ;
- centralisation des procédures judiciaires ;
- centralisation des assurances et du recensement des sinistres ;
- centralisation des contrôles des règles de construction ;
- et audits juridiques des Directions de Programmes et filiales afin de contrôler le respect des procédures et des obligations contractuelles et réglementaires.

e) Le Commercial

Des audits commerciaux effectués par des prestataires extérieurs permettent de mesurer la qualité des politiques et actions définies par le Directoire et exécutées par les vendeurs (« charte vendeur »).

f) L'Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le Directeur de la Qualité et de l'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 sur des processus particulièrement risqués. Les rapports d'audit interne sont systématiquement communiqués au Comité d'Audit.

2.5. DILIGENCES DU PRESIDENT AYANT PERMIS L'ELABORATION DU PRESENT RAPPORT

Pour l'élaboration du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, dont spécialement le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, le Directeur Financier et le Responsable du Service Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance a assisté à toutes les séances du Comité d'Audit. Le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux Comptes aucune indication d'une déficience significative dans le contrôle interne.

Le 22 mars 2013

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le Rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Dijon et Paris-La Défense, le 5 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves Llobell

François Carrega

Sébastien Huet

Annexe 3 : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

Membres du directoire concernés

MM. Olivier Mitterrand et Fabrice Desrez.

Nature et objet

Résiliation de la convention de portage conclue avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

Modalités

Dans le cadre de l'acquisition de la société de droit allemand Concept Bau par Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A., votre société a conclu avec sa filiale une convention de portage engageant votre société à racheter les titres de la société Concept Bau et le compte courant acquis par Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A. moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an. L'accord prévoyait également la prise en charge par votre société à compter de l'acquisition, soit octobre 2003, des frais et risques liés à cette acquisition. Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2012, selon autorisation du conseil de surveillance du 17 décembre 2010.

Le conseil de surveillance du 21 septembre 2012 a autorisé la résiliation de cette convention de portage conclue en 2003 par votre société avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

Ainsi, la convention de portage a été résiliée le 21 septembre 2012. Elle a cessé de produire ses effets à compter de cette date, étant précisé que les sommes versées par votre société en exécution de ladite convention jusqu'à la date d'effet de la résiliation restent acquises à la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

Les charges enregistrées au titre de l'exercice 2012 jusqu'à la date d'effet de la résiliation de la convention se sont élevées à € 579.018.

2. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées

MM. Olivier Mitterrand et Philippe Poindron.

a. Nature et objet

Convention d'apport de prêt d'associé en « capital réserves ».

Modalités

Dans le cadre du renforcement des fonds propres de la société ZAPF GmbH, le conseil de surveillance du 11 mai 2012 a autorisé l'apport en « capital réserves » du prêt d'associé détenu par votre société. Les modalités de rémunérations de ce prêt d'associé, sont décrites dans la seconde partie du présent rapport (cf. convention n° 1). Ces conditions de rémunération ont été modifiées au titre de l'exercice 2012 (cf. convention suivante).

Cet apport a été réalisé sous la forme d'abandons de créances assortis de clauses de retour à meilleure fortune en novembre et décembre 2012. Ainsi, une charge globale d'un montant de € 2.952.798 a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 à ce titre.

b. Nature et objet

Modification des conditions de rémunération des prêts d'associés et mezzanine consentis par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Le conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt d'associé d'un montant initial de € 6.281.540, remboursable sur décision conjointe des associés, rémunéré au taux de 3,75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008. A compter du 1^{er} janvier 2009, le taux est à convenir par les associés de ZAPF GmbH ou à défaut d'accord entre eux, fixé à 10 % l'an.

Le conseil de surveillance du 28 juin 2006 a également autorisé un prêt mezzanine d'un montant initial de € 7.500.000, rémunéré au taux de 10 % l'an et remboursable pour moitié lors de la livraison de la première tranche de l'opération Netzaberg (remboursement effectif en novembre 2007), et pour l'autre moitié lors du remboursement du prêt bancaire de € 100.000.000.

Le conseil de surveillance du 24 juillet 2012 a autorisé la réduction du taux d'intérêt applicable à ces prêts. Les taux de rémunération ont été ramenés à EURIBOR trois mois plus 300 points de base, avec effet rétroactif pour les intérêts non encore réglés.

A la suite de la modification des conditions de rémunération des prêts d'associés, les intérêts financiers nets pris en charge à ce titre par votre société se sont élevés à € 736.136 au titre de l'exercice 2012.

Au titre du prêt mezzanine, les intérêts facturés par votre société, après application de cette réduction de taux, se sont élevés à € 204.300 pour l'exercice 2012.

Par ailleurs, le prêt d'associé a fait l'objet d'un apport en capital réserves au cours de l'exercice 2012 selon les modalités décrites ci-dessus.

3. Avec la société Premier Investissement

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Acquisition des parts de la société Premier S.A.S., détentrice des actions d'autocontrôle de votre société, par la société Premier Investissement.

Modalités

La société Premier S.A.S. est une société filiale à hauteur de 99,98 % de la société Apex dont le capital est détenu à 100 % par votre société. La société Premier S.A.S. a réalisé et commercialisé le programme immobilier de Breuillet. Elle est également détentrice des parts d'autocontrôle de votre société, soit 533.250 actions représentant 3,50 % du capital de votre société.

Dans le cadre du projet d'association du management de votre société à ses performances, la société Premier S.A.S. a été identifiée comme étant un véhicule juridique possible pour cette opération en raison des actions de votre société déjà détenues par la société Premier S.A.S. Dans cette perspective, l'acquisition de cette société par la société Premier Investissement permettrait de dénouer cette situation d'autocontrôle.

Les modalités de cette cession seraient les suivantes :

- valorisation des actions de la société Premier S.A.S. en se fondant sur une valeur de marché de sa participation dans votre société, soit sur la base du cours de l'action de votre société au jour de la cession,
- mise en place d'une garantie de passif au profit de la société Premier Investissement relative aux contentieux encore actifs sur le programme immobilier de Breuillet réalisé par la société Premier S.A.S.

Ce projet de cession a été présenté à l'Autorité des marchés financiers qui n'a émis aucune observation particulière.

Le conseil de surveillance du 9 novembre 2012 a autorisé ce projet de cession selon les modalités décrites ci-dessus.

A la date du présent rapport cette cession n'est pas intervenue.

4. Avec la S.A.R.L. Apartia

Membre du conseil de surveillance concerné

M. Louis-David Mitterrand.

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre la S.A.R.L. Apartia et votre société.

Modalités

Selon le contrat signé le 8 mars 2007 à effet du 19 janvier 2007, votre société a confié à la S.A.R.L. Apartia des missions d'assistance technique et de conseil en achats de matériels informatiques. Ce contrat a été autorisé par les conseils de surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007. Le conseil de surveillance du 21 septembre 2012 a autorisé la reconduction de cette convention pour l'année 2013.

Les honoraires facturés à votre société en 2012 se sont élevés à € 564.984 hors taxes.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées

MM. Olivier Mitterrand et Philippe Poindron.

a. Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Dans le cadre du financement des activités de la société ZAPF GmbH pour l'exercice 2013, le conseil de surveillance du 12 mars 2013 a autorisé la mise en place d'un nouveau un prêt sans garantie d'un montant maximal de € 10.000.000, rémunéré au taux EURIBOR trois mois plus 300 points de base, pour une durée indéterminée et remboursable par anticipation.

b. Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Dans le cadre du financement des activités de la société ZAPF GmbH, le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé un prêt sans garantie, sous la forme d'un crédit revolving, d'un montant de € 4.500.000, rémunéré au taux EURIBOR trois mois plus 300 points de base, pour une durée indéterminée et remboursable par anticipation.

Par ailleurs, suite aux importantes difficultés opérationnelles de l'activité Bau de la société ZAPF GmbH, votre société a dû financer les pertes d'exploitation de sa filiale au cours de l'exercice 2012. Ainsi, l'avance de trésorerie consentie à la société ZAPF GmbH s'élève à € 12.000.000 au 31 décembre 2012. Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de ces concours financiers se sont élevés à € 225.040 sur l'exercice 2012.

Cette convention a été autorisée par le conseil de surveillance du 12 mars 2013.

2. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère.

Modalités

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le conseil de surveillance du 22 mars 2013 a fixé le montant de la rémunération qui sera servie à votre société pour l'exercice 2013 au titre de ces prestations dont la reconduction avait été autorisée par le conseil de surveillance du 21 septembre 2012. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

3. Avec la société Premier Investissement

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Les modalités de cette convention sont décrites dans la seconde partie du présent rapport (cf. convention n° 3). Le budget retenu pour l'exercice 2013, dans le cadre de l'application de cette convention dont la reconduction a été autorisée par le conseil de surveillance du 21 septembre 2012, a été fixé à un montant de € 1.200.000 par le conseil de surveillance du 22 mars 2013.

4. Avec la S.A.S. AzL France

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de licence de marque LNC Financement à la S.A.S. A2L France.

Modalités

Le conseil de surveillance du 24 avril 2008 a autorisé votre société à consentir à la S.A.S. A2L France, qui a pour objet le courtage en matière de financements et le courtage d'assurance accessoires aux financements et crédits, une licence lui permettant d'utiliser la marque LNC Financement, afin de proposer aux clients Les Nouveaux Constructeurs ses services de courtage. Cette licence est rémunérée moyennant une redevance annuelle égale à 20 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le licencié au titre de l'exploitation de la marque concédée.

Le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé la suppression de la rémunération de la licence permettant à la S.A.S. A2L France d'utiliser la marque LNC Financement selon les modalités décrites ci-dessus. La reconduction pour l'année 2013 de cette convention de licence de marque selon les mêmes conditions, c'est-à-dire sans contrepartie financière, a été autorisée par le conseil de surveillance du 22 mars 2013.

5. Avec la société LNC Entreprise

Membre du directoire concerné

M. Moïse Mitterrand.

Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société LNC Entreprise.

Modalités

Le conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de sous-location au profit de la société LNC Entreprise jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la Tour Montparnasse à Paris (XVe) d'une superficie de 191 m² et sept parkings, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges fixé à € 87.189, des charges locatives hors taxes fixées à € 28.745 et la refacturation à hauteur de 10,92 % des frais de services communs. Le conseil de surveillance du 22 mars 2013 a autorisé la reconduction de cette convention pour l'année 2013.

Ainsi, pour l'exercice 2012, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 90.175 au titre du loyer et à € 38.141 au titre des charges locatives.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec M. Olivier Mitterrand, membre du directoire

Nature et objet

Maintien de la prise en charge d'un contrat d'assurance vie au profit de M. Olivier Mitterrand.

Modalités

Le conseil de surveillance du 17 janvier 2006 a maintenu la prise en charge, par votre société, d'un contrat d'assurance vie au profit de M. Olivier Mitterrand.

Une charge de € 505 a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2012 au titre de ce contrat.

2. Avec la société LNC de Inversiones, société de droit espagnol

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Conversion en prêt participatif d'une quote-part du compte-courant détenu par votre société sur la société LNC de Inversiones.

Modalités

Le conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la conversion en prêt participatif d'une quote-part d'un montant de € 1.225.000 du compte-courant détenu par votre société sur la société LNC de Inversiones. Ce prêt participatif a été consenti pour une période de trois ans, renouvelable tacitement, et son remboursement est subordonné à la réalisation effective de bénéfices suffisants par la société LNC de Inversiones. Il porte intérêt au même taux que celui de la convention de trésorerie, soit EURIBOR trois mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2012, en application de cette convention, s'élèvent à € 7.078.

3. Avec la société Premier Investissement, société mère de votre société

a. Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Le conseil de surveillance du 19 septembre 2006 a résilié une précédente convention de management et l'a remplacée par une nouvelle convention, à effet du 1^{er} octobre 2006, dans laquelle les missions du prestataire ont été restreintes. La rémunération a également été modifiée et consiste désormais en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %. En outre, les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Le budget retenu au titre de l'exercice 2012 dans le cadre de l'application de cette convention a été autorisé par le conseil de surveillance en date du 22 mars 2012. Votre société a ainsi comptabilisé en 2012 une charge de € 1.251.451 au titre de cette convention.

b. Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société Premier Investissement.

Modalités

Le conseil de surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un bail de sous-location au profit de la société mère pour la période du 1^{er} octobre 2006 jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la Tour Montparnasse à Paris (XV^e) d'une superficie de 120 m², moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges initialement fixé à € 42.932 et des charges locatives hors taxes fixées à € 15.066.

Le conseil de surveillance du 14 mai 2009 a autorisé la prorogation de cette convention de sous-location jusqu'à l'échéance du bail principal avec une réduction de la superficie à 75 m², moyennant un loyer annuel hors taxes de € 28.125 et des charges locatives annuelles de € 9.975.

Pour l'exercice 2012, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 28.927 au titre du loyer et à € 13.401 au titre des charges locatives.

c. Nature et objet

Convention de licence de marque consentie à la société Premier Investissement.

Modalités

Pour permettre à la société Premier Investissement d'utiliser dans sa dénomination sociale, la marque Premier, votre société lui avait concédé, le 2 janvier 2002, une licence non exclusive moyennant une somme forfaitaire et unique de € 1, pour une durée de trois ans à compter du 2 janvier 2002 puis reconductible pour des durées de trois ans de plein droit.

Le conseil de surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un avenant à cette convention prévoyant de nouvelles conditions de rupture. Ainsi, dans le cas où la participation de M. Olivier Mitterrand dans le capital de Premier Investissement ou bien dans le cas où la participation de la société Premier Investissement dans le capital de votre société deviendrait inférieure à 33,33 % des droits de vote, cette convention pourrait être résiliée.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2012 au titre de cette convention.

d. Nature et objet

Convention de compte courant.

Modalités

Selon la convention en date du 6 décembre 2002, il a été convenu que la société Premier Investissement pourrait placer auprès de votre société sa trésorerie disponible moyennant une rémunération calculée au taux EURIBOR trois mois.

Cette convention n'a pas eu d'effet en 2012.

4. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

a. Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère.

Modalités

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a fixé le montant de la rémunération qui sera servie à votre société au titre de ces prestations pour l'exercice 2012. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

b. Nature et objet

Conventions de trésorerie conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères.

Modalités

Certaines filiales françaises et étrangères ont mandaté votre société pour organiser, en leur nom et pour leur compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR trois mois.

Le montant des charges et produits financiers comptabilisés par votre société au titre de l'exercice 2012, en application de ces conventions, est indiqué en annexe 2.

5. Avec la société ZAPF GmbH, filiale de votre société

Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à ZAPF GmbH.

Modalités

Afin de financer la reprise des actifs de la société Estelit par la société ZAPF, le conseil de surveillance du 23 septembre 2011 a autorisé un prêt sans garantie d'un montant de € 2.500.000, rémunéré au taux EURIBOR trois mois plus 300 points de base, d'une durée de trois ans et remboursable par anticipation.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2012 se sont élevés à € 90.800.

6. Avec M. Philippe Poindron, membre du conseil de surveillance

a. Nature et objet

Mission confiée à un membre du conseil de surveillance pour l'acquisition d'une participation dans la société ZAPF GmbH et le suivi des accords signés avec les partenaires financiers.

Modalités

Votre société, qui était en cours de négociation pour l'acquisition d'une participation dans la société allemande ZAPF GmbH, a confié, pour l'assister dans les négociations et la recherche de partenaires, une mission à M. Philippe Poindron et ce, sur autorisation du conseil de surveillance du 18 octobre 2005. Le renouvellement de cette mission, qui a été complétée d'une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers, a été autorisé par le conseil de surveillance du 27 mars 2007.

Sur autorisation du conseil de surveillance du 4 novembre 2011, une mission complémentaire de suivi de l'activité de la filiale allemande ZAPF GmbH, suivi qui porterait en partie sur la stratégie du groupe au regard de son investissement dans cette société, a été confiée à M. Philippe Poindron.

Les prestations facturées à votre société en 2012 par M. Philippe Poindron au titre de ces différentes missions se sont élevées à € 73.633 hors taxes auxquels s'ajoutent des frais pour un montant de € 733.

b. Nature et objet

Mission complémentaire confiée à un membre du conseil de surveillance concernant le suivi de l'activité des filiales indonésiennes.

Modalités

Sur autorisation du conseil de surveillance du 4 novembre 2011, votre société a confié à M. Philippe Poindron à compter du 1^{er} décembre 2011 une mission concernant le suivi de l'activité des filiales indonésiennes Premier-LNC Singapour et Premier Qualitas Indonésie, suivi qui porterait sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés telle que décidée lors de la réunion du conseil de surveillance du 13 mai 2011.

Les prestations de services correspondantes seraient facturées sur la base d'un taux horaire de € 490 hors taxes et d'un forfait journalier de € 3.100 hors taxes, l'un et l'autre révisables par le directoire en fonction de l'importance et de la durée effective des missions.

Les honoraires facturés en 2012 par M. Philippe Poindron au titre de la mission de suivi des filiales indonésiennes se sont élevés à € 54.400 hors taxes auxquels s'ajoutent des frais pour un montant de € 8.033.

7. Avec M. Patrick Bertin, membre du conseil de surveillance

Nature et objet

Missions de suivi de plusieurs dossiers de développements fonciers.

Modalités

Le conseil de surveillance du 24 avril 2008 a confié à M. Patrick Bertin une mission de suivi de certains dossiers de développements fonciers, moyennant une rémunération journalière forfaitaire de € 1.500 hors taxes.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2012.

8. Avec la société Axc

Membre du conseil de surveillance concerné

M. Henri Guitelmacher.

Nature et objet

Convention avec la société Axc détenue et gérée par M. Henri Guitelmacher.

Modalités

Le conseil de surveillance du 6 novembre 2009 a autorisé la conclusion d'une convention avec la société Axc dans le cadre de l'acquisition de la société Dominium. Cette convention prévoit :

- la rémunération du concours apporté par la société Axc dans le cadre de cette opération de croissance externe pour un montant de € 100.000 hors taxes. Au cours de l'exercice 2009, des honoraires avaient été facturés à votre société par la société Axc pour un montant de € 50.000 hors taxes et une charge à payer de même montant avait été comptabilisée. Ces honoraires ont été facturés à votre société au cours de l'exercice 2010.
- la possibilité pour la société Axc :
 - de participer, jusqu'à 10 % de son capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par la société Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Equipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de M€ 10 hors taxes,
 - et de percevoir des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel de cette ou ces opérations.

Les honoraires facturés au cours de l'exercice 2012 par la société Axc au titre de cette convention se sont élevés à € 50.125 hors taxes.

9. Avec les membres du conseil de surveillance

Nature et objet

Rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations.

Modalités

Le conseil de surveillance du 30 juillet 2010 a autorisé la rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations au titre des travaux effectués par ces derniers pour les besoins des réunions desdits comités selon les modalités suivantes :

	Membres	Rémunération par séance de comité	Charge de l'exercice	
Dijon et Défense, 2013	M. Philippe Poindron	€ 2.500	€ 10.000	Paris-La le 5 avril
	M. Gérard Margiocchi	€ 2.000	€ 6.000	
	M. Henri Guitelmacher	€ 2.000	€ 2.000	
	M. Louis-David Mitterrand	€ 2.000	€ 6.000	
	M ^{me} Michèle Wils	€ 2.000	€ 2.000	
	M ^{me} Anne-Charlotte Rousseau	€ 2.000	€ 2.000	

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves Llobell

François Carrega

Sébastien Huet

Annexe 1

Facturation des prestations de services 2012 et budget 2013

Entités	Modalités de rémunération	Budget 2012 (hors taxes)	Produits 2012 (hors taxes)	Budget 2013 (hors taxes)
PREMIER INVESTISSEMENT	Fixe	€ 15 000	€ 15. 000	€ 15 000
LNC INVESTISSEMENT	Fixe	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
ERA NUEVA	Fixe	€ 3.000	€ 3. 000	€ 3.000
CONCEPT BAU	Fixe	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
C.F.H.	Fixe	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
DOMINIUM (1)	Fixe	€ 50.000	-	-
PREMIER ESPANA	Fixe	€ 50.000	€ 50.000	€ 25.000
LNC DE INVERSIONES	Fixe	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
CABRITA PROMOTION (1)	Fixe	€ 50.000	-	-
LNC ENTREPRISE	Fixe	€ 50.000	€ 50.000	€ 75.000
TOTAL		€ 618.000	€ 518.000	€ 518.000

(1) Ces sociétés ont été fusionnées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012 dans votre société.

Annexe 2

Charges et (produits) financiers comptabilisés en 2012

en application des conventions de trésorerie

Entités	Conditions de rémunération	Charges et (produits) financiers
LNC INVESTISSEMENT	Taux EURIBOR 3 mois	€ 76.872
PREMIER ESPANA	Taux EURIBOR 3 mois	€ 16.048
PREMIER PORTUGAL (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
CONCEPT BAU	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 6.363)
PREMIER POLSKA	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 254.248)
C.F.H	Taux EURIBOR 3 mois	€ 93.910
PREMIER DEUTSCHLAND (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
LNC DE INVERSIONES	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 58.310)
LNC ENTREPRISE	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 10.284)
TOTAL		(€ 142.375)

(1) Pour ces sociétés, la convention de trésorerie n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice 2012.

Annexe 4 : Glossaire

Avancement commercial : pourcentage correspondant au chiffre d'affaires (défini ci après) résultant de la signature des actes authentiques transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété pour chaque programme immobilier.

Avancement technique : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain.

Besoin en Fonds de Roulement : il s'agit de la somme des actifs courants, hors actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie, diminuée des passifs courants hors dettes financières courantes et autres passifs financiers courants.

BTP : Bâtiment Travaux Publics.

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et 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.

Chiffres d'affaires : il est exprimé hors taxes. Il correspond, en France, au montant total des recettes des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. À l'étranger, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison, concomitante ou postérieure à la signature de la vente, du lot achevé. Les autres produits liés à l'activité incluent les produits à caractère non récurrent ou non directement liés aux opérations constituant le chiffre d'affaires. Ces autres produits liés à l'activité sont exclus du chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires à l'avancement : correspond au chiffre d'affaires HT déterminé à partir des recettes à percevoir en fonction des actes authentiques signés, pondéré par le pourcentage d'avancement technique de chaque programme immobilier.

Commercialisation : correspond aux moyens matériels et humains utilisés pour assurer la mise en vente des maisons et appartements construits par le Groupe.

Corps d'état : métier ou entreprise spécialisé(e) participant à une construction (plombier, maçon, carreleur, etc.).

Coûts variables : honoraires de gestion et de commercialisation, publicité/frais de marketing et frais divers, comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus.

Délai d'écoulement : résulte du rapport entre le nombre total de logements restant à vendre et le rythme constaté.

Endettement net consolidé : il est égal à la somme des dettes financières non courantes (à plus d'un an, sous forme de dettes bancaires, auprès d'établissements de crédit et obligataires) et des dettes financières courantes (à moins d'un an) diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (OPCVM, quelle soit la durée de détention recommandée, soldes bancaires, autres liquidités).

Entreprise générale : entreprise qui assure l'exécution de plusieurs ou de la totalité des corps d'état d'un programme de construction.

FPC : Fédération des Promoteurs Constructeurs devenue FPI (Fédérations des promoteurs immobiliers).

Gros œuvre : ensemble de travaux tendant à la réalisation des fondations et de l'ossature maçonnée d'un immeuble en construction.

Individuel diffus : correspond à un logement individuel construit par son propriétaire sur son propre terrain.

IAS/IFRS : *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne.

Joint operation : correspond au mode opératoire mis en œuvre par le Groupe dans certains pays étrangers avec des propriétaires fonciers locaux, qui apportent à un projet de programme immobilier commun avec le Groupe, tout en en restant propriétaires, un terrain constructible, le Groupe apportant pour sa part son savoir-faire en matière de promotion immobilière.

Livraison : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur.

Logement social : logements vendus ou loués à des prix ou loyers réglementés et destinés à des personnes à faibles revenus.

Logements semi-collectifs : immeuble collectif de faible hauteur comportant un nombre limité de lots.

Lot : correspond à une unité d'habitation.

Maître d'Ouvrage : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble.

Maîtrise d'Œuvre d'Exécution : prestation de service technique en matière de construction ayant pour principal objet de sélectionner l'ensemble des intervenants à la construction et le suivi de l'exécution des travaux.

Maîtrise foncière (MF) : terrains acquis, directement ou indirectement, par le Groupe et terrains non encore acquis pour lesquels le Groupe bénéficie d'une option d'achat.

Au sens du chapitre 9, le terme de Maîtrise foncière ou stock foncier recouvre une notion différente. Le Stock foncier comptable est égal, à une date donnée, aux maîtrises foncières cumulées diminuées des réservations nettes (MF – RN) exprimé en nombre de logements (ou équivalent logements (EQL) pour les bureaux et commerces). Ce potentiel se répartit entre, d'une part, les MF mises en vente et les MF non encore lancées commercialement.

Marge à terminaison : correspond à la différence entre les recettes prévisionnelles du programme immobilier évaluées en fonction des données du marché et les coûts prévisionnels, hors coûts variables, permettant la réalisation de ce programme immobilier.

Nombre de mois d'activité Groupe, représenté par son carnet de commande : il correspond au chiffre d'affaires du carnet de commandes (HT) par le douzième du chiffre d'affaires (HT) des douze derniers mois.

Permis de construire : correspond à l'autorisation de construire un ou plusieurs immeubles délivrée par les autorités administratives compétentes.

Plan d'Occupation des Sols (POS) : correspond au document réglementaire établi par une commune déterminant les règles générales d'utilisation des sols.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : règle d'utilisation des sols appelée à remplacer les plans d'occupation des sols en vertu de la loi SRU.

Portefeuille foncier maîtrisé : correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent au Groupe, 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.

Pré-commercialisation : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et notre offre en général alors que nous ne sommes pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation.

Programme immobilier/de construction/de promotion/type : définit l'ensemble des actes juridiques commerciaux et techniques permettant la construction et la vente d'un ou plusieurs immeubles neufs situés sur une même assiette foncière.

Promesse synallagmatique de vente : correspond à un contrat par lequel les parties s'engagent l'une à vendre, l'autre à acheter un bien pour un prix déterminé en vue d'en transférer la propriété. En principe, une promesse de vente vaut vente (article 1589 du Code civil). Néanmoins, les parties peuvent décider d'y ajouter un élément supplémentaire conditionnel, futur et incertain qui n'est pas qu'une simple modalité accessoire, mais qui subordonne la formation même de la vente. Seule la réalisation de cette condition permet à la promesse de vente de valoir vente.

Promesse unilatérale de vente : correspond à un contrat par lequel le promettant s'engage d'ores et déjà à vendre mais le bénéficiaire ne prend pas l'engagement d'acquiescer. Le bénéficiaire acquiert alors un droit d'option, c'est-à-dire un droit d'acquiescer l'immeuble promis, s'il le désire, dans un certain délai. Si le bénéficiaire ne lève pas l'option, la promesse devient caduque. Dans le cas contraire, la promesse devient synallagmatique.

Promoteur immobilier : personne qui, à titre professionnel, prend l'initiative et le soin principal de la réalisation d'un ou plusieurs programmes de construction d'un immeuble.

Ratio d'endettement net : il est égal au rapport entre l'endettement net consolidé et les capitaux propres consolidés (terme anglais : « *gearing* »).

Réception : acceptation par le maître d'ouvrage des travaux réalisés par une entreprise générale ou une entreprise de corps d'état séparé.

Réservations : correspond à des promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients du Groupe pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré.

Résultat à l'avancement : correspond à la marge à terminaison (définie ci avant) d'un programme immobilier, pondéré par l'avancement technique et le chiffre d'affaires à l'avancement (défini ci-avant) des ventes signées.

Résultat opérationnel : il est égal à la différence entre le chiffre d'affaires (majoré des autres produits liés à l'activité) d'une part et l'ensemble des charges opérationnelles (y compris les variations de stocks, les dotations aux amortissements, provisions et dépréciations et pertes de valeur sur écarts d'acquisition/*goodwill*) d'autre part. C'est un indicateur de résultat des activités courantes, avant frais financiers, impôts, quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence, s'il y en a et résultats sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés (terme anglais : « *earning before interests and taxes* » ou « EBIT »).

Rythmes de vente : nombre de lots (définis ci-avant) réservés pendant une période de temps donnée (généralement hebdomadaire ou mensuelle).

Signature : correspond à une vente reçue devant notaire.

Société d'opération : correspond à une société *ad hoc* en charge de la réalisation et de la vente d'un programme de construction.

SHON : Surface Hors Œuvre Nette. Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Nouvelle surface de référence qui remplace la SHON notamment pour tous les permis de construire déposés depuis le 1^{er} mars 2012. La surface de plancher correspond est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et

couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ; des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ; des surfaces de plancher des combles non aménageables ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

SRU : désigne la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Taux d'apport : correspond à la part de l'apport personnel d'un acquéreur dans le financement total du prix de son acquisition.

VEFA : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot (défini ci-avant) restant à construire par le vendeur.