

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

31 Décembre 2010

Comptes consolidés annuels établis selon le référentiel IFRS

Activité du groupe LNC

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

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009 (1)
Chiffre d'affaires	6.1	539 964	649 065
Coûts des ventes	6.1	(429 605)	(537 307)
Marge brute	6.1	110 359	111 758
Charges de personnel	3.1	(46 156)	(40 292)
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(34 937)	(33 149)
Impôts et taxes		(1 685)	(1 764)
Charges liées aux amortissements		(3 489)	(3 636)
Sous-total Résultat opérationnel courant		24 092	32 918
Charges et produits sur écarts d'acquisition			
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.1	0	(4 002)
Résultat opérationnel		24 092	28 916
Coût de l'endettement financier brut	3.2	(7 906)	(14 790)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2	874	1 380
Coût de l'endettement net		(7 032)	(13 410)
Autres charges financières	3.2	(3 132)	15
Autres produits financiers	3.2	1 717	1 187
Résultat financier		(8 447)	(12 208)
Résultat des activités avant impôts		15 645	16 708
Impôts sur les bénéfices	3.3	(199)	(6 297)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		563	(6)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.4	0	(457)
Résultat net de l'ensemble consolidé		16 009	9 948
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		866	(922)
Dont Résultat Net Part du Groupe		15 143	10 869
Résultat net par action (en euro)	3.5	1,08	0,78
Résultat net par action après dilution (en euro)	3.5	1,03	0,76

(1) La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle à 50% jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.2).

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

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 009	9 948
Ecart de conversion	(462)	(233)
Résultat global	15 547	9 715
<i>dont quote-part du groupe</i>	14 807	10 680
<i>dont quote-part revenant aux monirotaires</i>	740	(965)

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Ecarts d'acquisition nets	4.1	6 433	5 476
Immobilisations incorporelles nettes		95	167
Immobilisations corporelles nettes	4.2	35 321	35 660
Autres actifs financiers non courants	4.4	2 014	2 115
Impôts différés actifs	3.3	5 102	5 469
Total actifs non courants		48 965	48 888
Stocks et encours	4.5	261 530	339 009
Clients et comptes rattachés	4.6	49 452	125 040
Créances d'impôts		135	142
Autres actifs courants	4.8	37 090	32 445
Titres disponibles à la vente		1 002	1 036
Actifs financiers courants	4.4	12 914	10 266
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.9	172 514	156 540
Total actifs courants		534 637	664 478
Actifs destinés à être cédés			
Total actif		583 602	713 365

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Capital	5.1	14 532	14 532
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		88 242	81 445
Résultat net part du groupe		15 143	10 869
Capitaux propres part du groupe		195 032	183 962
Intérêts minoritaires		1 306	4 077
Capitaux propres de l'ensemble		196 338	188 038
Dettes financières non courantes	5.5	47 497	96 692
Provisions non courantes	5.3	2 898	2 292
Impôts différés passifs	3.3	5 622	12 138
Autres passifs financiers non courants		0	72
Total passifs non courants		56 017	111 194
Dettes financières courantes	5.5	102 042	152 490
Provisions courantes	5.3	15 982	20 676
Fournisseurs et autres créditeurs		114 282	115 825
Dettes d'impôts		763	5 533
Autres passifs courants	5.6	87 927	113 856
Autres passifs financiers courants	5.7	10 251	5 753
Total passifs courants		331 247	414 133
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
Total passif et capitaux propres		583 602	713 365

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Minoritaires	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2008	14 802	77 115	81 722	(913)	172 726	(442)	172 284
Ecart de conversion			(190)		(190)	(43)	(233)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(190)		(190)	(43)	(233)
Résultat de l'exercice (b)			10 869		10 869	(922)	9 948
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			10 680		10 680	(965)	9 715
Variation de capital	(270)				(270)		(270)
Dividendes versés						(3 422)	(3 422)
Mouvements sur actions propres				478	478		478
Paiements en actions et stocks options			529		529		529
Impacts des mouvements de périmètre							
Autres variations			(181)		(181)	8 906	8 725
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	(270)		348	478	556	5 484	6 040
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2009	14 532	77 115	92 750	(435)	183 962	4 077	188 038
Ecart de conversion			(336)		(336)	(126)	(462)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(336)		(336)	(126)	(462)
Résultat de l'exercice (b)			15 143		15 143	866	16 009
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			14 807		14 807	740	15 547
Variation de capital							
Dividendes versés			(6 996)		(6 996)	(884)	(7 880)
Mouvements sur actions propres			(51)		(51)		(51)
Paiements en actions et stocks options			631		631		631
Impacts des mouvements de périmètre			2 276		2 276	(2 739)	(463)
Autres variations			403		403	112	515
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(3 737)		(3 737)	(3 511)	(7 248)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2010	14 532	77 115	103 820	(435)	195 032	1 306	196 338

Conformément à la norme IAS 27 révisée, le Groupe a comptabilisé l'acquisition complémentaire de 18,07% dans la société Zapf en variation des capitaux propres (impact de 2.3m€ attribuables aux actionnaires de LNCSA) (confère § 2.1) .

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net de l'ensemble consolidé		16 009	9 948
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		631	524
Élimination des amortissements et provisions		(819)	236
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		2 822	21
Élimination des plus ou moins values de cession		(99)	695
Élimination du résultat des mises en équivalence		(563)	6
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		17 981	11 430
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3.2	7 032	13 433
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.3	199	6 297
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		25 212	31 160
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		121 942	134 163
Intérêts versés nets		(7 026)	(13 658)
Impôts payés		(11 076)	11 292
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		129 052	162 957
Incidence des variations de périmètre (1)		(2 144)	3 823
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(80)	716
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 056)	(1 836)
Acquisition d'actifs financiers		(81)	(297)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		210	69
Cession et remboursement d'actifs financiers		532	177
Dividendes reçus des sociétés MEE		410	0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(3 209)	2 652
Incidence des variations de périmètre (2)		(450)	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	5.1	(6 996)	0
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(884)	(3 421)
Acquisition et cession d'actions propres		(51)	0
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		(99 789)	(90 791)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(108 170)	(94 212)
Incidence des variations des cours des devises		179	124
Variation de trésorerie		17 852	71 521
Trésorerie d'ouverture		154 070	82 549
Trésorerie de clôture		171 922	154 070
dont Trésorerie de clôture actif		172 514	156 540
dont Trésorerie de clôture passif		592	2 470
Trésorerie de clôture		171 922	154 070

(1) L'impact du mouvement de périmètre de l'exercice 2009 provient du changement de méthode de consolidation de la société Zapf. La trésorerie active auparavant intégrée à 50% est intégrée à 100% à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.2).

Sur l'exercice 2010, le mouvement de périmètre s'explique par la trésorerie versée pour le rachat d'actifs de Classic Garagen par ZAPF pour (2.1)m€.

(2) L'amendement de la norme IAS 7 relatif aux transactions entre actionnaires a un impact sur la présentation du tableau de flux de trésorerie et conduit le Groupe à reclasser les flux des transactions

entre actionnaires des activités d'investissement aux activités de financement. Sur l'exercice 2010, le Groupe LNC classe donc l'acquisition des 18,07% de titres ZAPF par LNCSA en activité de financement (cf note 2.1).

L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	78 014	194 446
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	108 875	(54 971)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(64 947)	(5 312)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	121 942	134 163

La variation du BFR est de (122)m€ en 2010.

Les principaux facteurs de cette réduction sont d'une part la diminution des créances nettes de 109m€, dont 87m€ de baisse pour l'Immobilier d'Entreprise permise par le paiement à la livraison du Copernic 2 le 1^{er} février 2010 et d'autre part la réduction des stocks essentiellement en France Résidentiel pour 45m€ lié au rythme de vente soutenu et en Espagne pour 20m€.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ou Groupe LNC sont établis conformément au référentiel publié par l'IASB et au référentiel IFRS adopté par l'Union européenne au 31 décembre 2010.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 21 mars 2011.

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.

1.1.1. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2010.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2010.

- Amendement IFRS 2 – Transactions intragroupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2010.
- IFRS 3 et IAS 27 révisées – Regroupements d'entreprises et préparation des états financiers consolidés, applicables aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union Européenne le 3 juin 2009.
- Amendements IAS 39 – Instruments financiers – Eléments éligibles à la couverture, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 15 septembre 2009.
- IFRIC 17 - Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009.
- IFRIC 18 – Transfert d'actif par des clients - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 1^{er} novembre 2009.
- Amendement à IFRS 1 – Exemptions complémentaires pour les premiers adoptants - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2010.
- Amendement à IAS 7 – Transactions entre actionnaires, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du Groupe lors de leur première application, étant précisé que les normes IAS 27 révisée et IFRS 3 révisée s'appliquent prospectivement, c'est à dire aux opérations réalisées à compter du 1er janvier 2010. Les règles et méthodes comptables ont été mises à jour des modifications induites.

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2010.

- Amendements à IAS 32 – Classement des droits de souscription émis - applicable aux exercices ouverts au 1er février 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 1er février 2010. Elle n'a cependant pas été appliquée par anticipation.

- IAS 24 révisée – Parties liées - applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2011
Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 19 juillet 2010.

- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers par la remise d'instruments de capitaux propres », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 23 juillet 2010.

- Amendement d'IFRS 1 consécutif à l'interprétation IFRIC 19 Extinction de passifs financiers par la remise d'instruments de capitaux propres, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 23 juillet 2010.

- Amendement d'IFRIC 14 relatif aux paiements d'avance d'exigences de financement minimal, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 19 juillet 2010.

- Amendement d'IFRS 1 relatif à l'exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 30 juin 2010.

1.1.3. Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 9 - Instruments financiers – Classification et évaluation - applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2013

- Amendement d'IAS 12 – Impôts sur le résultat – Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents - applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 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 estimations significatives réalisées 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 2010 est Premier España ;
- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison ; 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 ; 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 ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués.

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 de Premier España de 59 m€ (-53%) sur les deux dernières années, 2009 et 2010. Au 31 décembre 2010, celui-ci s'élève à 68 m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile.

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 qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les 12 prochains mois.

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 2010, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de (3,2)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 (Confère § 2 .1. Zapf), le Groupe comptabilise à compter du 1er 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 Zapf a été consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009. Suite au rachat de 25.9% par la société Premier Investissement (Société mère de LNC), le groupe a pris le contrôle de la société Zapf. En conséquence, la société a été consolidée par intégration globale à compter du 1er mai 2009.

En décembre 2010, LNC a procédé à l'acquisition auprès du dernier investisseur financier de ZAPF de 18,07% du capital, ce qui porte sa participation de 50,00% à 68,07%. Cette opération a été traitée comme une transaction avec les intérêts minoritaires sans perte de contrôle et donc comptabilisée directement en capitaux propres (confère § 2.1)

Les comptes de la filiale Premier Portugal étaient présentés selon la norme IFRS 5 (résultat sur abandon d'activité) en 2008 et 2009. Compte tenu de la faible visibilité sur la date de liquidation effective de cette filiale, ce traitement a été abandonné à compter du 1er janvier 2010. Voir note 3.4

Enfin, l'activité de la société Dominium, acquise par LNC fin novembre 2009, est consolidée depuis le 1er janvier 2010.

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.

- 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 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 Directeur.

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 6 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 à partir du 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.

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 classées 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. Pour le groupe LNC, cela concerne la valorisation de CAP et de swaps.

En effet, la société LNCSA utilise des instruments financiers (CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation du taux d'intérêt sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

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 charge de période. Il inclut pour les programmes lancés à compter du 1 janvier 2009 les frais financiers relatifs aux maîtrises 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 § 4.5.1).

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.

Dans le cas particulier de l'arrêt de l'activité du Portugal décidé en juin 2008, le groupe LNC conformément à la norme IFRS 5, avait reclassé en 2008 et 2009 sur une ligne distincte du compte de résultat en un montant unique, le résultat après impôt de ces activités abandonnées et le profit ou la perte après impôt comptabilisé lors de l'évaluation à leur juste valeur nette des frais de cession ou lors de leur cession des actifs ou groupes d'actifs constituant l'abandon d'activité. A fin 2010, les activités de Premier Portugal ne sont plus traitées conformément à la norme IFRS 5, la filiale disposant d'actifs n'ayant pas été réalisés au delà de la période prorogée d'une année.

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, l'Allemagne et l'Indonésie.

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 5.4.

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 différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

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.

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2010

Au cours de l'exercice 2010, les événements significatifs sont les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires de l'année 2010 s'élève à 329,4 millions d'euros, en recul de 16% par rapport à 2009. Cette évolution est essentiellement imputable à la baisse de 48 millions d'euros du chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise, avec l'achèvement du programme Copernic 2 l'année précédente, qui à lui seul avait contribué à hauteur de 66 millions d'euros au chiffres d'affaires de l'exercice 2009.
- Après prise en compte de l'entrée de Dominium dans le périmètre de consolidation en 2010, générant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'inscrit en recul de 4% par rapport à 2009. Cette évolution résulte d'une baisse de la production de logements en 2010, liée au creux d'activité commerciale du deuxième semestre 2008, et au bas niveau du portefeuille foncier en 2009.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'établit à 42,2 millions d'euros en 2010, en repli de 22 millions d'euros par rapport à 2009. Cette baisse de 34% s'explique par un effet de base défavorable lié à la réalisation de deux transactions avec des banques en 2009 pour un montant total de 33,6 millions d'euros, ces transactions ayant permis un désendettement de la filiale à due concurrence. Sans l'impact de ces deux transactions, le chiffre d'affaires 2010 serait en hausse de 38% par rapport 2009.
- En Allemagne, le chiffre d'affaires 2010 de Concept Bau-Premier s'établit à 60,1 millions d'euros contre 90,3 millions d'euros en 2009, la société ayant livré seulement 183 logements en 2010, contre 281 en 2009.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 98,9 millions d'euros en 2010 contre 97,6 millions d'euros en 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. En base comparable 100%, il est en baisse d'environ 8 millions d'euros entre 2009 et 2010.

(en milliers d'euros)	2009	2009	2010
	Base 100% proforma	Données consolidées	Données consolidées
Chiffre d'affaires	106 715	97 644	98 884
Marge brute	23 573	21 063	24 167
Résultat opérationnel	(9 221)	(3 675)	2 307
Résultat net consolidé	(11 845)	(6 575)	2 229

- En décembre 2010, LNC a procédé à l'acquisition auprès du dernier investisseur financier de ZAPF de 18,07% du capital, ce qui porte sa participation de 50,00% à 68,07%. LNC s'est en outre porté acquéreur de créances détenues par un associé financier. Les termes de cette transaction ont servi de référence pour la mise à la juste valeur de certaines dettes financières de Zapf, ce qui s'est traduit par une charge financière de 2,9m€ sur l'exercice (cf note 3.2). Cette acquisition a un impact de 2.3m€ sur les réserves consolidées, attribuable aux actionnaires de LNCSA (cf Tableau de Variation des Capitaux Propres).

- Sur 2010, ZAPF a acquis des actifs industriels et un fonds de commerce de la société Classic Garagen, générant un goodwill de 0,9 millions d'euros (cf notes 4.1).

2.2. RAPPEL DES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2009

- **En France**, le chiffre d'affaires de l'année 2009 s'établit à 390 millions d'euros, en hausse d'environ 24% par rapport à 2008. L'immobilier d'entreprise, qui s'élève à 82.7m€, en augmentation de près de 59 millions d'euros, contribue à l'essentiel de cette progression principalement grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2.

Le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel enregistre pour sa part une progression de 17 millions d'euros soit une croissance de 6% par rapport à 2008.

- LNC a procédé fin novembre 2009 à l'acquisition de l'ensemble des titres de la société DOMINIUM pour un prix de 4,5m€, auquel se rajouteront éventuellement des compléments de prix ultérieurs. Ce promoteur immobilier, créé en 1991 est exclusivement présent en Languedoc-Roussillon, région dotée d'une forte croissance démographique qui sous tend une bonne demande de logements. La société a développé une expertise et une activité réussie dans les programmes immobiliers de qualité, avec en particulier une capacité d'innovation dans le domaine du développement durable. DOMINIUM emploie une dizaine de collaborateurs. Cette acquisition représente pour LNC un portefeuille foncier d'environ 140 logements. La société DOMINIUM est consolidée par intégration globale sur la base des comptes au 31 décembre 2009.
- **En Espagne**, le chiffre d'affaires s'établit à 64,1 millions d'euros, globalement stable par rapport à 2008. Il intègre deux ventes en bloc réalisées dans l'année avec des établissements bancaires dans le cadre de négociations pour le réaménagement et la réduction de l'endettement de la filiale : une transaction au 2^{ème} trimestre, d'un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements, et une transaction réalisée au 3^{ème} trimestre, d'un montant de 6,1 millions d'euros correspondant à la vente d'un terrain. Ces opérations ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de la dette de **Premier España**, qui, par ailleurs, a récemment ouvert de nouvelles négociations avec deux autres banques pour poursuivre l'assainissement de son bilan. Hormis l'impact de ces deux transactions, Premier España a livré 138 logements au cours de l'année 2009 contre 279 en 2008.
- **En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 90 millions d'euros en 2009 contre 37 millions d'euros l'an dernier. Cette forte progression s'explique par le report de 53 livraisons, initialement prévues fin 2008, au 1^{er} trimestre de cette année, et surtout par la bonne tenue du plan de marche de l'exercice 2009. Ainsi l'important programme de livraison du 4^{ème} trimestre à Munich s'est déroulé de manière satisfaisante et 175 logements ont été livrés au cours des 3 derniers mois de 2009 représentant un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros. Au total, 281 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2009 contre 113 logements en 2008.
- Toujours en Allemagne, l'un des deux investisseurs financiers actionnaires de Zapf a souhaité céder sa participation au cours du 1^{er} semestre 2009. Premier Investissement, actionnaire majoritaire de LNC, a alors acquis la totalité des titres correspondant, soit 25,9%. Le groupe a analysé en substance cette transaction et a conclu à une situation de contrôle de fait de LNC sur Zapf. En conséquence la société qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 est passée en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009. Premier Investissement détient désormais 25,9% du capital et des droits de vote de Zapf aux côtés de LNC qui en détient 50%, les 24,1% résiduels étant détenus par l'autre investisseur financier.

Le chiffre d'affaires de **Zapf**, consolidé en intégration globale depuis le 1^{er} mai 2009, s'élève à 97,6

millions d'euros, contre 97,8 millions d'euros en 2008, année où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50%. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est de 107 millions d'euros en 2009 contre 196 millions en 2008, la baisse de 89 millions d'euros étant principalement imputable à l'effet base lié au programme exceptionnel Netzaberg pour 65 millions d'euros, et à la fermeture progressive de l'activité Zapf Wohnen.

L'accord bancaire conclu par Zapf avec son pool de banques créancières le 26 février 2009, pour confirmer la prolongation des financements nécessaires sur une période de 2 ans, a été formellement signé le 4 juin 2009.

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 détail du périmètre de consolidation en note 8) :

- sociétés intégrées globalement : 205 au 31 décembre 2010 contre 177 au 31 décembre 2009
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 46 au 31 décembre 2010 contre 41 au 31 décembre 2009
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 14 au 31 décembre 2010 contre 14 au 31 décembre 2009

3.1. RESULTAT OPERATIONNEL

3.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Rémunération du personnel	(35 411)	(29 002)
Avantages au personnel	998	(580)
Charges sociales	(11 214)	(10 181)
Stocks options et actions gratuites	(529)	(529)
Total charges de personnel	(46 156)	(40 292)

La hausse des charges de personnel s'explique majoritairement par deux évènements :

- le changement de méthode de consolidation de Zapf pour (3.8)m€ (cf note 2.1) en 2009 ;
- et l'entrée de Dominium dans le groupe fin 2009 pour (1.0)m€ (cf note 2.1).

Les avantages au personnel se composent principalement de reprises de provisions pour restructuration de Zapf pour 2.2 m€, des impacts d'attributions d'actions gratuites (0.6m€), des provisions retraites ainsi que l'impact du complément de prix lié à l'acquisition de Dominium en 2009 (cf note 2.2) pour (0.3)m€. Ce dernier est calculé sur la base des deux compléments contractuels pondérés de la probabilité de réalisation (soit 0.5m€ en décembre 2012 et 0.5 m€ en décembre 2013), actualisé au taux du coût moyen pondéré du capital et répartis au prorata temporis.

3.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Locations et charges locatives	(7 929)	(7 683)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(10 465)	(11 887)
Services extérieurs	(17 199)	(18 558)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	21	(609)
Autres produits et autres charges	635	5 588
Total autres charges et produits opérationnels courants	(34 937)	(33 149)

La diminution globale des autres produits et charges (pour (5.0)m€) provient principalement du poids des diverses reprises de provisions effectuées en 2009 relatives aux dépréciations d'actifs courants et non courants, risques et charges. En effet, sur l'exercice 2009, certaines filiales étrangères ont effectué des reprises significatives :

- Concept Bau Premier avait procédé pour 1,8m€ à des reprises nettes de provisions pour risques et charges sur de vieilles opérations ;
- et Premier España a reconnu un produit de 1m€ au titre des dépôts de garantie abandonnés par ses clients dans le cadre de désistements ;
- ZAPF a procédé à des reprises partielles, du fait de l'amélioration des conditions de marché, dont l'impact net est de 2m€.

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est le suivant :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young Montant HT		AGM Audit Légal Montant HT		Horwath Montant HT		Autres Montant HT	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	173	183	184	146				
- Filiales intégrées globalement	299	702	305	376	236		37	
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	15	13	2					
- Filiales intégrées globalement								
Total	487	899	491	522	236		37	

3.1.3. Autres charges et produits opérationnels non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Dépréciation d'écarts d'acquisition		
Produits sur écarts d'acquisition		
Charges opérationnelles non courantes	0	(4 002)
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	(4 002)

Pour rappel, en 2009, le détail des charges opérationnelles non courantes était le suivant :

- Restructuration Zapf Wohnen (principalement plan social) pour (2.1)m€ en base 50 % (Cf. Note 2.1)
- Complément de dépréciation des terrains polonais pour (1.4)m€
- Complément de dépréciation de certains terrains gelés espagnols pour (0.5)m€

3.2. COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(7 906)	(14 790)
Coût de l'endettement brut	(7 906)	(14 790)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	874	1 380
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	874	1 380
Coût de l'endettement net	(7 032)	(13 410)
Autres charges financières	(3 132)	15
Autres produits financiers	1 586	1 208
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	131	(21)
Autres produits et charges financiers	(1 415)	1 201
Résultat financier	(8 447)	(12 208)

Le coût de l'endettement financier brut intègre les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts.

Il s'élevait à (14.8)m€ sur l'exercice 2009 contre (7.9)m€ sur l'exercice 2010, soit une réduction de 6.9m€ ou -47%. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1^{er} janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 1.9m€ sur l'exercice 2010 contre 1.1m€ sur l'exercice 2009.

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 162m€ sur l'exercice 2010 contre 291m€ en 2009, soit une baisse d'assiette de 44%, qui explique l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4.9% en 2010 contre 5.1% en 2009 (après retraitement des apports promoteurs). Cette diminution est principalement liée à la baisse de l'Euribor 3 mois passé de 1.2% à 0.8% entre les deux périodes.

Comme évoqué au point 2.1 ci-dessus, les autres charges financières représentent la réévaluation des dettes de Zapf à leur juste valeur pour un montant de (2.9)m€.

Les autres produits financiers comprennent, entre autres, les gains de change.

3.3. IMPOTS

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA
- Comepar (SARL)
- EPP Chatenay SARL

3.3.1. Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Impôts exigibles	(6 250)	(5 444)
Impôts différés	6 051	(853)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(199)	(6 297)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres *	96	(4 121)

* Sur l'exercice 2009 : dont 3.3m€ suite au changement de méthode de consolidation de ZAPF et 0.8m€ suite à l'acquisition du groupe Dominium.

Sur l'exercice 2010, le stock de 0.3m€ de déficit acquis suite au rachat de MOMA a été activé.

3.3.2. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	206	18
- Provisions pour engagements liés au personnel	337	248
- Provisions non déductibles	91	81
- Passage achèvement/avancement	178	286
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles	289	345
- Juste valeur dettes ZAPF	856	0
- Autres retraitements	221	287
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 205	5 514
Compensation IDA/IDP par entité	(4 281)	(1 310)
Total impôts différés actifs	5 102	5 469
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	4 968	5 640
- Provisions non déductibles	904	897
- Ecart d'évaluation sur stock	1 459	2 216
- Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	1 801	3 643
- Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	219	564
- Autres retraitements	552	488
Compensation IDA/IDP par entité	(4 281)	(1 310)
Total Impôts différés passifs	5 622	12 138
Position nette	(520)	(6 669)

3.3.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Resultat net de l'ensemble consolidé	16 009	9 948
Impôt sur les résultats	199	6 297
Résultat des sociétés mises en équivalence	(563)	6
Résultat sur abandon d'activités	(0)	457
Resultat avant impôt et charges et produits sur ECA*	15 645	16 708
Charge(produit) d'impôt théorique	5 215	5 566
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	922	228
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	87	285
Incidence des différences permanentes	(2 963)	(3 266)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	381	4 631
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(2 874)	(741)
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées	(382)	(153)
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	(369)	
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	231	(368)
Autres impacts	(49)	115
Charge d'impôt effective	199	6 297
Taux d'imposition effectif	1,27%	37,69%

(*) ECA correspond aux écarts de conversion actif

3.3.4. Déficits reportables en base

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2009 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 129	11 129	0	illimitée
Espagne	47 397	3 047	44 350	15 ans
Portugal	263	0	263	6 ans
Concept Bau 2 -Berlin	1 369	1 369	0	illimitée
Concept Bau-Munich	24 111	6 617	17 494	illimitée
Indonésie	979	0	979	5 ans
1er Qualitas (51%)	326	0	326	5 ans
Pologne	1 115	0	1 115	5 ans
Zapf (100%)	22 366	6 622	15 744	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	331	0	331	illimitée
Sous total Etranger	98 257	17 655	80 602	
Total	109 386	28 784	80 602	

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2010 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 501	11 501	0	illimitée
1er España	44 621	3 621	41 000	15 ans
Inversiones	1 720	1 720	0	15 ans
Portugal	575	0	575	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	23 200	7 937	15 263	illimitée
Pologne	1 710	0	1 710	5 ans
Zapf	17 900	6 912	10 988	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	474	0	474	illimitée
Sous total Etranger	90 200	20 190	70 010	
Total	101 701	31 691	70 010	

3.4. RESULTATS SUR ACTIVITES ABANDONNEES

Depuis la clôture du 30 juin 2008, le Groupe avait classé son activité au Portugal selon IFRS 5 « Actifs non courant détenus en vue de la vente et activités abandonnées destinés à être cédés » et avait un plan de vente pour écouler les derniers actifs résiduels de cette activité.

Au cours de l'exercice 2010, compte tenu des discussions en cours et en l'absence de visibilité sur une cession des derniers actifs à horizon un an, le groupe a décidé de ne plus présenter la contribution de ce pays selon IFRS 5 et la classe désormais en résultat opérationnel.

Le compte de résultat détaillé de Premier Portugal, reclassé selon IFRS 5 en 2009 et consolidé de manière classique en 2010 est le suivant :

Activité abandonnée Portugal (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Compte de résultat détaillé		
Chiffre d'affaires	2 803	1 817
Coûts des ventes	(3 865)	(1 845)
Marge brute	(1 062)	(28)
Charges de personnel	(14)	(353)
Autres charges et produits opérationnels courants	128	247
Impôts, taxes	0	(2)
Charges liées aux amortissements	0	0
Sous-total Résultat opérationnel courant	(948)	(136)
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	0
Résultat opérationnel	(948)	(136)
Coût de l'endettement financier brut	(284)	(224)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier net	(284)	(224)
Autres charges financières	(7)	(98)
Autres produits financiers	64	0
Résultat financier	(227)	(321)
Résultat des activités avant impôts	(1 175)	(457)
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(1 175)	
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	0	(457)

3.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action

	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	15 143	10 869
Nombre moyen d'actions sur la période	14 532 169	14 532 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	(533 250)	(533 250)
<i>Impact des actions propres</i>	(5 401)	(144 125)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 993 518	13 854 794
Résultat net par action (en euros)	1,08	0,78
Résultat de l'activité abandonnée part du groupe par action (en euros)	0,00	(0,03)

Résultat net par action - dilué

	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	15 143	10 869
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 993 518	13 854 794
Impact des plans de stock options pouvant être exercés (en nombre)	0	0
Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	516 026	522 686
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 509 544	14 377 480
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	1,04	0,76
Résultat de l'activité abandonnée part du groupe par action dilué (en euros)	0,00	(0,03)

4 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - ACTIF

4.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 269)	5 476	9 745	(4 269)	5 476
Opérations Zapf / Classic Garagen	957	0	957	0	0	0
Total écarts d'acquisition	10 702	(4 269)	6 433	9 745	(4 269)	5 476

Sur l'exercice 2010, Zapf a acquis les actifs industriels et fonds de commerce de Classic Garagen, ce qui l'a conduit à un écart d'acquisition de 957 K€. Cet écart d'acquisition sera testé à partir des flux prévisionnels de cash flow relatifs à cette UGT (usine de garages préfabriqués de Neuenburg).

Pour CFH, le test a été effectué sur l'UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles. La valeur recouvrable de cette UGT a été estimée 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. L'actualisation des flux a été effectuée à un taux d'environ 9,6% qui correspond au coût moyen pondéré du capital de LNC. 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 2010 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier le goodwill de CFH qui reste inchangé par rapport à 2009.

L'acquisition de DOMINIUM n'a pas donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition dans le bilan consolidé de fin 2009, l'écart de première consolidation ayant été en totalité affecté en stocks.

La période d'évaluation de l'écart d'acquisition de douze mois a expiré fin 2010. Durant cette période d'évaluation, celui-ci n'a pas fait l'objet d'ajustement.

4.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.2.1. Au 31 décembre 2010

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2010
Terrains	15 562	-	-	-	-	2	15 564
Constructions	21 809	44	(30)	-	(55)	10	21 778
Autres immobilisations corporelles	52 366	1 855	(5 421)	1 101	-	37	49 938
Total valeurs brutes	89 737	1 899	(5 451)	1 101	(55)	49	87 280

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2010
Terrains	(8)	(8)	-	-	(17)	-	(33)
Constructions	(8 209)	(1 177)	41	-	17	(5)	(9 333)
Autres immobilisations corporelles	(45 860)	(2 116)	5 408	(1)	-	(24)	(42 593)
Total amortissements	(54 077)	(3 301)	5 449	(1)	-	(29)	(51 959)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2010
Terrains	15 554	(8)	-	-	(17)	2	15 531
Constructions	13 600	(1 133)	11	-	(38)	5	12 445
Autres immobilisations corporelles	6 506	(261)	(13)	1 100	-	13	7 345
Total valeurs nettes	35 660	(1 402)	(2)	1 100	(55)	20	35 321

L'augmentation des immobilisations corporelles est principalement liée à l'acquisition par Zapf des actifs industriels de la société Classic Garagen pour 1.1m€.

4.2.2. Au 31 décembre 2009

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2009
Terrains	7 817	8	(7)	7 743	-	1	15 562
Constructions	11 053	3	(62)	10 811	-	4	21 809
Autres immobilisations corporelles	28 486	1 723	(2 464)	24 609	(14)	26	52 366
Total valeurs brutes	47 356	1 734	(2 533)	43 163	(14)	30	89 738

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2009
Terrains	(8)	(8)	-	-	8	-	(8)
Constructions	(3 540)	(1 130)	35	(3 565)	(8)	(2)	(8 207)
Autres immobilisations corporelles	(24 080)	(2 376)	2 134	(21 536)	14	(15)	(45 860)
Total amortissements	(27 628)	(3 514)	2 168	(25 101)	14	(17)	(54 076)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2009
Terrains	7 809	(1)	(7)	7 743	8	1	15 553
Constructions	7 514	(1 126)	(27)	7 246	(8)	2	13 600
Autres immobilisations corporelles	4 406	(653)	(331)	3 073	(0)	11	6 506
Total valeurs nettes	19 729	(1 780)	(365)	18 062	(0)	14	35 660

4.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions).

(en milliers d'euros)			31/12/2010					Compte de résultat	
SOCIETES	% de détention	Méthode d'intégration	Bilan					Produits	Charges
			Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres		
NOISIEL COTE PARC	50,00%	IP	8	232	0	160	80	706	(625)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	50,00%	IP	0	37	0	37	(0)	0	(0)
ROSNY GABRIEL PERI	62,50%	IP	1	1 332	253	1 305	(225)	199	(424)
MASSY PARIS AMPERE	50,00%	IP	0	247	149	154	(55)	0	(55)
LA FERME DU BUISSON	50,00%	IP	8	1 718	105	1 607	13	766	(753)
TREMBLAY PREVERT	50,00%	IP	0	410	350	155	(95)	0	(95)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50,00%	IP	0	0	0	0	0	0	(1)
ROSNY AV. KENNEDY	50,00%	IP	1	1 267	1 085	433	(251)	47	(298)
SARTROUVILLE 2	50,00%	IP	0	117	23	113	(19)	(8)	(11)
DREUX	50,00%	IP	0	192	0	175	17	0	17
ANTONY LECLERC	50,00%	IP	0	462	158	303	1	2	(0)
SENTES VERNOUILLET	50,00%	IP	0	4 244	2 341	2 135	(232)	397	(630)
MASSY SOGAM	50,00%	IP	0	278	8	271	0	0	(0)
ANTONY PYRENEES	50,00%	IP	0	367	0	330	37	15	22
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	50,00%	IP	0	64	0	64	0	0	0
CAILLOLS LA DOMINIQUE	50,00%	IP	0	109	30	78	(0)	0	0
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	45,00%	IP	0	8	0	9	0	0	0
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	50,00%	IP	1	1	0	1	0	0	0
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE Bailly103 - C	51,00%	IP	0	665	190	274	201	26	6
BOIS DES VALLEES - CFH	49,00%	IP	0	8	0	6	2	2	(0)
DOME PASTEUR - CFH	49,00%	IP	0	74	0	0	74	77	(3)
DOME RIVES DE RUEIL - CFH	49,00%	IP	0	53	10	54	(12)	0	(12)
DOME RUE DE SEINE - CFH	49,00%	IP	0	22	137	22	(137)	0	11
DOME CLOS DES VAUGIRARDS - CFH	49,00%	IP	0	35	0	36	(1)	0	(1)
JARDINS DE LA GEODE - CFH	42,00%	IP	0	190	873	135	(817)	558	(502)
TERRASSE MARNE LAGNY - CFH	42,00%	IP	0	18	126	109	(216)	0	(0)
Total France			19	12 150	5 838	7 966	(1 635)	2 788	(3 355)
Premier Qualitas Indonésia	51%	IP	79	5 293	3 585	2 366	(579)	5 692	(5 456)
Total Etranger			79	5 293	3 585	2 366	(579)	5 692	(5 456)
TOTAL			98	17 443	9 423	10 332	(2 214)	8 480	(8 811)

4.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS EVALUES AU COUT AMORTI

4.4.1. Valeur nette au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	606	2	604
Comptes courants copromotions et SCI	12 777	12 777	0
Investissements court terme	69	69	0
Dépôts et cautionnements versés	363	0	363
Autres immobilisations financières	1 045	0	1 045
Autres créances financières non courantes	2		2
Instruments dérivés actif	66	66	0
Total autres actifs financiers - nets	14 928	12 914	2 014

(en milliers d'euros)	31.12.2009	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	39	39	0
Prêts	572	0	572
Comptes courants copromotions et SCI	9 990	9 990	0
Investissements court terme	236	236	0
Dépôts et cautionnements versés	787	0	787
Autres immobilisations financières	756	0	756
Autres créances financières non courantes	2	1	1
Total autres actifs financiers - nets	12 380	10 266	2 115

4.4.2. Détail des autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette
Créances rattachées à des participations						
Prêts	604		604	572		572
Dépôts et cautionnements versés	363		363	787		787
Autres immobilisations financières	170		170	33		33
Titres mis en équivalence	875		875	722		722
Autres actifs financiers non courants	2	0	2	1	0	1
Total autres actifs financiers non courants	2 014	-	2 014	2 115	-	2 115

4.4.3. Détail des autres actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette
Comptes courants (SCI ou copromotions)	12 935	(157)	12 777	10 185	(156)	10 029
Autres actifs financiers courants	137	-	137	237	-	237
Total autres actifs financiers courants	13 072	(157)	12 914	10 422	(156)	10 266

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme et les instruments dérivés actifs.

4.5. STOCKS ET EN COURS

4.5.1. 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)	31.12.2010			31.12.2009		
	France (1)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	31 723	31 723		42 020	42 020
Encours de frais financiers stockés	213	2 678	2 891	89	1 024	1 113
Promotions en cours de construction (2)	90 432	159 522	249 954	137 987	194 574	332 562
Valeur brute	90 645	193 923	284 568	138 076	237 619	375 695
Pertes de valeur	(500)	(22 538)	(23 038)	(3 177)	(33 509)	(36 686)
Valeur nette	90 145	171 385	261 530	134 899	204 110	339 009

(1) Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin décembre 2010 pour 4.219k€ pour Chatenay et 157k€ pour Dominium, suite à l'acquisition de ces sociétés.

(2) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

Suite à la norme IAS23 révisée, les coûts d'emprunt liés aux projets immobiliers mis en place depuis le 1^{er} janvier 2009 sont activés dans la rubrique Encours de frais financiers stockés. Sur l'exercice 2010, la marge brute est impactée par le déstockage des frais financiers à hauteur de (0.2)m€. Les deux principaux contributeurs sont 1^{er} Berlin et la SCI Rue Pajol.

4.5.2. Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	13 016	6 418	12 289	31 723
Encours de frais financiers stockés	0	2 678	0	2 678
Promotions en cours de construction	84 789	63 086	11 647	159 522
Valeur brute	97 805	72 182	23 936	193 923
Pertes de valeur	(11 090)	(1 935)	(9 513)	(22 538)
Valeur nette	86 715	70 247	14 423	171 385

En Espagne, aucun emprunt n'a été contracté pour le financement des opérations démarrées depuis 2009.

4.5.3. 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)	31.12.2010	31.12.2009
Solde à l'ouverture	(36 686)	(45 001)
Dotations de l'exercice	(3 215)	(7 363)
Reprises de l'exercice	17 089	18 548
Variation de périmètre	0	(2 791)
Variation de change	(226)	(80)
Solde à la clôture	(23 038)	(36 686)

En 2010, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement chez Zapf pour 5.4 m€ concernant d'anciens actifs de Zapf Wohnen qui ont pu être vendus, en Espagne pour 5.9m€ du fait de cession de ces actifs (terrains nus et logements), en France pour 3.3m€ et autres 2.5m€.

Les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour (1.9)m€ en Espagne sur des terrains non encore cédés
- pour (0.6)m€ au Portugal, pour dépréciation des terrains non encore cédés
- pour (0.6)m€ en France

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des tiers professionnels de l'immobilier.

4.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2010	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés France	33 566	(20)	33 546	110 702	(60)	110 642
Créances clients et comptes rattachés Etranger	16 954	(1 048)	15 906	15 618	(1 220)	14 398
Total créances clients	50 520	(1 068)	49 452	126 320	(1 280)	125 040

La baisse des créances clients de 76m€ est principalement imputable à l'encaissement de la créance de 87m€ liée à la livraison du Copernic 2.

4.6.1. Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2010 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2010
Créances clients et comptes rattachés (1)	8 781	1 575	5 550	15 906

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 31.5% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

4.6.2. 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)	31.12.2010	31.12.2009
Solde à l'ouverture	(1 280)	(1 605)
Dotations de l'exercice	(87)	(307)
Reprises de l'exercice	306	966
Variation de périmètre	0	(334)
Reclassement	(7)	0
Variation de change	0	(0)
Solde à la clôture	(1 068)	(1 280)

4.7. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

4.7.1. Actif

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009	
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	2 051 910	1 667 510	
Appels de fonds encaissés	(2 018 498)	(1 557 006)	
Total	33 412	110 504	
Montant dû par les clients France	(a)	33 412	110 504
Montant dû par les clients de LNCSA	(b)	154	198
Montant dû par les clients Etranger	(c)	16 954	15 618
Montant dû par les clients	(a)+(b)+(c)	50 520	126 320

L'évolution du solde des montants dus par les clients France provient principalement de l'immobilier d'entreprise (Copernic II pour 87m€).

4.7.2. Passif

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Montant dû aux clients	51 626	66 868

4.8. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2010		31.12.2009			
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	9 384		9 384	7 398		7 398
Charges constatées d'avance	893		893	988		988
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	27 212	(399)	26 813	24 456	(397)	24 059
Total autres actifs courants	37 489	(399)	37 090	32 843	(397)	32 445

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2010 provient essentiellement des créances de TVA.

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme, et les instruments dérivés actifs.

4.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Investissements court terme	107 659	104 432
Équivalents de trésorerie (a)	107 659	104 432
Disponibilités (b)	64 855	52 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	172 514	156 540

Les investissements court terme concernent principalement 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 52m€ au 31 décembre 2010 (dont 30m€ en investissements court terme et 22m€ en disponibilités) et 54m€ au 31 décembre 2009.

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.

5 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - PASSIF

5.1. ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

5.1.1. Capital

En euros	31.12.2010		31.12.2009	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	14 532 169	14 532 169	14 532 169	14 532 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 14 532 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

5.1.2. Nombre d'actions en circulation

En euros	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2009		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(533 250)	(533 250)
Actions en circulation au 31.12.2009	13 998 919	13 998 919
Variation de l'exercice		
Annulation actions propres	(7 700)	(7 700)
Au 31.12.2010		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(540 950)	(540 950)
Actions en circulation au 31.12.2010	13 991 219	13 991 219

Au 31 décembre 2010, grâce au contrat de liquidité que le Groupe a contracté, LNCSA détient 7 700 actions propres.

5.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	6 996	0
Total	6 996	0

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés aux minoritaires. Par ailleurs, le directoire propose une distribution de 0,5€ par action.

5.2. STOCKS OPTIONS

Les assemblées générales des actionnaires du 27 juin 2003 et du 29 juin 2004 ont autorisé le Conseil d'administration pour la première et le Directoire pour la deuxième (Passage d'un Conseil d'administration à un Directoire à l'occasion de l'assemblée générale du 27 juin 2003), à consentir à une partie du personnel salarié éligible, des options de souscription et/ou d'achats d'actions et de certificats d'investissement de la société dans les conditions visées aux articles L225-177 à L225-186 du Code du commerce et les articles 174-8 à 174-21 du décret du 23 mars 1967.

5.2.1. Description des plans en cours au 31 décembre 2010

	Plan O.A.A. n°6	Plan O.A.A. n°7
Date d'octroi	29/06/2007	10/09/2007
Nombre d'options octroyées	90 000	133 650
Nombre de bénéficiaires	1	5
Durée d'acquisition	Acquisition périodique: 1/4 par an	En totalité à l'échéance de la 4e année suivant l'attribution
Prix d'exercice	22,11	19,99
Durée de vie des plans	4 ans	4 ans et 3 mois
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	Conditions de performance	Conditions de performance
Nombre d'options levées	0	0
Options caduques*	(30 000)	(38 100)
Options restantes	60 000	95 550

(*) Certains bénéficiaires ont quitté la société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

Pour ces 2 plans, l'acquisition des options est soumise à la réalisation des conditions de performance. L'impact annuel 2010 sur les stocks options est une charge de 99k€ et a été calculée conformément à la norme IFRS2.

5.2.2. Méthodologie de valorisation : juste valeur des stocks options

	Plan O.A.A. n°6	Plan O.A.A. n°7
Modèle utilisé	Binomial	Binomial
Juste valeur unitaire des options	3,37	3,46
Prix d'exercice	22,11	19,99
Taux d'intérêt sans risque	3,75%	4,17%
Taux de dividende attendu	2,50%	2,70%
Volatilité attendue	20,86%	22,72%
Taux de sortie annuel	3,00%	3,00%

5.2.3. Actions gratuites

L'assemblée générale des actionnaires du 20 mai 2008 a autorisé le Directoire à attribuer à une partie du personnel salarié éligible des actions gratuites de la société. Le Directoire du 6 avril 2009 a adopté les trois plans suivants :

	Plan 1.a.	Plan 1.b.	Plan 2.a.	Plan 2.b.	Plan 3
Date d'octroi	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009
Nombre d'actions attribuées	283 980	43 260	99 630	90 315	201 000
Nombre de bénéficiaires	6	7	6	18	ensemble des salariés non attributaires au titre des plans 1 et 2
Période d'acquisition	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence dans l'entreprise à l'issue de la période d'acquisition	Conditions de performance	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance	Aucune

La juste valeur des actions gratuites calculée conformément aux recommandations du CNC sur l'évaluation du coût d'incessibilité induit par la période de conservation, ressort à (1,1)m€. Sur l'exercice, les droits acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de (531)k€.

5.3. PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2009	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2010
Provisions pour risques	19 964	0	2 905	(3 596)	(1 814)	(472)	16 986
<i>dont provision pour garantie</i>	<i>8 904</i>	<i>0</i>	<i>1 334</i>	<i>(1 563)</i>	<i>(344)</i>	<i>(361)</i>	<i>7 970</i>
France	987	0	113	(264)	0	0	836
Allemagne	7 917	0	1 221	(1 299)	(344)	(361)	7 134
<i>dont provision pour litiges clients</i>	<i>1 362</i>	<i>0</i>	<i>604</i>	<i>(54)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 912</i>
Allemagne	52	0	0	(23)	0	0	29
Espagne	1 310	0	604	(31)	0	0	1 883
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	<i>318</i>	<i>0</i>	<i>7</i>	<i>(94)</i>	<i>0</i>	<i>(7)</i>	<i>224</i>
Allemagne	318	0	7	(94)	0	(7)	224
<i>dont provision autres risques</i>	<i>6 216</i>	<i>0</i>	<i>960</i>	<i>(1 885)</i>	<i>(1 470)</i>	<i>(104)</i>	<i>3 717</i>
France	1 908	0	957	(519)	0	0	2 346
Allemagne	4 199	0	3	(1 354)	(1 470)	(104)	1 274
Autres	109	0	0	(12)	0	0	97
Provisions pour charges	713	0	1 304	(1 412)	(1 609)	0	(1 004)
<i>dont charges service clients</i>	<i>504</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(148)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>356</i>
Espagne	504	0	0	(148)	0	0	356
<i>dont charges de restructuration</i>	<i>2 660</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(633)</i>	<i>(1 609)</i>	<i>0</i>	<i>418</i>
Allemagne	2 660	0	0	(633)	(1 609)	0	418
<i>dont autres charges</i>	<i>713</i>	<i>0</i>	<i>1 304</i>	<i>(631)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 386</i>
France	710	0	1 298	(627)	0	0	1 381
Allemagne	(1)	0	0	0	0	0	(1)
Autres	4	0	6	(4)	0	0	6
Indemnités de retraite	2 292	450	235	(45)	0	(34)	2 898
France	706	0	198	0	0	0	904
Allemagne	1 514	450	0	(45)	0	(44)	1 875
Autres	74	0	37	0	0	10	121
Total	22 968	450	4 444	(5 053)	(3 423)	(506)	18 880
dont : résultat opérationnel	22 968	450	4 444	(5 053)	(3 423)	(506)	18 880
dont : relevant des passifs courants	20 676	0	4 209	(5 008)	(3 423)	(472)	15 982
relevant des passifs non courants**	2 292	450	235	(45)	0	(34)	2 898

** Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.

La colonne « autres mouvements » correspond à l'actualisation des provisions en Allemagne et à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les comptes de fournisseurs, comptes courants, et titres mis en équivalence.

La société n'a pas identifié de passifs éventuels.

5.4. ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et d'une manière moins significative l'Indonésie. 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 la date de clôture de l'exercice 2010 étaient les suivantes :

31-déc-10	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	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,50%
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 la date de clôture de l'exercice 2009 sont les suivantes :

31-déc-09	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,5%	6,0%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	67 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,60%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

(en milliers d'euros) (a)	2010			2009		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dettes actuarielles à l'ouverture (1)		2 146	2 146		2 126	2 126
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		84	84		80	80
Coût financier de l'exercice		122	122		109	109
Coût des prestations passées					1	1
Coûts de la période (2)		206	206		190	190
Variation de périmètre (3)		0	0		0	0
Prestations versées(4)		(55)	(55)		(143)	(143)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		226	226		(27)	(27)
Autres (6)		64	64			0
Dettes actuarielles à la clôture (A)		2 587	2 587		2 146	2 146
(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)						
Valeur des actifs de couverture			N/A			N/A

(en milliers d'euros) (a)	2010			2009		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		2 587	2 587		2 146	2 146
Juste valeur des actifs de couverture			0			0
		2 587	2 587		2 146	2 146
Coûts des services passés non comptabilisés			0			0
Passif comptabilisé au bilan		2 587	2 587		2 146	2 146
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		84	84		80	80
Coût financier de l'exercice		122	122		109	109
Rendement des actifs			0			0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		226	226		(27)	(27)
Coût des prestations passées comptabilisées		0	0		1	1
Effet de réduction ou liquidation de régime			0			0
Charge comptabilisée au compte de résultat		432	432		163	163

(en milliers d'euros) (a)	2010			2009		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture		2 146	2 146		2 126	2 126
Charge comptabilisée au compte de résultat		432	432		163	163
Cotisations versées		(55)	(55)		(143)	(143)
Variation de périmètre			0			0
Impact écart de change			0			0
Autres		64	64			
Passif net à la clôture		2 587	2 523		2 146	2 146

(a) A partir de 2010, ZAPF est inclus dans la présentation de la dette actuarielle, suite à la provision pour retraite comptabilisée depuis le 01 octobre 2010.

5.5. DETTES FINANCIERES

5.5.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	99 930	131 708	82 617	149 603	232 220
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	15 719	2 112	17 831	14 075	2 875	16 951
Total Endettement brut	47 497	102 042	149 539	96 692	152 490	249 182

(1) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12.3m€ contre 13.2m€ au 31 décembre 2009 (dont 6.7m€ en France en 2010 et 8.4m€ en 2009, 3.9m€ en Pologne en 2010 et 3.6m€ en 2009, et 1.7m€ en Indonésie en 2010 et 1.2m€ en 2009).

L'endettement brut baisse de 40% entre le 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010.

5.5.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

(en milliers d'euros)	31.12.2010		
	Non courant	> 1an et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	31 178	600
Autres emprunts et dettes assimilées	15 719	15 719	0
Total Endettement brut	47 497	46 896	600

5.5.3. Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	non courant	courant	Total	%
France	22 656	8 133	30 789	20,6%
Espagne	9 821	57 992	67 813	45,3%
Portugal	0	3 750	3 750	2,5%
Allemagne hors Zapf	5 975	15 555	21 530	14,4%
Zapf	3 411	10 544	13 955	9,3%
Pologne	3 936	6 068	10 004	6,7%
1er Qualitas	1 698	0	1 698	1,1%
Total Endettement brut	47 497	102 042	149 539	100

Au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009			
	non courant	courant	Total	%
France	28 737	62 955	91 692	36,8%
Espagne	36 727	60 579	97 306	39,1%
Portugal	7 185	312	7 497	3,0%
Allemagne hors Zapf	16 459	1 742	18 201	7,3%
Zapf	1 722	21 049	22 770	9,1%
Pologne	4 295	5 854	10 149	4,1%
1er Qualitas	1 567	0	1 567	0,6%
Total Endettement brut	96 692	152 490	249 183	100

France :

Les dettes financières enregistrent une baisse de 60.9m€. L'encaissement de la créance du Copernic 2 a permis de rembourser le crédit d'opération lié pour un montant de 40m€. Le solde de la baisse est lié à la baisse du BFR d'exploitation.

Espagne :

La réduction de 29.5m€ du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période, ainsi que par la vente d'un terrain à une banque créancière (4m€).

Zapf :

L'endettement de Zapf a continué à baisser en 2010 en lien avec la meilleure performance opérationnelle et le déstockage permis par l'arrêt de l'activité de promotion immobilière.

Il n'y a pas eu d'évolution notable pour les autres implantations.

5.5.4. Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	282 545	463 798	(*)
Total lignes de crédit autorisées	282 545	463 798	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	137 241	235 951	

(*) : 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 (le pôle Indonésie n'a pas recours au crédit au 31/12/10)
- 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
- Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs

5.6. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Montant dû aux clients	4.7	51 626	66 868
Dettes sociales		11 462	9 587
Dettes fiscales (*) (**)		14 571	26 755
Autres dettes d'exploitation		10 268	10 646
Total autres passifs courants		87 927	113 856

(*) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

(**) La diminution des dettes fiscales est principalement due au reversement de la TVA collectée lors de l'encaissement de la créance de 87m€ liée à la livraison du Copernic 2.

5.7. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 10.251k€ au 31 décembre 2010 contre 5.753k€ au 31 décembre 2009.

6 INFORMATIONS SECTORIELLES

6.1. AU 31 DECEMBRE 2010

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2010							
Total du chiffre d'affaires	294 810	34 575	98 884	60 046	42 205	9 444	539 964
Total du chiffre d'affaires par secteur	295 065	35 674	98 884	60 046	42 205	9 444	541 318
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(255)	(1 099)					(1 354)
Total du coût des ventes	(240 043)	(31 926)	(68 151)	(48 176)	(32 879)	(8 430)	(429 605)
Marge brute	54 767	2 649	30 733	11 870	9 326	1 014	110 359
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,58%	7,66%	31,08%	19,77%	22,10%	10,73%	20,44%
Résultat opérationnel courant	15 134	(406)	2 307	2 978	4 490	(411)	24 092
Résultat opérationnel	15 134	(406)	2 307	2 978	4 490	(411)	24 092
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	5,13%	(1,17%)	2,33%	4,96%	10,64%	(4,35%)	4,46%
Bilan							
31 décembre 2010							
Actifs sectoriels	314 681	21 607	73 580	63 407	90 254	20 073	583 602
Passifs sectoriels	126 630	20 511	65 251	42 568	95 161	37 143	387 264
dont dettes financières	26 701	(4 898)	21 240	21 529	67 813	17 154	149 539

Flux de trésorerie	31 décembre 2010						Total
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(363)	0	(2 979)	125	(22)	(73)	(3 312)
Investissements corporels et incorporels	347	0	1 630	69	3	6	2 055
Cessions d'actifs corporels et incorporels	10	0	196	0	0	3	209

* Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal

(1) Immobilier d'entreprise

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 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 l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.

En 2010, le Groupe a dégagé un chiffre d'affaires de 34.6m€ en IE, pour un seul et même client CBRE Investors, ce qui représente 6.4% du CA total consolidé.

6.2. AU 31 DECEMBRE 2009

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2009							
Total du chiffre d'affaires	307 583	82 683	97 644	90 308	64 061	6 787	649 065
Total du chiffre d'affaires par secteur	307 694	84 540	97 644	90 308	64 061	6 787	651 034
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(112)	(1 857)					(1 969)
Total du coût des ventes	(253 442)	(64 642)	(76 581)	(74 068)	(63 161)	(5 413)	(537 307)
Marge brute	54 141	18 041	21 063	16 240	900	1 374	111 758
% Marge brute / Chiffre d'affaires	17,60%	21,82%	21,57%	17,98%	1,40%	20,24%	17,22%
Résultat opérationnel courant	18 481	12 758	(1 605)	6 970	(3 069)	(618)	32 918
Résultat opérationnel	18 481	12 758	(3 675)	6 970	(3 564)	(2 054)	28 916
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	6,01%	15,43%	(3,76%)	7,72%	(5,56%)	(30,26%)	4,46%
Bilan							
31 décembre 2009							
Actifs sectoriels	317 844	109 359	87 823	67 684	104 787	25 867	713 365
Passifs sectoriels	143 745	96 318	81 621	48 594	111 942	43 107	525 327
dont dettes financières	48 618	36 005	27 156	18 201	97 306	21 897	249 182

Flux de trésorerie	31 décembre 2009						Total
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	8 769	0	(2 922)	7	(28)	(76)	5 751
Investissements corporels et incorporels	257	0	1 527	23	0	28	1 836
Cessions d'actifs corporels et incorporels	2	0	54	0	0	13	69

* Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.

(1) Immobilier d'entreprise

7 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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.

L'endettement non courant se situe pour 90% dans la fourchette de maturité 1an-5ans.

Au 31 décembre 2010, l'encours d'emprunt s'établit à 150 millions d'euros et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (Cf. Note 5.5).

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par la Société aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 3.8 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 3,6 millions d'euros, 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. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou 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) indispensables 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 7.3.6 ci-après. A l'exception des prêts consentis à ZAPF, 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). En effet, seul l'accord de renouvellement du pool bancaire de la société ZAPF conclu en début d'année 2009 contient l'obligation de respect de ratios financiers (Covenants), cette société étant tenue de respecter des ratios relatifs à ses fonds propres sociaux (détaillés au 7.3.6). A fin 2010, les covenants de Zapf étaient satisfaits et doivent continuer à l'être jusqu'au remboursement prévu du crédit en 2011.

Un accord a été conclu avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

L'accord conclu prévoit que les fonds propres sociaux de Zapf, prêts d'associés compris, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 13m€ au 31/12/2010 et à 15m€ au 31/12/2011. Cette condition était remplie au 31/12/2010.

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Emprunt supérieur à cinq ans	0,6	9,8
Emprunt de un à cinq ans	34,6	73,6
Emprunt à moins d'un an	102,0	152,5
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	137,2	235,9

La totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2010 aurait pour effet de dégrader le résultat courant avant impôts d'environ 1 million d'euros.

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 un instrument de couverture de taux consistant en un Swap à départ différé portant sur un notionnel de 25m€.

Il est comptabilisé au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 31 décembre 2010 par les établissements 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.

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 31 décembre 2010 en milliers d'euros	
SWAP Portugal	Achat	1,5 à 4,5	3,9% si euribor 3M < 4,35% sinon pas de couverture	15/03/2011	(25)	
SWAP France	Achat	25		1,75%	15/06/2013	67

7.1.3. Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à l'Indonésie et 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 de la roupie indonésienne ou du zloty porterait sur une base très réduite.

7.1.4. Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2010 à 172 millions d'euros, détenue à hauteur de 110 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.

7.1.5. Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 540 950 actions d'autocontrôle.

533 250 actions (71 100 actions avant division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) sont détenues par PREMIER SARL et 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.

Les 7 700 actions restantes sont détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité chez LNCSA, depuis l'exercice 2010.

7.2. EFFECTIFS A LA CLOTURE

Effectif	31.12.2010	31.12.2009
France	210	193
Espagne	28	32
Indonésie	46	42
Allemagne hors Zapf	39	40
ZAPF	541	594
Portugal	0	3
Pologne	2	2
Total	866	906

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1. Locations simples (France)

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	3 599	4 963
Dont :		
- A moins d'un an	1 690	1 897
- De un à cinq ans	1 909	3 046
- Au-delà de cinq ans	-	20
Charges locatives de location simple	503	540

Ces contrats correspondent à des baux commerciaux, de véhicules et de matériel informatique. Ces contrats sont considérés comme étant des contrats de location simple selon les critères de la norme IAS 17.

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.

7.3.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Avals et garanties reçus	15 461	18 269
Total engagements reçus	15 461	18 269

Les engagements de rachats de parts correspondent au prix des titres dans le cadre d'une promesse de rachat des titres d'une filiale par une autre filiale du groupe.

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

7.3.3. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Autres avals et garanties donnés	20 671	28 965
Indemnités d'immobilisation	7 174	5 775
Loyers immobiliers non échus	13 633	15 174
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	308	352
Engagements de crédit-baux	0	7
Total engagements donnés	41 786	50 273

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 d'une part 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, et d'autre part à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

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 illimité 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)	31.12.2010	31.12.2009
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	12 217	9 900
Total engagements réciproques	12 217	9 900

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)	31.12.2010	31.12.2009
Créances données en garantie	5 742	113 591
Nantissement de titres et autres	0	0
Total nantissements, garanties et sûretés	5 742	113 591

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 du financement des opérations de construction-vente développées à l'étranger ou 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 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'au Portugal et en Allemagne pour Concept Bau, la société LNC SA est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations.

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 la filiale étrangère 1er Polska, tant LNC SA que LNCI sont amenées à subordonner le remboursement des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre cette filiale, 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 ladite filiale et leur assurance que cette filiale sera en mesure de rembourser les crédits qu'elle aura souscrits.

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 reverser 54,64% 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 2010, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

31.12.10 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	197 750					8 010	205 760
Guy WELSCH	245 000	378 994			4 286		628 280
Fabrice Desrez	175 500	190 242			4 324		370 066
Jean Tavernier	169 800	101 417			58 498		329 715
Conseil de surveillance							
Philippe POINDRON			37 500	570 554			608 054
Louis-David MITTERRAND			26 000	542 895			568 895
Pierre FERAUD			12 000				12 000
Augustin BOU			7 500				7 500
Henri GUITELMACHER			14 000				14 000
Gérard MARGIOCCHI			28 000				28 000
Thierry POTOK			9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU			16 000				16 000
Michèle WILS			14 000				14 000
Patrick BERTIN			9 000	10 636			19 636
Extourne provision au titre de l'exercice 2009			-173 000				-173 000
Provisions au titres de l'exercice 2010			125 500				125 500
TOTAL	788 050	670 653	125 500	1 124 085	67 108	8 010	2 783 406

* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

31.12.2009 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	193 200					4 065	197 265
Guy WELSCH	246 350	201 102			4 800		452 252
Fabrice Desrez	156 250	268 591			4 324		429 165
Jean Tavernier	167 750	154 050			57 052		378 852
							0
Conseil de surveillance							
Philippe POINDRON			35 000	403 479			438 479
Louis-David MITTERRAND			22 000	377 081			399 081
Pierre FERAUD			12 000				12 000
Augustin BOU			7 500				7 500
Henri GUITELMACHER			14 000	50 000			64 000
Gérard MARGIOCCHI			22 000				22 000
Thierry POTOK			9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU			14 000				14 000
Michèle WILS			14 000				14 000
Patrick BERTIN			4 500	12 826			17 326
Extourne provision au titre de l'exercice 2008			-200 000				-200 000
Provisions au titres de l'exercice 2009			173 000				173 000
TOTAL	763 550	623 743	127 000	843 386	66 176	4 065	2 427 920

7.4.1. Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Placements de trésorerie	0	0
Montant des transactions nettes (1)	5 873	179
Convention de management	1 200	1 200
Total	7 073	1 379

(1) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme et dividendes versés à la société mère.

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement à 80,2% au 31 décembre 2010.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

7.4.2. Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Placements de trésorerie		
Montant des transactions nettes (1)	153	411
Total	153	411

(1) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les revenus de participation des sociétés commerciales PB SARL et GW SARL dans les SCI du Groupe

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

7.4.3. Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Créances associées	11 018	9 990
Dettes associées	10 252	5 753
Total	21 270	15 743

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

Néant.

8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2010

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
Sociétés France						
Holdings						
LNC SA	LNC SA	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	722032778	100,00	100,00	IG
LNC I	LNC INVESTISSEMENT	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	325356079	99,25	99,25	IG
1ER LNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	333286466	100,00	100,00	IG
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	451326961	100,00	100,00	IG
DOMINIUM	DOMINIUM SAS	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	380293654	100,00	100,00	IG
SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	338622772	100,00	99,25	IG
902831	RUE DE LA MARE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	447966599	100,00	99,25	IG
902865	SARTROUVILLE 2	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	490306378	50,00	49,63	IP
902866	DREUX	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488090969	50,00	50,00	IP
902874	MEAUX CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488600834	100,00	99,25	IG
902879	ANTONY LECLERC	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	484560164	50,00	49,63	IP
902890	ROMAINVILLE REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	451231088	100,00	99,25	IG
902914	SAINT DENIS URSULINE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	451013825	100,00	99,25	IG
902916	SENTES VERNOUILLET	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	453399388	50,00	49,63	IP
902918	NOISY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	481741346	100,00	99,25	IG
902919	COPERNIC II	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499537637	100,00	99,25	IG
902921	DRAVEIL	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	478010937	100,00	99,25	IG
902923	EVRY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	452722135	100,00	99,25	IG
902945	MASSY SOGAM	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480446251	50,00	49,63	IP
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	452520661	100,00	99,25	IG
902950	CERGY LES TOULEUSES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	482725181	100,00	99,25	IG
902960	ANTONY PYRENEES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	478091507	50,00	49,63	IP
902968	PLESSIS ROBINSON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	479132888	100,00	99,25	IG
902969	LA COURNEUVE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	479057994	100,00	99,25	IG
902978	NOISIEL FERME DU BUISSON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480178409	100,00	99,25	IG
902981	CHARENTON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	449674653	100,00	99,25	IG
902982	LIVRY GARGAN	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480502699	100,00	99,25	IG
902983	MAGNY COURTALIN	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480566694	100,00	99,25	IG
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	483095949	100,00	99,25	IG
902993	CHESSY III	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	483336616	100,00	99,25	IG
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	483615829	50,00	49,63	IP
902995	EPONE VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	485157648	100,00	99,25	IG
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	482797552	100,00	99,25	IG
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	490609724	100,00	99,25	IG
9021003	MORANGIS VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	489679159	100,00	99,25	IG
9021004	CLICHY PALLOY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488044579	60,00	59,55	IG
9021010	SAINT DENIS CATULIENNE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488958794	100,00	99,25	IG
9021014	NANTEUIL VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	489177931	100,00	99,25	IG
9021021	LE RESIDENTIEL DE VITRY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	492157714	100,00	99,25	IG
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	493180780	100,00	99,25	IG
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	491336509	100,00	99,25	IG
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	492157920	100,00	99,25	IG
9021040	MEUDON - HOTEL DE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	492958475	100,00	99,25	IG
9021044	SAINT DENIS NOZAL	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494263353	100,00	99,25	IG
9021047	PRINGY VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	493015879	100,00	99,25	IG
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	502203490	100,00	99,25	IG
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493086235	100,00	99,25	IG
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494687841	100,00	99,25	IG
9021063	MEAUX Luxembourg	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494687957	100,00	99,25	IG
9021064	LIMEIL DESCARTES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494714033	100,00	99,25	IG
9021103	EPINAY REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501071914	100,00	99,25	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	498458629	100.00	99.25	IG
9021148	NOISIEL COTE PARC	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499341303	50.00	49.63	IP
9021153	CERGY CROIX PETIT	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	500795356	100.00	99.25	IG
9021156	COULOMMIERS - RUE JEAN MOULIN	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499391290	100.00	99.25	IG
9021160	SAINT JAMES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	477515506	100.00	99.25	IG
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	500796875	100.00	99.25	IG
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499010932	50.00	49.63	IP
9021176	CHEVRY PEPINIERE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501388912	30.00	29.78	MEE
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501952246	62.50	62.03	IP
9021182	PARIS RUE PAJOL	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501151393	100.00	99.25	IG
9021212	Crepy La Pointe	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	521026906	100.00	99.25	IG
9021231	Montevrain Sté des nations	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	512665704	100.00	99.25	IG
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	514728062	100.00	99.25	IG
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501151682	100.00	99.25	IG
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg 75003 Paris	515128544	50.00	49.63	IP
9021257	SEVRAN GABRIEL PERI	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	518189816	100.00	99.25	IG
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclet 75015 Paris	514036052	50.00	49.63	IP
9021261	Noisy le Sec - Paul Vaillant Couturier	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	520807447	100.00	99.25	IG
9021267	Drancy Sadi Carnot	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494322340	100.00	99.25	IG
9021270	Trembley Prevert	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	521724658	50.00	49.63	IP
9021271	Trembley Republique	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	523357788	50.00	49.63	IP
9021295	Paris 173 Gambetta	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	520733023	100.00	99.25	IG
9021298	Valenton centre	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	522469592	100.00	99.25	IG
9021301	Clichy rue Anatole France	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	521031906	100.00	99.25	IG
9021302	Carrières la Chapelle	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	527724389	100.00	99.25	IG
9021311	Argenteuil Lucète	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	527724389	100.00	99.25	IG
9021316	Le Perreux - Rue de la Station	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	524352143	100.00	99.25	IG
9021313	Cergy Sainte Apolline	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	522779784	100.00	99.25	IG
9021320	Rosny Avenue Kennedy	Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	524224276	50.00	49.63	IP
9021322	Champigny sur Marne rue Jean Jaurès	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	528232473	100.00	99.25	IG
9021338	Gif Coussons	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	524056900	100.00	99.25	IG
9021353	Drancy 7 rue Balzac	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15		100.00	99.25	IG
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	391805629	100.00	99.25	IG
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488056789	60.00	59.55	IG
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443508973	100.00	99.25	IG
908873	SAINTE FOY CHEMIN DE FONTS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488800905	100.00	99.25	IG
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448533990	100.00	99.25	IG
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	452985534	100.00	99.25	IG
908975	NEYRON LES CORDONNIERES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	483308193	100.00	99.25	IG
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	484216403	100.00	99.25	IG
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	481962959	100.00	99.25	IG
9081009	BOURGOIN ROUSSEAU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492664701	100.00	99.25	IG
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492157698	100.00	99.25	IG
9081045	LYON QUAI DE SAONE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492153945	100.00	99.25	IG
9081074	VAUX EN VELIN REPUBLIQUE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	497868471	100.00	99.25	IG
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494945321	100.00	99.25	IG
9081082	LYON EULLY SIMON	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494033111	100.00	99.25	IG
9081083	LYON PARTICIPATION	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494114093	100.00	99.25	IG
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976914	100.00	99.25	IG
9081085	LYON GREZIEU LES ALLEES PENELOPES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981542	100.00	99.25	IG
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981344	100.00	99.25	IG
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976500	100.00	99.25	IG
9081092	LYON CRAPONNE GRAND CHAMP	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493975601	100.00	99.25	IG
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488536681	100.00	99.25	IG
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477890099	70.00	69.48	IG
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488159070	20.00	19.86	MEE
9081159	LYON SAINT PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	498722800	100.00	99.25	IG
9081227	LYON VILLEURBANNE CLEMENT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	504912684	80.00	79.40	IG
9081249	St Priest Grisard	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	513067132	100.00	99.25	IG
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient 69326 Lyon	518299086	100.00	99.25	IG
9081269	Lyon Millery Les Gêlines	129 rue Servient 69326 Lyon	520282492	100.00	99.25	IG
9081305	Lyon Feyzin Beauregard	129 rue Servient 69326 Lyon	522460013	100.00	99.25	IG
9081314	Lyon Bastié	129 rue Servient 69326 Lyon	524281607	100.00	99.25	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9081317	Vieilleurbanne Songieu	129 rue Servient 69326 Lyon	524278504	100.00	99.25	IG
9081318	Lyon Verriers	129 rue Servient 69326 Lyon	528170426	100.00	99.25	IG
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60.00	59.55	IG
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399078	60.00	59.55	IG
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	443630124	100.00	99.25	IG
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	447577693	60.00	59.55	IG
909828	VILLENEUVE LOUBET LES ESSARTS	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399896	100.00	99.25	IG
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484858519	60.00	59.55	IG
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653316	100.00	99.25	IG
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484695580	100.00	99.25	IG
909891	JUAN LES PINS POINCARE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	442407565	100.00	99.25	IG
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449727783	100.00	99.25	IG
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	451119887	100.00	99.25	IG
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452093610	75.00	74.44	IG
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653258	60.00	59.55	IG
909976	OREE DE MANOSQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	479959660	60.00	59.55	IG
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398512202	50.00	49.63	IG
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481907764	60.00	59.55	IG
909990	MARSEILLE ST MITRE CHATEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490401411	100.00	99.25	IG
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	483203675	100.00	99.25	IG
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	488902693	100.00	99.25	IG
9091011	SALON DE PROVENCE LES V.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489479360	100.00	99.25	IG
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489734210	50.00	49.63	IP
9091019	GIGNAC LA NERTHE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514 067 305	100.00	99.25	IG
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	491401469	100.00	99.25	IG
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	494238173	100.00	99.25	IG
9091042	ANTIBES CARNOT	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484286463	100.00	99.25	IG
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493594022	100.00	99.25	IG
9091076	VILLA GRAND LARGUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490435393	100.00	99.25	IG
9091077	SIX FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	493692891	100.00	99.25	IG
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498117936	100.00	99.25	IG
9091104	Bouc Bel Air -Le Cougnaou	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520474248	100.00	99.25	IG
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	492065339	100.00	99.25	IG
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498589225	100.00	99.25	IG
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	498894187	100.00	99.25	IG
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507878858	51.00	50.62	IG
CHAPTAL	CHAPTAL MONTPELLIER	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	503314262	75.00	74.67	IG
9091252	Allauch Les Tourres	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520699828	100.00	99.25	IG
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514106095	100.00	99.25	IG
9091265	Pelissanne Saint Pierre	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	522966753	100.00	99.25	IG
9091273	Marseille Eoures	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520500281	100.00	99.25	IG
9091274	6 RUE SUBSTANTIATION - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	38799114	20.00	20.00	MEE
9091275	14 RUE CAFARELLI - TOULOUSE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	422185736	42.50	42.50	MEE
9091276	CASSEYROLS PERE SOULAS - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	448757757	33.40	33.40	MEE
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	477679260	40.00	40.00	MEE
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483712063	34.00	34.00	MEE
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483715264	100.00	75.00	IG
9091280	51 RUE DU FABOURG ST JAUMES - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494754088	100.00	100.00	IG
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	490344124	30.00	30.00	MEE
9091282	12 BD MARECHAL FOCH	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494741903	40.00	40.00	MEE
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494753379	40.00	40.00	MEE
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	495029563	50.00	50.00	MEE
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	507671592	40.00	40.00	MEE
9091286	8 RUE DE L'ABBE DE L'EPEE- MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	511808065	100.00	100.00	IG
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	517522627	100.00	100.00	IG
9091289	13, Avenue François Delmas	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	51908358	100.00	100.00	IG
9091290	24, Bld d'Orient	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier		100.00	100.00	IG
9091291	369, rue de l'Aiguelongue	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	520093980	100.00	100.00	IG
9091292	487 rue du Triolet - Montpellier	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	521048264	100.00	100.00	IG
9091294	Vallauris Manuscrit	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523631703	100.00	99.25	IG
9091296	Mandelieu trésorerie	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	522228964	100.00	99.25	IG
9091299	Marseille Belle de Mai II	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	502880586	100.00	99.25	IG
9091307	Juan Les Pins Louis Gallet	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520595992	100.00	99.25	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9091312	Cannes Bd du Soleil	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523475325	100,00	99,25	IG
9091324	Marseille 9eme - Bld du Chalet	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	525008785	100,00	99,25	IG
9091336	FRA ANGELICO - LIRONDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	524952421	45,00	45,00	IP
9091337	Vitrolles l'Oliveraie	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	523911147	100,00	99,25	IG
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier		50,00	50,00	IP
ATLANTISPARC	ATLANTISPARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	521466508	100,00	100,00	IG
AULNAYPARC	AULNAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528908155	100,00	100,00	IG
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	481535862	51,00	51,00	IP
BAILLYGOLF	BAILLY GOLF	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	497766048	100,00	99,00	IG
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY ROMAINVILLIERS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	452835150	100,00	100,00	IG
BARBUSSE	BARBUSSE MONT CONSEIL VILLEPINTE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	447530858	100,00	100,00	IG
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	494206337	100,00	100,00	IG
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409803509	49,00	49,00	IP
BRUNOY	BRUNOY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	483238051	100,00	100,00	IG
BUSSYPARC	BUSSY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	511333643	100,00	100,00	IG
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	488939315	100,00	100,00	IG
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	480990670	100,00	100,00	IG
CHANTELOUPMA	CHANTELOUP MAROTTES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503865263	100,00	100,00	IG
CHANTELOUPVI	VILLAS DE CHANTELOUP	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503324188	100,00	100,00	IG
COUDRAY	LES VILLAS DE COUDRAY MONTCEAUX	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	479654345	100,00	100,00	IG
COUPVRAYPARC	COUPVRA Y PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528090640	100,00	100,00	IG
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419711056	49,00	49,00	IP
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	449160324	49,00	49,00	IP
DOMESEINE	DOME RIVES DE SEINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492029590	49,00	49,00	IP
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	477767966	49,00	49,00	IP
DRANCYPARC	DRANCY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	520510322	100,00	100,00	IG
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422517961	24,01	24,01	MEE
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493943914	100,00	100,00	IG
GEODE	LES JARDINS DE LA GEODE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490616596	42,00	42,00	IP
HERBLAY	HERBLAY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	504932013	100,00	100,00	IG
LISSES	LES VILLAS DE LISSES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	481047405	100,00	100,00	IG
MAGNYPARC	MAGNY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492376892	100,00	100,00	IG
MARGUERITE	VILLA MARGUERITE	3 avenue Morane Saulnier 78141 Vélizy Villacoublay	434702924	30,00	30,00	MEE
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493820617	42,00	42,00	IP
MASSYPARC	MASSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	491418729	100,00	100,00	IG
MONTEVRAIN	MONTEVRAIN PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	479653990	100,00	100,00	IG
NORVILLE	LES VILLAS DE NORVILLE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	480706266	100,00	100,00	IG
TORCYPARC	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	512220070	100,00	100,00	IG
VERNON	VERNON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503349466	100,00	100,00	IG
VILLASCHAMPI	LES VILLAS DE CHAMPIGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	523780914	100,00	100,00	IG
Autres sociétés France						
APEX	APEX	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	328835889	100,00	100,00	IG
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis 75010 PARIS	428189526	100,00	93,30	IG
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis 75010 PARIS	428810949	100,00	93,30	IG
1EREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	562048256	99,98	99,98	IG
9011370	MOMA	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488579640	100,00	99,25	IG
9091272	VALORIS	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	449256999	100,00	100,00	IG
Sociétés étrangères						
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte Jakobstraße 76 10179 Berlin		100,00	99,33	IG
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG
	<i>Premier Mainzer Landstrasse</i>	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG
	<i>Premier Lahmstrasse</i>	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza 1, Jakarta 10220 Indonésie		99,00	99,00	IG
	- FOUNTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE			50,00	50,00	IP
	- CENTRAL PARK			100,00	100,00	IG
	- KAYU PUTIH RESIDENCE			50,00	50,00	IP
	- LA VANOISE VILLAGE			50,00	50,00	IP
	- PREMIER RESIDENCE			50,00	50,00	IP
	- PINANG RANTI MANSIONS			50,00	50,00	IP
	- LES BELLES MAISONS			50,00	50,00	IP

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
1EQUALI	PREMIER QUALITAS INDONESIA	Mid Plaza I, Jakarta 10220 Indonésie		51,00	51,00	IP	
	- PREMIER PAVILLON			55,00	55,00	IP	
	- PREMIER ESTATE			50,00	50,00	IP	
	- PREMIER MANSION			50,00	50,00	IP	
	- PREMIER GOLF			50,00	50,00	IP	
	- PREMIER PARK			50,00	50,00	IP	
	- NATURA RESIDENCE			55,00	55,00	IP	
	- WOODY			60,00	60,00	IP	
	1ERSINGA	PREMIER SINGAPOUR	Mid Plaza I, Jakarta 10220 Indonésie		100,00	100,00	IG
1ERPORT	PREMIER Portugal	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		99,99	99,99	IG	
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99,90	99,90	IG	
	DESARROLLOS INMOBILIARIA MORALEJA			50,00	50,00	IG	
INVERSIONES	LNC de INVERSIONES			100,00	100,00	IG	
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100,00	99,25	IG	
	- WBE GmbH			33,33	33,00	IP	
	- WBE KG			33,33	33,00	IP	
	- ISARGARTEN KG			33,33	33,00	IP	
	- ISARGARTEN GmbH			33,33	33,00	IP	
	- BLITZ GMBH			100,00	100,00	IG	
	- BLITZ GMBH & CO. KG			100,00	100,00	IG	
	- Vivico Isargarten GMBH			66,67	66,67	IP	
	- Vivico Isargarten KG			66,67	66,67	IP	
	- Ika - Freudenberg GmbH & CO.KG			100,00	100,00	IG	
	- Ika - Freudenberg GmbH			100,00	100,00	IG	
	- Nymphenburg 18 II			100,00	100,00	IG	
	ZAPF	ZAPF	Nürnberg Strasse 38 95440 Bayreuth		68,07	68,07	IG
		- Kesting GmbH & CO.KG			94,50	94,50	IG
- ZAPF France SARL				100,00	100,00	IG	
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		100,00	99,99	IG	
	PREMIER INVESTMENTS			55,00	55,00	IG	