

**S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

33 Tour Maine Montparnasse

75755 PARIS CEDEX 15

01-45-38-45-33



# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2010



Téléphone :

# Bilan



# Bilan Actif

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/10 au 31/12/10

Edition du 31/03/11

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2010	Net (N-1) 31/12/2009
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement	1 650 335		1 650 335	353 640
Concession, brevets et droits similaires	49 842	49 842	0	180
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	614 956	531 125	83 831	28 280
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>2 767 582</b>	<b>1 033 416</b>	<b>1 734 166</b>	<b>382 101</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 000 930	1 428 290	572 641	682 752
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>2 000 930</b>	<b>1 428 290</b>	<b>572 641</b>	<b>682 752</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	105 736 288	16 815 580	88 920 708	88 354 896
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	8 775 407	6 698 795	2 076 612	570 701
Autres immobilisations financières	292 942		292 942	324 735
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>114 804 638</b>	<b>23 514 375</b>	<b>91 290 262</b>	<b>89 250 333</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>119 573 150</b>	<b>25 276 021</b>	<b>93 507 319</b>	<b>90 315 185</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes	28 996		28 996	40 532
Créances clients et comptes rattachés	8 100 270		8 100 270	1 240 950
Autres créances	41 041 429	16 365 203	24 676 225	24 060 109
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>49 170 695</b>	<b>16 365 203</b>	<b>32 805 492</b>	<b>25 341 590</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	77 004 802		77 004 802	69 172 036
Disponibilités	33 036 511		33 036 511	15 237 756
Charges constatées d'avance	557 602		557 602	325 234
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>110 598 916</b>		<b>110 598 916</b>	<b>84 735 026</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>159 789 611</b>	<b>16 365 203</b>	<b>143 404 408</b>	<b>110 076 616</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	2 651 540		2 651 540	3 181 522
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>281 994 301</b>	<b>42 341 285</b>	<b>239 653 016</b>	<b>203 573 324</b>

# Bilan Passif

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/10 au 31/12/10  
Edition du 31/03/11

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2010	Net (N-1) 31/12/2009
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé	14 532 169	14 532 169
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	77 115 188	77 115 188
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 453 217	1 453 217
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	24 314
Réserves réglementées	796 450	796 450
Autres réserves	9 899 553	
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	18 447 169	17 162 250
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>122 268 059</b>	<b>111 083 587</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	582 232	409 630
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>122 850 291</b>	<b>111 493 217</b>
<b>Produits des émissions de titres participatifs</b>		
<b>Avances conditionnées</b>		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>Provisions pour risques</b>	4 132 035	4 820 211
<b>Provisions pour charges</b>	2 305 283	2 630 172
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>6 437 317</b>	<b>7 450 383</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 792 731	493 143
Emprunts et dettes financières divers	95 362 803	68 465 689
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>98 155 534</b>	<b>68 958 832</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 991 066	1 778 210
Dettes fiscales et sociales	9 070 521	11 688 621
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	894 037	2 204 061
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>11 955 624</b>	<b>15 670 892</b>
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	7 394	
<b>DETTES</b>	<b>110 116 551</b>	<b>84 629 724</b>
<b>Ecart de conversion passif</b>	246 857	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>239 653 016</b>	<b>203 573 324</b>

# Compte de Résultat



# Compte de Résultat (Première Partie)

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/10 au 31/12/10  
Edition du 31/03/11

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2010	Net (n-1) 31/12/2009
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	26 426 230		26 426 230	24 857 504
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>26 426 230</b>		<b>26 426 230</b>	<b>24 857 504</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			809 118	445 601
Autres produits			416 523	471 042
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>27 651 871</b>	<b>25 774 147</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			10 090 917	9 480 362
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>10 090 917</b>	<b>9 480 362</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			861 212	907 456
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			14 328 405	13 796 212
Charges sociales			6 276 235	5 900 875
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>20 604 640</b>	<b>19 697 087</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			313 850	357 397
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				6 276
Dotations aux provisions pour risques et charges			1 584 529	757 874
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>1 898 379</b>	<b>1 121 547</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			215 895	172 465
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>33 671 043</b>	<b>31 378 917</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(5 019 172)</b>	<b>(5 604 771)</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/10 au 31/12/10  
Edition du 31/03/11

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2010	Net (N-1) 31/12/2009
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 019 172)</b>	<b>(5 804 771)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	20 656 625	24 491 814
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 537	590
Autres intérêts et produits assimilés	1 411 765	1 326 995
Reprises sur provisions et transferts de charges	11 752 934	16 366 848
Différences positives de change	6 176	3 235
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 117 891	874 502
	<b>34 948 927</b>	<b>43 063 985</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	6 327 665	12 715 186
Intérêts et charges assimilées	5 623 479	13 188 471
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 622	
	<b>11 953 767</b>	<b>25 903 657</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>22 995 161</b>	<b>17 160 328</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>16 975 989</b>	<b>11 555 553</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	23 820	762 777
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>23 820</b>	<b>762 777</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	13 752	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	11 055	1 094 492
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	172 602	146 386
	<b>197 409</b>	<b>1 240 878</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(173 589)</b>	<b>(478 101)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(1 644 769)	(6 084 793)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>52 624 018</b>	<b>69 680 909</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>44 177 449</b>	<b>52 438 659</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>18 447 169</b>	<b>17 162 250</b>

**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA**

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2010**

## 1°/ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour l'exercice 2010, la société dégage un bénéfice net comptable de 18 447 169.12 €, contre un bénéfice net comptable de 17 162 249.73 € pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 26.4 m€ contre 24.9 m€ en 2009. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. En 2010 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 6.02 m€.

En 2010, on constate une stabilisation globale de la situation des filiales même si Les Nouveaux Constructeurs SA a été amenée à consentir des abandons de créances à ses filiales portugaise, polonaise et à l'une des ses filiales allemande (ZAPF) pour respectivement 1.56 m€, 1.07 m€ et 1.3 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 20.6 m€ contre 24.5 m€ en 2009, essentiellement en provenance de LNC Investissement (15.95 m€) et CFH Investissement (4.6 m€).

Au cours de l'exercice 2010, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 7.3 m€ de dividendes.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 122.8 m€ à fin 2010 contre 111.4 m€ à fin 2009.

Il est enfin rappelé qu'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.

## 2°/ PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010.

### ➤ Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

➤ Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité ou de vente.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

➤ Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart

de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

➤ Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

➤ Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

### 3°/ COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	39 241 771	451	36 912 435
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269	-500 000		-585 809
Dettes rattachées à des participations	458	-2 415 145	451	
		<u>36 326 626</u>		<u>36 326 626</u>

### 4°/ COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

#### 4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :
  - o d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,
  - o d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM

**4 - 2 DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

RUBRIQUES ET POSTES  (en euros)	IMMOBILISATIONS					AMORTISSEMENTS / PROVISIONS				
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisitions				Fusion	Dotations		
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>										
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	353 840	0	1 771 248	474 550	1 650 335	0	0	0	0	0
Concessions et brevets	49 842	0	0	0	49 842	49 661	0	180	0	49 842
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	526 480	0	138 102	65 326	599 256	498 200	0	98 252	65 326	531 125
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	15 700	0	15 700	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 382 411</b>	<b>0</b>	<b>1 925 048</b>	<b>539 877</b>	<b>2 767 582</b>	<b>1 000 310</b>	<b>0</b>	<b>98 432</b>	<b>65 326</b>	<b>1 033 416</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>										
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel informatique	610 065	0	99 121	51 640	657 547	510 268	0	110 900	51 497	569 671
Installations et Aménagements généraux	898 294	0	6 328	0	904 622	422 112	0	66 062	0	488 174
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel et mobilier de bureau	426 761	0	0	0	426 761	331 989	0	38 456	0	370 445
Autres mobiliers de bureau	12 000	0	0	0	12 000	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 947 121</b>	<b>0</b>	<b>105 449</b>	<b>51 640</b>	<b>2 000 930</b>	<b>1 264 369</b>	<b>0</b>	<b>215 418</b>	<b>51 497</b>	<b>1 428 290</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>										
Participations	105 376 802	0	455 708	98 020	105 736 288	17 021 706	0	2 057 145	2 263 271	16 815 580
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations	7 594 594	0	2 553 589	1 372 775	8 775 407	7 023 893	0	532 350	857 448	6 698 795
Autres immobilisations financières	324 735	0	210 836	242 630	292 942	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>113 295 932</b>	<b>0</b>	<b>3 220 131</b>	<b>1 711 425</b>	<b>114 804 638</b>	<b>24 045 599</b>	<b>0</b>	<b>2 589 495</b>	<b>3 120 719</b>	<b>23 514 375</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>116 625 463</b>	<b>0</b>	<b>5 250 628</b>	<b>2 302 941</b>	<b>119 573 150</b>	<b>28 310 278</b>	<b>0</b>	<b>2 903 345</b>	<b>3 237 542</b>	<b>25 976 081</b>

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 308 161.87 € (cumul )

#### 4.3 ETAT DES CREANCES

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts & Dépôts nantis	8 775 407	8 178 942	596 465
Autres Immobilisations Financières	292 942	228 299	64 642
Autres créances clients	8 100 270	8 100 270	0
Personnel et comptes rattachées	19 848	19 848	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Autres impôts et taxes	211 837	211 837	0
Groupes et associés	38 944 125	38 944 125	0
Débiteurs divers	1 894 615	1 894 615	0
Charges constatées d'avance	557 602	557 602	0
<b>TOTAL</b>	<b>58 796 646</b>	<b>58 135 539</b>	<b>661 108</b>

#### 4.4 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

<b>* Produits à recevoir</b>	<b>2 375 281</b>
Liés à la négociation bancaire	461 780
Intérêts à recevoir	1 868 733
Créances clients & diverses	16 385
Produits divers à recevoir	28 383
Dividendes	0
<b>* Comptes de régularisation actif</b>	<b>3 209 142</b>
- Charges constatées d'avance	557 602
- Ecart de conversion actif 1er Indonésia	2 250 299
- Ecart de conversion actif 1er Polska	401 241

**4.5 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

NATURE (en euros)	Valeur brute 31-déc-09	Provision 31-déc-09	Valeur nette 31-déc-09	Valeur brute 31-déc-10	Provision 31-déc-10	Valeur nette 31-déc-10	Valeur vé nale 31-déc-10
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	49 172 036	0	49 172 036	59 004 802	0	59 004 802	59 008 605
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	20 000 000	0	20 000 000	18 000 000	0	18 000 000	18 000 000
Actions propres (*)	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>69 172 036</b>	<b>0</b>	<b>69 172 036</b>	<b>77 004 802</b>	<b>0</b>	<b>77 004 802</b>	<b>77 008 605</b>

#### 4.6 ETAT DES DETTES

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	0	0		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 792 731	2 792 731		
Emprunts et dettes financières divers	15 117	15 117		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 991 066	1 991 066		
Dettes fiscales et sociales	9 070 521	9 070 521		
Dettes sur immobilisations				
Groupe et associés	95 921 332	95 921 332		
Autres dettes	320 392	320 392		
Produits constatés d'avance	7 394	7 394		
<b>TOTAL</b>	<b>110 118 551</b>	<b>110 118 551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.7 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer		<b>7 125 965</b>
- sur dettes financières	2 500	
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 621 601	
- sur dettes fiscales et sociales	5 376 364	
- diverses	125 500	
* Comptes de régularisation passif		<b>254 251</b>
- Produits constatés d'avance	7 394	
- Ecart de conversion passif 1er Singapour	246 857	

#### 4.8 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/09 avant affectat° rés.	Affectation résultat	Distribution	Réduction de capital (2)	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/2010
Capital social (1)	14 532 169					14 532 169
Prime d'émission, de fusion	77 115 188					77 115 188
Réserve légale	1 453 217					1 453 217
Réserve Pl. d'attribution act° gratuites	796 450					796 450
Réserves règlementées	409 630				172 602	582 232
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Réserve facultative	0					0
Autres réserves	0	9 899 553				9 899 553
Report à nouveau créditeur	0	0				0
Résultat 2009	17 162 250	-9 899 553	-7 262 697			0
Résultat 2010 avant affectation	0	18 447 169				18 447 169
	111 493 217	18 447 169	-7 262 697	0	172 602	122 850 291

(1) : Composition du capital social  
Valeur nominale

14 532 169  
1 €/action

#### 4.9 TABLEAU DES PROVISIONS

LIBELLE	Provision au 31/12/09	DOTATION	REPRISE (provision utilisée)	REPRISE (provision non utilisée)	Provision au 31/12/10
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>51 261 682,19</b>	<b>8 084 796</b>	<b>5 469 489</b>	<b>6 977 861,38</b>	<b>46 899 128</b>
<b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>409 629,95</b>	<b>172 602</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>582 232</b>
Amortissements dérogatoires	409 629,95	172 602	0	0,00	582 232
<b>TOTAL PROVISIONS RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>7 450 382,52</b>	<b>4 432 094</b>	<b>828 834</b>	<b>4 616 325,38</b>	<b>6 437 317</b>
1) Provisions pour litiges	0,00	0	0	0,00	0
2) Provisions pour garanties données aux clients	671 109,43	112 500	35 421	228 626,43	519 562
3) Provisions pour pertes de change	3 181 522,16	2 651 540		3 181 522,16	2 651 540
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	670 678,00	182 052	0	0,00	852 730
5) Autres provisions pour risques & charges	2 927 072,93	1 486 002	793 413	1 206 176,79	2 413 485
<i>a. Autres provisions d'exploitation</i>	950 487,64	1 289 977	410 291	20 078,00	1 810 096
<i>b. Autres provisions financières</i>	1 976 585,29	196 025	383 122	1 186 098,79	603 390
<b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>43 401 669,72</b>	<b>3 480 100</b>	<b>4 640 655</b>	<b>2 361 536,00</b>	<b>39 879 579</b>
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	17 021 705,91	2 057 145	0	2 263 271,00	16 815 580
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	19 328 179,30	890 605	3 783 207	98 265,00	16 337 312
3) Provisions pour dépréciation des prêts	7 023 892,94	532 350	857 448	0,00	6 698 795
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	0,00	0	0	0,00	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	27 891,57	0	0	0,00	27 892
5) Provisions pour dépréciation des VMP	0,00	0	0	0,00	0
<i>Total Exploitation</i>	<i>2 320 167</i>	<i>1 584 529</i>	<i>445 712</i>	<i>248 704</i>	<i>3 210 279</i>
<i>Total Financier</i>	<i>48 531 886</i>	<i>6 327 665</i>	<i>5 023 777</i>	<i>6 729 157</i>	<i>43 106 617</i>
<i>Total Exceptionnel</i>	<i>409 630</i>	<i>172 602</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>582 232</i>

#### 4.10 SITUATION FISCALE LATENTE

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			15,00% 19,00% 18,00%	
			taux de taxation d'origine	
<b>ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DES PLUS ET MOINS-VALUES A LONG TERME</b>				
- Moins-value nette à long terme reportable			18,00% et 19,00 %	
<b>ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DE DROIT COMMUN</b>				
- Charges à payer non encore déductibles (Organic)	33 154	11 051	33,33%	11 051
- Provisions pour risques non déduites fiscalement	2 321 483	773 828	33,33%	773 828
<b>TOTAL</b>	<b>2 354 637</b>	<b>784 879</b>		

\* Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3.30 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.

\* LNC SA se trouve en situation fiscale latente active, l'impôt correspondant s'élevant à 784 879 € Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2010 le produit qui en résulte.

\* Recapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

- Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal
- Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA
- Les Nouveaux Constructeurs - Maison Individuelle SA
- Apex SARL
- Premier SARL
- SAI SARL
- Premier LNC SCS
- SCI Montévrain Bureaux
- SCI Meaux AFL Chenonceaux
- CFH Investissement
- SCI Chanteloup Marottes
- Dominium
- Valoris

#### 4.11 ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2009	dont aux entreprises liées au 31/12/2009	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2010	dont aux entreprises liées au 31/12/2010
<u>Engagements reçus</u>				
1- Avals et garantis reçus	5 610	0	5 755	0
<u>Engagements donnés</u>				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	3 633	3 633	515	515
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	11 019	8 923	8 460	8 260
3 bis - Autres avals et garanties	1 034		1 534	
4 - loyers non échus	3 937		2 581	
5 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	205	0	202	0
6 - Engagement de rachat d'actions	8 800	8 800	8 800	8 800
Total	28 628	21 356	22 092	17 575
7 - <u>Engagements réciproques</u> : Néant				
8 - <u>Dettes garanties par des sûretés</u> :	Montant des sûretés en K€			
- Emprunt auprès d'établissement de crédit :				
Nantissement d'espèces	0		0	
Cessions de créance	0		0	
Nantissement de titres	0		0	

#### Autres informations

9 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération

10 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.

LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.

11 - Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société Zapf, Premier Investissement s'est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 54,64 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

#### 4.12 ENTREPRISES LIEES

	TOTAL BRUT (en euros)	DONT ENTREPRISES LIEES (en euros)
- Titres de participation et autres titres immobilisés	105 736 288	105 736 288
- Prêts	8 775 407	8 171 019
- Avances & acomptes versés sur commandes	28 996	0
- Créances clients & comptes rattachés	8 100 270	8 073 071
- Autres Créances	41 041 429	38 944 125
- Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	2 792 731	0
- Emprunts & dettes financières divers	95 362 803	95 347 686
- Dettes fournisseurs & comptes rattachés	1 991 066	0
- Autres Dettes	894 037	761 764
- Charges financières (yc dotations provisions)	11 953 767	11 567 832
- Produits financiers (yc reprises provisions)	34 948 927	33 561 600

#### 4.13 PARTIES LIEES

##### 4.13.1 Mandataires sociaux

31.12.2010 Mandataires sociaux	en Euros		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
	Salaires bruts *					
	Fixe	Variable				
<b>Directoire</b>						
Olivier MITTERRAND	197 750					8 010
Guy WELSCH	245 000	378 994			4 286	
Fabrice Desrez	175 500	190 242			4 324	
Jean Tavernier	169 800	101 417			58 498	
<b>Conseil de surveillance</b>						
Philippe POINDRON			37 500	570 554		
Louis-David MITTERRAND			26 000	542 895		
Pierre FERAUD			12 000			
Augustin BOU			7 500			
Henri GUITELMACHER			14 000			
Gérard MARGIOCCHI			28 000			
Thierry POTOK			9 000			
Anne-Charlotte ROUSSEAU			16 000			
Michèle WILS			14 000			
Patrick BERTIN			9 000	10 636		
Extourne provision au titre de l'exercice 2009			-173 000			
Provisions au titres de l'exercice 2010			125 500			
<b>TOTAL</b>	<b>788 050</b>	<b>670 653</b>	<b>125 500</b>	<b>1 124 085</b>	<b>67 108</b>	<b>8 010</b>

\* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

##### 4.13.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2010
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	-39 792
Contrat de prestations de services	-15 000
Montant des transactions nettes (1)	7 028 919
<b>Total</b>	<b>6 974 127</b>



#### **4.19 COMPTE DE RESULTAT**

##### **CHIFFRE D'AFFAIRES**

Le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

##### **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique.

##### **RESULTAT FINANCIER**

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	1	68
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	661 251	
Résultats de participation (yc dividendes)	8 161	20 656 625
Abandons de créances	3 974 581	
Intérêts de portage	799 700	
Projets abandonnés	179 786	
Revenus sur valeurs mobilières de placement	2 622	1 117 891
Revenus des prêts		1 415 234
Gains/pertes de change		6 176
Dépréciation des titres de participation	2 057 145	2 263 271
Dépréciation des comptes courants et prêts	1 422 955	4 738 920
Dépréciation des écarts de conversion actifs	2 651 540	3 181 522
Provisions des autres risques financiers	196 025	1 569 221
	<b>11 953 767</b>	<b>34 948 927</b>

##### **RESULTAT EXCEPTIONNEL**

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	143	10 491
Amortissement dérogatoire	172 602	
Rappels d'impôts (hors IS)/amendes fiscales	13 752	
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	10 912	13 329
	<b>197 409</b>	<b>23 820</b>

##### **IMPOT SUR LES BENEFICES**

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 17 912 764 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA un produit d'intégration fiscale d'un montant de 1 892 442 € ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 5 634 035 €.

**S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

**5 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2006	2007	2008	2009	2010
<b><u>I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE (en euros)</u></b>					
a) Capital social	14 802 169	14 802 169	14 802 169	14 532 169	14 532 169
b) Nombre d'actions émises	14 802 169	14 802 169	14 802 169	14 532 169	14 532 169
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b><u>II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES (en euros)</u></b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	26 725 615	34 474 766	24 405 039	24 857 504	26 426 230
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	5 391 771	9 182 671	1 347 216	8 442 379	12 753 695
c) Impôts sur les bénéfices	(771 208)	(1 213 841)	(11 958 668)	(6 084 793)	(1 644 769)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	9 555 763	9 866 448	(19 222 104)	17 162 250	18 447 169
e) Montant des bénéfices distribués	8 699 978	8 711 951			
<b><u>III- RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION (en euros)</u></b>					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0,42	0,70	0,90	1,00	0,99
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,65	0,67	(1,30)	1,18	1,27
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	0,60	0,60	0,00	0,50	0,50 (prév.)
<b><u>IV- PERSONNEL</u></b>					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	163	183	200	170	167
b) Montant de la masse salariale	11 366 767	13 406 339	12 586 442	13 796 212	14 328 405
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	5 237 175	5 614 891	5 753 102	5 900 875	6 276 235

## 6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
					Brute	Nette							
					EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1-FILIALES DE PROMOTION IMMOBILIERE</b>													
LNC MAISON INDIVIDUELLE Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75765 PARIS CEDEX 15	SA	900	(49 666)	99,99	2 198 132	0	2 389	-	-	43 777	-	2 389	2 500
<b>TOTAL I</b>					2 198 132	0	2 389	0	0	43 777	0	2 389	2 500
<b>2-FILIALES ETRANGERES</b>													
LNC US 2280 Wardlow Circle, Suite 250 CORONA 91720 - 2871 ETATS-UNIS	INC	\$ 10 000	-	99,00	10 949	10 949	-	-	-	-	-	-	-
PREMIER ESPANA C/BALMES, 150, 1° - 2° 08008 BARCELONE	S.A	5 312 994	(6 843 000)	99,90	6 407 873	2 263 271	-	-	46 470 000	2 811 000	-	-	-
CONCEPT BAU 2 Engeldamm 64 b 10179 BERLIN	GmbH	1 000 000	(35 872)	100	100 000	48 794	-	-	3 326 969	(476 384)	-	-	-
PREMIER INDONESIA Mid Plaza 1, 18th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	(13 742 532 166)	99,00	353 721	0	1 701 100	-	-	4 611	-	1 106 905	2 250 299
PREMIER PORTUGAL Rua Filipe Folque, n°40, 5° 1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	(1 563 876)	99,99	1 037 130	0	3 100 263	-	2 802 500	380 010	-	3 100 263	183 274
PREMIER LNC SINGAPOUR 8 Temasek Boulevard 15-04 Suntec Tower Three SINGAPOUR 0388888	LTD	\$1,00	\$697 042,66	100	0	0	2 974 655	-	-	333 111	-	-	-
PREMIER DEUTSCHLAND Lyoner Strasse 14 60528 FRANKFURT	GmbH	25 000	(24 062)	100	64 801	27 801	441 524	-	-	(89 636)	-	88 638	-
LNC Da INVERSIONES Paseo de la Castellana, n°60, 5° 28046 MADRID	SA	1 000 000	(1 000)	100	1 000 000	0	6 325 546	-	-	(1 720 000)	-	725 000	-
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o. Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	4 000 000 zł	(24 936 129) zł	99,99	1 063 691	0	9 487 836	-	-	750 928	-	4 615 671	401 241
ZAPF Nimberger Strasse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GMBH	732 110	6 640 269	68,07	741 301	289 779	18 623 156	-	99 067 574	1 685 176	-	12 197 996	-
<b>TOTAL II</b>					10 769 271	2 640 594	42 524 081	0	151 687 033	3 568 815	0	21 731 432	2 634 814
<b>3-INVESTISSEMENT</b>													
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75765 PARIS CEDEX 15	S.A	16 072 245	47 638 369	99,25	52 806 984	52 806 984	-	-	-	7 537 493	16 950 778	-	-
CFHI 86 Rue du Dôme 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	10 653 600	4 637 080	100	34 063 543	27 909 628	-	-	3 784 476	6 281 683	4 632 000	-	-

## 6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devises du pays	capitaux propres autres que le capital ou le résultat de l'exercice devises du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
					Brute EUR	Nette EUR							
DOMINIUM 1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER	SAS	75 000	3 054 472	100	5 145 868	5 145 868	-	-	3 164 341	1 796 528	-	-	-
<b>TOTAL III</b>					92 006 395	85 862 480	0	0	6 948 818	15 615 704	20 562 778	0	0
<b>4-PATRIMOINE</b>													
PREMIER LNC Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.C.S	15 245	17 104	100	15 245	15 245	-	-	-	4 284	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>					15 245	15 245	0	0	0	4 284	0	0	0
<b>5-AMENAGEMENT</b>													
CROISSY BEAUBOURG Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.I.N.C	3 049	-	90	2 744	2 744	-	-	-	113	-	-	-
<b>TOTAL V</b>					2 744	2 744	0	0	0	113	0	0	0
<b>6-FINANCIERS</b>													
<b>TOTAL VI</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>7-DIVERSIFICATION</b>													
PARANGON Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.I.N.C	152 448	-	100	152 449	152 448	2 529 036	-	-	(161)	-	-	-
DREUX LIEVRE D'OR Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.I.N.C	1 000	-	60	500	500	-	-	-	34 490	-	-	-
LNC APEX Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.A.R.L	15 245	194 664	100	63 956	63 956	1 054 998	-	-	(1 629)	-	-	-
SARL SAI 84, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	S.A.R.L	12 129	173 612	99,14	637 696	182 741	-	-	-	(1 415)	-	-	-
<b>TOTAL VII</b>					754 501	399 646	3 584 034	0	0	31 385	0	0	0
<b>TOTAL FILIALES DIRECTES</b>					105 736 288	88 920 709	46 110 504	0	158 615 861	19 294 079	20 562 778	21 733 821	2 837 313

SA : société anonyme

SARL : société à responsabilité limitée

SNC : société en nom collectif (société transparente)

SCS : société en commandite simple (société transparente pour la part du commandité)

S.C.C.V. : société coopérative à capital variable de caution mutuelle