



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

# **Assemblée Générale Mixte des Actionnaires 21 mai 2010**

## **Rapports des Commissaires aux comptes**



# Rapports des commissaires aux comptes

## ► Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- Certification sans réserve au 31 décembre 2009.
- Deux observations :
  - La première sur l'établissement des comptes de la filiale Premier España basé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.
  - La deuxième d'ordre purement technique sur les changements de méthode comptable concernant l'application de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » et de la norme IAS 23R « Coûts d'emprunt ».
- La justification de nos appréciations a porté sur l'établissement des comptes de la filiale Premier España basé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation et sur les modalités de détermination de reconnaissance du revenu et de la marge des contrats de construction de promotion immobilière.
- Nous avons vérifié que le rapport de gestion du groupe et les notes annexes sur les comptes consolidés donnaient une information appropriée.

## ► Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

- Certification sans réserve ni observation au 31 décembre 2009.
- La justification de nos appréciations a porté sur les modalités d'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation.
- Nous avons vérifié la sincérité et la concordance avec les comptes annuels de l'information donnée dans le rapport de gestion.
- Nous avons vérifié la sincérité et l'exactitude des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements autorisés sur l'exercice

### ► Convention de substitution avec la société Premier Investissement

- Substitution de la société Premier Investissement à la société LNC dans l'exercice de son droit de préemption pour l'acquisition des titres de la société ZAPF détenus par Elq Investors Ltd.
- Engagement de reversement par Premier Investissement à LNC de 54.64 % de la plus-value tirée de la cession des titres objets de cette substitution.

### ► Conventions d'abandons de créances

- |   |          |
|---|----------|
| ▪ Au profit de la société LNC Maison Individuelle | 9 010 K€ |
| ▪ Au profit de la société Premier Polska          | 849 K€   |
| ▪ Au profit de la société Premier Portugal        | 1 000 K€ |
| ▪ Au profit de la société Premier Deutschland     | 665 K€   |

### ► Convention d'octroi de prêt avec la société Premier España

- Autorisation de l'octroi d'un prêt subordonné de 5 M€ au profit de la société Premier España. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements autorisés sur l'exercice

### ► Convention avec la société ZAPF

- Abandon de la garantie espèces de 4.15 M€ détenue par LNC à l'encontre de la société ZAPF au titre du solde du prêt consenti à sa filiale.

### ► Convention avec la société AXCI

- Rémunération du concours apporté par la société AXCI gérée par Monsieur Henri Guitelmacher, membre du Conseil de Surveillance, dans le cadre de l'acquisition de la société Dominium pour un montant de 100 K€.
- Possibilité pour la société AXCI de participer à hauteur de 10 % dans une ou deux opérations de promotion immobilière réalisées par la société Dominium et de percevoir des honoraires de montage (0.5 % du CA prévisionnel) dans le cadre de ces opérations.

### ► Autres conventions

- Convention de trésorerie conclue avec la société Dominium.
- Convention de prestations de services conclues avec la société Era Nueva et ses filiales.
- Application aux mandataires sociaux de la procédure accordant des avantages aux collaborateurs qui acquièrent des biens immobiliers du groupe

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

### ► Conventions de trésorerie

- Conventions de trésorerie conclues par la société LNC avec certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère, Premier Investissement. Le total des charges financières comptabilisées sur l'exercice 2009 au titre de ces conventions s'élève à 420 K€.

### ► Conventions de prestations de services

- Conventions de prestations de services en matière juridique, administrative, financière et commerciale conclues par la société LNC avec certaines de ses filiales françaises et étrangères et sa société mère Premier Investissement. Le total des prestations de services facturées pour l'exercice 2009 s'élève à 320 K€.

### ► Convention de portage avec la société LNCI

- Engagement de rachat par la société LNC des titres de la société CONCEPT BAU et du compte-courant acquis par la société LNCI, moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an.
- Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010.
- Les intérêts pris en charge en 2009 dans le cadre de cette convention s'élèvent à 799 K€.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

### ► Conventions avec la société Premier Investissement

- Convention de management conclue entre la société LNC et sa société-mère, Premier Investissement. Une charge d'un montant de 1 200 K€ a été comptabilisée au titre de cette convention en 2009.
- Convention de sous-location avec la société Premier Investissement. Le bail porte sur des locaux situés au 49<sup>ème</sup> étage de la Tour Montparnasse. Les loyers perçus à ce titre en 2009 se sont élevés à 33 K€ et les charges locatives à 17 K€.
- Convention de licence de marque consentie à la société Premier investissement pour lui permettre d'utiliser dans sa dénomination sociale, la marque Premier, moyennant une somme forfaitaire de 1 €.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

### ► Conventions de prêts avec la société ZAPF

- Prêt d'associé d'un montant de 6 281 K€ rémunéré au taux de 10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Les intérêts facturés à ce titre en 2009 s'élèvent à 635 K€.
- Octroi d'un prêt mezzanine d'un montant de 7 500 K€ au cours de l'exercice 2006, remboursé pour moitié en novembre 2007 et rémunéré au taux de 10 % l'an. Les intérêts facturés à ce titre en 2009 s'élèvent à 380 K€.

### ► Conventions diverses

- Contrat de prestations de services avec la société Apartia, prestataire informatique. Les honoraires facturés en 2009 s'élèvent à 377 K€.
- Convention de licence de marque avec la société A2L France.
- Missions exceptionnelles confiées à des membres du conseil de surveillance dans le cadre du suivi de dossiers d'investissements financiers ou fonciers. Les honoraires facturés au titre de ces diverses missions s'élèvent à 262 K€.
- Prise en charge des contrats d'assurance vie au profit du président du Directoire.

# Rapports des commissaires aux comptes

## ▶ Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil de surveillance

- Aucune observation sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

## ▶ Rapports des commissaires aux comptes sur les délégations au directoire des opérations de capital au titre de l'Assemblée du 21 mai 2010

- Rapport de réduction de capital par annulation d'actions achetées (13<sup>ème</sup> résolution): *Pas d'observation sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée*
- Rapport sur émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec et sans DPS (14<sup>ème</sup> à 16<sup>ème</sup> résolution):
  - *Une observation formulée sur l'absence de justification par le directoire des modalités de détermination du prix des émissions qui seraient réalisées dans la limite de 10% du capital social par an.*
  - *Pas d'avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission au titre de la 14<sup>ème</sup> résolution (les modalités de détermination du prix des émissions n'étant pas fixées).*
  - *Pas d'avis sur les conditions définitives des émissions et sur la proposition de suppression du DPS au titre de la 15<sup>ème</sup> résolution (le montant du prix d'émission n'étant pas fixe).*

# Rapports des commissaires aux comptes

## ► Rapports des commissaires aux comptes sur les délégations au directoire des opérations de capital au titre de l'Assemblée du 21 mai 2010 (suite)

- Rapport sur l'émission de titres de capital ou valeurs mobilières réservée aux salariés (18<sup>ème</sup> résolution):
  - *Pas d'observation sur les modalités de détermination du prix d'émission.*
  - *Pas d'avis sur les conditions définitives de l'émission et sur la proposition de suppression du DPS (le montant du prix d'émission n'étant pas fixé).*
- Rapport sur l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel (19<sup>ème</sup> résolution): *Pas d'observation sur les modalités proposées*
- Rapport sur l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux (20<sup>ème</sup> résolution): *Pas d'observation sur les informations données dans le rapport du Directoire.*
- Rapport sur la modification de l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié de la filiale allemande Concept Bau (21<sup>ème</sup> résolution): *Pas d'observation sur les informations données dans le rapport du Directoire.*
- Rapport sur l'augmentation de capital réservée aux salariés (23<sup>ème</sup> résolution):
  - *Pas d'observation sur les modalités de détermination du prix d'émission.*
  - *Pas d'avis sur les conditions définitives de l'émission et sur la proposition de suppression du DPS (le montant du prix d'émission n'étant pas fixé).*

Nous serons amenés à établir des rapports complémentaires , le cas échéant, lors de l'usage de ces différentes autorisations par le directoire.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par les différentes résolutions est fixé à 15 M€ (représentant 103% du capital social au 31 décembre 2009) dans la 22<sup>ème</sup> résolution.