

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 14.532.169 €
Siège social : Tour Maine Montparnasse - 33 avenue du Maine - 75755 Paris cedex 15
722 032 778 R.C.S. Paris

**RAPPORT DE GESTION
DU DIRECTOIRE A
L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2010.

1 - ACTIVITE ET RESULTAT

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

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

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

Au cours de l'exercice 2010, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 26,4m€, contre 24,9m€ 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 structures de LNC SA, d'où un résultat d'exploitation négatif de -6m€, en léger retrait par rapport aux -5,6m€ de 2009.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2010 se sont élevés à 20,7m€, essentiellement en provenance de LNC Investissement (15,9m€) et CFH (4,6m€). En 2009, le montant atteignait 24,5m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 18,4 m€, à comparer à 17,2m€ dégagé en 2009.

En 2010, LNC SA a versé un dividende de 50 centimes par action au titre de l'exercice 2009, soit le paiement de 7,3m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 122,9m€ à fin 2010, contre 111,5m€ à fin 2009.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2010, les principaux indicateurs d'activité du Groupé sont comme suit :

| PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros | 31-12-2010 | 31-12-2009 | Variation |
|--|------------|------------|-----------|
| Chiffre d'affaires (HT) | 540 | 649 | - 17% |
| Réservations (TTC) | 624 | 563 | + 11% |
| Carnet de commandes (HT) | 518 | 455 | + 14% |
| Portefeuille foncier (HT) | 1 002 | 858 | + 17% |

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires de LNC s'établit à 540 millions d'euros, en retrait de 17% par rapport au 31 décembre 2009.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

| En millions d'euros HT | 12 mois - 2010 | 12 mois - 2009 | Variation |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| France | 329,4 | 390,2 | - 16% |
| Dont résidentiel | 294,8 | 307,6 | - 4% |
| Dont immobilier d'entreprise | 34,6 | 82,6 | - 58% |
| Espagne | 42,2 | 64,1 | - 34% |
| Allemagne | 159,0 | 187,9 | - 15% |
| Dont Concept Bau-Premier | 60,1 | 90,3 | - 33% |
| Dont Zapf * | 98,9 | 97,6 | + 1% |
| Autres implantations | 9,4 | 6,8 | + 38% |
| Total | 540,0 | 649,0 | - 17% |

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

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 chiffre d'affaires de l'exercice 2009.

Après prise en compte de l'entrée de **Dominium** dans le périmètre de consolidation en 2010, générant 20,3 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.

b) Activité commerciale

Les réservations de l'exercice 2010 sont en hausse de 11% tant en valeur qu'en volume par rapport à 2009, et atteignent 2 889 logements.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

| En millions d'euros TTC | 12 mois - 2010 | 12 mois - 2009 | Variation |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| France | 409 | 353 | + 16% |
| Dont particuliers | 329 | 296 | + 11% |
| Dont ventes en bloc | 80 | 57 | + 38% |
| Espagne | 65 | 37 | + 76% |
| Allemagne | 121 | 155 | - 22% |
| Dont Concept Bau-Premier | 65 | 95 | - 31% |
| Dont Zapf (hors activité garages) | 56 | 60 | - 7% |
| Autres implantations | 29 | 18 | + 61% |
| Total | 624 | 563 | + 11% |

En France, les réservations 2010 augmentent de 16% en valeur et de 8% en volume par rapport à 2009. Les ventes aux particuliers, qui représentent 1 373 logements pour l'exercice 2010, sont en hausse de 4% en volume et de 11% en valeur sous l'effet de la hausse des prix unitaires moyens.

En 2010, dans un contexte de marché favorable, LNC a mis l'accent sur l'accélération des délais de mises en ventes de ses programmes, ce qui s'est traduit par la réalisation de 30 nouveaux lancements commerciaux, contre 13 pour l'ensemble de l'année 2009.

Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 53% des ventes au détail en 2010, contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

Il est important de noter qu'au début de l'exercice 2010, LNC a procédé à un changement de mode d'enregistrement de ses réservations. Celles-ci sont désormais prises en compte seulement quand le dossier de financement est complet. Sur la base de la méthode antérieure, les réservations auraient atteint 1 927 logements (1 817 réservations et 110 pré-réservations) soit une hausse de 14% en volume par rapport à 2009. Toujours selon cette même méthode, les réservations aux particuliers seraient en progression de 12% par rapport à 2009 avec 1 373 réservations auxquelles s'ajouteraient les 110 pré-réservations.

En Espagne, la filiale comptait 12 programmes en cours de commercialisation au 31 décembre 2010, contre 10 programmes fin 2009. En 2010, les réservations sont globalement en hausse de 76% par rapport à 2009. Les ventes au détail ont représenté 314 unités contre 119 unités en 2009, soit un quasi triplement. Cette forte progression s'explique par le succès des programmes de logements à prix maîtrisés qui ont représenté 187 logements essentiellement à Madrid. Les autres réservations ont porté sur 103 logements achevés et 24 logements à prix libres vendus sur plan.

Aucune vente en bloc de logements n'a été réalisée en 2010 sur la période, contre 48 en 2009.

Au 31 décembre 2010, Premier España comptait 115 logements terminés invendus contre 181 au 31 décembre 2009. Leur écoulement demeure toujours la priorité de la filiale.

En Allemagne, Concept Bau-Premier a réalisé 147 réservations au cours de l'exercice 2010 contre 279 en 2009. La baisse sensible s'explique principalement par l'effet de base généré par la vente en bloc à un investisseur institutionnel à Munich au cours de 1^{er} trimestre 2009, qui avait porté sur 91 logements, pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne Zapf, les ventes de logements en 2010 se sont élevées à 56 millions d'euros contre 60 millions d'euros en 2009. Cette baisse est liée à l'arrêt de l'activité promotion dans le cadre de la mise en œuvre du plan de restructuration.

c) Carnet

de commandes

Au 31 décembre 2010, le carnet de commandes s'élève à 518 millions d'euros (ht). Il est en progression de 14% par rapport au 31 décembre 2009.

Le carnet de commande résidentiel s'élève à 517 millions d'euros, soit 12 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel de 2010, contre 9 mois à fin 2009.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

| En millions d'euros HT | 31-12-2010 | 31-12-2009 | Variation |
|---------------------------------|------------|------------|-----------|
| France | 332 | 299 | + 11% |
| Dont résidentiel | 331 | 265 | + 25% |
| Dont immobilier d'entreprise | 1 | 34 | - 96% |
| Espagne | 61 | 38 | + 61% |
| Allemagne | 115 | 110 | + 4% |
| Dont Concept Bau-Premier | 66 | 60 | + 10% |
| Dont Zapf (yc activité garages) | 49 | 51 | - 3% |
| Autres implantations | 10 | 8 | + 29% |
| Total | 518 | 455 | + 14% |

En France, le carnet de commande à fin décembre 2010 s'établit à 332 millions d'euros, en augmentation de 33 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

L'immobilier résidentiel enregistre une hausse sensible de 66 millions d'euros par rapport à fin décembre 2009. La société Dominium intégrée en 2010 contribue à hauteur de 20 millions d'euros à cette hausse du carnet de commande.

En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 33 millions d'euros par rapport à la fin 2009.

En Espagne, le carnet de commandes au 31 décembre 2010 s'élève à 61 millions d'euros, en hausse de 61% par rapport au 31 décembre 2009. Cette évolution s'explique essentiellement par le succès des réservations des quatre programmes de logements à prix maîtrisés, dont les commandes cumulées représentent 40 millions d'euros à fin 2010.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'établit à 115 millions d'euros à fin 2010, en hausse de 4% par rapport au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de Concept Bau-Premier progresse de 6 millions d'euros par rapport à fin 2009. Celui de Zapf est globalement stable par rapport à fin 2009 et se répartit entre 56% pour l'activité construction et 44% pour l'activité garages.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2010, le portefeuille foncier résidentiel de LNC s'élève à 1 002 millions d'euros (HT), représentant 4 730 logements contre 4 007 logements de fin 2009, soit une croissance en volume de 18%. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 2 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE - RESIDENTIEL

| En millions d'euros HT | 31-12-2010 | 31-12-2009 | Variation |
|--------------------------|------------|------------|-----------|
| France | 708 | 568 | + 25% |
| Espagne | 91 | 134 | - 32% |
| Allemagne | 178 | 144 | + 24% |
| Dont Concept Bau-Premier | 178 | 141 | + 26% |
| Dont Zapf | 0 | 3 | - 100% |
| Autres implantations | 25 | 12 | + 98% |
| Total | 1 002 | 858 | + 17% |

En France, le portefeuille foncier correspond à 3 525 logements au 31 décembre 2010 contre 2 965 au 31 décembre 2009, en hausse de 19% du fait des bons résultats obtenus en termes de maîtrises foncières au cours de l'exercice.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 395 logements fin décembre 2010, contre 525 fin décembre 2009. La baisse du portefeuille foncier est principalement liée à l'écoulement des stocks durs et au vif succès commercial des programmes à prix maîtrisés. A fin décembre 2010, LNC ne compte plus que 4 terrains gelés en Espagne contre 5 fin 2009.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau-Premier représente 483 logements à fin décembre 2010 contre 357 logements à fin décembre 2009, soit une croissance de 35%. Depuis le 30 juin 2010, un important terrain représentant 141 logements a été maîtrisé à Munich.

En ce qui concerne Zapf, l'arrêt complet de son activité de promotion immobilière a de fait entraîné la disparition de son portefeuille.

Enfin, un important terrain permettant de construire 337 logements a été maîtrisé en Indonésie au quatrième trimestre 2010.

e) Résultat

| Compte de résultat consolidé | | | |
|---|--------------|--------------|------------------|
| | 2010 | 2009 | <i>Variation</i> |
| Chiffre d'affaires | 540,0 | 649,1 | -109,1 |
| Coûts des ventes | -429,6 | -537,3 | 107,7 |
| Marge brute | 110,4 | 111,8 | -1,4 |
| Charges de personnel | -46,2 | -40,3 | -5,9 |
| Charges externes et autres charges | -34,9 | -33,1 | -1,8 |
| Impôts et taxes | -1,7 | -1,8 | 0,1 |
| Charges nettes liées aux amortissements | -3,5 | -3,6 | 0,1 |
| Résultat opérationnel courant | 24,1 | 32,9 | -8,8 |
| Autres charges et prod. opérationnels non courants | 0,0 | -4,0 | 4,0 |
| Résultat opérationnel | 24,1 | 28,9 | -4,8 |
| Coût de l'endettement financier brut | -7,9 | -14,8 | 6,9 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 0,9 | 1,4 | -0,5 |
| Coût de l'endettement net | -7,0 | -13,4 | 6,4 |
| Autres charges financières | -3,1 | 0,0 | -3,1 |
| Autres produits financiers | 1,6 | 1,2 | 0,4 |
| Ajustement juste valeur / instruments financiers | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Résultat financier | -8,4 | -12,2 | 3,8 |
| Résultat des activités avant impôts | 15,6 | 16,7 | -1,1 |
| Impôts sur les bénéfices | -0,2 | -6,3 | 6,1 |
| Q-P de résultat des mises en équivalence | 0,6 | 0,0 | 0,6 |
| Résult. sur abandon d'activités | 0,0 | -0,5 | 0,5 |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 16,0 | 9,9 | 6,0 |
| Intérêts minoritaires | -0,9 | 0,9 | -1,8 |
| Résultat net Part du Groupe | 15,1 | 10,9 | 4,2 |

Nota : L'analyse comparative des résultats de 2009 et 2010 doit tenir compte des facteurs suivants :

- Du fait de la prise de contrôle de ZAPF par LNC fin avril 2009, le compte de résultat de cette filiale est consolidé comme suit :
 - en 2009 : en intégration proportionnelle à 50% les 4 premiers mois de l'année, et en intégration globale les huit mois suivants.
 - en 2010 : en intégration globale.
 Il en résulte des distorsions dans l'analyse comparative des deux exercices. A titre d'exemple, pour 2009 les charges de personnel de Zapf consolidées sont de 11,5m€, alors qu'en base 100% comparables à 2010, elles auraient été de 15,5m€. Cet écart factice de 4m€ justifie la majorité de la progression des charges de personnel ci-dessus. Pour l'analyse de la performance de Zapf, des éléments de comparaison 2010/proforma 2009 seront donc fournis ci-dessous.
- Première contribution au résultat de la société Dominium, acquise fin novembre 2009, et consolidée au 31.12.2009 (en 2010 : CA de 20,3m€ et résultat opérationnel de 1,9m€)
- Fin du traitement en IFRS 5 de Premier Portugal en 2010 compte tenu de la faible visibilité sur la date de liquidation effective de cette filiale. En 2010 : chiffre d'affaires de 2,8m€ et résultat opérationnel de -0,9m€ / en 2009 : résultat sur abandon d'activités de -0.5m€.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2010 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 111,8m€ en 2009 à 110,4m€ en 2010, en baisse de 1,4m€ entre les deux périodes, mais, compte tenu de la diminution de 109,1m€ du chiffre d'affaires, représentant une amélioration notable du taux de marge de 17,2% à 20,4%, soit +3,2 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

| En millions d'euros HT | <i>en % du CA</i> | | <i>en % du CA</i> | | Variation (en m€) |
|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------------|
| | 2010 | | 2009 | | |
| France | 57,5 | 17,4% | 72,2 | 18,5% | -14,7 |
| dont résidentiel | 54,8 | 18,6% | 54,1 | 17,6% | 0,7 |
| dont immobilier d'entreprise | 2,7 | 7,7% | 18,1 | 21,8% | -15,4 |
| Espagne | 9,3 | 22,0% | 0,9 | 1,4% | 8,4 |
| Allemagne | 42,6 | 26,8% | 37,3 | 19,9% | 5,3 |
| dont Concept Bau-Premier | 11,9 | 19,8% | 16,2 | 17,9% | -4,3 |
| dont Zapf * | 30,7 | 31,0% | 21,1 | 21,6% | 9,6 |
| Autres implantations | 1,0 | 10,6% | 1,4 | 20,6% | -0,4 |
| Total | 110,4 | 20,4% | 111,8 | 17,2% | -1,4 |

* Zapf consolidée en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **Espagne : +8,4m€.** La forte progression s'explique principalement par un comparatif 2009 très défavorable. En effet, le CA de 2009 était constitué pour moitié par deux ventes en bloc à des banques créancières, qui avaient donné lieu à une marge négative de -2,8m€. A contrario, les livraisons de 2010 ont principalement porté sur des opérations rentables, permettant de relever le taux moyen de marge brute à 22%.
- ✓ **ZAPF : +9,6m€.** Cette variation est attribuable au changement de méthode de consolidation susmentionné à hauteur de 2,5m€, et la variation de marge à méthode constante serait donc de +7,1m€. A chiffre d'affaires comparable, cette variation résiduelle de marge brute résulte principalement de reprises de provisions sur stocks dotées en 2008, ainsi que de l'amélioration des coûts de production.
- ✓ **France IE : -15,4m€.** Ce recul est lié à la baisse de 48m€ du CA de l'IE, composée avec une forte dégradation de 14,1 points du taux de marge brute. Le taux de marge brute de 2010 représente celui des seuls CPI (contrats de promotion immobilière) de Montevrain, nettement moins rentables que la VEFA du Copernic 2 qui avait représenté l'essentiel de la production de l'IE en 2009.
- ✓ **Concept Bau Premier : -4,3m€.** Cette baisse résulte essentiellement de la diminution de chiffre d'affaires de 30m€ entre les deux périodes, le taux de marge brut s'étant bonifié pour sa part de 2 points.
- ✓ **France Résidentiel : +0,7m€.** Stable avec une légère amélioration du taux de marge brute qui reprend 1 point.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») accuse une baisse de 8,8m€ entre 2009 et 2010, s'analysant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

| En millions d'euros HT | <i>en % du CA</i> | | <i>en % du CA</i> | | Variation (en m€) |
|------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------------|
| | 2010 | | 2009 | | |
| France | 14,7 | 4,5% | 31,2 | 8,0% | -16,5 |
| dont résidentiel | 15,1 | 5,1% | 18,5 | 6,0% | -3,4 |
| dont immobilier d'entreprise | -0,4 | -1,2% | 12,7 | 15,4% | -13,1 |
| Espagne | 4,5 | 10,7% | -3,1 | -4,8% | 7,6 |
| Allemagne | 5,3 | 3,3% | 5,4 | 2,9% | -0,1 |
| dont Concept Bau-Premier | 3,0 | 5,0% | 7 | 7,8% | -4 |
| dont Zapf * | 2,3 | 2,3% | -1,6 | -1,6% | 3,9 |
| Autres implantations | -0,4 | -4,3% | -0,6 | -8,8% | 0,2 |
| Total | 24,1 | 4,5% | 32,9 | 5,1% | -8,8 |

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En valeur absolue, les principales variations de ROC concernent l'Espagne (+7,6m€), l'immobilier d'entreprise (-13,1m€) et Concept Bau (-4m€), et sont bien corrélées aux évolutions de marge brute de ces segments commentées plus haut.

L'évolution de la performance de ZAPF est déformée par son changement de méthode de consolidation. Si le résultat des deux années était présenté selon la même méthode de consolidation qu'en 2010, le ROC de ZAPF serait de -5,1m€ en 2009, et la variation entre les deux exercices serait ainsi proche de +7,4m€, identique à la progression de marge brute déterminée sur cette même base.

Concernant la France Résidentiel, la dégradation de ROC de 3,4m€, pour une marge brute en très légère hausse, s'explique par un alourdissement de 4m€ de la masse salariale et des charges opérationnelles, dont près de 60% proviennent de l'entrée en périmètre de Dominium.

CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

Aucune charge non courante n'a été comptabilisée en 2010. Pour mémoire, ce poste s'était élevé à -4m€ en 2009, et se répartissait comme suit :

- Restructuration Zapf Wohnen (principalement plan social) : -2,1m€
- Complément de dépréciation des stocks polonais : -1,4m€
- Complément de dépréciation de certains terrains gelés espagnols : -0,5m€

Cette absence de charges non courantes en 2010 permet d'atténuer le repli du résultat opérationnel qui s'inscrit à 23,8m€, en baisse de 5,1m€ par rapport à son niveau de 2009, et représentant une marge opérationnelle de 4,5% du CA.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à -8,4m€ en 2010, contre -12,2m€ en 2009, en réduction de 3,8m€.

Le coût de l'endettement brut s'élève à -7,9m€ en 2010, contre -14,8m€ en 2009, soit une réduction de 6,9m€ ou -47%. L'encours d'endettement brut moyen a été de 162m€ en 2010, contre 291m€ en 2009, soit une baisse de 44% qui justifie l'essentiel de la baisse des intérêts évoquée ci-dessus. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios s'élèvent à 4,9% en 2010 contre 5,1% en 2009. Entre ces deux périodes le taux Euribor 3m moyen est passé de 1,2% à 0,9% soit à peu près le même différentiel.

Du fait de l'amélioration de la santé financière de Zapf et du rachat par LNC de créances sur cette société anciennement détenues par un investisseur financier, certaines dettes de Zapf exprimées à leur juste valeur ont dû être réévaluées, ce qui a représenté une charge financière complémentaire de 2,9m€ en 2010.

RESULTAT NET

En 2010, l'impôt sur les bénéfices s'élève à -0,2m€, contre -6,3m€ en 2009, se décomposant en un IS exigible de -6,3m€ (essentiellement en France) et un impôt différé de +6,1m€ (activation de déficits reportables et reprise d'impôts différés passifs), dont 4,8m€ chez Zapf.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 0,9m€ en 2010, contre un produit de 0,9m€ en 2009. Ce montant est principalement constitué de la quote-part de profit 2010 des minoritaires de Zapf et des associés aux co-promotions de Dominium.

Le résultat net part du groupe en 2010 est un profit de 15,1 m€, contre 10,9m€ en 2009. Il est à noter que l'Espagne et Zapf qui avaient dégagé d'importantes pertes en 2009 sont toutes deux bénéficiaires en 2010, ce qui permet de compenser la baisse d'activité et de résultat de l'Immobilier d'entreprise.

f) Bilan synthétique

A fin 2010 et fin 2009, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent, le cas de l'Espagne mis à part, d'une grande solidité financière :

| 31/12/2010 | | 31/12/2010 | |
|---------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Actifs non courants | 49 | Capitaux propres | 196,3 |
| BFR | 148,5 | Provisions et autres | <u>36,5</u> |
| Trésorerie nette | <u>35,3</u> | | - |
| | 232,8 | | 232,8 |

| 31/12/2009 | | 31/12/2009 | |
|---------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Actifs non courants | 48,9 | Capitaux propres | 188 |
| BFR | <u>271,3</u> | Provisions et autres | 52,7 |
| | | Endettement net | <u>79,5</u> |
| | 320,2 | | 320,2 |

g) Besoin en Fonds de Roulement

| <i>(En millions d'euros)</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 | <i>Variation</i> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Stocks | 261,5 | 339 | -77,5 |
| Clients et autres créances | 99,5 | 170 | -70,5 |
| Fournisseurs et autres dettes | 212,5 | 237,7 | -25,2 |
| TOTAL BFR | 148,5 | 271,3 | -122,8 |

Le BFR est en baisse de 122,8m€ à fin 2010 par rapport à fin 2009. Les deux principaux facteurs de cette baisse du BFR sont :

- Baisse de 77,5m€ des stocks liée au bon niveau de ventes de l'exercice non compensé par des achats de terrains, dont -45m€ en France, -20m€ en Espagne et -9m€ chez Zapf
- Baisse de 70,5m€ des créances, dont -85m€ pour le seul Immobilier d'Entreprise, permis par l'encaissement de 87m€ à la livraison du Copernic 2 en février 2010.

La répartition géographique du BFR à fin 2009 et fin 2010 est comme suit :

| | 31/12/2010 | en % | 31/12/2009 | en % | variation |
|----------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| France | 23,1 | 16% | 114,7 | 42% | -91,6 |
| Espagne | 67,9 | 46% | 96,3 | 35% | -28,4 |
| Concept Bau Premier | 41,3 | 28% | 32,6 | 12% | 8,7 |
| Zapf | 5,1 | 3% | 10,2 | 4% | -5,1 |
| Autres implantations | 11,1 | 7% | 17,5 | 6% | -6,4 |
| Total | 148,5 | 100% | 271,3 | 100% | -122,8 |

h) Structure financière au 31 décembre 2010

| (en millions d'euros) | 31/12/2010 | 31/12/2009 | Variation |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Dettes financières non courantes | 47,5 | 96,7 | -49,2 |
| Dettes financières courantes | 102 | 152,5 | -50,5 |
| <i>-retraitement apports promoteurs¹</i> | <i>-12,3</i> | <i>-13,2</i> | <i>0,9</i> |
| Endettement brut | 137,2 | 236,0 | -98,8 |
| Trésorerie * | 172,5 | 156,5 | 16 |
| Endettement (+) / Trésorerie (-) nets | -35,3 | 79,5 | -114,8 |
| Capitaux propres consolidés | 196,3 | 188 | 8,3 |
| Endettement net / capitaux propres conso | ns | 42% | |

* A fin 2010, la trésorerie comprend 52m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 54m€ à fin 2009).

La diminution du BFR de 122,8m€ en 2010 a mécaniquement permis la réduction de 114,8m€ de l'endettement net consolidé du Groupe LNC. Au 31 décembre 2010, celui-ci est totalement désendetté et se retrouve en situation de trésorerie nette à hauteur de 35,3m€, contre une dette nette de 79,5 m€ au 31 décembre 2009.

Cette situation d'endettement(+)/trésorerie(-) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec le cas particulier de l'Espagne dont l'endettement, quoiqu'en forte baisse, reste élevé :

| (en m€) | 31/12/2010 | 31/12/2009 | Variation |
|----------------------|--------------|-------------|---------------|
| France Résidentiel | -122,3 | -68,7 | -53,6 |
| France IE | -5,4 | 25,5 | -30,9 |
| Espagne | 64,6 | 95,2 | -30,6 |
| Concept Bau Premier | 16,6 | 10,5 | 6,1 |
| Zapf | 5,0 | 4,4 | 0,6 |
| Autres implantations | 6,2 | 12,6 | -6,4 |
| Total Groupe | -35,3 | 79,5 | -114,8 |

Répartition géographique des capitaux propres consolidés :

| Ventilation des capitaux propres consolidés au 31/12/2010 | France | Espagne | Concept Bau Premier | ZAPF | Portugal-Pologne-Indonésie | Total |
|---|--------|---------|---------------------|------|----------------------------|--------------|
| en m€ | 168,2 | 2,5 | 21,7 | 18,6 | -14,7 | 196,3 |
| en % | 86% | 1% | 11% | 9% | -7% | 100% |

¹ Il s'agit d'apports réalisés par les partenaires du Groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes

i) Flux de trésorerie

| (En millions d'euros) | 2010 | 2009 |
|--|---------------|--------------|
| Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts | 25,2 | 31,2 |
| Variation du BFR liée à l'activité * | 120,0 | 134,2 |
| Intérêts versés nets et impôts payés | -18,1 | -2,4 |
| Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles | 127,1 | 163,0 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | -3,2 | 2,7 |
| Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires) | -7,9 | -3,4 |
| Variation de l'endettement | -97,9 | -90,8 |
| Autres flux liés au financement | -0,4 | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | -106,2 | -94,2 |
| <i>Incidence des variations de change</i> | <i>0,2</i> | <i>0,1</i> |
| Variation totale de Trésorerie | 17,9 | 71,5 |
| Trésorerie d'ouverture | 154,1 | 82,5 |
| Trésorerie de clôture ** | 171,9 | 154,1 |

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.

** La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 0,6m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

L'essentiel de la trésorerie opérationnelle de l'exercice, dont la baisse de BFR représente la majeure partie, a été affectée au remboursement des crédits en place.

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

| Sociétés | Activité | % d'intérêt au 31 décembre 2010 | Devise | Capital | Capitaux propres au 31 décembre 2010 | Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2010 | Provisions titres au 31 décembre 2010 | Dividendes encaissés en 2010 | CA HT dernier exercice | Résultat net après impôt dernier exercice | Date fin exercice | Prêts/avances consentis |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|--------|------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|---|-------------------|-------------------------|
| A/ Françaises | | | | | | | | | | | | |
| LNC Investissement SA | Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers | 99,25 | EUR | 16 072 245 | 47 638 369 | 52 806 984 | néant | 15 950 778 | néant | 7 537 493 | 31 décembre 2010 | néant |
| CFHI | Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers | 100 | EUR | 10 653 600 | 4 637 080 | 34 053 543 | 6 143 915 | 4 632 000 | 3 794 476 | 6 281 683 | 31 décembre 2010 | néant |
| Dominitum | Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers | 100 | EUR | 75 000 | 3 054 472 | 5 145 868 | néant | néant | 3 154 341 | 1 796 528 | 31 décembre 2010 | néant |
| B/ Étrangères | | | | | | | | | | | | |
| Allemagne | | | | | | | | | | | | |
| Concept Bau-Premier GmbH (Munich) | Développement d'opérations de promotion immobilière de logements | 99,25 | EUR | 51 129 | 2 667 868 | 48 000 | néant | néant | 50 765 759 | néant | 31 décembre 2010 | néant |
| Concept Bau 2 GmbH (Berlin) | Promotion, construction et vente de logements | 99,33 | EUR | 1 000 000 | - 35 672 | 368 000 | 51 206 | néant | 3 326 960 | - 476 384 | 31 décembre 2010 | 3 714 293 |
| ZAPF GmbH (Bayreuth) | Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages) | 68,07 | EUR | 732 110 | 6 540 269 | 741 301 | 451 522 | néant | 99 067 574 | 1 605 175 | 31 décembre 2010 | 18 523 156 |
| Premier Deutschland GmbH (Frankfurt) | Promotion, construction et vente de logements | 100 | EUR | 25 000 | - 24 062 | 54 801 | 27 000 | néant | néant | - 89 636 | 31 décembre 2010 | 441 524 |
| Espagne | | | | | | | | | | | | |
| Premier Espana (Barcelone) | Promotion, construction et vente de logements | 99,90 | EUR | 5 312 994 | - 5 843 000 | 6 407 678 | 4 144 408 | néant | 46 470 000 | 2 811 000 | 31 décembre 2010 | néant |
| LNC de Inverstones | Promotion, construction et vente de logements | 100 | EUR | 1 000 000 | - 1 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | néant | néant | - 1 720 000 | 31 décembre 2010 | 6 325 546 |
| Portugal | | | | | | | | | | | | |
| LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne) | Promotion, construction et vente de logements | 99,99 | EUR | 1 000 000 | - 1 563 875 | 1 037 130 | 1 037 130 | néant | 2 802 500 | 380 010 | 31 décembre 2010 | 3 100 263 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-----|-------|-----|-----------|-------------|-----------|-----------|-------|-------|---------|------------------|-----------|
| Indonésie | | | | | | | | | | | | |
| PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta) | | 99,00 | EUR | 229 867 | - 1 145 007 | 353 721 | 353 721 | néant | néant | 4 611 | 31 décembre 2010 | 1 701 100 |
| Pologne | | | | | | | | | | | | |
| Premier Polska (Varsovie) | | 99,99 | EUR | 1 006 289 | - 6 273 240 | 1 053 691 | 1 053 691 | néant | néant | 750 928 | 31 décembre 2010 | 9 457 836 |
| Singapour | | | | | | | | | | | | |
| Premier LNC Singapour | 100 | EUR | NS | 671 339 | NS | NS | néant | néant | néant | 333 111 | 31 décembre 2010 | 2 974 655 |

(*) Hors capital social et résultat de l'exercice.

2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

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

3 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier » et « CFH », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Dominium » détenue par la filiale. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

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

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

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

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

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

4 - LES PERSPECTIVES

En 2010, LNC a bénéficié d'un marché français dynamique soutenu par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt, par des aides gouvernementales efficaces et par la baisse de l'offre de logements neufs. Dans ce contexte favorable, avec un portefeuille foncier renforcé et renouvelé, la Société s'est efforcée de réduire les délais de lancement de ses programmes, ce qui a permis à son offre à la vente de s'étoffer, avec un rythme de lancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. L'activité à l'étranger s'est également bien comportée avec, en particulier, la confirmation du bon positionnement dans les programmes en accession à prix maîtrisés en Espagne. En 2011, LNC reste déterminé à poursuivre ses efforts de développement tout en restant attentifs aux évolutions possibles des marchés et en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

Au 7 mars 2011 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du groupe atteignent 416 unités contre 346 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 20%.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 217 unités, stable par rapports aux 216 de la même période de 2010. En accession, la comparaison s'établit à 199 unités contre 216.

A l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 199 unités, contre 130 pour la même période de 2010. Parmi les 199 unités réservées, 131 l'ont été en Allemagne (dont 91 ventes en bloc), 20 en Espagne et 48 en Indonésie.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2011 – 2013.

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

Néant

6 - PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE L'EXERCICE

CLASSIC GARAGEN

En septembre 2010, Zapf, la filiale allemande de LNC, s'est porté acquéreur des actifs industriels et du fonds de commerce de Classic Garagen, un producteur de garages préfabriqués implanté dans le Bade Wurtemberg. Cette transaction qui s'est élevée à 2,2m€ permet à Zapf d'accroître sa capacité de production et lui donne un accès privilégié aux marchés du Sud Ouest de l'Allemagne et de l'Est de la France.

ZAPF

En décembre 2010, LNC a augmenté sa participation au capital de Zapf de 18,1% à la suite de son acquisition de titres cédés par le dernier investisseur financier actionnaire de Zapf. Suite à cette transaction qui s'est élevée à 450k€, la répartition du capital et des droits de vote de Zapf est désormais la suivante :

| Actionnaire | Capital | Droits de vote |
|----------------------------|---------|----------------|
| LNC SA | 68,1% | 68,1% |
| Premier Investissement (*) | 25,9% | 25,9% |
| Investisseur Financier | 6,0% | 6,0% |

(*) actionnaire majoritaire de LNC SA

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 18 447 169,12 euros de la manière suivante :

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - Report à nouveau antérieur | 0,00 euros |
| - Résultat de l'exercice | 18 447 169,12 euros |
| - Dotation de la réserve légale | 0 euros |
| TOTAL A AFFECTER | 18 447 169,12 euros |

Affectation du résultat

| | |
|--|---------------|
| A la distribution de 0,50 euros par actions, prélevée sur le bénéfice 2010 | 7 621 177,00 |
| Au poste « Autres Réserves » | 10 825 992,12 |

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

| | Montant | Avoir fiscal | Éligibilité à la réfaction | Dividende versé |
|------|-----------|--------------|----------------------------|-----------------|
| 2007 | 0,60 euro | néant | oui | 0,60 euro |
| 2008 | 0,00 euro | néant | Sans objet | 0,00 euro |
| 2009 | 0,50 euro | néant | oui | 0,50 euro |

8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 59 493 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

10 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

| (en k€) | solde au 31/12/2010 | non échus | échus | | | |
|------------------------------------|------------------------|-----------|----------------|----------|---------|-----|
| | | | dont: 0-1 mois | 1-3 mois | >3 mois | |
| Dettes fournisseurs (comptes #401) | 369,4 | 365,2 | 4,2 | 0,4 | 3,1 | 0,7 |

| (en k€) | solde au 31/12/2009 | non échus | échus | | | |
|------------------------------------|------------------------|-----------|----------------|----------|---------|------|
| | | | dont: 0-1 mois | 1-3 mois | >3 mois | |
| Dettes fournisseurs (comptes #401) | 547,7 | 417,1 | 130,6 | 2,7 | 37,2 | 90,7 |

A fin 2010, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

11.1.1. Le Directoire était composé de quatre membres au cours de l'exercice 2010 :

| Personne concernée | Fonction | Autres mandats au cours des cinq dernières années |
|--|----------------------------|---|
| Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA, occupe la présidence de LNC SA sous sa forme actuelle à Directoire et Conseil de Surveillance depuis le 27 juin 2003, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et 26 mai 2009 | Président du Directoire | <i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Président -directeur général de LNC Investissement ; • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ; • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ; • Président de l' Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président de LNC -US INC. (Groupe LNC) ; • Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Président de Maine Immobilier Inc. ; • Président de Premier Group Inc. ; • Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Co mmissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Co mmissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC). |
| | | <i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Président de CFH Investissement (Groupe LNC).</i> |

Guy Welsch
Nommé le 27 juin 2003 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et du 26 mai 2009

Directeur Général,
Membre du Directoire

Mandats en cours :

- Président Directeur de Premier Indonesia (Groupe LNC) ;
- Directeur de Premier LNC Singapore PTE (Groupe LNC) ;
- Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ;
- Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ;
- Gérant de LNC Premier Portugal (Groupe LNC) ;
- Co-missionner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC) ;
- Gérant de SNDB Sarl et Co mepar Sarl (Groupe LNC) ;
- Administrateur de Premier Romania ;
- Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle.

Mandats expirés :

- Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ;
- Directeur de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC).

Jean Tavernier
Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1^{er} juillet 2008

Membre du Directoire

Mandats en cours :

- Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ;
- Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC) ;
- Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ;
- Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).

Fabrice Desrez
Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1^{er} janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010
Nommé le 17 décembre 2010

Membre du Directoire

Directeur Général

Mandats en cours :

- Administrateur de LNC Investissement (Groupe LNC) ;
- Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ;
- Gérant de Apex SARL (Groupe LNC).

11.1.2. Le Conseil de Surveillance était composé de 10 membres jusqu'au 21 mai 2010, date à laquelle il a été ramené à 8 membres :

| Personne concernée | Fonction | Autres mandats au cours des cinq dernières années |
|--------------------------|--------------------------------------|--|
| Philippe Poindron | Président du Conseil de surveillance | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ; • Directeur et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; • Directeur de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; • Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Gérant d'Élysées Immobilier ; • Directeur et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ; • Directeur de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC). |

| Personne concernée | Fonction | Autres mandats au cours des cinq dernières années |
|------------------------|---|--|
| Pierre Féraud | Vice-Président du Conseil de surveillance | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administrateur de Foncière Euris (société cotée) ▪ Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ▪ Président de Pargest Holding ▪ Administrateur de Mercialys (société cotée) ▪ Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée) |
| | | <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Président du Conseil d'Administration de Foncière Euris ▪ Administrateur de Rallye SA (société cotée) ▪ Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ▪ Co- Gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire. |
| Henri Guitelmacher | Membre du Conseil de Surveillance | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Membre du Comité statutaire du MEDEF ; • Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; • Président d'honneur de la Fédération Nationale des Promoteurs de France ; • Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme. |
| | | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi ; • Président du Directoire de DTZ Holding ; • Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ; • Président Directeur Général de DTZ Consulting & Research ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes. <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de DTZ SA société devenue DTZ Holding. • Président du Conseil de Surveillance de DTZ Asset Management France. |
| Michèle Wils | Membre du Conseil de Surveillance | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de CIPL ; • Vice-Présidente de Vitry Coop ; • Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; • Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial). |
| | | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; • Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; • Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; • Président du Directoire de Défi Crèche SAS ; • Membre du Conseil d'Administration de Euromed Management. |
| Louis-David Mitterrand | Membre du Conseil de surveillance | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Principal associé et gérant d'Apartia SARL ; |
| Patrick Bertin | Membre du Conseil de surveillance | <p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de PB SARL ; • Gérant de PB Conseil. |
| | | |

| Personne concernée | Fonction | Autres mandats au cours des cinq dernières années |
|---------------------|-----------------------------------|---|
| Agustin Bou Maqueda | Membre du Conseil de Surveillance | <ul style="list-style-type: none"> • Ad ministrateur de BMA Asesoria de Inversiones, S.L., ABM Planoles S.L., B2AJM Holding S.L., Jausas Legal y Tributario S.L., Jausas Paseo de Gracia S.L. (Espagne) ; • Ad ministrateur de Teknik Invest S.L. (Roumanie). <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de Surveillance de LNCSA (mandat échu le 21/05/2011). |
| Thierry Potok | Membre du Conseil de Surveillance | <p><i>Mandat en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de A LKA SARL ; • Gérant de DA LKA GmbH (filiale de ALKA SARL) ; • Gérant de Polaris Film Production & Finance ; • Président du Conseil de Surveillance Spieker.mann A.G. Consulting Engineers • Trustee des fonds de pension VDS, VPS et USH du groupe Vivendi au Royaume Uni <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • PDG VIP Me dienfonds ; • Co -gérant de ZAPF GmbH (jusqu'au 23 janvier 2008-Groupe LNC) ; • Président -directeur général de Vivendi Deutschland ; • Président -directeur général de Dorsch Consult (société d'ingénierie filiale de la CDC)-Munich, • Membre du Conseil de Surveillance de LNCSA (mandat échu le 21/05/2011). |

11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil, du Comité d'audit et du Comité des rémunérations.

Lors de sa réunion du 30 juillet 2010, le Conseil de Surveillance, à la lueur des divers travaux effectués par les membres des Comités, a décidé de rémunérer ces derniers au moyen d'honoraires à raison des services rendus au titre de leurs travaux et non plus au moyen de jetons de présence. Ces conventions ont fait l'objet des autorisations préalables visées par l'article L 225-85 du Code de commerce

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2009 et 2010 :

| Jetons de présence | 2009 | 2010 |
|---|--------------|--------------|
| Philippe Poindron, Président et Président du Comité des Rémunérations | 37 500 euros | 20 000 euros |
| Pierre Féraud, Vice-Président | 12 000 euros | 16 000 euros |
| Patrick Bertin | 9 000 euros | 12 000 euros |
| Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010) | 7 500 euros | 3 000 euros |
| Henri Guitelmacher | 14 000 euros | 12 000 euros |
| Gérard Margiocchi | 28 000 euros | 16 000 euros |
| Louis-David Mitterrand | 26 000 euros | 16 000 euros |
| Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010) | 9 000 euros | 4 500 euros |
| Anne-Charlotte Rousseau | 16 000 euros | 10 000 euros |
| Michèle Wils | 14 000 euros | 16 000 euros |

| Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités | 2009 | 2010 |
|--|------|--------------|
| Philippe Poindron, Président | NA | 20 000 euros |
| Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit | NA | 12 000 euros |
| Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'Audit | NA | 12 000 euros |
| Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'Audit | NA | 8 000 euros |
| Henri Guitelmacher, membre du Comité des Rémunérations | NA | 4 000 euros |
| Michèle Wils, membre du Comité des Rémunérations | NA | 4 000 euros |

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 558 640,00 euros HT réparti comme suit :

1) pour la mission de suivi et clôture des risques USA, les sommes suivantes :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil d'administration du 24 mars 2003, puis par le Conseil de Surveillance du 24 février 2004, puis renouvelée par Conseils de Surveillance des 11 janvier 2005 et 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

Honoraires HT
2 646 euros

Frais HT
néant

2) pour la mission de consultant dans le cadre de la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi :

Honoraires HT
374 644 euros

Frais HT
11 225 euros

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005 et renouvelée par autorisation du Conseil de Surveillance du 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

3) pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNCSA.

Honoraires HT
181 350 euros

Frais HT
néant

- **La société Apartia**, qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2010, la somme de 542.894,92 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2010, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

- **Patrick Bertin**, membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, a gardé le suivi de certains dossiers.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 sous la condition suspensive de sa nomination au Conseil de Surveillance, nomination qui a été validée par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008.

Patrick Bertin a facturé, au titre de l'exercice 2010, la somme de 9.975 euros HT et 661,40 euros de remboursement de frais.

• **Henri Guitelmacher** s'est vu consentir, *via* une société qu'il dirige et contrôle, une rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium pour un montant de 100 000 euros HT. Ce montant lui a été réglé au cours des exercices 2009 et 2010. Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

| Mandataires sociaux non dirigeants | Montants versés au titre de l'exercice 2009 | Montant versés au titre de l'exercice 2010 |
|---|---|--|
| Philippe Poindron | | |
| Jetons de présence | 37 500 | 20 000 |
| Jetons de présence versés par ZAPF filiale de LNCSA | 18 000 | 17 000 |
| Autres rémunérations | 403 479 | 578 640 |
| Pierre Féraud | | |
| Jetons de présence | 12 000 | 16 000 |
| Autres rémunérations | | |
| Patrick Bertin | | |
| Jetons de présence | 9 000 | 12 000 |
| Autres rémunérations | 12 826 | 9 975 |
| Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010) | | |
| Jetons de présence | 7 500 | 3 000 |
| Autres rémunérations | | |
| Henri Guitelmacher | | |
| Jetons de présence | 14 000 | 12 000 |
| Autres rémunérations | 50 000 | 54 000 |
| Gérard Margiocchi | | |
| Jetons de présence | 28 000 | 16 000 |
| Autres rémunérations | | 12 000 |
| Louis-David Mitterrand | | |
| Jetons de présence | 26 000 | 16 000 |
| Autres rémunérations | 377 081 | 554 894 |
| Thierry Potok (mandat échu le 21/05/2010) | | |
| Jetons de présence | 9 000 | 4 500 |
| Autres rémunérations | | |
| Anne-Charlotte Rousseau | | |
| Jetons de présence | 16 000 | 10 000 |
| Autres rémunérations | | 8 000 |
| Michèle Wils | | |
| Jetons de présence | 14 000 | 16 000 |
| Autres rémunérations | | 4 000 |
| TOTAL | 1 084 386 | 1 364 009 |

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

| | Année 2009 | Année 2010 |
|---|----------------|----------------|
| Olivier Mitterrand* | | |
| Rémunération fixe | (* ci-dessous) | (* ci-dessous) |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs | | |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie | | |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA | 18 000 | 14 000 |
| Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations) | 4 046,84 | 8 009,66 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | néant | néant |
| TOTAL | 22 046,84 | 22 009,66 |
| Guy Welsch | | |
| Rémunération brute fixe | 234 000 | 234 000 |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de du résultat consolidé de LNC avant impôt sur les sociétés, développement foncier et trésorerie), et qualitatifs (contribution aux décisions majeures et au pilotage des Directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC) | 351 000 | 351 000 |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie | 12 350 | 11 000 |
| Avantage en nature (véhicule de fonction) | 4 800 | 4286 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | 323 059 | néant |
| TOTAL | 925 209 | 600 286 |
| Fabrice Desrez | | |
| Rémunération brute fixe | 156 000 | 175 500 |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Île-de-France et immobilier d'Entreprise) | 208 000 | 197 025 |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie | 250 | 0 |
| Avantage en nature (véhicule de fonction) | 4 324 | 4 324 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | 236 451 | néant |
| TOTAL | 605 025 | 376 849 |
| Jean Tavernier | | |
| Rémunération brute fixe | 162 500 | 167 050 |
| Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et d'objectifs quantitatifs (développement foncier, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat de Premier Espana). | 113 650 | 133 574 |
| Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie | 5 250 | 2 750 |
| Avantage en nature (véhicule de fonction) | 3 592 | 3 592 |
| Autre avantage en nature (logement) | 53 460 | 54 906 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | 112 000 | néant |
| TOTAL | 450 452 | 361 872 |

(*) Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, qu'il continue d'assumer pleinement à la date du présent Rapport de gestion et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite.

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2010, la refacturation s'est élevée à 1 200 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, une somme de 280.046 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

A la connaissance de la société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acheté 1.900 actions au cours de l'exercice ;

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2010.

12 - INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

A la connaissance de la société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la société au 31 décembre 2010 sont :

| Actionnaires | Pourcentage de détention du capital au 31.12.10 | Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.10* |
|------------------------|---|--|
| Premier Investissement | 80,22% | 89,34% |

*sur la base de 23 281 248 droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,86 % du capital. Olivier MITTERRAND détient à titre personnel 0,26% du capital social de LNC SA.

533.250 actions sont détenues par la société Premier Sarl, elle-même détenue à 99.98% par la Sarl APEX dont le capital est intégralement détenu par LNC SA (auto contrôle).

La participation des salariés au capital via un PEE représente 0,21% du capital social et 0,27% des droits de vote au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, le montant du capital social était de 14.532.169 euros divisé en 14.532.169 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- d'une part de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international,
- d'autre part de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009.

Au 31 décembre 2010, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9.290.029 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 23.281.248.

13 - PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1^{er} octobre 2008. Ce contrat de liquidité a été doté de 200 000 euros de moyens financiers.

14 - COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

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

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans aura lieu le 5 avril 2011.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le rapport établi par le Directoire en application de l'Article L 225-197-4 du Code de commerce.

15 - DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

15.1 Structure et répartition du capital (cf. point 12 ci-dessus)

15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis l'engagement de conservation pris au moment de l'introduction en bourse exposé ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

Pacte d'actionnaires

Selon acte sous seing privé en date à Paris du 29 juillet 2005, il a été conclu par les actionnaires suivants un engagement collectif de conservation des actions qu'ils possèdent dans LNC, tel que cet engagement est prévu par l'article 787 B du Code général des impôts, acte enregistré le 16 août 2005, à savoir :

Olivier Mitterrand, la société PREMIER INVESTISSEMENT contrôlée par Olivier Mitterrand, Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, Maël Mitterrand, ses six enfants et la société civile DEPOM contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aux termes de cet acte, Olivier Mitterrand pour 5.019 actions, la société PREMIER INVESTISSEMENT pour 1.194.112 actions, la société civile DEPOM pour 5 actions et les autres parties pour une action chacune, soit ensemble représentant 84,37 % du capital de LNC, à l'époque divisé en 1.421.244 actions d'une valeur nominale de 7,5 euros chacune, soit un capital social total de 10.659.330 euros, ont pris l'engagement pour eux et leurs ayants cause à titre gratuit, héritiers, donataires ou légataires, de conserver pendant au moins deux ans tout ou partie des actions dont ils sont respectivement titulaires, en vue de réserver le droit de bénéficier des dispositions de l'article 787 B du CGI.

Un engagement identique a été souscrit en dernier lieu le 6 novembre 2006, enregistré le 8 novembre au pôle enregistrement Paris XV^e, entre d'une part Monsieur Olivier Mitterrand, et, d'autre part, ses 6 enfants, par lequel les signataires du Pacte se sont engagés à conserver, pendant au moins 6 ans, 41 806 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, sur les 46 256 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée d'Olivier Mitterrand, de ses 6 enfants. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

Dans la commune intention des parties l'engagement du 6 novembre 2006 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

| Date d'Autorisation | Montant | Droit préférentiel de souscription | Utilisation | Nature | Expiration de l'autorisation |
|---|-----------------------------|---|-------------|---|--|
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 5 millions d'euros | | Néant | Incorporation de bénéfices, réserves et primes | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 15 millions d'euros | Maintien | Néant | Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 15 millions d'euros | Suppression | Néant | Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 15 % de l'émission initiale | Maintien ou suppression | Néant | Extension | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 1,5 million d'euros | Suppression au profit des salariés | Néant | Réservée aux salariés adhérents au PEE | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 400 000 actions | Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux | Néant | Options de souscription ou d'achat d'actions | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |

| Date d'Autorisation | Montant | Droit préférentiel de souscription | Utilisation | Nature | Expiration de l'autorisation |
|---|-----------------|---|-------------|--------------------------------|--|
| 21 mai 2010 Assemblée générale mixte | 10 % du capital | Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux | Néant | Attribution gratuite d'actions | Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011 |

16 - INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE

16.1. Conséquences environnementales de l'activité

16.1.1 Bilan environnemental

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société.

Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe.

16.1.2 Politique environnementale – Développement durable

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe considérant que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, a engagé des actions concrètes et une réflexion générale à ce titre concernant l'ensemble de ses activités.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), LNC a décidé depuis 2004 d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

En outre LNC a décidé d'appliquer les principes de développement durable également à son activité d'employeur et dans ses relations avec l'ensemble de ses collaborateurs afin de les impliquer et de les motiver : développer leurs compétences grâce à des formations (au-delà des quotas exigés habituellement) et encourager la diversité à l'embauche.

Enfin, l'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

16.1.2.1 Labellisation et Certification des programmes résidentiels

Dans le cadre de sa politique environnementale, le Groupe a souhaité concrétiser ses actions en s'engageant, à compter du 1^{er} octobre 2009, à solliciter sur chaque programme résidentiel réalisé en France la certification H & E, Habitat et Environnement, délivrée par l'organisme certificateur CERQUAL.

Au travers de 7 cibles environnementales, cette certification permettra au Groupe d'exprimer ses principales volontés en la matière :

1. management environnemental de l'opération ;
2. chantier propre ;
3. énergie, réduction de l'effet de serre :
 - la certification H & E impose une performance énergétique de niveau THPE (Très Haute Performance Énergétique), caractérisée par une amélioration de 20 % de la réglementation actuelle ;
4. filière constructive, choix des matériaux :
 - recours à des matériaux durables et à impact environnemental contrôlé ;
5. eau :
 - économie au niveau de la consommation d'eau et récupération des eaux pluviales ;

6. confort et santé :

- imposition de critères minimum en matière de qualité de l'habitat (confort acoustique, confort visuel, confort d'été) ;

7. gestes verts.

De même, le Groupe s'est engagé dans une certification systématique NF Bâtiments Tertiaires-Démarche HQE® délivrée par Certivea de toutes ses opérations tertiaires, accompagnant ainsi la volonté de développement durable de ses investisseurs et des utilisateurs finaux de nos immeubles.

Trois opérations (Le Copernic II à Noisy-le-Grand (93) et Citalys et Citalium à Montévrain (77)) ont d'ores et déjà reçu cette certification.

16.1.2.2 Performance énergétique accrue des programmes

Au-delà de la certification H & E (avec la nécessité d'atteindre une performance énergétique de niveau THPE), le Groupe a décidé d'améliorer encore la performance énergétique de ses programmes résidentiels dans la perspective de la mise en place de la Réglementation Thermique 2012 en réalisant pour tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} Juillet 2010 l'ensemble de sa production avec une performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), Effinergie®.

C'est dès lors une perspective à l'horizon 2012/2013 de la livraison aux acquéreurs du groupe de plus de deux mille logements bénéficiant de cette performance en anticipant ainsi la future réglementation thermique applicable en janvier 2013.

16.2 Aspects sociaux

16.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2010, l'effectif total de la Société s'élevait à 215 salariés, contre 198 salariés au 31 décembre 2009, en ce compris l'effectif de la société CFH. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2010 à 871 salariés, à comparer à 911 au 31 décembre 2009.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2010 :

| Implantation | Cadres | Employés | Total |
|----------------------------|------------|-----------|------------|
| France | 142 | 73 | 215 |
| Siège | 27 | 14 | 41 |
| Développement | 15 | 01 | 16 |
| DP Paris | 13 | 10 | 23 |
| Noisy-Le-Grand | 09 | 05 | 14 |
| Franconville | 08 | 03 | 11 |
| CFH | 13 | 10 | 23 |
| DP Immobilier d'entreprise | 07 | 02 | 09 |
| Lyon | 16 | 08 | 24 |
| Marseille | 14 | 09 | 23 |
| Biot | 09 | 09 | 16 |
| Dominium | 07 | 03 | 10 |
| Espagne * | | | 28 |
| Barcelone | | | 10 |
| Madrid | | | 18 |
| Valence | | | 00 |
| Portugal * | | | 00 |
| Allemagne * | | | 580 |
| Berlin | | | 12 |
| Munich | | | 26 |
| Francfort | | | 01 |
| Bayreuth (ZAPF) | | | 541 |
| Indonésie * | | | 46 |
| Pologne | | | 02 |
| TOTAUX | | | 911 |

(*) La distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2008 et 2009, et jusqu'au 31 décembre 2010 est résumée dans le tableau suivant :

| Sites | 31.12.2008 Effectifs à la clôture 12/2008 | 31.12.2009 Effectifs au 31 décembre 2009 | Variation 2008/2009 | 31.12.2010 Effectifs au 31 décembre 2010 | Variation 2010/2009 |
|----------------------|---|--|------------------------|--|------------------------|
| France | 223 | 198 | - 11,2 % | 215 | + 8,6 % |
| International | 795 | 713 | - 10,3 % | 656 | - 8,0 % |
| Dont ZAPF | 643 | 594 | - 7,6 % | 594 | - 8,9 % |
| TOTAL GENERAL | 1 018 | 911 | - 10,5 % | 871 | - 4,4 % |

Les mesures de baisse des charges opérationnelles initiées par le Groupe au 2nd semestre 2008, et qui se sont poursuivies en 2009 et 2010 de manière ciblée, ont conduit à une réduction sensible des effectifs d'environ 15 % sur 2 ans. En 2010, cette réduction a touché exclusivement l'international, alors qu'en France, les recrutements ont recommencé, de manière limitée et maîtrisée, essentiellement dans le domaine du développement. L'effectif France a aussi augmenté suite à l'intégration des collaborateurs Dominium. Le Groupe (hors ZAPF) a enregistré, en 2010, 45 départs de collaborateurs tous motifs confondus (dont 33 départs en France) hors fin de CDD de vendeurs en Espagne et en Indonésie

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1,7 (contre 0,7] personnes en 2009). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 32 stagiaires, soit sensiblement plus qu'en 2009.

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988.

16.2.2 Organisation et durée du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 11 salariés au 31 décembre 2010, soit 5 % de l'effectif total.

16.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2010 s'est élevé à 121 848 euros, à 96 232 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 56 180 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

16.2.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

16.2.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juin 2010 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

16.2.6 Politique sociale

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Comité de direction et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est ensuite responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise,
 - qualité de l'encadrement ;
- développement et pérennisation du savoir-faire :
 - priorité absolue à la promotion interne,
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2010, pour la France, à 1,5 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2010 principalement sur les secteurs de l'informatique (21 %), des domaines techniques (20 %), et commercial (9 %), et enfin des langues étrangères (7 %), le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations. En effet, les actions de formation en interne en France ont représenté 13 % du total des dépenses de formation.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (32 stagiaires au sein des équipes françaises en 2010). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

16.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2010 en France s'est élevé à 38 094 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 25 396 euros.

16.2.8 Intéressement et participation

Participation

Il n'y a pas à ce jour d'accord de participation au sein de la Société.

Intéressement

La Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2010 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires, et chaque collaborateur concerné peut se voir attribuer jusqu'au double de son budget d'intéressement. En outre, les collaborateurs de CFH et Dominium sont désormais concernés par cet accord d'intéressement

En Espagne, Premier Espana a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

16.2.9 Plan Epargne Entreprise et Plan Epargne Groupe

Un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier Espana, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservee aux Salariés en novembre 2006.

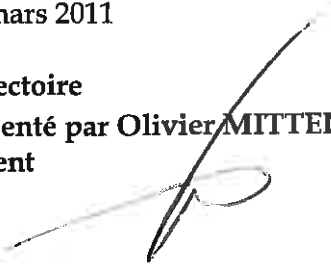
Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par la Société Générale depuis le 1^{er} janvier 2008.

Le 18 mars 2011

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND

Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Olivier Mitterrand', written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.