

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 14.802.169 €

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 2008)

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 2008.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2008.

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 B 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 2008, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 24,4m€. En 2007 il atteignait 34,5m€. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France et à l'étranger.

Les dividendes perçus par LNC de ses propres filiales au cours de l'exercice 2008 se sont élevés à 10,8m€. En 2007, le montant atteignait 9,7m€.

Le résultat net de l'exercice est une perte de -19,2m€ contre un profit de 9,9m€ en 2007. En effet, le contexte international de retournement du marché de l'immobilier a conduit les filiales de Les Nouveaux Constructeurs SA à constater dans leurs comptes les principaux éléments suivants :

- dégradation des marges à terminaison des programmes immobiliers
- dépréciation des terrains gelés compte tenu de l'arrêt du marché espagnol
- décision d'arrêter l'activité au Portugal
- décision de gel de l'activité de la filiale en Pologne

Dans ce contexte défavorable, les Nouveaux Constructeurs SA a été amenée :

-à consentir des abandons de créances à ses filiales portugaise et polonaise pour respectivement 1.500.000€ et 1.787.355€.

-et, conformément aux principes et méthodes comptables en vigueur, à évaluer ses participations et/ou créances dans ses filiales au 31/12/2008, et à constater des provisions à concurrence de la différence entre la valeur brute comptable de chaque participation et/ou créance et sa valeur recouvrable.

Le montant des dividendes distribués en 2008 au titre de l'exercice 2007 s'élève à 8,7m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 95,6m€ au 31 décembre 2008.

Il est enfin rappelé que le 31 mars 2008, Les Nouveaux Constructeurs SA a constitué une société en Roumanie. Compte tenu des événements, aucune opération n'a pu être développée dans ce pays en 2008.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

Le chiffre d'affaires annuel du groupe LNC est en légère baisse de 15m€, soit 2,8% par rapport à 2007. Cette baisse a principalement été réalisée au cours du second semestre 2008 (-17,4% par rapport au deuxième semestre 2007). L'analyse par implantation met en évidence la forte contribution de la France en 2008, compensée par une un important retrait des ventes en Allemagne et en Espagne.

L'essentiel de la baisse des réservations enregistrée en 2008 est localisée sur le marché espagnol, pratiquement à l'arrêt, et dans lequel le nombre de désistements a dépassé celui des nouvelles réservations. En revanche, les réservations sur le marché français ont progressé de 10% entre 2007 et 2008, soutenues par une forte croissance des ventes en bloc à des bailleurs sociaux.

Le carnet de commandes de LNC est en légère baisse par rapport à fin 2007. Il représente 13 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 15 mois à fin 2007.

Le portefeuille foncier de LNC représente désormais 1,8 année d'activité contre 3,3 années à fin 2007. Dans un contexte de ralentissement de l'activité, LNC a renoncé à un certain nombre de projets en France, a gelé le développement de 10 terrains en Espagne et a suspendu l'activité de sa filiale en Pologne.

Principaux indicateurs de performance

PRINCIPAUX INDICATEURS – En millions d'euros	2008	2007	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	520,5	535,6	- 2,8%
Réservations (TTC)	424	490	- 14%
Carnet de commandes (HT)	544	668	- 18%
Portefeuille foncier (HT)	918	1 733	- 47%

a) Légère baisse du chiffre d'affaires de 2,8% par rapport à 2007

Au 31 décembre 2008, le chiffre d'affaires LNC atteint 520,5m€, globalement en retrait de 2,8% par rapport au 31 décembre 2007. Au 4^{ème} trimestre 2008, le chiffre d'affaires s'est élevé à 160,3m€, en recul de 74m€ par rapport à celui du 4^{ème} trimestre 2007, du fait principalement de la baisse de l'activité en Espagne.

Répartition du chiffre d'affaires par implantation

En millions d'euros HT	2008	2007	Variation
France	314,2	258,1	+21,7%
Espagne	64,0	78,8	-18,8%
Allemagne	134,9	185,7	-27,4%
Autres implantations	7,5	12,9	-41,9%
Total	520,5	535,6	-2,8%

En France, le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 progresse d'environ 22% par rapport à 2007, en parallèle avec la progression, entre les deux exercices, du nombre moyen de programmes en cours de construction. CFH, acquis en octobre 2007, a contribué pour 52,8m€ au chiffre d'affaires de la période contre 12,8m€ en 2007. L'immobilier d'entreprise représente 23,2m€ en 2008 contre 32,3m€ en 2007.

En Espagne, 279 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2008 contre 300 en 2007. Par mesure de prudence, LNC a décidé d'enregistrer au cours du 4^{ème} trimestre un certain nombre de désistements potentiels sur des livraisons à venir. Pour l'ensemble de l'année 2008, le taux de désistement sur les livraisons atteint 31%.

Le chiffre d'affaires allemand se décompose en 37m€ pour Concept Bau et 98m€ pour Zapf (base 50%), contre respectivement 46m€ et 140m€ en 2007. Dans ce pays, 389 livraisons ont été effectuées durant l'année 2008 contre 582 en 2007. Zapf a achevé la livraison de la 3^{ème} et dernière tranche du programme Netzaberg. Cette dernière tranche a contribué pour 32m€ au chiffre d'affaires contre 64m€ pour le chiffre d'affaires 2007.

Les livraisons correspondant à l'activité LNC à Munich et à Berlin s'élèvent à 113 logements en 2008, contre 153 logements en 2007. Cette baisse s'explique notamment par le retard technique d'une tranche de 40 logements d'un programme à Munich dont les livraisons sont décalées au début 2009.

Pour les autres implantations, la baisse de 42% s'explique entièrement par l'arrêt de l'activité au Portugal, qui avait contribué pour 5,3m€ au chiffre d'affaires en 2007. Par ailleurs, l'activité en Indonésie est restée stable à 7,5m€.

b) Baisse des réservations de 14%

En 2008, les réservations nettes reculent globalement de 14 % par rapport à 2007.

En millions d'euros TTC	Montant des réservations (résidentiel)		
	2008	2007	Variation
France	322	293	+ 10%
Espagne	- 4	76	- 105%
Allemagne	87	98	- 11%
Autres implantations	19	23	- 17%
Total	424	490	- 14%

En France, les réservations progressent de 10% entre 2007 et 2008 grâce à une forte croissance des ventes en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels. Au 31 décembre 2008, ces ventes en bloc représentent 677 logements, soit 45% des ventes en volume, contre 179 logements en 2007. Elles ont été principalement réalisées auprès de bailleurs sociaux, dont la SNI pour 223 logements. Le marché des particuliers s'est considérablement durci tout au long de l'année 2008 : les rythmes de vente ont été divisés par deux par rapport à 2007 et le taux moyen de désistement a atteint le niveau historiquement élevé de 37%. Malgré ce contexte, le taux de pré-commercialisation moyen des 19 chantiers démarrés en 2008 est demeuré au niveau élevé de 47%.

En Espagne, la baisse des réservations s'est poursuivie dans un marché quasi à l'arrêt. Les réservations nettes sont devenues négatives du fait des désistements importants survenus au 4^{ème} trimestre, essentiellement pour des réservations datant des exercices 2006 et 2007. A ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (7 dont les travaux sont terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. La vente des 249 logements terminés et invendus à fin 2008 constitue la priorité commerciale de la filiale.

En Allemagne, le montant total des réservations est en retrait de 11% en 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de 33% des réservations de Zapf dans un marché atone. L'activité de LNC à Munich et Berlin (Concept Bau - Premier) progresse, quant à elle, de 7% grâce en particulier à un positionnement vers une clientèle plus haut de gamme, segment de marché actuellement porteur.

c) Diminution du carnet de commandes de 18% en valeur

Au 31 décembre 2008, le carnet de commandes de LNC s'établit à 544m€ (HT), en baisse de 18% en un an. Il représente 13 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 15 mois au 31 décembre 2007.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

<i>En millions d'euros HT</i>	31-12-2008	31-12-2007	Variation
France	402	433	- 7%
Espagne	49	121	- 59%
Allemagne	81	101	- 19%
Autres implantations	12	13	- 10%
Total	544	668	- 18%

En France, le carnet de commande diminue de 31m€, en lien avec la baisse de l'activité résidentielle. Le carnet de commandes de l'immobilier d'entreprise progresse, pour sa part, de 29m€ au 31 décembre 2008. Le carnet de commande France correspond à ce niveau à 74% du carnet de commande global de LNC contre 65% l'année précédente.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 49m€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 59% par rapport à la fin 2007. La baisse continue du carnet de commande s'explique à la fois par la poursuite des livraisons, par l'augmentation des désistements sur des réservations anciennes.

En Allemagne, le carnet de commandes atteint 81m€ au 31 décembre 2008, après livraison, entre autres, de la 3^{ème} tranche du programme Netzaberg. L'activité de LNC à Berlin et à Munich représente désormais les deux tiers de ce carnet de commandes contre seulement 30% fin 2007.

d) Portefeuille foncier en baisse de 47%

Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre			
<i>En millions d'euros HT</i>	31-12-2008	31-12-2007	Variation
France	451	825	- 45%
Espagne	184	377	- 51%
Allemagne	261	259	+ 1%
Autres implantations	22	272	- 92%
Total	918	1 733	- 47%

Au 31 décembre 2008, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 918m€, soit 1,8 année d'activité, sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois. Au 31 décembre 2007, il représentait 3,3 années d'activité.

En France, la baisse de 45% du portefeuille foncier en 2008 s'explique par la décision de renoncer à un certain nombre de projets et de limiter fortement les nouvelles maîtrises foncières suite au ralentissement commercial qui s'est accentué tout au long de l'année passée. Par ailleurs, plusieurs terrains sous option ont été renégo-ciés en cours d'année afin d'ajuster leur prix aux nouvelles conditions du marché.

En Espagne, la forte baisse de 51% entre la fin 2007 et la fin 2008 s'explique par l'arrêt de toute nouvelle maîtrise foncière depuis juin 2007 et par le gel des dix terrains non commercialisés, ceux-ci sortant de fait du portefeuille foncier.

Dans les autres implantations, la baisse s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 168m€ à fin 2007, et par l'arrêt de l'activité au Portugal, dont le portefeuille foncier s'élevait à 49m€ à fin 2007.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé simplifié			
(En millions d'euros ht)	2008 *	2007 (publié) *	Variation
Chiffre d'affaires	520,5	535,6	-15,1
Marge brute	105,7	155,2	-49,5
En % du CA	20,3%	28,9%	-8,6%
Résultat opérationnel courant	18,9	62,6	-43,7
En % du CA	3,6%	11,7%	-8,1%
Eléments non récurrents	-35,1	-0,2	-35
Résultat Opérationnel	-16,2	62,4	-78,6
En % du CA	-3,1%	11,7%	-14,8%
Résultat financier	-22,8	-17,4	-5,4
Résultat avant impôts	-39,0	45,0	-84
Q/P dans les résultats des entreprises mises en équivalence	- 0,3	-0,2	NS
Résultat sur activité abandonnée	-5,9	-	-5,9
Impôts sur les bénéfices	0,8	-13,9	14,7
Résultat net	-44,4	30,9	-75
En % du CA	-8,5%	5,8%	-14,3%
Intérêts minoritaires	-1,1	-4,5	-3,4
Résultat net PdG	-45,5	26,4	-71,9
En % du CA	-8,7%	4,9%	-13,6%

*la société CFH a été intégrée à compter du 1^{er} octobre 2007. Le chiffre d'affaires intégré dans les comptes représente un montant de 52,8m€ en 2008 contre 12,8 m€ au 4^{ème} trimestre 2007.

La marge brute est en baisse faciale de 49,5 m€, représentant 32%, et une perte de 8,6 points.

Cet écart important est toutefois dû aux deux facteurs méthodologiques suivants :

- une différence de classement des charges de personnel de production de Zapf, présentées en charges opérationnelles en 2007 et en coût des ventes en 2008, écart représentant 11,6m€ en 2007,
- Traitement de Premier Portugal selon la norme IFRS 5 en 2008 (abandon d'activité), là où cette filiale représentait une marge brute de 1,2m€ en 2007.

Après retraitement de ces deux effets, la marge brute passe de 142,5m€ en 2007 à 105,7m€ en 2008, représentant une baisse réelle de 36,8m€ et une diminution du taux de marge de 26,9% à 20,3%, soit 6,6 points.

Cette perte de marge se répartit principalement comme suit :

- ✓ Espagne : -18m€. Le taux de marge brute y est passé de 41.7% en 2007 à 23.4% en 2008, principalement du fait d'une évolution défavorable des effets prix et mix (pour mémoire : très forte contribution de l'opération PAU Vallecas en 2007 qui avait un taux de marge proche de 50%) et de la nécessité de passer des provisions liées à des désistements d'opérations et/ou pertes à terminaison (3,8m€).
- ✓ Zapf : -10m€. Le taux de marge de Zapf reste stable à environ 21-22% ; néanmoins, le chiffre d'affaires de la société est en forte baisse de 42m€ (en part LNC de 50%), du fait principalement de moindres livraisons relatives à Netzaberg, ce programme ayant été livré aux 2/3 en 2007.
- ✓ France : -6m€. Cette baisse de marge des entités françaises se décompose en -13m€ pour la partie LNC et +6m€ du fait de l'intégration de CFH sur 4 trimestres en 2008 au lieu d'un trimestre en 2007. Le niveau de marge brute des opérations de LNC a été fortement affecté par la nécessité de doter des provisions pour pertes à terminaison à hauteur de 7m€ en 2008, du fait des difficultés commerciales rencontrées et de la baisse de prix inhérente au marché en général et au développement des ventes en bloc en particulier.
- ✓ Allemagne (hors Zapf) : -2m€. Le taux de marge de Concept Bau a légèrement baissé de 21% à 19%, la baisse de marge résultant principalement de la baisse du chiffre d'affaires en 2008, corrélée avec un plus faible niveau de livraisons (113 unités en 2008 contre 153 en 2007).

Répartition du résultat opérationnel courant par implantation

(En millions d'euros)	2008	Contribution	2007	Contribution	Variation
France	22,2	117%	31,4	50%	-9,2
% du CA	7,1%				
Espagne	6,3	33%	22,5	36%	-16,2
% du CA	9,8%				
Allemagne	-7,4	-39%	9,9	16%	-17,3
% du CA	-5,5%				
Autres Implantations	-2,2	-12%	-1,2	-2%	-1
% du CA	NS		NS		
Résultat opérationnel courant	18,9	100%	62,6	100%	-43,7
% du CA	3,6%		11,7%		

Tableau présenté hors reventilation de frais de Siège, traitement abandonné en 2008 (avec retraitement pour 2007) compte tenu de son caractère non significatif

De manière générale, les 37m€ de réduction de marge brute notée plus haut se retrouvent intégralement au niveau de la baisse du résultat opérationnel courant qui est de -44m€ entre 2007 et 2008.

En France, la consolidation de CFH sur 12 mois, au lieu de 3 mois en 2007, a entraîné un alourdissement de 3m€ des charges opérationnelles qui vient se rajouter à la baisse de marge brute de 6m€ notée plus haut.

Les charges opérationnelles de l'Allemagne ont augmenté alors même que l'activité était en baisse, en partie sous l'effet de provisions dotées chez Zapf en lien avec sa baisse d'activité et sa restructuration.

Enfin, la montée en puissance de la Pologne en 2008, avant la décision de mise en sommeil de la filiale, intervenue au 4^{ème} trimestre 2008, a conduit à une augmentation des charges opérationnelles de 1m€.

Les charges opérationnelles non récurrentes sont très significatives en 2008, s'élevant à 35m€ sur l'exercice, et réparties comme suit :

- Dépréciation du goodwill Comepar/SNDB (Mandelieu) : 1,4m€
- Dépréciation du goodwill CFH : 4,3m€
- Dépréciation des terrains gelés espagnols : 23m€
- Dépréciation des stocks polonais : 6,5m€

Après prise en compte de ses effets uniques, le résultat opérationnel 2008 s'élève à -16,2m€

Le résultat financier passe de -17,4m€ en 2007 (-19,4m€ après retraitement IFRS 5 du Portugal) à -22,8m€ en 2008, soit une hausse réelle des frais financiers de 3,5m€, qui s'explique par l'augmentation de l'endettement moyen consolidé, passé de 288m€ en 2007 à 332m€ en 2008. Entre les deux exercices, le coût moyen de l'endettement n'a pas évolué de manière significative, corrélativement à l'Euribor moyen passé de 4.3% en 2007 à 4.6% en 2008.

Le coût de l'arrêt du Portugal en 2008 s'élève à 5,9m€, correspondant en grande partie à des dépréciations de stocks et au provisionnement de pertes à terminaison.

La charge négative d'impôt sur les bénéfices s'élève à +0,8m€ en 2008, se décomposant en un IS exigible de +4,6m€ (dont 5m€ de carry-back en France) et un IS différé de -3,8m€ résultant essentiellement du passage en charges d'impôts différés actifs.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de -1,4m€ en 2008 contre -4,8 m€ en 2007. Ce montant se décompose principalement en intérêts minoritaires dans des co-promotions en France pour -4,6m€, compensés par une participation aux pertes de la joint-venture polonaise chargée du projet de Julianów par ses associés externes, s'élevant à +3,2m€.

Le résultat net part du groupe de 2008 est une perte de -45,5 m€, somme d'un profit de 8,5m€ réalisé en France et de pertes de 54m€ réalisées à l'étranger (dont Espagne : -26,5, Allemagne : -15, Pologne : -6 et Portugal : -6).

f) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	2008	2007	Variation
Stocks	498,6	536,7	-38,1
Clients et autres créances	100,1	132,2	-32,1
Fournisseurs et autres dettes	208,5	258,7	-50,2
TOTAL BFR	390,2	410,3	-20,1

Le BFR est en baisse de 20m€ à fin décembre 2008 par rapport à fin 2007. Au sein de cette amélioration du BFR, 38m€ proviennent de la baisse des stocks, ce après prise en compte de +44m€ de dotation aux provisions pour dépréciation, soit une variation de -6m€ hors dépréciation, exprimant une augmentation du montant des stocks bruts provenant du ralentissement des ventes. La diminution des créances clients et autres débiteurs de 32m€ et la diminution des dettes fournisseurs et autres créditeurs de 50m€ sont dues à une contraction de l'activité dans cette période de crise immobilière.

g) Structure financière au 31 décembre 2008

(En millions d'euros)	2008	2007	Variation
Dettes financières non courantes	111,4	144,0	-32,6
Dettes financières courantes	209,2	161,7	47,5
TOTAL	320,6	305,7	14,9
Quote-part des apports associés minoritaires	-10,5	-9,4	-1,1
Endettement brut	310,1	296,3	13,8
Trésorerie *	84,6	113,9	-29,3
Endettement net	225,5	182,4	43,1
Endettement net sur fonds propres	131%	81 %	50pts

* A fin 2008, la trésorerie comprend 34m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 46m€ à fin 2007).

L'endettement net consolidé de LNC SA au 31 décembre 2008 s'élève à 226 m€. Il représente 131% des capitaux propres consolidés. Exprimé en fonction du résultat opérationnel courant, il atteint un multiple de 11,9 contre 2,9 à fin 2007. L'endettement total du Groupe de 321m€ se répartit géographiquement comme suit :

- France : 111m€ (35%)
- Espagne : 127m€ (40%)
- Allemagne : 62m€ (19%)
- Pologne : 11m€ (3%)
- Portugal : 9m€ (3%)
- Indonésie : 1m€ (0%)

Comme noté ci-dessous, la hausse de 43m€ de l'endettement net en 2008 est principalement due pour 32m€ aux flux négatifs de trésorerie opérationnelle et pour 11m€ aux dividendes versés au cours de l'exercice.

h) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2008	2007	Variation
Trésorerie d'ouverture	111,9	91,5	20,4
Capacité d'autofinancement	-51,9	30,3	-82,2
Variation du BFR *	19,5	-81,8	101,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-32,4	- 51,4	19
Augmentation de capital, nette des frais d'émission	-	-	0
Variation de l'endettement (y.c.apports promoteurs)	18,5	91,1	-72,6
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-8,4	- 8,4	0
Autres Flux	-7	-10,9	3,9
Trésorerie de clôture **	82,5	111,9	-29,4
Variation de Trésorerie	-29,3	20,4	-49,7

* Le BFR dans le tableau de flux ne prend pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements.

** La trésorerie de clôture est différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 2m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

La trésorerie baisse de 29,3 m€ au cours de l'exercice 2008, essentiellement consommée par les activités opérationnelles et le versement de dividendes, ce dans le cadre d'un recours à l'endettement très réduit par rapport à 2007.

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31/12/2008	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2008 (*)	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2008	Provisions titres au 31 décembre 2008	Dividendes encaissés en 2008	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	99,24	EUR	16 072 245	52 296 728	52 801 278	néant	4 785 233	néant	9 313 910	31 décembre 2008	néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	11 318 107	34 149 563	986 190	néant	6 007	3 140 936	31 décembre 2008	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,24	EUR	51 129	303 966	48 000	néant	néant	21 741 432	2 234 979	31 décembre 2008	1 640 233
1 ^{er} Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,32	EUR	1 000 000	(405 631)	368 000	néant	néant	10 627 283	1 347 128	31 décembre 2008	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	50,00	EUR	732 110	18 095 713	291 300	1 521	néant	120 770 886	(21 297 540)	31 décembre 2008	14 858 317
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	(151 929)	54 801	27 000	néant	néant	(426 750)	31 décembre 2008	690 124
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	28 777 000	6 407 678	5 000 000	5 609 982	63 826 000	(26 145 000)	31 décembre 2008	néant
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	(477 206)	1 037 130	1 037 130	néant	5 558 500	(1 591 660)	31 décembre 2008	3 289 213
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	181 040	(802 591)	353 721	353 721	néant	311 992	(55 583)	31 décembre 2008	4 462 799
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	963 043	(852 245)	1 053 691	1 053 691	néant	395 973	(4 821 801)	31 décembre 2008	10 048 306
Roumanie												
Premier LNC Romania	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	924 848	néant	1 000 000	118 910	néant	néant	(43 757)	31 décembre 2008	néant
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	92 191	NS	néant	néant	néant	229 777	31 décembre 2008	2 531 638

(*) 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 » et « PREMIER », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « CONCEPT BAU München » à Munich, dont la filiale CONCEPT BAU GmbH est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

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

Le groupe n'engage pas de frais significatif au titre de la recherche et du développement.

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 « PREMIER » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

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.

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

Afin de faire face à la dégradation sévère de ses marchés, LNC a pris, en 2008, un ensemble de mesures pour réduire sensiblement ses charges opérationnelles. Il a également procédé au recentrage géographique de ses activités avec la fermeture de l'implantation de Valence en Espagne, l'arrêt du Portugal, la mise en suspens de l'activité en Pologne et l'ajournement du démarrage en Roumanie.

Dans le contexte actuel, le pilotage permanent des financements de la société constitue un enjeu prioritaire. Ainsi, en Espagne, la filiale Premier España a engagé des négociations avec ses banquiers pour assurer le refinancement des programmes en cours et des terrains gelés. Par ailleurs, en Allemagne, des discussions sont en voie de conclusion concernant le renouvellement du pool bancaire de Zapf. En France, la société ne rencontre pas à ce jour de difficulté majeure dans le financement de ses programmes.

La paralysie du marché en Espagne, les difficultés commerciales rencontrées par Zapf en Allemagne, ainsi que l'arrêt au Portugal et la suspension de l'activité en Pologne ont pesé significativement sur les résultats de l'exercice 2008. En 2009 toutefois, LNC est déterminé à poursuivre son développement en l'orientant vers de nouveaux programmes présentant un risque maîtrisé (ventes en bloc institutionnelles, logements sociaux, programmes réalisables par tranche...) ainsi qu'un bon niveau de rentabilité.

A fin février 2009 les réservations nettes au niveau du groupe atteignent 441 unités contre 419 pour la même période un an plus tôt, soit une progression de 5%.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 263 unités, contre 288 pour la même période de 2008. Compte tenu du niveau d'activité particulièrement bas observé sur le marché français au 4^{ème} trimestre 2008, ces chiffres résultent d'un frémissement du marché au premier trimestre 2009, produit de l'effet conjugué de la baisse des taux d'intérêt et des premières mesures du plan de relance, le dispositif Scellier pour l'investissement locatif privé et le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants.

A l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 178 unités, contre 131 pour la même période de 2008. Parmi les 178 unités réservées, 145 l'ont été en Allemagne, 21 en Indonésie, 11 en Espagne et 1 au Portugal.

Parmi les réservations allemandes, 91 lots à Munich ont fait l'objet d'une vente en bloc à un fonds d'investissement du groupe AXA, s'inscrivant dans la démarche volontariste du Groupe de développer ses ventes aux investisseurs institutionnels.

Compte tenu de la grande volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2009 – 2010.

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

Espagne :

Au 17 mars 2009, les négociations engagées en Espagne avec le pool bancaire dans le but de rééchelonner les lignes de financement de 1^{ER} España arrivant à échéance en fin 2008 ou 2009, ont abouti favorablement pour 63% des crédits de la filiale, une issue favorable étant attendue pour le solde

Zapf :

Zapf était depuis plusieurs mois en négociation avec son pool bancaire afin de renouveler ses lignes de crédit arrivant à échéance à fin décembre 2008. L'objectif était d'obtenir une ligne de financement de projets de 24 M€ ainsi qu'une ligne supplémentaire de 6 M€ pour répondre aux besoins de trésorerie courants. Le résultat de Zapf étant négatif sur 2008, et étant prévu qu'il le soit aussi sur 2009, le pool bancaire a exigé que la société présente un plan de restructuration permettant d'envisager une poursuite d'activité compatible avec les risques de financement. Un plan de restructuration a donc été établi par Zapf avec la fermeture progressive de l'activité de promotion (Zapf Wohnen) et le recentrage sur les activités construction et garages. Un accord a été atteint avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

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

PREMIER LNC ROMANIA

Au premier trimestre 2008, LNC a créé une nouvelle filiale PREMIER LNC ROMANIA à BUCAREST. Cette filiale dotée d'un capital d'un million d'euros a initialement été créée afin de développer une activité nouvelle dans cette ville et sa périphérie. Compte tenu du retournement du marché, le développement de cette filiale a toutefois été ajourné

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de décider d'affecter le résultat de l'exercice de la Société, soit une perte de (19 222 104,05) euros ainsi que le Report à Nouveau antérieur de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur	7 289 987,79 euros
- Résultat de l'exercice	-19 222 104,05 euros

Total à affecter -11 932 116,26 euros

Imputation sur le poste « Autres Réserves » pour -11 424 168,00 euros

Imputation sur le poste « réserves statutaires ou contractuelles » pour - 507 948,26 euros

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, étant précisé que ces chiffres s'entendent avant division du nominal des actions par 7,5 :

	Montant	Avoir fiscal	Eligibilité à la réfaction	Dividende versé
2005	4,50 euros	néant	oui	4,50 euros
2006	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2007	0,60 euro	néant	oui	0,60 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 64 956 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 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Le Directoire est composé de quatre membres :

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.

Il est, au sein du groupe LNC, Président Directeur Général de LNC Investissement, Représentant permanent de LNC SA, - administrateur de LNC Investissement, Président de Premier Investissement SAS, Président de CFH Investissement, Président de Premier Group Inc, de LNC-US Inc, Président du Conseil de Surveillance de Zapf, Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska, , directeur de Premier Deutschland GmbH, Commissioner de PT Premier Indonesia, Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD et Commissioner de Premier Qualitas Indonesia.

Il est par ailleurs, Président de Maine Immobilier Inc, Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA.

Guy WELSCH est Membre du Directoire et Directeur Général (dernière nomination depuis que la société a opté pour la forme à Directoire et Conseil de Surveillance : 27 juin 2003 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006.

Il est par ailleurs President Director de PT Premier Indonesia, Directeur Général Délégué de LNC INVESTISSEMENT, Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska, Gérant de PREMIER Portugal, Gérant de CONCEPT BAU, Director de Premier-LNC Singapore PTE, director de Premier Deutschland GmbH et Commissioner de Premier Qualitas Indonesia. Il est également Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle.

Fabrice DESREZ a été nommé membre du Directoire le 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2008. Il est par ailleurs Administrateur de LNC Investissement, Gérant de Premier Sarl et Gérant d'APEX.

Jean TAVERNIER a été nommé membre du Directoire le 12 mars 2008 à effet à compter du 1^{er} juillet 2008. Il est par ailleurs représentant permanent de Premier Sarl administrateur de Premier Espana.

Patrick BERTIN a été membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a quitté la Société après avoir fait valoir ses droits à la retraite. Il a été mis fin, à cette même date, à tous les mandats qu'il détenait dans les sociétés du Groupe. Il a néanmoins rejoint de Conseil de Surveillance de la Société suite à sa nomination par l'Assemblée Générale en date du 20 mai 2008.

Le Conseil de Surveillance est composé de 10 membres :

Philippe POINDRON, Président du Conseil de Surveillance, est Conseil indépendant en matière de création, achat, restructuration, vente et cessation d'entreprises et en matière d'achat de portefeuilles de créances et d'actifs immobiliers.

Il est par ailleurs Administrateur et CEO de LNC-US Inc., Administrateur et CEO de MAINE IMMOBILIER Inc., Administrateur de PREMIER GROUP Inc., Membre du Conseil de Surveillance de Zapf (groupe LNC), Président Directeur Général de Haviland SA (LNC) et Gérant d'Elysées Immobilier.

Pierre FERAUD, Vice-Président du Conseil de Surveillance, est Directeur de la société Parande.

Il est par ailleurs Président-Directeur Général de la société Foncière Euris, Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations, Président de Mermoz Kléber (SAS) ; Administrateur de Rallye SA, Mercialys et représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de Finatis, représentant permanent de la société Foncière Euris aux Conseils d'administration de Casino, Guichard-Perrachon et d'Apsys International; Représentant permanent de Foncière Euris, Président de Marigny Belfort SAS, Marigny Elysées SAS, Marigny Expansion SAS, Marigny Foncière SAS, Matignon Abbeville SAS, Matigny Bail SAS et Matignon Corbeil Centre (SAS) ; Représentant de Matignon Abbeville, Président de Mat-Bel 2 (SAS) ; Gérant de Centrum NS SARL, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI le Parc Agen Boe, SCI le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI les Deux Lions, SCI les Halles des Bords de Loire, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint Nazaire, SCI Apsys Robert de Flers, SCI Le Parc Soyaux, SCI Parc de la Marne, SCI Les Halles Neyrpic, t SCI L'Amphithéâtre, SCI Cité Vilette, SCI Moulins Place d'Allier et SCI Les Rives de l'Orme ; Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI Sofaret, SCI les Herbiers, SNC Alta Marigny Carré de Soie ; Représentant de Marigny-Elysées, co-gérant de SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2, SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ; Représentant de Marigny-Foncière, co-gérant de SNC CCPC (Centre Commercial Porte de Châtillon), et gérant de SCI Pont de Grenelle ; Représentant de Matignon Abbeville, gérant de Centrum K SARL et Centrum J SARL.

Agustin BOU, Membre du Conseil de Surveillance, est Avocat, associé du Cabinet JAUSAS à Madrid et Barcelone. Il est par ailleurs Administrateur 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) et Administrateur de TECNİK INVEST S.L. (Roumanie).

Henri GUITELMACHER, Membre du Conseil de Surveillance, est 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 et Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Gérard MARGIOCCHI, Membre du Conseil de Surveillance, est Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi et gérant de DTZ Codes, Administrateur de DTZ SA, Membre du Directoire de DTZ Financière Jean Thouard, Président du Conseil d'administration de DTZ Consulting & Research

Louis-David MITTERRAND, Membre du Conseil de Surveillance, est le principal associé et Gérant d'APARTIA SARL, une société de services informatiques.

Thierry POTOK, Membre du Conseil de Surveillance, est Gérant de Alka SARL ; Gérant de DALKA GmbH (filiale de Alka SARL), Gérant de Polaris Film Production & Finance, Président Directeur Général de VIP Mediefonds et Président du Conseil de Surveillance de Spieker.

Anne Charlotte ROUSSEAU, Membre du Conseil de Surveillance, est associée et dirigeante de CRECHE ATTITUDE (société de création et de gestion de structures d'accueil de jeunes enfants), 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.

Michèle WILS, Membre du Conseil de Surveillance, est Administrateur de CIPL, Vice-Présidente de Vitry Coop ainsi qu'Administrateur de Sacicap de l'Anjou (sociétés du groupe Gambetta) ;

Patrick BERTIN qui a rejoint le Conseil suite à sa nomination par l'Assemblée Générale en date du 20 mai 2008. Il est par ailleurs Gérant de PB Sarl, société qu'il contrôle.

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

Les membres du Conseil de Surveillance

En 2008, il a été versé aux membres du Conseil de Surveillance la somme de 185.000 euros au titre de l'exercice 2007, répartie de la manière suivante :

Philippe Poindron, Président	38 500 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	8.000 euros
Agustin Bou	9.000 euros
Henri Guitelmacher	20.000 euros
Gérard Margiocchi	28.000 euros
Louis-David Mitterrand	28.000 euros
Thierry Potok	7.500 euros
Anne-Charlotte Rousseau	24.000 euros
Michèle Wils	22.000 euros

Les honoraires versées à Philippe POINDRON au titre de missions exercées pour le compte de LNC SA et Premier Investissement, société contrôlant LNCSA s'élèvent à un montant total de 250 329,32 euros HT frais inclus répartis comme suit : 24 420 HT pour la mission USA et 2 033,78 € de frais, 55 900 € HT dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand Zapf, auquel s'ajoute 5 641,24 HT à titre de remboursement de frais et 159 600 euros HT pour diverses missions confiées par Premier Investissement auquel s'ajoute 2734,30 euros de remboursement de frais. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

La société APARTIA, dont Louis-David MITTERRAND membre du Conseil de Surveillance est gérant, réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France. Elle a facturé, au cours de l'exercice 2008, la somme 359 398,49 euros HT. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

Les membres du Directoire

	Année 2008
Olivier Mitterrand	
Rémunération brute fixe	Néant
Rémunération brute variable en fonction des objectifs	Néant
Prime d'expatriation	Néant
Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	4 987,84 euros

Olivier Mitterrand ne détient pas d'options de souscription ou d'achat d'actions et aucune option ne lui a été attribuée au cours de l'exercice 2008.

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.

Au titre de l'exercice 2008, PREMIER INVESTISSEMENT a refacturé à LNC SA, concernant Olivier Mitterrand, une somme de 274.768,29 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.

	Année 2008
Guy Welsch	
Rémunération brute fixe	234 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat France et du budget du résultat consolidé de LNC après impôt sur les sociétés) et qualitatifs (implication dans le développement, 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) liés aux résultats financiers France et résultats consolidés du Groupe	66 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	15 500 euros
Options d'achat d'actions attribuée en 2008	néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 800 euros
Fabrice DESREZ	
Rémunération brute fixe	156 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Ile de France et immobilier d'Entreprise)	94 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 324 euros
Jean TAVERNIER (à compter du 1^{er} juillet 2008)	
Rémunération brute fixe	81 250 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année	21 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	4 500 euros
Avantage en nature (logement)	26 730 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	1 347 euros
Patrick BERTIN (jusqu'au 31 mars 2008)	
Rémunération brute fixe	40 500
Indemnité de départ à la retraite	37 924
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année	20 700
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	543

Il n'existe aucun accord prévoyant le versement d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux pour quelle que cause que ce soit.

10.3 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 1.333.486 actions nouvelles au cours de l'exercice ;
- Patrick Bertin a cédé 37500 titres après avoir quitté sa fonction de membre du Directoire.

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 2008.

11 - 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 2008 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.08	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.08*
Premier Investissement	74,40%	86,88%

*sur la base de 23 198 265 droits de vote exerçables en Assemblées.

Au 31 décembre 2008, 74,40% du capital social de LNC SA appartient à la famille d'Olivier MITTERRAND. Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 63,15 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 36,85 % du capital. Olivier MITTERRAND détient à titre personnel 0,25% du capital social de LNC SA.

LNC SA détient, au 31 décembre 2008, 270 000 de ses propres actions qu'elle a acquis dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions mis en place afin de fidéliser et de responsabiliser les membres du Directoire, ainsi que certains des principaux cadres de la Société. Ces acquisitions ont été effectuées par le Directoire sur autorisation des Assemblées générales des 27 juin 2003, 29 juin 2004 et 29 septembre 2006.

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 0,24% du capital social et 0,15% des droits de vote au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008, le montant du capital social était de 14.802.169 euros divisé en 14.802.169 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale. Ce montant résulte de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international.

Au 31 décembre 2008, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9.217.596 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 23.198.265.

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

L'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 28 mars 2008, à racheter des actions de la Société dans une limite de 10% de son capital social et à réduire le capital social par annulation d'actions précédemment rachetées dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 20 décembre 2006 un contrat de liquidité avec Rothschild & Cie Banque 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'AFEI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

Lors de sa mise en œuvre, soit le 27 décembre 2006, 250.000 euros ont été affecté au contrat de liquidité. Les effets de ce contrat ont été suspendus en date du 16 janvier 2009, le solde des titres figurant à cette date au compte de liquidité ont été mis en vente sur le marché.

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

le Directoire n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2008 les délégations aux fins d'augmenter le capital qui lui ont été consenti par les Assemblées Générales des 29 septembre 2006 et 20 mai 2008.

14 - 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

14.1 Structure et répartition du capital (cf. point 11 ci-dessus)

14.2 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'accord conclu 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.

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

14.3 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.

14.4. 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
20 mai 2008 Assemblée générale mixte	5 millions		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée générale qui statuera sur les comptes

					clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée générale mixte	15 millions	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée générale mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée générale mixte	8 millions d'euros	Suppression	Néant	Pour échange de titres	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée générale mixte	10 % du capital	Suppression	Néant	Apport en nature de titres	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée générale	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et	Néant	Options de souscription ou	Assemblée générale qui

mixte		mandataires sociaux		d'achat d'actions	statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009

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

15.1 Conséquences environnementales de l'activité

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.

Actuellement 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 considère que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, qui doit devenir un facteur essentiel du développement des activités humaines.

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 par exemple), LNC a décidé d'inscrire son activité de promoteur-constructeur 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'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

L'évolution du contexte international se traduit en France par une activité très riche en matière de réglementation et de certification. Les normes, réglementations, certifications, labels, complètent au fil du temps tout le dispositif des mesures destinées à améliorer la qualité du cadre de vie.

L'évolution de la réglementation concerne principalement les normes et les règles thermiques (RT 2005), les diagnostics environnementaux (Diagnostic de Performance Énergétique DPE notamment) et la réglementation handicapés.

Une démarche de « Haute Qualité Environnementale » (HQE) se traduit pour le Groupe par :

- la mise en œuvre d'un système de management de la qualité environnementale, prenant en compte la problématique environnementale dès la conception d'un programme immobilier, l'optimisation des choix au

fur et à mesure de l'avancement du projet, le contrôle de la pertinence des décisions et la certitude du respect des engagements du Groupe ;

- des choix architecturaux et techniques pertinents, qui traduisent la volonté du Groupe de réaliser des constructions pérennes, confortables, saines et respectueuses de l'environnement.

Les trois thèmes majeurs sur un plan environnemental, auxquels LNC s'attache en particulier, sont les suivants :

- Energie : Réduction de l'effet de serre.
- Filière constructive : Choix des matériaux .
- Contraintes en matière d'environnement.

15.1.1 Gestion de l'énergie

LNC a défini une hiérarchie des cibles environnementales en cours de test sur un certain nombre de programmes, ainsi que les niveaux de performance permettant d'apprécier les impacts sur l'environnement et d'estimer la conséquence sur la réduction des charges.

Plusieurs labels allant au-delà de la réglementation sont apparus en 2006 et servent de référence dans les réponses de la Société aux appels d'offres (label HPE: Haute Performance Energétique et THPE : Très Haute Performance Energétique BBC : Bâtiments Basses Consommations).

LNC a en 2009 choisi de se préparer progressivement aux objectifs environnementaux à l'horizon 2012 du Grenelle de l'environnement en matière de performances énergétiques (Bâtiments Basse Consommation) et décidé d'initier en 2009 deux programmes qui respecteront cette contrainte (un programme en province et un en Ile de France)

Par ailleurs, LNC continuera de développer des programmes dont le cahier des charges (opérateurs sociaux ou collectivités locales) imposent le respect de contraintes énergétiques (HPE ou THPE).

15.1.2 Qualité des matériaux

L'ensemble des cahiers des charges techniques et descriptifs tous corps d'états est mis à jour par chaque Directeur Technique, en fonction de la réglementation et notamment le choix des matériaux sur leur aspect environnemental.

Une veille technologique est assurée par la Direction de la Qualité et de l'Innovation et le Service client qui informent et diffusent régulièrement un état des nouvelles dispositions réglementaires.

15.1.3 Contraintes en matière d'environnement

Les principales contraintes viennent des nouvelles exigences imposées par les collectivités liées au confort des usagers : réglementation sur la dépollution (loi du 2 février 1995), prévention des risques technologiques naturels (loi du 30 juillet 2003, loi du 17 juillet 2001 sur l'archéologie préventive, sécurité incendie, réglementation sur le plomb, sur les peintures, sur les canalisations, sur la présence d'amiante, obligation de disposer de diagnostics, création de diagnostics immobiliers obligatoires lors de la vente de tout logement, loi sur l'accessibilité handicapés de 2005, nouvelle réglementation acoustique NRA et ses différents arrêtés...

Les collectivités locales imposent désormais progressivement leurs propres outils en la matière et conditionnent les réponses à leurs « cahiers des charges de cession de terrains » à l'engagement de respect par les constructeurs de la démarche HQE et le plus souvent de la démarche « Habitat et Environnement ». Cette dernière démarche est agréée par le Cerqual et fait l'objet d'un label délivré par Qualitel.

En 2009, chaque direction de programmes française, a pour objectif de mettre en œuvre un ou plusieurs programmes respectant soit la démarche HQE, soit la démarche « Habitat et Environnement » en complément de l'objectif énoncé au paragraphe relatif à la gestion de l'énergie.

15.2 Aspects sociaux

15.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2008, l'effectif total de la Société s'élevait à 223 salariés, contre 236 salariés au 31 décembre 2007, 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 2008 à 1018 salariés, à comparer à 1 259 au 31 décembre 2007.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2008 :

Implantation	Cadres	Employés	Total
France	140	83	223
Siège	36	12	48
Développement	09	02	11
DP Paris	09	06	15
Noisy-Le-Grand	07	10	17
Franconville	11	04	15
DP 4 Ile de France	04	04	08
CFH	15	10	25
DP Immobilier d'entreprise	07	01	08
Lyon	16	11	27
Marseille	15	12	27
Biot	11	11	22
Espagne ***			41
Barcelone			17
Madrid			23
Valence			01
Portugal ***			06
Allemagne ***			683
Berlin			16
Munich			23
Francfort			01
Bayreuth (ZAPF) **			643
Indonésie ***			53
Pologne			11
Roumanie			01
TOTAUX			1018
(**) dont 34 apprentis.			
(***) la distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.			

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2006 et 2007, et jusqu'au 31 décembre 2008 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31/12/2006	31/12/2007	Variation 2007/2006	31/12/2008	Variation 2007/2008
	Effectifs à la clôture 12/2006	Effectifs à la clôture 12/2007		Effectifs au 31 décembre 2008	
France	182	236 (*)	+ 29,6 %	223	- 5,5 %
International	1 122	1 023	- 8,8 %	795	- 22,3 %
dont ZAPF	977	853	- 12,7 %	643	- 24,6 %
TOTAL GENERAL	1 304	1 259	+ 3,4%	1 018	- 19,1 %

(*) dont la société CFH, ayant intégré le Groupe en octobre 2007, pour un effectif de 27 à cette date

Au cours de l'année 2008 – essentiellement au cours du 1^{er} semestre – le Groupe a recruté 41 collaborateurs en France (encore présents au 31/12/08) dont 21 cadres. LNC a également accueilli un jeune en contrat de professionnalisation et un autre en contrat d'apprentissage. Dans les filiales étrangères (hors ZAPF), 38 nouveaux collaborateurs ont été embauchés.

La décision de mesures de baisse des charges opérationnelles prise par le Groupe au 2nd semestre 2008 a conduit à la mise en œuvre d'une réduction sensible des effectifs (départs non-remplacés, fins de périodes d'essai, licenciements, y compris économiques, ...) pour la période de 6 mois comprise entre le 30 juin et le 31 décembre 2008, de 13% en France et de 30% en Espagne. Le Groupe a enregistré, en 2008, 125 départs de collaborateurs (hors ZAPF) tous motifs confondus.

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 3,09 personne en 2008. 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 22 stagiaires.

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

15.2.2 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 9 salariés au 31 décembre 2008, soit 4,0 % de l'effectif total.

15.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen LNC France en 2008 s'est élevé à 91 906 euros, à 73 161 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 56 973 € euros avec ZAPF. (Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales).

Dans le cadre des mesures de réduction des charges opérationnelles prises au 2nd semestre 2008, le Groupe a décidé de :

- réduire sensiblement les intéressements sur objectifs individuels versés au titre de l'année 2008, par rapport à ceux versés en 2007,

- geler les rémunérations fixes en 2009 en France, en Espagne, et de la limiter en moyenne à l'augmentation du coût de la vie dans les autres filiales.

15.2.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a mis en place en 1996 une délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, a été reconduite en avril 2006 pour une durée de quatre années. 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.

15.2.5 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 mai 2006 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

15.2.6 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 :
 - o qualité de l'encadrement,
 - o responsabilisation,
 - o définition et partage des objectifs,
 - o communication interne et culture d'entreprise,
- pérennisation et développement du savoir-faire :
 - o évaluation et progression des collaborateurs,
 - o formation interne et fertilisation croisée,
 - o priorité à la promotion interne,
- maîtrise des effectifs et des budgets,
- culture de l'« échantillonnage » extérieur.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2008, pour la France, à 1,4 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2008 principalement sur les secteurs , de l'informatique (17%), des domaines technique (14%), et commercial (22%), et enfin des langues étrangères (17%), 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.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (22 stages au sein des équipes françaises en 2008). 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.

15.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2008 en France s'est élevé à 38 236,52 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 25 490,98 euros.

15.2.8 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 2007 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.

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

15.2.9 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 España, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée 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 23 mars 2009

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND
Président