

# **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

R.C.S. Paris B 722 032 778

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2006)**

Ce rapport est destiné à rendre compte des résultats et de l'activité de la société et du Groupe LNC constitué par LNC SA, ses filiales et sociétés contrôlées (ci-après « le groupe LNC ») pendant l'exercice clos le 31 décembre 2006 et est établi sur la base des comptes sociaux et des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2006.

### **1 - ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

#### **1.1. L'activité et les résultats de LNC SA.**

LNC est une société holding dont la négociation des titres est admise sur le marché sur l'eurolist d'Euronext Paris compartiment B depuis le 16 novembre 2006. Elle est liée à ses filiales étrangères et sociétés d'opérations par des conventions de prestations de services. Elle assure à ce titre, la gestion et le suivi administratif, comptable, fiscal et juridique de toutes les opérations inhérentes aux participations étrangères, ainsi que la direction de programmes, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Les faits marquants pour LNC SA au cours de l'exercice 2006 sont les suivants :

- Le 7 avril 2006, LNC SA et un groupe de trois investisseurs financiers ont acquis ensemble 100% du capital social de ZAPF, hormis 3,7% de parts détenues par la société et 100% des avances d'associés d'un montant de 12,6 millions d'euros.

ZAPF GmbH est une société de droit allemand dont l'activité principale est la fabrication, la construction et la vente de maisons et garages individuels préfabriqués. ZAPF exerce ses activités dans la construction-promotion de logements neufs en gamme moyenne et la construction-promotion de garages.

- Une levée de capitaux de 87 M€ à l'occasion de son introduction en bourse le 16 novembre 2006 et l'augmentation corrélative du capital de 4.142.839 euros portant ainsi le montant de son capital social à 14.802.169 euros.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006, le chiffre d'affaires s'est élevé à 26.725.615 euros et correspond à la facturation du coût des prestations rendues à ses filiales.

Le résultat de l'exercice 2006 se solde par un bénéfice de 9.555.762,64 euros contre 12.193.376 euros l'année précédente.

Le montant des dividendes encaissés par LNC SA de ses filiales s'élève à 6.254.106,24 euros.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 122.153.176 euros contre 37.512.272 euros l'année précédente.

## 1.2. L'activité et les résultats de LNC SA, de ses filiales et des Sociétés contrôlées

### Réservations

En France, les réservations ont progressé de 10% en valeur par rapport à 2005 dans les agglomérations de Paris, Lyon, Marseille, et Cannes/Nice. La clientèle d'acquéreurs-utilisateurs a augmenté plus vite encore, passant de 53% à 62% des réservataires en 2006. Ceci est en cohérence avec le positionnement choisi par LNC : la réalisation de programmes de gamme moyenne de qualité à destination des accédants à la propriété.

En Espagne, où LNC est exclusivement présent dans le marché de la résidence principale, à la périphérie des agglomérations de Barcelone, Madrid et Valence, le montant des réservations est resté à un niveau élevé dans un marché qui se stabilise. La part des acquéreurs-utilisateurs parmi les réservataires espagnols de LNC a été supérieure à 90% en 2006. Par ailleurs, le groupe a réalisé, au printemps 2006, son premier lancement commercial à Valence avec des résultats satisfaisants.

En Allemagne, l'acquisition de 50% du promoteur-constructeur Zapf permet à LNC, déjà présent à Berlin et à Munich, d'étendre son implantation à trois nouvelles agglomérations majeures : Düsseldorf, Francfort et Stuttgart. La signature, en juillet dernier, du contrat exceptionnel dit « Netzaberg » pour la réalisation de 832 maisons locatives pour l'OTAN, a considérablement étoffé les réservations de Zapf.

En complément de son activité logement, Zapf est également le leader allemand de vente de garages préfabriqués et a réalisé en 2006 ses meilleures performances historiques (9 325 unités, soit une progression annuelle de +7%).

Dans les autres implantations (Lisbonne et Jakarta), les performances sont conformes aux attentes du groupe : l'augmentation des réservations est de l'ordre de 17%, grâce notamment à de bons lancements commerciaux à Jakarta au second semestre.

Par ailleurs, LNC développe également une activité d'immobilier d'entreprise représentant un montant de signatures de 63 millions d'euros en 2006, contre 19 millions d'euros en 2005.

### Montant des réservations (logements et commerces)

<i>en millions d'euros ttc</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Variation</b>
France	307	279	+10%
Espagne	114	114	+0%
Allemagne*	181	43	+321%
Autres implantations	13	11	+17%
<b>Total</b>	<b>615</b>	<b>447</b>	<b>+37%</b>

\* Y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006 représentant 152 millions d'euros

Les réservations représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a déjà été encaissé et le délai de rétractation est expiré. Elles sont exprimées en montants toutes taxes comprises.

## **Carnet de commandes**

Le carnet de commandes atteint 572 millions d'euros au 31 décembre 2006. Il représente 15 mois d'activité contre

14 mois un an auparavant, progressant respectivement de 36% en France et de 72% à l'étranger.

Cette importante progression à l'étranger est notamment attribuable à la signature par Zapf du contrat « Netzaberg », dont le montant est de 96 millions, en quote-part LNC, et qui sera livré en 2007-2008.

En Espagne, le carnet de commandes, resté relativement stable en valeur (+3%), donne toujours une grande visibilité à la filiale Premier España : il représente 19 mois d'activité (sur la base du chiffre d'affaires 2006).

<b>Carnet de commandes au 31 décembre</b>			
<i>en millions d'euros ht</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Variation</b>
France	275	203	+36%
Espagne	129	125	+3%
Allemagne*	156	35	+342%
Autres implantations	12	13	-12%
<b>Total</b>	<b>572</b>	<b>376</b>	<b>+52%</b>

\* Y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006, représentant 128 millions d'euros

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part, non encore reconnue en comptabilité, du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. A l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il comprend la part revenant aux co-promoteurs et associés dans les programmes en co-promotion, ce qui représente 35,8 millions d'euros en 2006 et 27,9 millions d'euros en 2005.

## **Portefeuille foncier**

LNC pratique une politique foncière « juste à temps », visant à valoriser au plus vite les terrains maîtrisés, sans volonté de constitution de réserves foncières.

Au 31 décembre 2006, le portefeuille foncier de LNC, en augmentation de 60%, représente 3 années d'activité sur la base du chiffre d'affaires 2006.

Cette progression importante du portefeuille foncier, à laquelle l'acquisition de Zapf a peu contribué du fait des spécificités de son activité, traduit le dynamisme des équipes de développement dans l'ensemble des implantations LNC. Il constitue un fort potentiel de croissance pour le Groupe.

<b>Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre</b>			
<i>en millions d'euros ht</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Variation</b>
France	729	529	+38%
Espagne	366	206	+77%
Allemagne*	181	76	+138%
Autres implantations	90	41	+120%
<b>Total</b>	<b>1 366</b>	<b>852</b>	<b>+60%</b>

\* Y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006, représentant 32 millions d'euros

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés, principalement sous forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant à LNC de disposer d'une visibilité sur son activité future. Il est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements maîtrisés non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes du programme correspondant.

### Chiffre d'affaires

La forte croissance du chiffre d'affaires de LNC au cours de l'exercice 2006 s'explique principalement par la progression significative de l'activité réalisée à l'étranger :

- en Espagne, le chiffre d'affaires est en hausse de 46%, traduisant la poursuite du développement de la filiale Premier España ;
- en Allemagne, l'acquisition au printemps dernier de la société de promotion-construction Zapf, comptabilisée en intégration proportionnelle à 50% depuis le 31 mars 2006, a permis à LNC de multiplier par quatre le chiffre d'affaires de son pôle allemand par rapport à 2005 ;
- dans les autres implantations étrangères de LNC, le chiffre d'affaires réalisé s'est apprécié de 4 millions d'euros, comparé à l'année antérieure, grâce à un volume de livraisons plus important à Lisbonne.

Avec 48% du chiffre d'affaires réalisé à l'étranger en 2006 contre 30% en 2005, le Groupe se rapproche ainsi de son objectif de réaliser au moins la moitié de son activité hors de France.

<b>Compte de résultats simplifié</b>			
en millions d'euros	<b>2006*</b>	<b>2005</b>	<b>Variation</b>
Chiffre d'affaires	457,9	323,4	+42%
Résultat opérationnel courant**	52,1	30,3	+72%
<i>en % du CA</i>	11,4%	9,4%	
Éléments non récurrents	8,3	-	-
Résultat opérationnel	60,4	30,3	+99%
<i>en % du CA</i>	13,2%	9,4%	
Coût de l'endettement net	-9,9	-3,8	+161%
Résultat avant impôts	50,5	26,5	+91%
Impôts sur les bénéfices	-13,6	-5,5	+147%
Résultat net	36,9	21,0	+76%
<i>en % du CA</i>	8,1%	6,5%	
Intérêts minoritaires	-2,2	-1,6	+ 38%
<b>Résultat net courant PdG**</b>	26,5	19,5	+36%
<i>en % du CA</i>	5,8%	6,0%	
<b>Résultat net PdG</b>	34,7	19,5	+78%
<i>en % du CA</i>	7,6%	6,0%	

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2006 a été publié le 13 février 2007.

\*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

\*\* hors éléments non récurrents

## Résultat opérationnel

La forte croissance du résultat opérationnel courant de LNC au cours de l'exercice 2006 a été soutenue principalement par la progression significative de l'activité réalisée dans ses deux pôles majeurs étrangers :

- En Espagne, sous la marque Premier, le résultat opérationnel progresse de 10,6 millions d'euros en 2006. Le niveau élevé de la marge opérationnelle s'explique par un effet prix favorable dans les programmes LNC-Premier, ainsi que par la structure du compte de résultat. En effet, la part des frais financiers est traditionnellement plus importante qu'en France, en raison des appels de fonds clients plus tardifs ;
- En Allemagne, le résultat opérationnel courant est en hausse de 9,2 millions d'euros par rapport à 2005. L'acquisition de Zapf permet à LNC de redresser son résultat opérationnel courant en 2006, avant tout impact positif provenant du contrat exceptionnel Netzaberg, dont les livraisons interviendront en 2007 et 2008.

Le résultat opérationnel inclut d'autres produits, à hauteur de 8,3 millions d'euros, liés à la comptabilisation à leur juste valeur des actifs nets et des passifs repris au sein de Zapf.

Le taux d'imposition effectif ressort à 32%, contre 21% en 2005. Pour l'essentiel, cette progression est due à l'utilisation de déficits fiscaux reportables en 2005.

L'augmentation du coût de l'endettement brut en 2006 s'explique par les deux facteurs suivants :

- augmentation des intérêts sur emprunts (7,7 millions d'euros, contre 2,9 millions d'euros en 2005). Le coût moyen ressort à 4,5% ;
- frais de mise en place et commissions (4,6 millions d'euros contre 2,6 millions d'euros en 2005). Ces frais correspondent principalement au lancement de nouveaux programmes immobiliers en 2006.

### Répartition du résultat opérationnel courant par implantation

<i>en millions d'euros</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Variation</b>
France	26,9	26,1	+3%
% du CA	11,3%	11,5%	
Espagne	19,9	9,3	+114%
% du CA	24,1%	16,3%	
Allemagne *	6,3	-2,9	n.s.
% du CA	5,0%	n.s.	
Autres implantations	-1,0	-2,2	n.s.
% du CA	-8,9%	n.s.	
Résultat opérationnel courant**	52,1	30,3	+72%
% du CA	11,4%	9,4%	
Eléments non récurrents	8,3	-	
<b>Total</b>	<b>60,4</b>	<b>30,3</b>	<b>+99%</b>
% du CA	13,2%	9,4%	

\* Y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006

\*\*Hors éléments non récurrents.

## Endettement et trésorerie

La variation du BFR de 106,8 millions d'euros, qui est intégralement couverte par la capacité d'autofinancement, l'augmentation de capital de 81,3 millions d'euros nette des frais d'émission et la hausse de l'endettement, est due à la croissance organique et à l'intégration de Zapf.

La hausse de l'endettement net correspond au financement de la croissance. En effet, la dette est directement générée par les besoins en fonds de roulement des programmes immobiliers en cours.

<b>Structure financière au 31 décembre 2006</b>		
<i>en millions d'euros</i>	<b>2006*</b>	<b>2005</b>
Dettes financières non courantes	130,9	94,5
Dettes financières courantes	60,3	24,8
Total	191,2	119,3
Quote-part des apports associés minoritaires	- 8,2	-7,3
<b>Endettement brut **</b>	<b>182,9</b>	<b>112,0</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>91,5</b>	<b>83,3</b>
<b>Endettement net</b>	<b>91,4</b>	<b>28,7</b>
<b>Endettement net retraité ***</b>	<b>58,3</b>	<b>15,6</b>
<b>Endettement net sur fonds propres</b>	<b>44%</b>	<b>29%</b>
<b>Endettement net sur fonds propres retraité</b>	<b>28%</b>	<b>16%</b>

\*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

\*\* dont contribution Zapf à hauteur de 53 m€ au 31/12/06

\*\*\* Y compris 33,1 m€ en 2006 et 13,1 m€ en 2005 de valeurs mobilières de placement classées selon les normes IFRS, en actifs financiers courants

## Flux de trésorerie

<i>en millions d'euros</i>	<b>2006*</b>	<b>2005</b>	<b>Variation</b>
<b>Trésorerie d'ouverture**</b>	96,5	54,6	41,9
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	31,7	24,2	7,5
Variation du BFR**	-106,8	6,9	-113,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-75,1	31,1	-106,2
Augmentation de capital, nette des frais d'émission	81,3		81,3
Variation de l'endettement (y.c. apports promoteurs)	32,8	21,7	11,1
Dividendes	-5,9	-5,2	-0,7
Autres flux	-4,9	-5,7	0,8
Trésorerie de clôture	124,7	96,5	28,2
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>28,2</b>	<b>41,9</b>	

\* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

\*\* Calcul établi après neutralisation de la trésorerie placée en actifs financiers pour 33,1 m€ en 2006 et 13,1m€ en 2005 et après neutralisation du BFR Zapf pour 25,8 m€ avant consolidation

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 15/03/2006	Devise	Capital	Capitaux propres au 31/12/2006*	Valeur comptable du capital détenu au 31/12/2006	Provisions titres au 31/12/2006	Dividendes encaissés en 2006	CA HT dernier exercice	Résultat courant après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts / avances consentis
<b>A/ FRANCAISES</b>												
LNC Investissement SA	holding gestion de participation dans l'ensemble des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,05	EUR	16 072 245	32 679 191	52 659 990	néant	3 184 773	néant	15 291 761	31/12/2006	0
<b>B/ ETRANGERES</b>												
<b>Allemagne</b>												
Concept Bau Premier GmbH (Munich)	développement d'opérations de promotion immobilière de logements	94,00	EUR	51 129	2 233 166	48 000	néant	néant	31 660 480	(319 602)	31/12/2006	0
Premier Deutschland GmbH (Berlin)		10,00	EUR	1 000 000	(1 080 128)	100 000	96 755	Néant	4 536 460	112 578	31/12/2006	0
ZAPF GmbH (Bayreuth)	fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	50,00	EUR	732 100	25 397 168	291 300	0	0	184 026 894	(6 666 023)	31/12/2006	17 738 210
<b>Espagne</b>												
Premier Espana (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	16 995 727	6 407 678	néant	3 068 990	59 177 118	11 365 484	31/12/2006	néant

\* hors capital social et résultat de l'exercice

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 15/03 2006	Devise	Capital	Capitaux propres au 31/12/2006*	Valeur comptable du capital détenu au 31/12/2006	Provisions titres au 31/12/2006	Dividendes encaissés	CA HT dernier exercice	Résultat courant après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts / avances consentis
<b>Portugal</b> LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et Vente de Logements	99,99	EUR	1 000 000	(155 064)	1 037 130	1 037 130	néant	6 849 500	(297 908)	31/12/2006	6 013 420
<b>Indonésie</b> PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	232 928	491 591	230 628	230 628	néant	4 421 530	(813 112)	31/12/2006	7 719 406
<b>Pologne</b> Premier Polska (Varsovie)		99,99	EUR	1 044 114	0	1 050 401	17 241	néant	néant	(13 952)	31/12/2006	0

\* hors capital social et résultat de l'exercice

## 2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

L'année 2006 est marquée par une progression importante du résultat opérationnel courant (+72%) et du résultat net courant (+36%). La solidité financière du groupe se trouve renforcée grâce à l'introduction en bourse réalisée en novembre 2006.

La performance commerciale est solide avec une hausse de 37% des réservations.

Le potentiel de croissance est renforcé avec 3 années d'activité dans le portefeuille foncier et 15 mois d'activité en carnet de commandes contre 14 mois en 2005.

Les difficultés inhérentes à l'activité résident :

- dans la faculté de trouver des terrains bien placés à bon prix et d'éviter de participer à la surenchère foncière,
- et de trouver la bonne adéquation entre les coûts d'acquisition des terrains et le coût des matériaux de construction afin de maintenir ses marges.

### **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.

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**

L'accélération de l'activité, l'évolution positive de son carnet de commandes et de son portefeuille foncier permettent à LNC de confirmer ses perspectives :

- objectif de croissance organique du chiffre d'affaires égale ou supérieure à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008, à partir d'une base 2006 améliorée
- maintien d'environ 50% du chiffre d'affaires à l'international, à moyen terme
- amélioration de la marge opérationnelle courante à 12,5% en 2008
- maintien d'un ratio d'endettement net sur fonds propres (« *gearing* ») inférieur à 100% à moyen terme

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

LNC a acquis, le 19 février 2007, le promoteur lyonnais SOLIM, qui lui apporte un volume de l'ordre de 750 logements à travers six programmes immobiliers résidentiels en cours de réalisation et treize autres en attente d'obtention des autorisations administratives usuelles. Cette opération correspond à un potentiel de chiffre d'affaires (part du groupe) estimé à 110 millions d'euros ht, qui se matérialisera essentiellement entre 2008 et 2010.

LNC double ainsi son portefeuille foncier LNC dans la région lyonnaise.

Par ailleurs, le 27 mars 2007, Premier Polska a signé sa première maîtrise foncière à Konstantynow, ville voisine de Lodz. Cette région de 2,4 millions d'habitants possède un emplacement central dans le pays, et est appelée à faire partie du « Grand Varsovie ». Le terrain de 4 hectares pour construire environ 330 appartements dont le prix de vente unitaire moyen est estimé à environ 90 000 euros.

Dans le cadre du développement de son pôle garages, ZAPF a acquis à la fin du mois de mars 2007, 94,5% de la société KESTING.

KESTING réalise un volume annuel d'environ 2.500 garages, soit environ 8,5 millions d'euros de chiffre d'affaires et permet à ZAPF une extension de sa couverture géographique dans le nord de l'Allemagne.

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

Dans le cadre de la réorganisation de son organigramme, LNC SA a cédé début 2006 à CONCEPT BAU 90% des titres qu'elle détenait dans le capital de PREMIER DEUTSCHLAND.

Le 7 avril 2006, la Société a pris une participation de 50 % dans le capital de la société de droit allemand dénommée « Zapf », établie à Bayreuth, société industrielle active dans la promotion et la construction, spécialisée dans la fabrication et la livraison de maisons et garages préfabriqués et dans les systèmes de traitement de l'eau. Dans le cadre de cette acquisition, LNC est associé à un groupe d'investisseurs financiers détenant le solde du capital.

Au 31 décembre 2006, son chiffre d'affaires est de 179,60 millions d'euros.

Cette acquisition réalisée pour un prix symbolique représente pour le Groupe un investissement en fonds propres de 10 millions d'euros.

Cette acquisition a permis au Groupe de multiplier par quatre le chiffre d'affaires du pôle allemand à fin 2006 par rapport à 2005.

La Société a apporté au cours du second trimestre 2006 à Zapf, une avance en compte d'associé de 7,5 millions d'euros, destinée à financer une partie de la réalisation d'un important marché remporté par Zapf, dit « NETZABERG », pour la construction et la livraison de 830 maisons préfabriquées avec garages, commandées par la société NORDICA et destinées aux armées de l'OTAN stationnées en Allemagne.

## **7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 9.555.762,64 euros de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur	5.693.991,00 euros
- Résultat de l'exercice	9.555.762,64 euros
- Dotation de la réserve légale	414.283,77 euros
<b>Total Bénéfice distribuable</b>	<b>14.835.469,87 euros</b>

### **Affectation du résultat**

- Distribution de 0,60 euro par action Soit un dividende maximum mis en distribution égal à	8.881.301,40 euros
- Report à nouveau minimum après affectation	5.954.168,47 euros
<b>Total</b>	<b>14.835.469,87 euros</b>

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de décider la distribution d'un dividende de 0,60 euro par action.

Le dividende sera mis en paiement la semaine suivant la tenue de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Au cas où lors de la mise en paiement du dividende, la société LNC détiendrait toujours certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés au titre de ces actions seront affectées en report à nouveau.

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 :

	<b>Montant</b>	<b>Avoir fiscal</b>	<b>Eligibilité à la réfaction</b>	<b>Dividende versé</b>
2003	1 euro	0,50 euro	non	1,50 euro
2004	4 euros	néant	oui	4 euros
2005	4,50 euros	néant	oui	4,50 euros

La totalité des dividendes mis en paiement, soit un montant maximum de 2.575.874,40 euros, serait éligible à la réfaction de 40% mentionnée au 2<sup>ème</sup> du 3 de l'article 158 du CGI.

## **8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du Décret du 23 mars 1967, 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 37.161 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article 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 trois 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, Président de Premier Investissement SAS, de Premier Group Inc, de LNC-US Inc, Président du Conseil de Surveillance de Zapf, Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska, Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement, Représentant permanent de LNC SA, administrateur de Premier Espana.

Il est par ailleurs, Président de Maine Immobilier Inc, Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA et Administrateur de SIAM 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 Président Director de PREMIER INDONESIA, Directeur Général Délégué de LNC INVESTISSEMENT, Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska, Gérant de PREMIER Portugal, Gérant de CONCEPT BAU (groupe LNC). Il est également Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle.

**Patrick BERTIN** est Membre du Directoire (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, Président Directeur Général de HAVILAND SA, Gérant de PREMIER SARL et de LNC APEX SARL (groupe LNC), et Gérant de PB SARL, société qu'il contrôle.

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf 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) et Gérant d'Elysées Immobilier.

**Pierre FERAUD**, Vice-Président du Conseil de Surveillance, est Président-Directeur Général de la société Foncière EURIS.

Il est par ailleurs Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations, Président de Mermoz Kléber (SAS), Administrateur de Rallye SA, Mercialys et représentant permanent de Finatis et Guichard-Perrachon, Maignon Diderot, Apsys International (groupe EURIS), Représentant de Foncière Euris, Président de Maigny Concorde, Marigny Belfort, Marigny Elysées, Marigny Expansion, Marigny Foncière, Maignon Abbeville, Maigny Bail et Maignon Corbeil Centre (SAS), Représentant de Maignon Abbeville, Président de Mat-Bel 1 et Mat-Bel 2 (SAS), Gérant de Centrum NS SARL, SNC Marigny Garonne, Alexanderplatz Voltairessasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, 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, Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI Sofaret, SCI les Herbiers, SCI Pont de Grenelle, SNC Alta Marigny Carré de Soie, Représentant de Marigny-Elusées, 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 C.C.P.C (Centre Commercial Porte de Chatillon, Représentant de Maignon Abbeville, gérant de Centruim K SARL et Centrum J SARL.

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

**Henri GUITELMACHER**, Membre du Conseil de Surveillance, est Conseiller de la Foncière Logement, Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière, Membre du Comité statutaire du MEDEF et Président d'honneur de la FNPF.

**Gérard MARGIOCCHI**, Membre du Conseil de Surveillance, est Directeur des opérations (salarié) chez DTZ SA. Il est par ailleurs Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi, Administrateur de DTZ SA, Membre du Conseil de Surveillance de DTZ Financière, Président du Conseil d'administration de DTZ Consulting & Research.

**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).

**Thierry POTOK**, Membre du Conseil de Surveillance, est dirigeant et repreneur d'entreprises en difficultés. Il est par ailleurs Gérant de ALKA SàRL, Gérant de DALKA GmbH (filiale de ALKA SàRL) et Gérant de Polaris Film Production & Finance.

**Michèle WILS**, Membre du Conseil de Surveillance, est Administrateur de CIPL et Vitry Coop (sociétés du groupe Gambetta).

**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).

Michel NEIMAN était membre du Conseil de Surveillance depuis le 27 juin 2003, renouvelé par l'Assemblée Générale du 13 juin 2006, et Vice-Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 28 novembre 2006. Il a présenté sa démission par courrier en date du 22 décembre 2006, laquelle démission a été entérinée par le Conseil de Surveillance du 19 janvier 2007.

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

### **Les membres du Conseil de Surveillance**

Il a été versé en 2006 33.000 euros de jetons de présence aux trois membres du Conseil de Surveillance en fonction en 2005.

Les honoraires versées à Philippe POINDRON au titre de missions exercées pour le compte de LNC SA s'élèvent à un montant total de 157.248,18 € HT frais inclus réparti comme suit : 18.550 € HT pour la mission USA et 134.405 € HT dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand Zapf, auquel s'ajoute 4.293,18 € HT à titre 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 2006, la somme de 401.341 euros HT. Cette convention a été traitée en convention courante conclue à des conditions normales.

### **Les membres du Directoire**

	<b>Année 2006</b>
<u>Olivier MITTERRAND</u>	
- rémunération brute fixe	néant
- rémunération brute variable en fonction des objectifs	néant
- Indemnité de départ à la retraite (montant brut)	100.000 euros
- prime d'expatriation calculée sur la base de 200 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
- prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	3.952,90 euros
- et d'une garantie complémentaire maladie et individuelle accident	1.854 euros

A compter du 1<sup>er</sup> 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 document de référence 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.

Au titre de l'exercice 2006, PREMIER INVESTISSEMENT a refacturé à LNC SA, concernant Olivier MITTERRAND une indemnité de 20.000 euros par mois pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2006 au titre de son mandat de Président du Directoire de LNC SA soit une somme de 180.000 euros et une somme de 41.257,33 euros à titre de rémunération pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2006, charges sociales comprises, soit une somme totale HTde 221.257,33 euros.

	<b>Année 2006</b>
<u>Guy WELSCH</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rémunération brute fixe <span style="float: right;">204.000 euros</span></li> <li>- 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 majeurs 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 <span style="float: right;">66.250 euros</span></li> <li>- 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 <span style="float: right;">11.400 euros</span></li> <li>- avantage en nature (véhicule de fonction) <span style="float: right;">4.222 euros</span></li> </ul>	
<u>Patrick BERTIN</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rémunération brute fixe <span style="float: right;">141.000 euros</span></li> <li>- 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 au cours de l'année <span style="float: right;">78.000 euros</span></li> <li>- 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 <span style="float: right;">1.000 euros</span></li> <li>- avantage en nature (véhicule de fonction) <span style="float: right;">2.197 euros</span></li> </ul>	

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, aucune transaction sur titres n'a été réalisée par les membres du Directoire et du Conseil de surveillance depuis l'introduction en bourse de la société en date du 16 novembre 2006 jusqu'au 31 décembre 2006.

### 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 2006 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.06	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.06*
Premier Investissement	61,77%	78,91%

\*compte tenu notamment de la possession de 9.202.597 actions à droit de vote double, déduction faite des actions propres et d'autocontrôle.

Au 31 décembre 2006, 65,62% 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 63,28 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 36,72 % du capital. La SC Depom détenue à 90 % par Olivier Mitterrand, détient 533.295 actions soit 3,60% du capital ; Olivier MITTERRAND détient à titre personnel 0,25% du capital social.

LNC SA détient, au 31 décembre 2006, 300.040 de ses propres actions. LNC a acquis ces actions d'une part, à concurrence de 300.000 actions 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 et 29 juin 2004. Et d'autre part, à concurrence de 40 actions dans le cadre de la mise en œuvre d'un contrat de liquidité sur autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 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 0,16% des droits de vote au 31 décembre 2006.

Au 31 décembre 2006, 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 2006, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9.202.597 et le nombre total de droits de vote à 23.164.016.

## **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.

Au 31 décembre 2006, 40 actions ordinaires figuraient au compte de liquidité qui présentait un solde disponible de 249.176 euros.

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

Dans le cadre de l'autorisation qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2006, le Directoire, par décision en date du 15 novembre 2006, a décidé de procéder à une 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 nominal de 3.571.428 euros, assorti d'un prime d'émission de 71.428.560 euros par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune au prix de 21 euros par action. Le Directoire du 20 novembre 2006 a constaté la réalisation de cette augmentation de capital.

Le Directoire a décidé, le 21 novembre 2006, sur délégation de l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2006, de procéder à une 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 au prix de 21 euros par action supplémentaire. Le Directoire du 24 novembre 2006 a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Lors de ses délibérations des 27 octobre 2006, 3 novembre 2006 et 15 novembre 2006, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2006 a décidé le principe d'une augmentation de capital d'un montant nominal maximum de 92.592 euros par émission d'un nombre maximum de 92 592 actions nouvelles de 1 euro de nominal chacune au profit des salariés français et des salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international, le prix de souscription ayant été fixé à 16,80 euros par action. Le Directoire du 15 décembre 2006 a constaté la souscription de 35.697 actions nouvelles réservées aux salariés et l'augmentation du capital social qui en résulte et a décidé la modification corrélative du capital social porté à 14.802.169 euros.

## **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.

#### ***Engagement de conservation des titres LNC SA suite à l'introduction en bourse***

En conséquence de l'introduction en bourse de la société LNC SA, Olivier Mitterrand, ainsi que les sociétés SC DEPOM et PREMIER SARL se sont engagés aux termes d'un contrat de garantie conclu le 15 novembre 2006, à ne pas céder directement ou indirectement, pendant une période expirant le 15 novembre 2007 inclus, les titres qu'ils détiennent dans la Société.

Messieurs Guy Welsch et Patrick Bertin, membres du Directoire, ont pris le même engagement pour une période expirant le 19 mai 2007 inclus.

### **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
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	5 millions		Néant	Incorporation bénéfiques, réserves et primes	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	15 millions	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Suppression	Directoire 15 et 20 nov 2006 à concurrence de 3.571.428 €	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Directoire 21 et 24 nov 2006 à concurrence de 535.714 €	Extension	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Pour échange de titres	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	10% du capital	Suppression	Néant	Apport en nature de titres	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Directoire 15 déc.06 à concurrence de 35.697 €	Réservée aux salariés adhérents au PEE	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	400.000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	28 mars 2008
29 septembre 2006 Assemblée générale mixte	10% du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	28 mars 2008

L'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2006 a également autorisé le Directoire, pour une durée de 18 mois et dans la limite de 10% du nombre de titres composant le capital social et pour un montant maximum de 35 millions d'euros, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société, conformément aux dispositions des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce et des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF, avec pour objectifs notamment :

- L'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec la Charte de déontologie de l'AFEI et conclu avec un prestataire de service d'investissement indépendant.
- L'octroi d'actions ou d'options d'achat d'actions aux salariés et aux dirigeants de la Société et/ou du groupe selon les modalités prévues par la Loi.
- La conservation d'actions en vue de leur remise à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opération de croissance externe.

- De les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société.
- L'annulation totale ou partielle des actions en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, sous réserve du vote d'une résolution spécifique par l'Assemblée générale.
- plus généralement de réaliser toute autre opération admissible par la réglementation en vigueur.

Cette autorisation a été mise en œuvre dans le cadre d'un contrat de liquidité exposé au point 12 ci-avant.

## **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**

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 énergétiques, 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.

A 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'ajoutant 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 géothermiques (RT 2005), les diagnostics environnementaux 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.

Cette démarche est associée à celle initiée pour l'obtention par LNC de la certification ISO 9001, renouvelée en novembre 2003 puis en juillet 2006, axée quant à elle sur le management de la qualité, la satisfaction des clients et l'amélioration permanente du savoir faire du Groupe.

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

- gestion de l'énergie,
- qualité des matériaux,
- contraintes en matière d'environnement.

### **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 énergétique 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 nous servent de référence dans nos réponses aux appels d'offre (label HPC : Haute Performance Energétique et THPC : Très Haute Performance Energétique).

LNC a choisi pour le moment en 2006 de ne pas aller au-delà de la réglementation RT 2005, excepté lorsque le cahier des charges des aménageurs l'impose. LNC est en train d'apprécier sur l'ensemble des chantiers en cours les répercussions de l'évolution de ces coûts de construction.

### **2/ Qualité des matériaux**

L'ensemble des cahiers des charges techniques et descriptifs tous corps d'états et mis à jour par chaque Directeur Technique, en fonction de la réglementation et notamment le choix des matériaux fait l'objet de fiches environnementales remises dans le cadre du projet en fin d'opération.

Le risque c'est la réalisation d'ouvrages ou de partie d'ouvrage non conformes à l'évolution de la dernière réglementation. Cela concerne principalement le choix des peintures, de colles et de revêtements de sol.

Une veille technologique est assurée par la DQI et le Service client qui informent et diffusent régulièrement un état des nouvelles dispositions.

### **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 02/02/1995), prévention des risques technologiques naturels (loi du 30/07/2003, loi du 17/07/2001 sur l'archéologie préventive, sécurité incendie, réglementation sur le plomb, réglementation sur les peintures, réglementation sur les canalisations, réglementation 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...

Parmi les programmes de LNC en cours de réalisation en France en 2006, trois suivent la démarche HQE. L'objectif du groupe est la réalisation d'au minimum un programme HQE par direction de programme et par an.

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 de la démarche « Habitat et Environnement ». Cette dernière démarche est développée par le CERQUAL et fait l'objet d'un label délivré par QUALITEL.

Dès 2006, chaque direction de programmes française, dans un premier temps, a pour objectif de mettre en œuvre un ou plusieurs programmes respectant soit la démarche HQE, soit la démarche « Habitat et Environnement ».

## 15.2 Aspects sociaux

### 15.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2006, l'effectif total de la Société s'élevait à 182 salariés. L'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2006 à 1.304 salariés.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2006 :

<b>Implantation</b>	<b>Cadres</b>	<b>Employés</b>	<b>Total</b>
<b>France</b>	<b>109</b>	<b>73</b>	<b>182</b>
siège	31	18	49
développement	12	2	14
DP Paris	8	6	14
Noisy-Le-Grand	10	8	18
Franconville	9	6	15
DP 4 Ile de France	5	3	8
DP Immobilier d'entreprise	3	1	4
Lyon	9	12	21
Marseille	12	10	22
Valbonne	10	7	17
<b>Espagne***</b>			<b>54</b>
Barcelone			24
Madrid			25
Valence			5
<b>Portugal***</b>			<b>11</b>
<b>Allemagne</b>			<b>1017</b>
Berlin			15
Munich			25
Bayreuth (ZAPF)**			977
<b>Indonésie</b>			<b>40</b>
<b>Totaux</b>			<b>1304</b>

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

Au cours de l'année 2006, le Groupe a recruté 32 collaborateurs en France dont 17 cadres. LNC a également accueilli deux jeunes en contrat de professionnalisation. Dans les filiales étrangères (hors ZAPF), 37 nouveaux collaborateurs ont été embauchés. Le groupe a par ailleurs enregistré en 2006, 26 départs de collaborateurs (hors ZAPF).

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1,19 personne, en 2006. 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 15 stagiaires.

La Société est régie en France par la convention collective de la Fédération 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).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société comprend 5 salariés au 31 décembre 2006, soit 2,8 % de l'effectif total.

### **15.2.3 Rémunérations**

Le salaire annuel moyen LNC France en 2006 s'est élevé à 101.535 euros et 83.709 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et 64.888 € avec ZAPF. (Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales).

### **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 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 5 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
  - qualité de l'encadrement
  - définition et partage des objectifs
  - communication interne et culture d'entreprise
  - rémunération variable incitative et généralisée

- pérennisation et développement du savoir-faire
  - qualité des recrutements
  - évaluation et progression des collaborateurs
  - formation et développement professionnel
  - priorité à la promotion interne
  - stabilité des équipes
- culture de l' « échantillonnage » extérieur et des enquêtes salariés
- maîtrise des effectifs et budgets

En matière de formation, les dépenses se situent en 2006, pour la France, à 1,8 % de la masse salariale brute. L'effort de formation a porté en 2006 sur les secteurs du commercial (26 %), des langues étrangères (23%), de l'encadrement et du management des équipes (18 %), le complément ayant été affecté essentiellement aux domaines techniques et 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.

Par ailleurs, la Société a noué un partenariat privilégié avec un cabinet de conseil en ressources humaines de renommée internationale, qui l'assiste et la conseille dans le cadre de sa politique de rémunération des cadres dirigeants, de sa stratégie en matière de formation et de développement professionnel et réalise des enquêtes d'engagement des salariés et de rémunération.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (15 stages au sein des équipes françaises en 2006). 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.

Enfin, le processus ressources humaines fait partie du périmètre de certification ISO en France et a fait l'objet d'un renouvellement en 2006. A ce titre, des indicateurs de qualité (recrutement, taux de rotation, taux de promotion, formation, absentéisme entre autres) sont régulièrement mesurés et comparés par rapport aux objectifs du plan annuel.

### **15.2.7 Œuvres sociales**

Le montant des subventions versées durant l'année 2006 en France s'est élevé à 31.520 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 21.013 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 jusqu'en 2006. 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 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 ».

### **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'Epargne 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 Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE et le PEG sont gérés par le Crédit Agricole Epargne Salariale.

Le 12 mars 2007,

**Le Directoire**

**Représenté par Olivier MITTERRAND  
Président**