

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

31 Décembre 2011

Comptes consolidés annuels établis selon le référentiel IFRS

Activité du groupe LNC

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment C. La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « LNC », « le Groupe » ou « le groupe LNC ». Le siège social de la Société est situé au 33, Av. du Maine 75755 Paris Cédex 15.

La société et ses filiales exercent une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France, en Europe et également en Indonésie.

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010 corrigé
Chiffre d'affaires	3.1	524 083	539 964
Coûts des ventes	3.1	(395 372)	(429 605)
Marge brute	3.1	128 711	110 359
Charges de personnel	4.1	(49 542)	(46 156)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(43 384)	(34 937)
Impôts et taxes		(1 765)	(1 685)
Charges liées aux amortissements		(4 078)	(3 489)
Sous-total Résultat opérationnel courant		29 942	24 092
Autres charges et produits opérationnels non courants		0	0
Résultat opérationnel		29 942	24 092
Coût de l'endettement financier brut	4.2	(5 498)	(7 054)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2	1 510	874
Coût de l'endettement net		(3 988)	(6 180)
Autres charges financières	4.2	(3 458)	(3 984)
Autres produits financiers	4.2	1 035	1 717
Résultat financier		(6 411)	(8 447)
Résultat des activités avant impôts		23 531	15 645
Impôts sur les bénéfices	4.3	(7 656)	(199)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(609)	563
Résultat net de l'ensemble consolidé		15 266	16 009
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		118	866
Dont Résultat Net Part du Groupe		15 148	15 143
Résultat net par action (en euro)	4.5	1,04	1,08
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	1,04	1,03

Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en 2010 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières (cf.note 4.2).

2. Etat des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Résultat net de l'ensemble consolidé	15 266	16 009
Ecart de conversion	670	(462)
Résultat global	15 936	15 547
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>15 673</i>	<i>14 807</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>263</i>	<i>740</i>

PASSIF (en milliers d'euros)		31.12.2011	31.12.2010
	Notes		
Capital	6.1	15 242	14 532
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		95 952	88 242
Résultat net part du groupe		15 148	15 143
Capitaux propres part du groupe		203 457	195 032
Part revenant aux intérêts non contrôlés		4 809	1 306
Capitaux propres de l'ensemble		208 266	196 338
Dettes financières non courantes	6.5	71 071	47 497
Provisions non courantes	6.3	2 570	2 898
Impôts différés passifs	4.3	6 921	5 622
Total passifs non courants		80 562	56 017
Dettes financières courantes	6.5	63 313	102 042
Provisions courantes	6.3	15 428	15 982
Fournisseurs et autres créditeurs		117 852	114 282
Dettes d'impôts		2 389	763
Autres passifs courants	6.6	140 646	87 927
Autres passifs financiers courants	6.7	12 376	10 251
Total passifs courants		352 004	331 247
Total passif et capitaux propres		640 832	583 602

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actifs autofinancés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2009	14 532	77 115	92 799	(435)	183 961	4 077	188 038
Ecart de conversion			(336)		(336)	(126)	(462)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(336)		(336)	(126)	(462)
Résultat de l'exercice (b)			15 143		15 143	866	16 009
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			14 807		14 807	740	15 547
Variation de capital							
Dividendes versés			(6 996)		(6 996)	(884)	(7 880)
Mouvements sur actions propres			(51)		(51)		(51)
Paiements en actions et stocks options			631		631		631
Impacts des mouvements de périmètre			2 276		2 276	(2 739)	(463)
Autres variations			403		403	112	515
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(3 737)		(3 737)	(3 511)	(7 248)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2010	14 532	77 115	103 820	(435)	195 032	1 306	196 338
Ecart de conversion			525		525	145	670
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			525		525	145	670
Résultat de l'exercice (b)			15 148		15 148	118	15 266
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			15 673		15 673	263	15 936
Variation de capital	710		(710)				
Dividendes versés			(7 349)		(7 349)	(806)	(8 155)
Mouvements sur actions propres			(86)		(86)		(86)
Paiements en actions et stocks options			271		271		271
Impacts des mouvements de périmètre			(4 275)		(4 275)	4 046	(229)
Autres variations			4 191		4 191		4 191
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	710		(7 958)		(7 248)	3 240	(4 008)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat des parts et des comptes-courants des minoritaires dans Premier Investment, filiale de Premier Polska, au 30 décembre 2011.

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

TFT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010 corrigé
Résultat net de l'ensemble consolidé		15 266	16 009
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		271	631
Élimination des amortissements et provisions		(592)	(819)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		849	2 822
Élimination des plus ou moins values de cession		12	(99)
Élimination du résultat des mises en équivalence		609	(563)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		16 415	17 981
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	3 988	6 180
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	7 656	199
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		28 059	24 360
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(4 490)	121 942
Intérêts versés nets		(4 006)	(7 026)
Impôts payés		(7 887)	(11 076)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		11 676	128 200
Incidence des variations de périmètre (*)		(5 878)	(2 144)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(709)	(80)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(3 200)	(2 056)
Acquisition d'actifs financiers		(2 799)	(81)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		12	210
Cession et remboursement d'actifs financiers		400	532
Dividendes reçus des sociétés associées		691	410
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(11 483)	(3 209)
Incidence des variations de périmètre (**)		(200)	(450)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1	(7 349)	(6 996)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(806)	(884)
Acquisition et cession d'actions propres		(86)	(51)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		(12 797)	(98 937)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(21 238)	(107 318)
Incidence des variations des cours des devises		180	179
Variation de trésorerie		(20 865)	17 852
Trésorerie d'ouverture		171 922	154 070
Trésorerie de clôture		151 057	171 922
dont Trésorerie de clôture actif		151 613	172 514
dont Trésorerie de clôture passif		556	592
Trésorerie de clôture		151 057	171 922

(*) Sur l'exercice 2011, l'incidence des variations de périmètre correspond à trois éléments :

- la trésorerie versée pour le rachat d'actifs d'Estelit par ZAPF pour (2.6)m€
- la variation nette de trésorerie liée au rachat de Cabrita par LNCI et LNCSA pour (2.1)m€
- la variation nette de trésorerie liée au rachat de la SCI Lyon Prévost 2 par Chatenay EPP pour (1.1)m€

Pour rappel, sur l'exercice 2010, l'incidence des variations de périmètre correspond à la trésorerie versée pour le rachat d'actifs de Classic Garagen par ZAPF pour (2.1)m€.

(**) L'amendement de la norme IAS 7 relatif aux transactions entre actionnaires a un impact sur la présentation du tableau de flux de trésorerie et conduit le Groupe à reclasser les flux des transactions entre actionnaires des activités d'investissement aux activités de financement. Sur l'exercice 2010, le Groupe LNC classe donc l'acquisition des 18,07% de titres ZAPF par LNCSA en activité de financement.

L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010 corrige
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(52 848)	78 014
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	17 960	108 875
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	30 398	(64 947)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(4 490)	121 942

La variation du BFR est de 4m€ en 2011.

Le principal facteur de cette hausse est l'augmentation des stocks, particulièrement notable en France, en lien avec la maîtrise de nouveaux terrains significatifs.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2011.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 19 mars 2012.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

1.1.1. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2011.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2011 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente.

- Annual improvements 2010 – Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010 ;
- IAS 24 révisée – Parties liées - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2011 ;
- Amendements à IAS 32 – Classement des droits de souscription émis - applicable aux exercices ouverts au 1er février 2010 ;
- IFRIC 19 « Extinction d'une dette financière par émission d'actions », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010 ;
- Amendement d'IFRIC 14 relatif aux paiements d'avance d'exigences de financement minimal, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011 ;
- Amendement d'IFRS 1 relatif à l'exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 30 juin 2010.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du Groupe lors de leur première application. Les règles et méthodes comptables ont été mises à jour des modifications induites.

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2011.

- Amendement IFRS 7 « Instruments financiers » : informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers (applicable à compter du 1^{er} juillet 2011).
- Amendements à IFRS 7 « Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers » applicables à compter du 1^{er} juillet 2011 ;

1.1.3. Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- Amendements à IAS 12 « Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents ». Ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- Amendements à IAS 19 « Avantages au personnel, comptabilisation des régimes à prestations définies », applicables à compter du 1^{er} janvier 2013.
- Amendement à IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants » applicables à compter du 1^{er} juillet 2011 ;
- Amendement à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables à compter du 1^{er} juillet 2012 ;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IAS 27 « Etats financiers individuels ». Cette nouvelle version applicable aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 pour l'IASB n'a pas fait l'objet d'une adoption européenne à ce jour ;
- IAS 28 « Participation dans des entreprises associées ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 "Accords conjoints" et IFRS 12 "Informations à fournir sur les participations dans les autres entités". Cette nouvelle version d'IAS 28 applicable aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 pour l'IASB n'a pas fait l'objet d'une adoption européenne à ce jour ;
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015) ;
- IFRS 10 « Consolidated Financial Statements ». La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1^{er} janvier 2013 ;
- IFRS 11 « Joint Arrangements » annule et remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC - 13 "Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs", la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2013 ;
- IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities ». IFRS 12 est applicable à partir du 1^{er} janvier 2013 ;
- IFRS 13 « Fair Value Measurement ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1^{er} janvier 2013 ou après et non adoptée encore par l'UE.

1.1.4. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 31 décembre 2011 est Premier España ;

Depuis fin 2008, la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement de Premier España de 89 m€ sur les trois dernières années. Au 31 décembre 2011, celui-ci s'élève à 38 m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile. Par ailleurs, Premier España présente au bilan un stock net de 42m€, dont 8m€ de stock durs (46 logements achevés non vendus) et 7m€ de terrains gelés.

La continuité d'exploitation de cette filiale a été fondée sur des hypothèses structurantes notamment basées sur le plan de trésorerie de Premier España, établi à partir du business-plan de la filiale et des accords négociés qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les 12 prochains mois.

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (cf. notes 1.3.1 et 3.1) ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. notes 1.3.7 et 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. notes 1.3.10 et 5.5) ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. notes 1.3.19 et 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier España ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Au 31 décembre 2011, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de (5)m€.

Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

1.1.5. Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe LNC sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- Les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe LNC a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- Les sociétés sur lesquelles le Groupe LNC exerce un contrôle conjoint avec d'autres associés ou actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- La mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe LNC exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale, et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe LNC, pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

La norme IAS 27 révisée présente à compter du 1er janvier 2010 les états financiers consolidés d'un groupe comme ceux d'une entité économique unique ayant deux catégories de propriétaires : les propriétaires de la société mère d'une part (actionnaires de LNC), et les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle d'autre part (actionnaires minoritaires des filiales).

Lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe LNC, le Groupe comptabilise depuis le 1^{er} janvier 2010 la différence entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des intérêts minoritaires en variation des capitaux propres attribuables aux actionnaires de LNC.

Les frais attachés à ces opérations sont également enregistrés au sein des capitaux propres.

1.2. COMPARABILITE DES COMPTES

Le Groupe a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita (cf. note 2.1). Cette société est consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011 et contribue à hauteur de 16 millions d'euros au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice.

Au 30 décembre 2011, LNC SA a procédé au rachat pour une valeur symbolique de 45% du capital de Premier Investment, filiale de Premier Polska, portant sa participation de 55% à 100%. LNC SA a également acquis les comptes-courants des actionnaires sortant. Cette opération a été traitée comme une transaction avec les intérêts non contrôlés sans perte de contrôle et donc comptabilisée directement en capitaux propres.

L'entité Chatenay EPP a acquis le 31 juillet 2011 la SCI Lyon Prevost 2. Cette société est consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

La société LNC Entreprise a été créée le 7 juin 2011, destinée à abriter l'activité immobilier d'entreprise du Groupe. Elle est consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

1.3. PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1. Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

- Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires ».

L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18 qui indique que le produit doit être constaté à l'achèvement. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

Pour les filiales étrangères du groupe LNC, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge du Groupe LNC, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le Groupe LNC reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération (dont les coûts du personnel technique chargé des missions de maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers).

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme

immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe – les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- frais financiers

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon lorsqu'ils sont encourus.

- perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en provision sur stocks et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2. Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3. Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Directoire.

Le Groupe LNC opère dans un seul secteur d'activité : la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la géographie. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 6 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4. Écarts d'acquisition

IFRS 3 Révisée modifie les modalités d'application de la méthode de l'acquisition depuis le 1^{er} janvier 2010.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont désormais comptabilisés en charge.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

- Pour le groupe LNC, lors d'acquisitions de portefeuilles de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement sur les stocks des programmes immobiliers respectifs en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stocks est ensuite extournée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.

- Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte à leur juste valeur des actifs et passifs sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique ; l'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelque soit leur probabilité de survenance.

IFRS 3 révisée modifie le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître en produit les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.7).

1.3.5. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe LNC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de maisons individuelles et garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe LNC représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.7. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

On rappelle que :

- Lors d'acquisition d'un portefeuille de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement en réévaluation de stock qui sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat.
- Dans le cadre d'acquisition de sociétés de promotion, le solde non affecté aux stocks des programmes immobiliers en cours, et correspondant à la marge future de nouveaux programmes immobiliers est comptabilisé en écart d'acquisition.

Les futurs programmes immobiliers pris individuellement constituent une UGT (unité génératrice de trésorerie). La valeur recouvrable de cette UGT est estimée à partir d'une projection sur 10 ans des marges nettes futures de l'opération concernée sur la durée de vie estimée du programme. Les marges nettes projetées sont issues des balances financières des opérations, qui peuvent être soit des balances spécifiques pour des opérations identifiées ou des balances standard pour des opérations type non encore

lancées, et du plan de développement de l'activité de l'UGT. Tant que les marges nettes futures demeurent égales ou supérieures à celles estimées lors de la détermination initiale, l'écart d'acquisition ne fait pas l'objet de dépréciation.

Pour CFH, l'UGT retenue correspond aux programmes de maisons individuelles du groupe LNC sur la France.

1.3.8. Contrats de location

Dans le cadre de ses activités, le Groupe LNC utilise des actifs mis à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse afin de déterminer s'il y a transfert au Groupe LNC des avantages et risques inhérents à la propriété des biens, et ainsi déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

1.3.9. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés et des investissements à court terme ne pouvant être classées en équivalent de trésorerie ainsi que des actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat conformément à la norme IAS 39.

1.3.10. Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont provisionnés à hauteur du risque encouru par le groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (par exemple, frais commerciaux, publicité...), qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut pour les programmes lancés à compter du 1 janvier 2009 les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une provision.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.3.11. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1er janvier 2009 (confère § 4.5.1).

1.3.12. Créances clients

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une provision pour dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Créances clients relatives aux contrats en-cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du Groupe LNC réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14. Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (réglé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15. Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe LNC a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

1.3.16. Paiements fondés sur des actions

Le Groupe LNC est susceptible d'offrir à ses salariés des plans de souscription et d'achat d'actions. La juste valeur des services reçus en contrepartie de l'octroi d'options est comptabilisée en charges. Le montant total qui est reconnu sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options octroyées en excluant les conditions d'attribution non liées aux conditions de marché. Ces conditions sont prises en compte dans la détermination du nombre d'options probables qui seront acquises par les bénéficiaires. A chaque date de clôture, l'entreprise revoit ses estimations du nombre attendu d'options qui seront acquises. L'impact est alors comptabilisé, le cas échéant, au compte de résultat par contrepartie des capitaux propres sur la période restante d'acquisition des droits conformément à la norme IFRS 2.

1.3.17. Actions propres

Les titres de la société détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement dans les capitaux propres, de sorte que les plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

1.3.18. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du Groupe LNC, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe LNC par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

A défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le Groupe LNC, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.19. Avantages au personnel

Le Groupe LNC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du Groupe LNC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et l'Indonésie.

Les avantages offerts aux salariés du Groupe LNC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du Groupe LNC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 5.4.

1.3.20. Dettes financières et couverture de taux

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières comprennent également les instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le Groupe LNC a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture. Les variations de valeur des instruments dérivés affectent donc directement le compte de résultat.

1.3.21. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le Groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.22. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société LNC SA et de présentation du Groupe LNC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2011

Au cours de l'exercice 2011, les événements significatifs sont les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'établit à 266.1m€, en retrait de 10% par rapport à celui de l'exercice précédent. Ce recul est la conséquence de la baisse temporaire de la production technique de logements en 2011, elle-même liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009. Le promoteur toulousain Cabrita, consolidé depuis le 1er août 2011, contribue à hauteur de 16m€ au chiffre d'affaires de l'exercice.
- En ce qui concerne l'activité Immobilier d'entreprise, après la fin de la réalisation des deux CPI de Montevrain, le chiffre d'affaires est réduit à 7.2m€ contre 34.6m€ en 2010. Cette activité a néanmoins reconstitué son portefeuille foncier avec la maîtrise des importants terrains de Boulogne et Montrouge, qui à eux deux représentent un CA potentiel d'environ 160m€.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 54.7m€ contre 42.2m€ en 2010. Cette hausse de 30% résulte principalement de la livraison en 2011 des deux premiers programmes madrilènes à prix maîtrisés, représentant 114 appartements. Elle s'explique également par la vente en bloc effectuée par Premier España à un établissement bancaire, portant sur un terrain gelé d'une part, et 42 logements achevés d'autre part, et contribuant au désendettement de la filiale à hauteur de 14m€.
- En Allemagne, le chiffre d'affaires 2011 de Concept Bau est en légère progression à 62.7m€, la société ayant livré 149 logements en 2011, avec une forte proportion de produits à prix unitaires élevés, contre 183 unités en 2010.
- Le chiffre d'affaires de Zapf progresse nettement et s'inscrit à 125.1m€, contre 98.9m€ l'année précédente. En 2011, Zapf a livré 313 logements et 15 251 garages. Grâce à sa capacité de production récemment renforcée par l'acquisition des actifs d'Estelit, Zapf est aujourd'hui le leader du secteur des garages préfabriqués avec une part de marché de l'ordre de 20%.

La société Les Nouveaux Constructeurs a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Situé à Toulouse, 4^{ème} agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, Cabrita emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an, ce qui représenterait une contribution au chiffre d'affaires estimée à environ 40m€ par an. Cette société est consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011 et contribue à hauteur de 16m€ au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice. Par ailleurs, si Cabrita avait été consolidé depuis le début de l'exercice, le chiffre d'affaires consolidé aurait été de 37.8m€. A titre informatif, l'écart d'acquisition a conduit à une réévaluation de stocks nette de 2.8m€, qui se décompose en une réévaluation brute de 4.2m€ et d'un impôt différé passif de 1.4m€.

L'actif net acquis de Cabrita après la réévaluation des stocks, se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	
Trésorerie active	11 210
Immobilisations corporelles	163
Titres de participations	62
Dépôts	7
Stocks	9 708
Clients	20 971
Créances fiscales	2 299
Autres créances	125
Provisions	(353)
Dettes fournisseurs	(4 300)
Dette sur acqu/ actifs	(16)
Dettes sociales / fiscales	(4 935)
Impôt différé passif	(1 165)
Comptes courants	(13)
Autres dettes	(18 045)
Concours bancaires (dettes)	(2 379)
Actif net	13 339
Part des intérêts non contrôlés	
Actif net acquis	13 339
Trésorerie acquise	-11 210
Trésorerie décaissée	-2 130

L'entité Chatenay EPP a acquis le 31 juillet 2011 la SCI Lyon Prevost 2. Cette société est consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

L'activité Immobilier d'Entreprises a donné lieu à la création de LNC Entreprises le 7 juin 2011. Cette société est consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

En 2011, ZAPF a acquis des actifs industriels et des stocks de la société Estelit, renforçant sa présence et sa capacité de production de garages dans la région Nord Ouest de l'Allemagne, et générant un écart d'acquisition de 0.4m€ (cf notes 5.1).

2.2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2010

Au cours de l'exercice 2010, les événements significatifs étaient les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires de l'année 2010 s'élevait à 329,4 millions d'euros, en recul de 16% par rapport à 2009. Cette évolution était essentiellement imputable à la baisse de 48 millions d'euros du chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise, avec l'achèvement du programme

Copernic 2 l'année précédente, qui à lui seul avait contribué à hauteur de 66 millions d'euros au chiffres d'affaires de l'exercice 2009.

- Après prise en compte de l'entrée de Dominium dans le périmètre de consolidation en 2010, générant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'inscrivait en recul de 4% par rapport à 2009. Cette évolution résultait d'une baisse de la production de logements en 2010, liée au creux d'activité commerciale du deuxième semestre 2008, et au bas niveau du portefeuille foncier en 2009.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'établissait à 42,2 millions d'euros en 2010, en repli de 22 millions d'euros par rapport à 2009. Cette baisse de 34% s'expliquait par un effet de base défavorable lié à la réalisation de deux transactions avec des banques en 2009 pour un montant total de 33,6 millions d'euros, ces transactions ayant permis un désendettement de la filiale à due concurrence. Sans l'impact de ces deux transactions, le chiffre d'affaires 2010 serait en hausse de 38% par rapport 2009.
- En Allemagne, le chiffre d'affaires 2010 de Concept Bau-Premier s'établissait à 60,1 millions d'euros contre 90,3 millions d'euros en 2009, la société ayant livré seulement 183 logements en 2010, contre 281 en 2009.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élevait à 98,9 millions d'euros en 2010 contre 97,6 millions d'euros en 2009, période où il avait été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois.

- En décembre 2010, LNC avait procédé à l'acquisition auprès du dernier investisseur financier de ZAPF de 18,07% du capital, ce qui portait sa participation de 50,00% à 68,07%. LNC s'était en outre porté acquéreur de créances détenues par un associé financier. Les termes de cette transaction avait servi de référence pour la mise à la juste valeur de certaines dettes financières de Zapf, ce qui s'était traduit par une charge financière de 2,9m€ sur l'exercice. Cette acquisition a eu un impact de 2.3m€ sur les réserves consolidées, attribuable aux actionnaires de LNCSA.
- Sur 2010, ZAPF avait acquis des actifs industriels et un fonds de commerce de la société Classic Garagen, générant un écart d'acquisition de 0,9 millions d'euros.

2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du Périmètre de consolidation du groupe LNC est fournie en note 8. Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 265 au 31 décembre 2011 contre 205 au 31 décembre 2010
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 48 au 31 décembre 2011 contre 46 au 31 décembre 2010
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 16 au 31 décembre 2011 contre 14 au 31 décembre 2010

INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1. AU 31 DECEMBRE 2011

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2011							
Total du chiffre d'affaires	266 113	7 168	125 063	62 658	54 747	8 334	524 083
Total du chiffre d'affaires par secteur	266 150	8 030	135 629	62 658	54 747	8 334	535 548
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(37)	(862)	(10 566)				(11 465)
Total du coût des ventes	(202 980)	(4 216)	(85 830)	(49 092)	(46 824)	(6 430)	(395 372)
Marge brute	63 133	2 952	39 233	13 566	7 923	1 904	128 711
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,72%	41,18%	31,37%	21,65%	14,47%	22,85%	24,56%
Résultat opérationnel courant	15 101	464	5 734	3 898	4 987	(242)	29 942
Résultat opérationnel	15 101	464	5 734	3 898	4 987	(242)	29 942
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	5,67%	6,47%	4,58%	6,22%	9,11%	(2,90%)	5,71%
Bilan							
31 décembre 2011							
Actifs sectoriels	358 993	9 609	88 028	87 057	73 387	23 758	640 832
Passifs sectoriels	174 529	8 048	76 072	62 479	76 003	35 435	432 566
dont dettes financières	41 362	(6 385)	21 179	25 091	44 288	8 849	134 384

Flux de trésorerie							
31 décembre 2011							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	2 152	(9)	(153)	(30)	(14)	(69)	1 777
Investissements corporels et incorporels	495	36	2 618	12	5	34	3 200
Cessions d'actifs corporels et incorporels	7	0	5	0	0	0	12

(*) Immobilier d'entreprise

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. D'un point de vue plus financier, le Directoire examine et approuve le Plan triennal (P&L prévisionnel), ainsi que son actualisation semestrielle, et le comparatif entre les données comptables réelles et le Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;
- Allemagne (hors Zapf) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Zapf : activité de préfabrication industrielle de garages, activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton dans l'usine de la société ;

- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Autres : ce secteur, jugé non significatif, regroupe l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.

3.2. AU 31 DECEMBRE 2010

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAFF	Allemagne hors ZAFF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat	31 décembre 2010						
Total du chiffre d'affaires	294 810	34 575	98 884	60 046	42 205	9 444	539 964
Total du chiffre d'affaires par secteur	295 065	35 674	105 450	60 046	42 205	9 444	547 884
Ventes interactives éliminées (groupe)	(255)	(1 099)	(6 566)				(7 920)
Total du coût des ventes	(240 043)	(31 926)	(68 151)	(48 176)	(32 879)	(8 430)	(429 605)
Marge brute	54 767	2 649	30 733	11 870	9 326	1 014	110 359
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,58%	7,66%	31,08%	19,77%	22,10%	10,73%	20,44%
Résultat opérationnel courant	15 134	(406)	2 307	2 978	4 490	(411)	24 092
Résultat opérationnel	15 134	(406)	2 307	2 978	4 490	(411)	24 092
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	5,13%	(1,17%)	2,33%	4,96%	10,64%	(4,35%)	4,46%
Bilan	31 décembre 2010						
Actifs sectoriels	314 681	21 607	73 580	63 407	90 254	20 073	583 602
Passifs sectoriels	126 630	20 511	65 251	42 568	95 161	37 143	387 264
dont dettes financières	26 701	(4 898)	21 240	21 529	67 813	17 154	149 539
Flux de trésorerie	31 décembre 2010						
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(363)	0	(2 979)	125	(22)	(73)	(3 312)
Investissements corporels et incorporels	347	0	1 630	69	3	6	2 055
Cessions d'actifs corporels et incorporels	10	0	196	0	0	3	209

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.

4.1. RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Rémunération du personnel	(37 523)	(35 940)
Avantages au personnel	(387)	1 527
Charges sociales	(11 361)	(11 214)
Stocks options et actions gratuites	(271)	(529)
Total charges de personnel	(49 542)	(46 156)

La hausse des charges de personnel s'explique principalement par l'entrée de Cabrita dans le Groupe fin juillet 2011 pour (0.8)m€ et une augmentation des effectifs de Zapf entraînant une hausse de la masse salariale de (2.3)m€.

Les avantages au personnel se composent principalement des impacts d'attributions d'actions gratuites (0.2m€), des provisions retraites ainsi que l'impact du complément de prix lié à l'acquisition de Dominium en 2009 pour (0.4)m€. Ce dernier est calculé sur la base des deux compléments contractuels pondérés de la probabilité de réalisation (soit 0.5m€ en décembre 2011 et un montant estimé à 0.4m€ en décembre 2013), actualisé au taux du coût moyen pondéré du capital et répartis au prorata temporis.

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Locations et charges locatives	(8 548)	(7 929)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(18 444)	(10 465)
Services extérieurs	(18 747)	(17 199)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	(56)	21
Autres produits et autres charges	2 411	635
Total autres charges et produits opérationnels courants	(43 384)	(34 937)

L'augmentation globale des autres produits et charges provient principalement d'une hausse de 5.3m€ des honoraires commerciaux externes en France, en lien avec un recours accru à ce mode de vente, incluant l'intégration de Cabrita sur l'exercice contribuant pour 1.5m€.

Les charges extérieures augmentent sur l'année pour (2.6)m€, principalement du fait de la hausse des lancements commerciaux, qui donne lieu à des frais variables de publicité et commercialisation.

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est le suivant :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		ACM Audit Légal		Hors audit		Autres	
	Montant IIT 2011	Montant IIT 2010	Montant IIT 2011	Montant IIT 2010	Montant IIT 2011	Montant IIT 2010	Montant IIT 2011	Montant IIT 2010
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	189	173	179	184				
- Filiales intégrées globalement	327	299	297	305	234	236	90	97
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	8	15		2				
- Filiales intégrées globalement								
Total	523	487	476	491	234	236	90	97

4.2. COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010 corrigé	31.12.2010 publié
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(5 498)	(7 054)	(7 906)
Coût de l'endettement brut	(5 498)	(7 054)	(7 906)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1 510	874	874
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 510	874	874
Coût de l'endettement net	(3 988)	(6 180)	(7 032)
Autres charges financières	(3 458)	(3 984)	(3 132)
Autres produits financiers	1 909	1 586	1 586
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	(874)	131	131
Autres produits et charges financiers	(2 423)	(2 267)	(1 415)
Résultat financier	(6 411)	(8 447)	(8 447)

Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en 2010 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières.

Le coût de l'endettement financier brut intègre donc à présent uniquement les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts.

Il s'élevait à (7.1)m€ sur l'exercice 2010 contre (5.5)m€ sur l'exercice 2011, soit une réduction de 1.6m€ ou - 22,5%. En application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1^{er} janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 2.9m€ sur l'exercice 2011 contre 1.9m€ sur l'exercice 2010. Ainsi, la charge totale d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 9m€ à 8.4m€.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 146m€ sur l'exercice 2011 contre 162m€ en 2010, soit une baisse d'assiette de 10%, qui explique l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5.8% en 2011 contre 5.5% en 2010 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.3. IMPOTS

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA
- Comepar (SARL)
- EPP Chatenay SARL

4.3.1. Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Impôts exigibles	(9 526)	(6 250)
Impôts différés	1 870	6 051
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(7 656)	(199)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres (*)	(1 645)	96

(*) Sur l'exercice 2011 : dont (1.2)m€ suite à l'acquisition de Cabrita et (0.5)m€ suite à l'acquisition de Lyon Prévost 2 par Chatenay EPP.

4.3.2. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	164	206
- Provisions pour engagements liés au personnel	324	337
- Provisions non déductibles	120	91
- Passage achèvement/avancement	303	178
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles	0	289
- Juste valeur dettes ZAPF	856	856
- Autres retraitements	255	221
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	9 964	7 205
Compensation IDA/IDP par entité	(5 361)	(4 281)
Total impôts différés actifs	6 625	5 102
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	5 116	4 968
- Provisions non déductibles	2 183	904
- Ecart d'évaluation sur stock	2 522	1 459
- Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	1 801	1 801
- Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	262	219
- Passage achèvement/avancement	300	0
- Autres retraitements	98	552
Compensation IDA/IDP par entité	(5 361)	(4 281)
Total Impôts différés passifs	6 921	5 622
Position nette	(296)	(520)

4.3.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Resultat net de l'ensemble consolidé	15 266	16 009
Impôt sur les résultats	7 656	199
Résultat des sociétés mises en équivalence	609	(563)
Resultat avant impôt et charges et produits	23 531	15 645
Charge(produit) d'impôt théorique	7 843	5 215
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(159)	922
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	206	87
Incidence des différences permanentes	734	(2 963)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	883	381
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(2 779)	(2 874)
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées	324	(382)
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	(76)	(369)
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	(127)	231
Autres impacts (*)	807	(49)
Charge d'impôt effective	7 656	199
Taux d'imposition effectif	32,54%	1,27%

(*) Dont 1m€ de redressement fiscal chez LNC SA sur l'exercice 2011.

4.3.4. Déficits reportables en base

en milliers d'euros				
Déficits reportables 31.12.2010 en base				
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 501	11 501	0	illimitée
1er España	44 621	3 621	41 000	15 ans
Inversiones	1 720	1 720	0	15 ans
Portugal	575	0	575	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	23 200	7 937	15 263	illimitée
Pologne	1 710	0	1 710	5 ans
Zapf	17 900	6 912	10 988	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	474	0	474	illimitée
Sous total Etranger	90 200	20 190	70 010	
Total	101 701	31 691	70 010	

en milliers d'euros				
Déficits reportables 31.12.2011 en base				
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	16 754	13 827	2 927	illimitée
1er España	44 420	5 993	38 427	18 ans
Inversiones	1 087	815	272	18 ans
Portugal	836	0	836	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	20 521	11 197	9 324	illimitée
Pologne	2 180	0	2 180	5 ans
Zapf	19 794	7 463	12 331	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	594	0	594	illimitée
Sous total Etranger	89 432	25 468	63 964	
Total	106 186	39 295	66 891	

4.4. RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action

	31.12.2011	31.12.2010
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	15 148	15 143
Nombre moyen d'actions sur la période	15 054 829	14 532 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(533 987)</i>	<i>(533 250)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(14 713)</i>	<i>(5 401)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 506 129	13 993 518
Résultat net par action (en euros)	1,04	1,08

Résultat net par action - dilué

	31.12.2011	31.12.2010
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	15 148	15 143
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 506 129	13 993 518
Impact des plans de stock options pouvant être exercés (en nombre)	0	0
Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	0	516 026
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 506 129	14 509 544
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	1,04	1,03

5.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 268)	5 477	9 745	(4 269)	5 476
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	0	1 367	957	0	957
Total écarts d'acquisition	11 112	(4 268)	6 844	10 702	(4 269)	6 433

Sur l'exercice 2010, Zapf a acquis les actifs industriels et fonds de commerce de Classic Garagen, ce qui l'avait conduit à un écart d'acquisition de 957 K€. Au terme de la période d'évaluation de 12 mois, aucun ajustement n'a été nécessaire.

Sur l'exercice 2011, Zapf a acquis les actifs industriels et les stocks d'Estelit. L'opération a été analysée comme un regroupement d'entreprises et a conduit LNC à dégager un écart d'acquisition de 410 K€.

L'acquisition de Cabrita n'a pas donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition dans le bilan consolidé, l'écart de première consolidation ayant été en totalité affecté en stocks (cf.note 2.1).

Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

Les tests de dépréciation ont été réalisés au 31 décembre.

Pour CFH (UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles), la valeur recouvrable a été estimée à partir de la valeur d'utilité correspondant à une projection des cash flows futurs sur une période de dix années prévisionnelles correspondant aux programmes en cours de démarrage ou non encore lancés sur la durée de vie estimée des programmes de trois ans environ. L'actualisation des flux a été effectuée à un taux de 9,7% qui correspond au coût moyen pondéré du capital de LNC. Les cash-flows futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2011 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier l'écart d'acquisition de CFH qui reste inchangé par rapport à 2010.

L'écart d'acquisition attaché à Zapf a été également testé à partir des flux prévisionnels de cash flow relatifs à cette UGT (usine de garages préfabriqués de Neuenburg). Aucune perte de valeur n'est nécessaire au 31 décembre 2011.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1. Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2011
Terrains	15 564	-	(44)	91	(91)	(7)	15 513
Constructions	21 778	262	(9)	191	(109)	(33)	22 060
Autres immobilisations corporelles	49 938	2 610	(841)	2 141	(193)	(3)	53 652
Total valeurs brutes	87 280	2 872	(894)	2 423	(393)	(43)	91 245

Amortissements							
(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2011
Terrains	(33)	(8)	44	-	(6 408)	-	(6 405)
Constructions	(9 333)	(38)	740	(128)	6 545	17	(2 197)
Autres immobilisations corporelles	(42 593)	(1 786)	818	(204)	8	2	(43 755)
Total amortissements	(51 959)	(1 832)	1 602	(332)	145	19	(52 357)

Valeurs nettes							
(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2011
Terrains	15 531	(8)	-	91	(6 499)	(7)	9 108
Constructions	12 445	224	731	63	6 436	(16)	19 883
Autres immobilisations corporelles	7 345	824	(23)	1 937	(185)	(0)	9 896
Total valeurs nettes	35 321	1 040	708	2 091	(248)	(23)	38 889

En 2011, la société Zapf a procédé à la reprise de la perte de valeur constatée sur l'usine de Weindenberg, comptabilisée en autres produits opérationnels courants, initialement constatée en 2008 pour 2m€ (Zapf étant consolidée en intégration proportionnelle à 50% en 2008, l'impact était de 1m€). Cette reprise est justifiée par l'assainissement de la situation financière et des perspectives de la société, se traduisant par l'utilisation à pleine capacité de l'usine concernée.

L'augmentation des immobilisations corporelles est principalement liée à l'acquisition par Zapf des actifs industriels de la société Estelit pour 1.8m€.

5.2.2. Au 31 décembre 2010

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2010
Terrains	15 562	-	-	-	-	2	15 564
Constructions	21 809	44	(30)	-	(55)	10	21 778
Autres immobilisations corporelles	52 366	1 855	(5 421)	1 101	-	37	49 938
Total valeurs brutes	89 737	1 899	(5 451)	1 101	(55)	49	87 280

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2010
Terrains	(8)	(8)	-	-	(17)	-	(33)
Constructions	(8 209)	(1 177)	41	-	17	(5)	(9 333)
Autres immobilisations corporelles	(45 860)	(2 116)	5 408	(1)	-	(24)	(42 593)
Total amortissements	(54 077)	(3 301)	5 449	(1)	-	(29)	(51 959)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2010
Terrains	15 554	(8)	-	-	(17)	2	15 531
Constructions	13 600	(1 133)	11	-	(38)	5	12 445
Autres immobilisations corporelles	6 506	(261)	(13)	1 100	-	13	7 345
Total valeurs nettes	35 660	(1 402)	(2)	1 100	(55)	20	35 321

5.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions).

(en milliers d'euros)		31.12.2011						
SOCIETES		Bilan					Compte de résultat	
		Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits	Charges
Total France		9	21 229	3 800	16 275	1 163	21 845	(19 537)
Total Etranger		111	9 217	3 755	6 083	(510)	6 142	(6 072)
TOTAL		120	30 446	7 555	22 358	653	27 987	(25 609)

5.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

5.4.1. Valeur nette au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011	Part courante	Part non courante
Prêts	641	0	641
Comptes courants copromotions et SCI	13 643	13 643	0
Investissements court terme	1 486	1 486	0
Dépôts et cautionnements versés	1 596	0	1 596
Autres immobilisations financières	647	0	647
Autres créances financières non courantes	1		1
Total autres actifs financiers - nets	18 014	15 129	2 885

(en milliers d'euros)	31.12.2010	Part courante	Part non courante
Prêts	606	2	604
Comptes courants copromotions et SCI	12 777	12 777	0
Investissements court terme	69	69	0
Dépôts et cautionnements versés	363	0	363
Autres immobilisations financières	1 045	0	1 045
Autres créances financières non courantes	2		2
Instruments dérivés actif	66	66	0
Total autres actifs financiers - nets	14 928	12 914	2 014

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme et les instruments dérivés actifs.

5.5. STOCKS ET EN COURS

5.5.1. Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	24 600	24 600	0	31 723	31 723
Encours de frais financiers stockés	906	3 256	4 162	213	2 678	2 891
Promotions en cours de construction (**)	151 481	164 091	315 572	90 492	159 522	249 954
Valeur brute	152 387	191 947	344 334	90 645	193 923	284 568
Pertes de valeur	(267)	(19 285)	(19 552)	(500)	(22 538)	(23 038)
Valeur nette	152 120	172 662	324 782	90 145	171 385	261 530

(*) Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin décembre 2011 pour 4.219k€ pour Chatenay, 1.941k€ pour Cabrita et 1.407k€ pour Lyon Prévost 2, suite à l'acquisition de ces sociétés.

(**) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

Au 31 décembre 2011, l'acquisition de Cabrita contribue à l'augmentation des stocks du Groupe pour 11.3m€ et celle de la SCI Lyon Prévost 2 pour 5.1m€.

Suite à la norme IAS23 R, les coûts d'emprunt liés aux projets immobiliers mis en place depuis le 1^{er} janvier 2009 sont activés dans la rubrique Encours de frais financiers stockés. Sur l'exercice 2011, 2.9m€ de frais financiers ont été stockés contre 1.9m€ en 2010. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1.7)m€ contre (0.2)m€ en 2010.

5.5.2. Détails des stocks Etranger

(en milliers d'euros)	31.12.2011			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	7 254	5 669	11 677	24 600
Encours de frais financiers stockés	210	3 046	0	3 256
Promotions en cours de construction	66 131	86 050	11 910	164 091
Valeur brute	73 595	94 765	23 587	191 947
Pertes de valeur	(9 280)	(518)	(9 487)	(19 285)
Valeur nette	64 315	94 247	14 100	172 662

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	13 016	6 418	12 289	31 723
Encours de frais financiers stockés	0	2 678	0	2 678
Promotions en cours de construction	84 789	63 086	11 647	159 522
Valeur brute	97 805	72 182	23 936	193 923
Pertes de valeur	(11 090)	(1 935)	(9 513)	(22 538)
Valeur nette	86 715	70 247	14 423	171 385

5.5.3. Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Solde à l'ouverture	(23 038)	(36 686)
Dotations de l'exercice	(2 324)	(3 215)
Reprises de l'exercice	5 086	17 089
Variation de change	724	(226)
Solde à la clôture	(19 552)	(23 038)

En 2011, les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour (1.1)m€ en Espagne sur des terrains non encore cédés
- pour (0.3)m€ au Portugal, pour dépréciation des terrains gelés
- pour (0.5)m€ en Pologne
- pour (0.4)m€ en France

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des experts professionnels de l'immobilier appartenant à des réseaux internationaux ou agréés par les banques créancières. Dans les marchés les plus volatiles, tels que l'Espagne, les évaluations sont remises à jour chaque semestre.

En 2011, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne pour 2.9m€, du fait de la vente d'actifs (terrain nu et stocks durs) à une banque, et chez Zapf pour 1.1m€ en lien avec d'anciens terrains non développés qui ont pu être vendus.

5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2011	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2010
Créances clients et comptes rattachés France	21 793	(20)	21 773	33 566	(20)	33 546
Créances clients et comptes rattachés Etranger	25 378	(926)	24 452	16 954	(1 048)	15 906
Total créances clients	47 171	(946)	46 225	50 520	(1 068)	49 452

5.6.1. Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés (1)	13 114	2 504	8 834	24 452

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2010
Créances clients et comptes rattachés (1)	8 781	1 575	5 550	15 906

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 52.9% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.6.2. Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Solde à l'ouverture	(1 068)	(1 280)
Dotations de l'exercice	0	(87)
Reprises de l'exercice	135	306
Variation de périmètre	(13)	0
Reclassement	0	(7)
Solde à la clôture	(946)	(1 068)

5.7. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

5.7.1. Actif

(en milliers d'euros)		31.12.2011	31.12.2010
Montant dû par les clients France	(a)	20 661	33 412
Montant dû par les clients de LNCSEA	(b)	1 132	154
Montant dû par les clients Etranger	(c)	25 378	16 954
Montant dû par les clients	(a)+(b)+(c)	47 171	50 520

5.7.2. Passif

(en milliers d'euros)		31.12.2011	31.12.2010
Montant dû aux clients		93 264	51 626

5.8. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Valeur brute	31.12.2011 Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	31.12.2010 Pertes de valeur	Valeur Nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	16 365		16 365	9 384		9 384
Charges constatées d'avance	1 397		1 397	893		893
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	29 208	(365)	28 843	27 212	(399)	26 813
Total autres actifs courants	46 970	(365)	46 605	37 489	(399)	37 090

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2011 provient essentiellement des créances de TVA et des avances et acomptes versés sur commande.

5.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Investissements court terme	79 047	107 659
Equivalents de trésorerie (a)	79 047	107 659
Disponibilités (b)	72 566	64 855
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	151 613	172 514

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées

dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 75m€ au 31 décembre 2011 (dont 44m€ en investissements court terme et 31m€ en disponibilités) et 52m€ au 31 décembre 2010.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

6.1. ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1. Capital

En euros	31.12.2011		31.12.2010	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	15 242 354	15 242 354	14 532 169	14 532 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 15 242 354 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2. Nombre d'actions en circulation

En euros	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2010		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(540 950)	(540 950)
Actions en circulation au 31.12.2010	13 991 219	13 991 219
Variation de l'exercice		
Augmentation du capital	710 185	710 185
Acquisitions nettes de titres d'auto-contrôle et d'actions propres	(1 000)	0
Annulation actions propres	(10 800)	(10 800)
Au 31.12.2011		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	(552 750)	(551 750)
Actions en circulation au 31.12.2011	14 689 604	14 690 604

Suite à l'attribution des plans d'actions gratuites le 6 avril 2011, le capital de LNC SA a été augmenté de 710 185 € par incorporation de réserves.

De plus, suite au refus de l'attribution du plan d'actions gratuites par un salarié, 1 000 actions ont été requalifiées en actions d'auto-contrôle. Ces actions étant gratuites à l'origine, elles sont valorisées à 0€.

Au 31 décembre 2011, suite à la mise en place d'un contrat de liquidité en 2010, LNC SA détient 18 500 actions propres.

6.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	7 349	6 996
Total	7 349	6 996

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés à la part revenant aux intérêts non contrôlés. Par ailleurs, le directoire propose une distribution de 0,5€ par action.

6.1.4. Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

6.2. PLAN D' ACTIONS

Les assemblées générales des actionnaires du 27 juin 2003 et du 29 juin 2004 ont autorisé le Conseil d'administration pour la première et le Directoire pour la deuxième (Passage d'un Conseil d'administration à un Directoire à l'occasion de l'assemblée générale du 27 juin 2003), à consentir à une partie du personnel salarié éligible, des options de souscription et/ou d'achats d'actions et de certificats d'investissement de la société dans les conditions visées aux articles L225-177 à L225-186 du Code du commerce et les articles 174-8 à 174-21 du décret du 23 mars 1967.

6.2.1. Stock options

Les plans O.A.A n°6 et O.A.A n°7 sont arrivés à échéance respectivement le 29 juin 2011 et le 9 décembre 2011.

L'impact au 31 décembre 2011 sur les stocks options est une charge de 79k€.

6.2.2. Actions gratuites

L'assemblée générale des actionnaires du 20 mai 2008 a autorisé le Directoire à attribuer à une partie du personnel salarié éligible des actions gratuites de la société. Le Directoire du 6 avril 2009 a adopté les trois plans suivants :

	Plan 1.a.	Plan 1.b.	Plan 2.a.	Plan 2.b.	Plan 3
Date d'octroi	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009
Nombre d'actions attribuées	283 980	43 260	99 630	90 315	201 000
Nombre de bénéficiaires	6	7	6	18	ensemble des salariés non attributaires au titre des plans 1 et 2
Période d'acquisition	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence dans l'entreprise à l'issue de la période d'acquisition	Conditions de performance	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance	Aucune

Les actions gratuites des plans ci-dessus (710 185 actions) ont été attribuées le 6 avril 2011. Un salarié a refusé de bénéficier des 1 000 actions gratuites auxquelles il avait droit. Celles-ci ont donc été requalifiées en actions d'auto-contrôle.

La juste valeur des actions gratuites calculée conformément aux recommandations du CNC sur l'évaluation du coût d'incessibilité induit par la période de conservation, ressort à (1.1)m€. Sur 2011, les droits acquis en fonction des actions attribuées ont été constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de (192)k€.

6.3. PROVISIONS

En millions d'euros	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Provisions pour risques	13 822	353	3 403	(2 323)	(1 887)	770	14 517
dont provision pour garantie	7 970	0	1 795	(595)	(1 148)	0	8 022
France	836	0	57	(2)	(35)	0	856
Allemagne	7 134	0	1 738	(593)	(1 113)	0	7 166
dont provision pour litiges clients	1 912	11	34	(515)	7	0	1 441
Allemagne	29	0	34	0	0	0	63
Espagne	1 883	0	0	(515)	0	0	1 368
dont provision pour litiges fournisseurs	224	0	168	(98)	(2)	0	292
France	0	0	0	0	0	0	0
Allemagne	224	0	168	(98)	(2)	0	292
(dont provision pour litiges autres fournisseurs)	3 717	342	1 406	(1 115)	(717)	776	4 412
France	2 346	342	977	(1 077)	(310)	776	3 054
Allemagne	1 274	0	0	(38)	(407)	0	829
Autres	97	0	429	0	0	0	529
Provisions pour charges	2 160	0	835	(1 498)	(235)	(1)	1 261
dont charges service clients	356	0	36	0	0	0	392
Espagne	356	0	36	0	0	0	392
dont charges de restructuration	418	0	722	(384)	(100)	0	266
Allemagne	418	0	333	(384)	(100)	0	266
dont autres charges	1 386	0	467	(1 114)	(135)	0	603
France	1 381	0	422	(1 108)	(135)	0	580
Allemagne	(1)	0	0	0	0	0	(1)
Espagne	0	0	39	0	0	0	39
Autres	6	0	6	(6)	0	(1)	5
Indemnités de retraite	2 898	0	110	(142)	(299)	5	2 570
France	904	0	22	(114)	0	0	812
Allemagne	1 875	0	33	(28)	(299)	0	1 581
Autres	121	0	55	0	0	5	177
Total	16 880	353	4 348	(3 963)	(2 402)	780	17 897
dont : résultat opérationnel	16 880	353	4 348	(3 963)	(2 402)	780	17 897
résultat financier	0	0	0	0	0	0	0
dont : relevant des passifs courants	15 982	353	4 238	(3 820)	(2 103)	775	15 428
relevant des passifs non courants (**)	2 898	0	110	(142)	(299)	5	2 570

(**) Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.

La colonne « autres mouvements » correspond à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence.

Passif éventuel :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités. Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif. Aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2011 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

6.4. ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et d'une manière moins significative l'Indonésie. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

Le Groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.
Le Groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à la date de clôture de l'exercice 2011 étaient les suivantes :

31-déc-11	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1%	5,10%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à la date de clôture de l'exercice 2010 sont les suivantes :

31-déc-10	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1%	5,10%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

(en milliers d'euros)	2011			2010		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des ouvertures	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dettes actuarielles à l'ouverture (1)		2 187	2 587		2 146	2 146
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		125	125		84	84
Coût financier de l'exercice		128	128		122	122
Coût des prestations passées						
Coûts de la période (2)		253	253		206	206
Variation de périmètre (3)		0	0		0	0
Prestations versées (4)		144	144		(55)	(55)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		(405)	(405)		226	226
Autres (6)		(10)	(10)		64	64
Dettes actuarielles à la clôture (A)		2 569	2 569		2 587	2 587
(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)						
Valeur des actifs de couverture						

(en milliers d'euros)	2011			2010		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		2 569	2 569		2 587	2 587
Juste valeur des actifs de couverture			0			0
		2 569	2 569		2 587	2 587
Coûts des services passés non comptabilisés			0			0
Passif comptabilisé au bilan		2 569	2 569		2 587	2 587
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		125	125		84	84
Coût financier de l'exercice		128	128		122	122
Rendement des actifs			0			0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		(405)	(405)		226	226
Coût des prestations passées comptabilisées		0	0		0	0
Effet de réduction ou liquidation de régime			0			0
Charge comptabilisée au compte de résultat		(152)	(152)		432	432

(en milliers d'euros)	2011			2010		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture		2 587	2 587		2 146	2 146
Charge comptabilisée au compte de résultat		(152)	(152)		432	432
Cotisations versées		144	144		(55)	(55)
Variation de périmètre			0			0
Impact écart de change			0			0
Autres		(10)	(10)		64	64
Passif net à la clôture		2 569	2 569		2 587	2 523

6.5. DETTES FINANCIERES

6.5.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	62 543	121 120	31 778	99 930	131 708
Autres emprunts et dettes assimilées (*)	12 494	770	13 264	15 719	2 112	17 831
Total Endettement brut	71 071	63 313	134 384	47 497	102 042	149 539

(*) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12.1m€ (dont 10.3m€ en France et 1.8m€ en Indonésie) contre 12.3m€ au 31 décembre 2010 (dont 6.6m€ en France, 3.9m€ en Pologne et 1.6m€ en Indonésie).

L'endettement brut à la clôture baisse de 10% entre le 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011.

6.5.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011		
	Non courant	> 1an et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	52 685	5 892
Autres emprunts et dettes assimilées	12 494	12 484	10
Total Endettement brut	71 071	65 169	5 902

Au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010		
	Non courant	> 1an et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	31 178	600
Autres emprunts et dettes assimilées	15 719	15 719	0
Total Endettement brut	47 497	46 897	600

6.5.3. Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011			
	non courant	courant	Total	%
France	39 267	9 994	49 261	36,7%
Espagne	4 620	38 435	43 055	32,0%
Portugal	0	3 350	3 350	2,5%
Allemagne hors Zapf	19 111	5 980	25 091	18,7%
Zapf	6 321	2 489	8 810	6,6%
Pologne	0	3 065	3 065	2,3%
1er Qualitas	1 752	0	1 752	1,3%
Total Endettement brut	71 071	63 313	134 384	100

Au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	non courant	courant	Total	%
France	22 656	8 133	30 789	20,6%
Espagne	9 821	57 992	67 813	45,3%
Portugal	0	3 750	3 750	2,5%
Allemagne hors Zapf	5 975	15 555	21 530	14,4%
Zapf	3 411	10 544	13 955	9,3%
Pologne	3 936	6 068	10 004	6,7%
1er Qualitas	1 698	0	1 698	1,1%
Total Endettement brut	47 497	102 042	149 539	100

France :

Les dettes financières enregistrent une augmentation de 18.5m€, provenant principalement de l'acquisition de nouveaux terrains dans le cadre de la reconstitution du portefeuille foncier.

Espagne :

La réduction de 24.8m€ du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période et par la cession en bloc à BBVA qui a permis une réduction du crédit de 14m€.

Allemagne hors Zapf :

L'augmentation de 3.6m€ s'explique par l'achat de nouveaux terrains au cours de l'année chez Concept Bau.

Pologne

Les dettes financières baissent de 6.9m€, principalement en lien avec le rachat par LNCSA des comptes-courants des minoritaires de Premier Investment, qui représentaient environ 4m€.

Zapf :

L'endettement de Zapf a continué de baisser en 2011 grâce au remboursement du crédit long terme Weindenberg consenti par l'ancien pool bancaire. Noter toutefois qu'un refinancement partiel de ce dernier crédit a été mis en place, à hauteur de 6m€, auprès de deux banques locales.

Il n'y a pas eu d'évolution notable pour les autres implantations.

6.5.4. Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	343 370	282 545	(*)
Total lignes de crédit autorisées	343 370	282 545	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	122 329	137 241	

(*) : Les prêts bancaires sont contractés sous la forme d' « autorisations de découvert ». Il s'agit de crédits affectés à chaque opération dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Devises : Euro et Zloty (le pôle Indonésie n'a pas recours au crédit au 31/12/11)
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Garanties généralement mises en place :
 - o Garantie de non cession de parts de SCI
 - o Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - o Nantissement des créances
 - o Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

6.6. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Note	31.12.2011	31.12.2010
Montant dû aux clients (**)	5.7	93 264	51 626
Dettes sociales		12 593	11 462
Dettes fiscales (*)		18 867	14 571
Autres dettes d'exploitation		15 922	10 268
Total autres passifs courants		140 646	87 927

(*) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

(**) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.7. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 12.376k€ au 31 décembre 2011 contre 10.251k€ au 31 décembre 2010.

7.1. RISQUES DE MARCHE

7.1.1. Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

L'endettement non courant se situe pour 92% dans la fourchette de maturité 1an-5ans.

Au 31 décembre 2011, l'encours d'emprunt s'établit à 134 millions d'euros et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.5).

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et ce à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2011, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 9.9m€, de Premier Portugal à hauteur de 3.4m€ et de Concept Bau à hauteur de 1.6m€. La société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères. Pour rappel, face au rééchelonnement de l'endettement de la société Premier Espana (c. note 1.1.4), la Société n'a pas conféré de garantie auprès d'elle.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) indispensables à son développement. L'absence de financement générerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part.

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 7.3.6 ci-après. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Emprunt supérieur à cinq ans	5,9	0,6
Emprunt de un à cinq ans	53,1	34,6
Emprunt à moins d'un an	63,3	102,0
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	122,3	137,2

La quasi-totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable.

Compte tenu d'un solde de trésorerie et équivalents qui dépasse celui de son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée positive au 31 décembre 2011, ce qui était déjà le cas à fin 2010.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la trésorerie nette du Groupe au 31 décembre 2011 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en deux Swap d'une durée de deux ans, l'un actif et l'autre à départ différé, portant chacun sur un montant notionnel de 25m€.

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 31 décembre 2011 par des experts financiers.

Le groupe LNCSA n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat (cf. note 4.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières).

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Echéance	Valeur de marché 31 décembre 2011 en milliers d'euros
SWAP France	Achat	25	1,750%	15/06/2013	(207)
SWAP France	Achat	25	2,225%	25/06/2014	(600)

7.1.3. Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à l'Indonésie et à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change dans la mesure où une éventuelle dévaluation de la roupie indonésienne ou du zloty porterait sur une base très réduite.

7.1.4. Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2011 à 152m€, détenue à hauteur de 65m€ par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts.

Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, via des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

7.1.5. Risque sur actions

Au 31 décembre 2011, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 552 750 actions d'autocontrôle.

533 250 actions (71 100 actions avant division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) sont détenues par PREMIER SARL et ont été acquises dans le cadre de l'exécution du protocole interbancaire de restructuration de l'endettement du Groupe, conclu en juillet 1994, notamment par conversion d'obligations convertibles en actions émises par la Société, qui ont été vendues par certaines banques à PREMIER SARL, sous condition de conversion immédiate en actions de la Société, afin de renforcer ses capitaux propres.

1 000 actions sont détenues par LNC SA dans le cadre de l'exécution du plan d'actions gratuites du 6 avril 2011. En effet, suite au refus d'un salarié de l'attribution de ces actions, celles-ci deviennent donc des actions d'autocontrôle.

Les 18 500 actions restantes sont détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité chez LNCSA, depuis l'exercice 2011.

7.2. EFFECTIFS A LA CLOTURE

Effectif	31.12.2011	31.12.2010
France	238	210
Espagne	27	28
Indonésie	47	46
Allemagne hors Zapf	36	39
ZAPF	736	541
Portugal	0	0
Pologne	2	2
Total	1 086	866

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1. Locations simples (France)

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	19 853	3 599
Dont :		
- A moins d'un an	1 824	1 690
- De un à cinq ans	10 208	1 909
- Au-delà de cinq ans	7 821	0
Charges locatives de location simple	519	503

Ces contrats correspondent à des baux commerciaux, de véhicules et de matériel informatique. Ces contrats sont considérés comme étant des contrats de location simple selon les critères de la norme IAS 17.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

7.3.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Avals et garanties reçus	14 911	15 461
Total engagements reçus	14 911	15 461

Les engagements de rachats de parts correspondent au prix des titres dans le cadre d'une promesse de rachat des titres d'une filiale par une autre filiale du groupe.

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

7.3.3. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Autres avals et garanties donnés	39 934	20 671
Indemnités d'immobilisation	5 292	7 174
Loyers immobiliers non échus	32 722	13 633
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	273	308
Total engagements donnés	78 221	41 786

Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises et par les filiales étrangères correspondent principalement à des cautions au profit des établissements bancaires qui financent les opérations immobilières garantissant le remboursement des prêts ainsi consenties en cas de défaillance des sociétés du groupe emprunteuses.

Les autres avals et garanties correspondent d'une part à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail, et d'autre part à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.4. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	111 826	12 217
Total engagements réciproques	111 826	12 217

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe signe des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

7.3.5. Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Créances données en garantie	10 357	5 742
Nantissement de titres et autres	0	0
Total nantissements, garanties et sûretés	10 357	5 742

Les créances cédées sont constituées des créances de prix détenues par le groupe au titre de contrats de promotion immobilière.

Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.3.6. Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées à l'étranger ou en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non cession de parts sont consentis. A titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger, la société LNC SA peut être amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations. Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par certaines filiales étrangères, tant LNC SA que LNCI peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elle aura souscrits.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de

certaines conditions.

Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de Zapf, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85% de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

7.4. PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2011, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

31.12.11 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire Conseil de surveillance	1 149 665	632 186	118 000	1 012 381	11 889	11 018	1 804 758 1 130 381
TOTAL	1 149 665	632 186	118 000	1 012 381	11 889	11 018	2 935 139

(*) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

31.12.10 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire Conseil de surveillance	788 050	670 653	125 500	1 124 085	67 108	8 010	1 533 821 1 249 585
TOTAL	788 050	670 653	125 500	1 124 085	67 108	8 010	2 783 406

(*) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

7.4.1. Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Bail de sous-location	(41)	(40)
Contrat de prestation de services	(15)	(15)
Montant des transactions nettes (*)	1 280	1 200
Convention de management	5 866	5 873
Total	7 090	7 018

(*) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme et dividendes versés à la société mère.

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement à 76,76% au 31 décembre 2011.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

7.4.2. Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Contrat de prestation de services	(3)	(6)
Montant des transactions nettes (*)	22	153
Total	19	147

(*) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les revenus de participation des sociétés commerciales PB SARL dans les SCI du Groupe

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

7.4.3. Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Créances associées	13 643	12 777
Dettes associées	12 376	10 251
Total	26 019	23 028

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

7.5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En date du 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du groupe. Par cette transaction, LNC cesse d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, Premier Indonesia.

8. PERIODE DE CONSOLIDATION AL 31 DECEMBRE 2011

[illegible]

EC: toutes nations globales IP: toute nation proportionnelle à la F. Mais est-elle équivalente?