

S.A. LES NOUVEAUX CONTRUCTEURS

33 Tour Maine Montparnasse

75755 PARIS CEDEX 15

01-45-38-45-33



# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2011



Téléphone :



# Bilan Actif

S.A. LES NOUVEAUX CONTRACTEURS

Période du 01/01/11 au 31/12/11

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2011	Net (N-1) 31/12/2010
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	597 222		597 222	1 650 335
Frais de développement	42 463	42 463	0	0
Concession, brevets et droits similaires	452 449	452 449		
Fonds commercial	638 576	612 678	25 898	83 831
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 730 710</b>	<b>1 107 590</b>	<b>623 120</b>	<b>1 734 166</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel	1 712 365	1 107 600	604 765	572 641
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 712 365</b>	<b>1 107 600</b>	<b>604 765</b>	<b>572 641</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	111 145 697	13 681 546	97 464 151	88 920 708
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	14 910 082	3 056 987	11 853 095	2 076 612
Autres immobilisations financières	977 333		977 333	292 942
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>127 033 113</b>	<b>16 738 533</b>	<b>110 294 580</b>	<b>91 290 262</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>130 476 187</b>	<b>18 953 723</b>	<b>111 522 464</b>	<b>93 597 069</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	84 867		84 867	28 996
Créances clients et comptes rattachés	10 813 411		10 813 411	8 100 270
Autres créances	46 295 215	16 441 692	29 853 523	24 676 225
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>57 193 494</b>	<b>16 441 692</b>	<b>40 751 802</b>	<b>32 805 492</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	29 632 877		29 632 877	77 004 802
Disponibilités	35 337 959		35 337 959	33 036 511
Charges constatées d'avance	635 967		635 967	557 602
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>65 606 804</b>		<b>65 606 804</b>	<b>110 598 916</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>122 800 298</b>	<b>16 441 692</b>	<b>106 358 606</b>	<b>143 404 408</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 319 809		3 319 809	2 651 540
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>256 596 294</b>	<b>35 395 415</b>	<b>221 200 878</b>	<b>239 653 016</b>

# Bilan Passif

S.A. LES NOUVEAUX CONTRACTEURS

Période du 01/01/11 au 31/12/11

RUBRIQUES		Net (N) 31/12/2011	Net (N-1) 31/12/2010
<b>SITUATION NETTE</b>			
Capital social ou individuel	dont versé	15 242 354	14 532 169
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		77 115 188	77 115 188
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		1 453 217	1 453 217
Réserves statutaires ou contractuelles		24 314	24 314
Réserves réglementées			796 450
Autres réserves		20 816 210	9 899 553
Report à nouveau			
<b>Résultat de l'exercice</b>		21 174 318	18 447 169
<b>TOTAL situation nette :</b>		<b>135 825 600</b>	<b>122 268 059</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		712 122	582 232
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>136 537 721</b>	<b>122 850 291</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Provisions pour risques		4 766 102	4 132 035
Provisions pour charges		1 275 745	2 305 283
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>6 041 847</b>	<b>6 437 317</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		853 630	2 792 731
Emprunts et dettes financières divers		61 971 550	95 362 803
<b>TOTAL dettes financières :</b>		<b>62 825 180</b>	<b>98 155 534</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTE RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>			
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 666 285	1 991 066
Dettes fiscales et sociales		10 022 540	9 070 521
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		1 750 855	894 037
<b>TOTAL dettes diverses :</b>		<b>15 439 680</b>	<b>11 955 624</b>
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>		50 360	7 394
<b>DETTES</b>		<b>78 315 220</b>	<b>110 118 551</b>
Ecarts de conversion passif		306 090	246 857
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>221 200 878</b>	<b>239 653 016</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

S.A. LES NOUVEAUX CONTRACTEURS

Période du 01/01/11 au 31/12/11

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2011	Net (N-1) 31/12/2010
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	28 586 050		28 586 050	26 426 230
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>28 586 050</b>		<b>28 586 050</b>	<b>26 426 230</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 892 490	809 118
Autres produits			494 264	416 523
		<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>30 972 804</b>	<b>27 651 871</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			11 064 585	10 090 917
		<b>TOTAL charges externes :</b>	<b>11 064 585</b>	<b>10 090 917</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			976 498	861 212
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			14 405 880	14 328 405
Charges sociales			6 044 727	6 276 235
		<b>TOTAL charges de personnel :</b>	<b>20 450 607</b>	<b>20 604 640</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			273 963	313 850
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			286 470	1 584 529
		<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>	<b>560 433</b>	<b>1 898 379</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			164 860	215 895
		<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>33 216 984</b>	<b>33 671 043</b>
		<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(2 244 180)</b>	<b>(6 019 172)</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

S.A. LES NOUVEAUX CONTRACTEURS

Période du 01/01/11 au 31/12/11

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2011	Net (N-1) 31/12/2010
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 244 180)	(6 019 172)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	20 959 370	20 656 625
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	787	3 537
Autres intérêts et produits assimilés	1 716 746	1 411 765
Reprises sur provisions et transferts de charges	13 872 867	11 752 934
Différences positives de change		6 176
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 289 682	1 117 891
	<b>37 839 451</b>	<b>34 948 927</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 184 638	6 327 665
Intérêts et charges assimilées	4 833 905	5 623 479
Différences négatives de change	1 621	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 622
	<b>13 020 163</b>	<b>11 953 767</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>24 819 288</b>	<b>22 995 161</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>22 575 108</b>	<b>16 975 989</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	41 205	23 820
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>41 205</b>	<b>23 820</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	100 185	13 752
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	110 236	11 055
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	129 889	172 602
	<b>340 311</b>	<b>197 409</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(299 106)</b>	<b>(173 589)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	1 101 684	(1 644 769)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>68 853 460</b>	<b>62 624 618</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>47 679 142</b>	<b>44 177 449</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>21 174 318</b>	<b>18 447 169</b>

**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA**

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2011**

## **1°/ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

Pour l'exercice 2011, la société dégage un bénéfice net comptable de 21 174 317.83 €, contre un bénéfice net comptable de 18 447 169.12 € pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 28.5 m€ contre 26.4 m€ en 2010. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. En 2011 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 2.2 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 20.6 m€ comme en 2010, essentiellement en provenance de LNC Investissement (15.95 m€) et CFH Investissement (4.6 m€).

Au cours de l'exercice 2011, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 7.6 m€ de dividendes.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 136.5 m€ à fin 2011 contre 122.8 m€ à fin 2010.

Au cours de l'année 2011, Les Nouveaux Constructeurs SA a :

- constitué le 7 juin 2011 la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise, société dédiée entièrement à l'activité d'immobilier d'entreprise,
- acquis le 28 juillet 2011, la totalité des titres composant le capital de la société CABRITA Promotion, société de promotion immobilière implantée à Toulouse, comptant une vingtaine de salariés et représentant un portefeuille foncier d'environ 500 logements,
- acquis le 30 décembre 2011, 45% des titres de la société Premier Investments, société polonaise, détenue à hauteur de 55% de la filiale Premier Polska, filiale détenue à 100% par Les Nouveaux constructeurs SA.

## **2°/ PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011.

➤ Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

➤ Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité ou de vente.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

➤ Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

➤ Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des évènements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

➤ Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

**3°/ COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES**

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	42 059 476	451	39 716 891
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269	-1 500 005		-1 587 274
Dettes rattachées à des participations	458	-2 429 854	451	
		<b><u>38 129 617</u></b>		<b><u>38 129 617</u></b>

**4°/ COMMENTAIRES SUR LES COMPTES**

**4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

- Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :
  - d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,
  - d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

**4 - 2 DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

RUBRIQUES ET POSTES  (en euros)	IMMobilisations					AMORTISSEMENTS / PROVISIONS				
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisitions				Fusion	Dotations		
<b>IMMobilisations incorporelles</b>										
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	1 650 335	0	1 490 682	2 543 796	597 222	0	0	0	0	0
Concessions et brevets	49 842	0	0	7 379	42 463	49 842	0	0	7 379	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	599 256	0	43 805	4 485	638 576	531 125	0	86 038	4 485	612 678
Immobilisations incorporelles en cours	15 700	0	0	15 700	0	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 767 582</b>	<b>0</b>	<b>1 534 487</b>	<b>2 571 360</b>	<b>1 730 710</b>	<b>1 033 416</b>	<b>0</b>	<b>86 038</b>	<b>11 864</b>	<b>1 107 590</b>
<b>IMMobilisations corporelles</b>										
Terreins	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel informatique	657 547	0	190 534	49 287	798 795	569 671	0	66 140	42 445	593 365
Installations et Aménagements généraux	904 622	0	54 641	317 141	642 122	488 174	0	91 381	302 231	277 324
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel et mobilier de bureau	426 761	0	2 880	170 192	259 449	370 445	0	30 404	163 938	236 911
Autres mobiliers de bureau	12 000	0	0	0	12 000	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 930</b>	<b>0</b>	<b>248 055</b>	<b>536 620</b>	<b>1 712 365</b>	<b>1 428 290</b>	<b>0</b>	<b>187 925</b>	<b>508 615</b>	<b>1 107 600</b>
<b>IMMobilisations financières</b>										
Participations	105 736 288	0	8 510 637	3 101 228	111 145 697	16 815 580	0	846 878	3 980 912	13 681 546
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations	8 775 407	0	9 962 920	3 828 245	14 910 082	6 698 795	0	0	3 641 808	3 056 987
Autres immobilisations financières	292 942	0	741 912	57 521	977 333	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>114 804 638</b>	<b>0</b>	<b>19 215 470</b>	<b>6 986 995</b>	<b>127 033 113</b>	<b>23 514 375</b>	<b>0</b>	<b>846 878</b>	<b>7 622 720</b>	<b>16 738 533</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>119 573 150</b>	<b>0</b>	<b>20 998 011</b>	<b>10 094 974</b>	<b>130 476 187</b>	<b>25 976 081</b>	<b>0</b>	<b>1 120 841</b>	<b>8 143 199</b>	<b>18 953 723</b>

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 293 285 € (cumul )

#### 4.3 ETAT DES CREANCES

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts & Dépôts nantis	14 910 082	10 544 979	4 365 103
Autres Immobilisations Financières	977 333	154 391	822 942
Autres créances clients	10 813 411	10 813 411	0
Personnel et comptes rattachées	14 220	14 220	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Autres impôts et taxes	267 240	267 240	0
Groupes et associés	45 015 156	45 015 156	0
Débiteurs divers	1 083 467	1 083 467	0
Charges constatées d'avance	635 967	635 967	
<b>TOTAL</b>	<b>73 716 876</b>	<b>68 528 831</b>	<b>5 188 045</b>

#### 4.4 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

* Produits à recevoir	1 770 152
Liés à la négociation bancaire	424 021
Intérêts à recevoir	1 329 998
Créances clients & diverses	9 857
Produits divers à recevoir	6 276
Dividendes	0
<b>* Comptes de régularisation actif</b>	<b>3 955 776</b>
- Charges constatées d'avance	635 967
- Ecart de conversion actif 1er Indonésia	2 264 913
- Ecart de conversion actif 1er Polska	1 054 896

**4.5 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

NATURE (en euros)	Valeur brute 31-déc-10	Provision 31-déc-10	Valeur nette 31-déc-10	Valeur brute 31-déc-11	Provision 31-déc-11	Valeur nette 31-déc-11	Valeur vénale 31-déc-11
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	59 004 802	0	59 004 802	13 732 877	0	13 732 877	13 733 834
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	18 000 000	0	18 000 000	15 900 000	0	15 900 000	15 900 000
Actions propres (*)	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>77 004 802</b>	<b>0</b>	<b>77 004 802</b>	<b>29 632 877</b>	<b>0</b>	<b>29 632 877</b>	<b>29 633 834</b>

#### 4.6 ETAT DES DETTES

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	0	0		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	853 630	853 630		
Emprunts et dettes financières divers	15 323	15 323		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 666 285	3 666 285		
Dettes fiscales et sociales	10 022 540	10 022 540		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Groupe et associés	63 239 403	63 239 403		
Autres dettes	467 678	467 678		
Produits constatés d'avance	50 360	50 360		
<b>TOTAL</b>	<b>78 315 220</b>	<b>78 315 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.7 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

\* Charges à payer **7 332 048**

- sur dettes financières **5 913**
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés **1 843 700**
- sur dettes fiscales et sociales **4 564 735**
- diverses **917 700**

\* Comptes de régularisation passif **356 450**

- Produits constatés d'avance **50 360**
- Ecart de conversion actif 1er Singapour **306 090**

#### 4.8 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/10 avant affectat° rés.	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/11
Capital social (1)	14 532 169			710 185		15 242 354
Prime d'émission, de fusion	77 115 188					77 115 188
Réserve légale	1 453 217					1 453 217
Réserve Pl. d'attribution act° gratuites	796 450			-796 450		0
Réserves règlementées	582 232				129 889	712 122
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Réserve facultative	0					0
Autres réserves	9 899 553	10 830 392		86 265		20 816 210
Report à nouveau créiteur	0	0				0
Résultat 2010	18 447 169	-10 830 392	-7 616 777			0
Résultat 2011 avant affectation		21 174 318				21 174 318
	122 850 291	21 174 318	-7 616 777	0	129 889	136 537 721

(1) : Composition du capital social  
Valeur nominale 1 €/action

#### 4.9 TABLEAU DES PROVISIONS

LIBELLE	Provision au 01/01/11	DOTATION	REPRISE (provision utilisée)	REPRISE (provision non utilisée)	Provision au 31/12/11
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>46 899 128,07</b>	<b>8 600 997</b>	<b>5 428 392</b>	<b>10 137 539,67</b>	<b>39 934 194</b>
<b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>	<b>582 232,04</b>	<b>129 889</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>712 122</b>
Amortissements dérogatoires	582 232,04	129 889	0	0,00	712 122
<b>TOTAL PROVISIONS RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>6 437 317,41</b>	<b>4 252 412</b>	<b>1 549 114</b>	<b>3 098 768,27</b>	<b>6 041 847</b>
1) Provisions pour litiges	0,00	0	0	0,00	0
2) Provisions pour garanties données aux clients	519 562,00	56 734	1 900	35 100,00	539 296
3) Provisions pour pertes de change	2 651 540,00	3 319 809	0	2 651 540,00	3 319 809
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	852 730,00	0	113 626	0,00	739 104
5) Autres provisions pour risques & charges	2 413 485,41	875 869	1 433 588	412 128,27	1 443 638
a. Autres provisions d'exploitation	1 810 095,64	229 736	1 402 877	141 670,89	195 284
b. Autres provisions financières	603 389,77	646 132	30 711	270 457,38	948 354
<b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIACTION</b>	<b>39 879 578,62</b>	<b>4 218 696</b>	<b>3 879 278</b>	<b>7 038 771,40</b>	<b>33 180 225</b>
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	16 815 579,91	846 878	2 552 988	1 427 924,00	13 681 546
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	16 337 311,69	3 371 818	2 389	3 265 049,00	16 441 692
3) Provisions pour dépréciation des prêts	6 698 795,43	0	1 302 286	2 339 522,19	3 056 987
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	0,00	0	0	0,00	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	27 891,57	0	21 615	6 276,21	0
5) Provisions pour dépréciation des VMP	0,00	0	0	0,00	0
<i>Total Exploitation</i>	<i>3 210 279</i>	<i>286 470</i>	<i>1 540 018</i>	<i>183 047</i>	<i>1 773 684</i>
<i>Total Financier</i>	<i>43 106 617</i>	<i>8 184 638</i>	<i>3 888 374</i>	<i>9 954 493</i>	<i>37 448 388</i>
<i>Total Exceptionnel</i>	<i>582 232</i>	<i>129 889</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>712 122</i>

#### 4.10 SITUATION FISCALE LATENTE

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l' impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			15,00% 19,00% 18,00%	
			taux de taxation d'origine	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DES PLUS ET MOINS-VALUES A LONG TERME				
- Moins-value nette à long terme reportable			18,00% et 19,00 %	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DE DROIT COMMUN				
- Charges à payer non encore déductibles (Organic)	42 578	14 193	33,33%	14 193
- Provisions pour risques non déduites fiscalement	1 480 111	493 370	33,33%	493 370
<b>TOTAL</b>	<b>1 522 689</b>	<b>507 563</b>		

\* Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3,30 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.

\* LNC SA se trouve en situation fiscale latente active, l'impôt correspondant s'élèvant à 507 563 € Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2011 le produit qui en résulte.

- \* Recapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :
  - Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal
  - Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA
  - Apex SARL
  - Premier SARL
  - MOMA
  - Premier LNC SCS
  - SCI Montévrain Bureaux
  - SCI Meaux AFL Chenonceaux
  - CFH Investissement
  - SCI Chanteloup Marottes
  - Dominium
  - Valoris

#### 4.11 ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2010	dont aux entreprises liées au 31/12/2010	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2011	dont aux entreprises liées au 31/12/2011
<b><u>Engagements reçus</u></b>				
1- Avals et garanties reçus	5 755	0	1 728	0
<b><u>Engagements donnés</u></b>				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	515	515	215	215
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	8 460	8 260	14 554	14 554
3 bis - Autres avals et garanties	1 534		1 684	
4 - loyers non échus	2 581		18 248	
5 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	202	0	201	0
6 - Engagement de rachat d'actions	8 800	8 800	8 800	8 800
Total	22 092	17 575	43 702	23 569
7 - <u>Engagements réciproques :</u>			21 500	0
8 - <u>Dettes garanties par des sûretés :</u>	Montant des sûretés en K€			
	Nantissement d'espèces	0	0	
- Emprunt auprès d'établissement de crédit :	Cessions de créance	0	0	
Nantissement de titres		0	0	

#### Autres informations

- 9 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la société est amenée à prendre l' engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération
- 10 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.
- LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.
- 11 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société Zapf, et au rachat par LNC SA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.
- 12 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

#### 4.12 ENTREPRISES LIEES

	TOTAL BRUT (en euros)	DONT ENTREPRISES LIEES (en euros)
- Titres de participation et autres titres immobilisés	111 145 697	111 145 697
- Prêts	14 910 082	14 276 074
- Avances & acomptes versés sur commandes	84 867	0
- Créances clients & comptes rattachés	10 813 411	10 314 439
- Autres Créances	46 295 215	45 015 156
- Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	853 630	0
- Emprunts & dettes financières divers	61 971 550	61 956 227
- Dettes fournisseurs & comptes rattachés	3 666 285	467 636
- Autres Dettes	1 750 855	1 628 872
- Charges financières (yc dotations provisions)	13 020 163	12 246 792
- Produits financiers (yc reprises provisions)	37 839 451	36 208 730

#### 4.13 PARTIES LIEES

##### 4.13.1 Mandataires sociaux

31.12.2011 Mandataires sociaux	en Euros	Salaires bruts * Fixe	Salaires bruts * Variable	Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
<b>Directoire</b>							
Olivier MITTERRAND	210 500						
Guy WELSCH	261 102	58 500				980	
Fabrice DESREZ	234 000	191 532				4 137	
Jean TAVERNIER	174 500	118 449				3 592	
Moïse MITTERRAND	135 751	71 788					
Ronan ARZEL	133 812	191 917				3 180	
<b>Conseil de surveillance</b>							
Philippe POINDRON			20 000	312 559			
Louis-David MITTERRAND			16 000	678 974			
Pierre FERAUD			16 000				
Augustin BOU			3 000				
Henri GUILLEMACHER			12 000	4 000			
Gérard MARGIOCCHI			16 000	12 000			
Thierry POTOK			4 500				
Anne-Charlotte ROUSSEAU			10 000	8 000			
Michèle WILS			16 000	4 000			
Patrick BERTIN			12 000	1 348			
Extourne provision au titre de l'exercice 2010			-125 500	-60 000			
Provisions au titres de l'exercice 2011			118 000	51 500			
<b>TOTAL</b>	<b>1 149 665</b>	<b>632 186</b>		<b>118 000</b>	<b>1 012 381</b>	<b>11 889</b>	<b>0</b>

\* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

##### 4.13.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2011
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	-41 320
Contrat de prestations de services	-15 000
Convention de management	1 280 341
Montant des transactions nettes (1)	5 847 715
<b>Total</b>	<b>7 071 736</b>

(1) dividendes versés à la société mère et honoraires suivant convention de management

#### 4.13.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2011
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	-3 000
Montant des transactions nettes	0
<b>Total</b>	<b>-3 000</b>

#### 4.13.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées	31.12.2011
Placements de trésorerie nets	17 919 149
Apport en compte courant	0
Prêts	11 713 021
<b>Total</b>	<b>6 206 128</b>
Contrat prestations de services	313 147
Produits financiers	17 192 052
Charges financières	1 169 267
<b>Total</b>	<b>16 335 932</b>

#### 4.14 EFFECTIF

Effectif à la clôture : 178	cadres : 124	Hommes : 90
	non cadres : 54	Femmes : 88
Effectif moyen :	172.97	

#### 4.15 INDEMNITES DEPART RETRAITE

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuaire, s'élève au 31 décembre à 739 104 €, charges sociales comprises.

#### 4.16 REMUNERATION ALLOUEES AU COURS DE L'EXERCICE AUX ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION

- Organes de surveillance : L'assemblée générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants Jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.
- Organes de direction : Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

#### 4.17 CONSOLIDATION

La Société Les Nouveaux Constructeurs SA est la société mère du Groupe Les Nouveaux Constructeurs qui publie des comptes consolidés.

#### 4.18 FAITS POSTERIEURS

Néant

## 4.19 COMPTE DE RESULTAT

### CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

### AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique.

### RESULTAT FINANCIER

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	35 374	11 584
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	848 444	
Résultats de participation (yc dividendes)	2 775 802	20 959 370
Abandons de créances		
Intérêts de portage	799 700	
Projets abandonnés	374 584	
Revenus sur valeurs mobilières de placement		1 289 682
Revenus des prêts		1 705 949
Gains/perdes de change	1 621	
Transfert de charges financières		30 000
Dépréciation des titres de participation	846 878	3 980 912
Dépréciation des comptes courants et prêts	3 371 818	6 909 246
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 319 809	2 651 540
Provisions des autres risques financiers	646 132	301 168
	13 020 163	37 839 451

### RESULTAT EXCEPTIONNEL

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	28 005	6 999
Amortissement dérogatoire	129 889	
Rappels d'impôts (hors IS)/amendes fiscales	100 185	
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	82 231	34 205
	340 311	41 205

### IMPOT SUR LES BENEFICES

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 21 080 053 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA une charge d'intégration fiscale d'un montant de 100 794 € ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 6 912 966 €.

**6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS**

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres baillies que le capital et la résultai de l'exercice devise du pays	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Caution et avances consentis	Résultat dernier exercice clôturé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques	
				quatre- part du capital détenue	Brute en %	EUR	Nette EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1-FILIALES ETRANGERES</b>												
LNC US 2280 Wardlow Circle, Suite 250 CORONA 91720 - 2871 ETATS-UNIS	INC	\$ 10 000 \$	capitaux propres baillies que le capital et la résultai de l'exercice devise du pays	86,00	10 049	10 049	-	-	-	-	-	-
PREMIER ESPANA C/BALMES, 150, 1 <sup>er</sup> - 2 <sup>e</sup> 08008 BARCELONE	S.A	5 312 884	(2 848 000)	98,80	6 407 678	3 848 420	-	-	46 325 000	1 311 000	-	-
CONCEPT BAU 2 Engelmann 64 b 10179 BERLIN	GmbH	1 000 000	(512 056)	10	180 000	81 568	-	-	6 993 709	427 746	-	-
PREMIER INDONESIA MidPlaza 1, 13th Floor Jalan Jendral Sudirman Kav N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	IRP (13 322 248 183)	99,00	353 721	0	679 908	-	2 355 830	551 230	-	449 068
PREMIER PORTUGAL Rua Filipe Folque, n°40, 5 <sup>o</sup> 1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	(1 183 865)	98,89	1 037 130	0	3 782 763	-	(1 014 028)	3 782 763	-	504 701
PREMIER LNC SINGAPOUR 8 Temasek Boulevard 15-04 Suntec Tower Three SINGAPOUR 0389888	LTD	\$1	\$1 651 569,61	100	0	0	3 066 954	-	678 012	-	-	-
PREMIER DEUTSCHLAND Lyoner Strasse 14 60528 FRANKFURT	GmbH	25 000	(113 698)	100	54 801	27 801	523 524	-	(381 513)	470 211	-	-
LNC De INVERSIONES Pasaje de la Castellana, n°80, 5 <sup>o</sup> 28046 MADRID	SA	1 000 000	(468 506)	100	1 000 000	0	13 470 918	-	7 851 657	633 108	-	89 055
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o. Domianowska 41 1 Tauris Bldg 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	4 000 000 21	(21 951 161) 21	88,88	1 053 691	0	9 159 278	-	(722 197)	4 748 459	-	1 054 698
PREMIER INVESTMENTS Sp. Z o.o. Domianowska 41 1 Tauris Bldg 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	50 000 21	(36 842 823) 21	45	2	0	2 064 918	-	(102 213)	2 064 918	-	-
ZAPF Nürnberg, Suisse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GMBH	732 110	8 145 171	64,07	941 301	289 779	23 043 020	-	126 440 000	2 398 000	-	7 884 208
<b>TOTAL 1</b>					10 959 273	4 068 518	55 831 270	0	169 966 396	3 781 042	0	19 198 679
<b>2-INVESTISSEMENT</b>												
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.A	18 072 245	39 103 617	86,28	52 820 018	52 820 018	-	-	-	7 493 504	15 851 729	-
CFH 30-32 Avenue du Général Leclerc	SAS	10 653 600	6 286 763	100	33 686 043	28 687 252	-	-	-	6 365 435	4 042 548	4 832 000

## 6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devises du pays	Valeur comptable des titres		Caution et avais données échéances écoutés	Résultat d'après exercice des	Gains/pertes au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
				quoté-part du capital détenue	Brute EUR	Nette EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
B2100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	75 000	4 851 000	100	6 145 868	6 145 868	-	2 420 170	2 040 623	-
DOMINUM 1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER	SAS	5 000 000	0	100	5 000 000	5 000 000	1 022 449	-	811 865	-338 780
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ENTREPRISE Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SAS	39 000	2 285 820	80,51	2 287 600	2 287 600	-	-	4 692 800	118 482
CABRITA PROMOTION 4 Allée Paul Sabatier 31000 TOULOUSE	SAS									-
<b>TOTAL II</b>					99 951 530	93 160 739	1 022 449	0	14 203 370	13 556 556
<b>3-PATRIMOINE</b>									20 583 729	0
PREMIER LNC Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.C.S	15 245	21 388	100	15 245	15 245	-	-	(2 105)	-
<b>TOTAL III</b>							15 245	15 245	0	(2 105)
<b>4-AMENAGEMENT</b>									0	0
CROISSY BEAUBOURG Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.N.C	3 049	-	80	2 744	2 744	-	-	414	-
<b>TOTAL IV</b>							2 744	2 744	0	414
<b>5-DIVERSIFICATION</b>									0	0
PARAGON Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.N.C	152 449	-	100	152 449	152 449	2 525 963	-	1 608	-
DREUX NIVRE D'OR Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.N.C	1 000	-	50	500	500	-	-	171 621	-
LNC APEX Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	S.A.R.L.	15 245	103 135	100	63 856	63 856	-	-	17 524 687	-
<b>TOTAL V</b>					216 905	216 805	2 525 963	0	0	17 697 516
<b>TOTAL FILIALES DIRECTES</b>					111 145 697	97 464 152	56 349 882	0	204 168 767	20 583 723
										18 480 676
										3 824 510

S.A.D. Incrédo Immoyne  
SARL à Responsabilité Limitee  
SNC Société à Responsabilité Limitée  
SCS Société en Commandite par Actions  
S.C.C.V. : Société coopérative à capital variable de caution multiple