

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 15.242.354 €

Siège social : Tour Maine Montparnasse – 33 avenue du Maine - 75755 Paris cedex 15

722 032 778 R.C.S. Paris

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2011.

1 - ACTIVITE ET RESULTAT

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

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

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

Au cours de l'exercice 2011, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 28,6m€, contre 26,4m€ 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 n'ont pas permis couvrir les frais de structures de LNC SA, d'où un résultat d'exploitation négatif de -2,2m€, mais en amélioration sensible par rapport aux -6m€ de 2010.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2011 se sont élevés à 21m€, essentiellement en provenance de LNC Investissement (16m€) et CFH (4,6m€). En 2010, le montant atteignait 20,7m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 21,2 m€, contre 18,4m€ en 2010.

En 2011, LNC SA a versé un dividende de 50 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2010, soit un dividende total de 7,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 136,5m€ au 31 décembre 2011, contre 122,9m€ à fin 2010.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2011, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros	31-12-2011	31-12-2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	524	540	- 3%
Réservations (TTC)	821	631	+ 30%
Carton de commandes (HT)	784	518	+ 51%
Portefeuille foncier (HT)	1 441	1 077	+ 34%

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2011, le chiffre d'affaires de LNC s'établit à 524,1 millions d'euros, en léger retrait de 3% par rapport à celui de 2010.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

en millions d'euros HT	12 mois - 2011	12 mois - 2010	Variation
France	266,1	294,8	-10%
Espagne	54,7	42,2	30%
Allemagne	187,8	159,0	18%
Dont Concept Bau	62,7	60,1	4%
Dont Zapf	125,1	98,9	26%
Autres implantations	8,3	9,4	- 12%
TOTAL RESIDENTIEL	516,9	505,4	2%
Immobilier d'entreprise	7,2	34,6	-79%
TOTAL	524,1	540,0	- 3%

En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'établit à 266,1 millions d'euros, 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 1^{er} août 2011, contribue à hauteur de 16 millions d'euros au chiffre d'affaires de l'exercice.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 54,7 millions d'euros contre 42,2 millions d'euros 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, ventes s'étant élevées à 13,4 millions d'euros.

En Allemagne, le chiffre d'affaires 2011 de **Concept Bau** est en légère progression à 62,7 millions d'euros, 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 125,1 millions d'euros, contre 98,9 millions d'euros 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%.

En 2011, l'**immobilier d'entreprise** a enregistré un chiffre d'affaires limité, correspondant à la livraison en début d'année des deux contrats de promotion immobilière de Montevrain.

b) Activité commerciale

En 2011, le montant global des réservations s'établit à 821 millions d'euros, en hausse de 30% par rapport à 2010. Les réservations de logements ont augmenté de 21% par rapport à 2010, s'élevant à 753 millions d'euros, et représentant 3 609 appartements et maisons.

MONTANT DES RESERVATIONS

en millions d'euros TTC	12 mois - 2011	12 mois - 2010	Variation
France	505	409	+ 23%
dont particuliers	419	329	+ 27%
dont ventes en bloc	86	80	+ 8%
Espagne	44	65	- 32%
Allemagne	164	121	+ 36%
dont Concept Bau	100	65	54%
dont Zapf (hors activité garages)	64	56	14%
Autres implantations	40	29	+ 38%
TOTAL RESIDENTIEL	753	624	+ 21%
Immobilier d'entreprise	68	7	NS
TOTAL	821	631	+ 30%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 505 millions d'euros, représentant 2 247 logements, en hausse de 23% en valeur et de 24% en volume par rapport à 2010.

Ainsi, en 2011, grâce aux succès rencontrés en développement foncier, LNC a réalisé 39 lancements commerciaux de nouveaux programmes, contre 30 pour l'année 2010.

Les ventes aux particuliers représentent 83 % du total en valeur, les ventes en blocs, qui constituent le solde, étant essentiellement composées de ventes aux bailleurs sociaux. Les ventes aux particuliers affichent une progression de 27 % dans un marché en retrait au cours de l'exercice, quoique bénéficiant au 4^{ème} trimestre de la réduction annoncée de l'avantage fiscal « Scellier ». La part des ventes aux investisseurs individuels a ainsi légèrement augmenté, représentant 57% des ventes au détail en 2011, contre 53% en 2010 et 55% en 2009. En 2011, le prix unitaire moyen des réservations est demeuré globalement stable à 225 k€.

En Espagne, la filiale comptait 10 programmes en commercialisation à fin 2011, contre 12 à fin 2010. Les réservations de 2011 s'élèvent à 44 millions d'euros (239 logements), contre 65 millions d'euros (314 logements) au cours de l'année 2010. Ces réservations se décomposent principalement en 159 appartements à prix maîtrisés et 42 logements achevés vendus en bloc à un établissement bancaire, le solde représentant l'écoulement au détail de stocks durs et de quelques logements libres vendus sur plan.

Au 31 décembre 2011, **Premier España** comptait 46 logements terminés invendus, contre 115 unités au 31 décembre 2010, et leur écoulement demeure toujours une des priorités de la filiale.

En Allemagne, les réservations enregistrées par **Concept Bau** progressent sensiblement grâce au dynamisme des ventes des programmes commercialisés dans la région de Munich. Elles s'élèvent à 100 millions d'euros contre 65 millions d'euros en 2010, et représentent 274 logements contre 147 unités en 2010.

Chez **Zapf**, les ventes de logements sont en légère hausse à 64 millions d'euros contre 56 millions d'euros en 2010, avec 401 logements réservés cette année contre 357 unités en 2010.

En Immobilier d'entreprise, l'immeuble de Boulogne, d'une surface utile de 6 650 m², a été vendu à un investisseur institutionnel au 4^{ème} trimestre 2011, ce qui a représenté une commande de 67 millions d'euros TTC.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2011, le carnet de commandes est en forte progression à 784 millions d'euros contre 518 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit +51%.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 733 millions d'euros et représente, à ce niveau, 17 mois de chiffre d'affaires contre 12 mois à fin 2010.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2011	31-12-2010	Variation
France	504	331	+ 52%
Espagne	55	61	- 10%
Allemagne	153	115	+ 33%
Dont Concept Bau	94	66	+ 42%
Dont Zapf (yc activité garages)	59	49	+ 20%
Autres implantations	21	10	+ 116%
TOTAL RESIDENTIEL	733	517	+ 42%
Immobilier d'entreprise	51	1	NS
TOTAL	784	518	+51%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel s'établit à 504 millions d'euros, en hausse de 52% par rapport au 31 décembre 2010. Cette forte progression s'explique essentiellement par le niveau élevé des réservations enregistré au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

En Espagne, le carnet de commandes enregistré à fin décembre 2011 une baisse de 10% par rapport à fin décembre 2010, en raison de l'importance du chiffre d'affaires dégagé sur l'exercice.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'élève à 153 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le carnet de commandes de Concept Bau progresse de 42% à 94 millions d'euros en raison de l'excédent de logements réservés par rapport à ceux livrés. Le carnet de commandes de Zapf atteint 59 millions d'euros, contre 49 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent. Il se répartit à 60% pour l'activité construction et 40% pour l'activité garages.

L'Immobilier d'entreprise augmente fortement à 51 millions d'euros après la prise de commande du programme de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel au 4^{ème} trimestre 2011.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2011, le portefeuille foncier total de LNC s'élève à 1 441 millions d'euros (HT). La part de la France dans ce portefeuille foncier s'élève à 85%. Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 1 301 millions d'euros, contre 1 002 millions d'euros fin 2010, et représente 6 945 logements contre 4 730 logements fin 2010. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 2,5 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2011	31-12-2010	Variation
France	1 092	708	+ 54%
Espagne	66	91	- 28%
Allemagne	102	178	- 43%
Dont Concept Bau	102	178	- 43%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	41	25	+ 67%
TOTAL RESIDENTIEL	1 301	1 002	+ 30%
Immobilier d'entreprise	140	76	+84%
TOTAL	1 441	1 077	+34%

En France, le portefeuille foncier s'établit à 1 092 millions d'euro, en augmentation de 54% par rapport au 31 décembre 2010, grâce à la politique active mais néanmoins sélective de la société en matière d'acquisitions foncières. Au 31 décembre 2011, il représente 5 497 logements contre 3 525 logements un an plus tôt. Il a notamment bénéficié des succès de l'équipe dédiée aux consultations foncières dont, en particulier, le récent gain d'une consultation à Nanterre d'un important projet de 220 logements, composé de logements classiques, de logements étudiants et de commerces.

En Espagne, le portefeuille foncier continue de diminuer (- 28%) grâce à la poursuite de l'écoulement des stocks durs et des ventes de logements dans les programmes à prix maîtrisés. Il représente 358 logements fin décembre 2011, contre 395 fin décembre 2010. Fin 2011, LNC comptait, en outre, 6 terrains gelés en Espagne.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau a sensiblement baissé s'établissant à 102 millions d'euros à fin décembre, contre 178 millions d'euros à fin décembre 2010. Il représente 260 logements contre 483 logements à fin décembre 2010. Cette baisse résulte principalement de l'expiration de la promesse de vente d'un terrain à Francfort, lequel représentait 179 appartements.

A fin 2011, le portefeuille foncier de l'Immobilier d'entreprise est constitué par les programmes de Montrouge et de Chatenay-Malabry, actuellement en cours de lancement commercial.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	2011	2010	Variation	en %
Chiffre d'affaires	524,1	540,0	-15,9	-3%
Coûts des ventes	-395,4	-429,6	34,2	
Marge brute	128,7	110,4	18,3	17%
Charges de personnel	-49,5	-46,2	-3,3	
Charges externes et autres charges	-43,4	-34,9	-8,5	
Impôts et taxes	-1,8	-1,7	-0,1	
Charges nettes liées aux amortissements	-4,1	-3,5	-0,6	
Résultat opérationnel courant	29,9	24,1	5,8	24%
Autres charges et prod. opérationnels non courants	0,0	0,0	0,0	
Résultat opérationnel	29,9	24,1	5,8	24%
Coût de l'endettement financier brut	-5,5	-7,1	1,6	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1,5	0,9	0,6	
Coût de l'endettement net	-4,0	-6,2	2,2	
Autres charges financières	-3,5	-4,0	0,5	
Autres produits financiers	1,0	1,7	-0,7	
Résultat financier	-6,4	-8,4	2,0	-24%
Résultat des activités avant impôts	23,5	15,6	7,9	51%
Impôts sur les bénéfices	-7,7	-0,2	-7,5	
Q-P de résultat des mises en équivalence	-0,6	0,6	-1,2	
Résultat net de l'ensemble consolidé	15,2	16,0	-0,8	
Intérêts minoritaires	-0,1	-0,9	0,8	
Résultat net Part du Groupe	15,1	15,1	0,0	0%

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2011 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 110,4m€ en 2010 à 128,7m€ en 2011, en hausse de 18,3m€ (+17%) entre les deux périodes. Compte tenu de la diminution de 15,9m€ du chiffre d'affaires, cette progression est le résultat d'une amélioration notable du taux de marge passé de 20,4% à 24,6% du chiffre d'affaires, soit +4,2 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	2011	en % du CA	2010	en % du CA	Variation (en m€)
France	66,1	24,2%	57,5	17,5%	8,6
dont résidentiel	63,1	23,7%	54,8	18,6%	8,3
dont immobilier d'entreprise	3,0	41,7%	2,7	7,8%	0,3
Espagne	7,9	14,4%	9,3	22,0%	-1,4
Allemagne	52,8	28,1%	42,6	26,8%	10,2
dont Concept Bau-Premier	13,6	21,7%	11,9	19,8%	1,7
dont Zapf	39,2	31,3%	30,7	31,0%	8,5
Autres implantations	1,9	22,9%	1,0	10,6%	0,9
Total	128,7	24,6%	110,4	20,4%	18,3

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : +8,3m€.** En dépit de la baisse de 28,7m€ du chiffre d'affaires entre les deux exercices, cette hausse de marge brute est rendue possible par l'amélioration de la rentabilité des affaires en production. Le taux de marge brute moyen est en effet passé de 18,6% à 23,7% du chiffre d'affaires entre 2010 et 2011, ce qui correspond d'avantage au taux de rentabilité normatif attendu des opérations engagées post-crise.
- ✓ **ZAPF : +8,5m€.** Cette hausse est permise par un plus fort chiffre d'affaires (+26,2m€) et un taux de marge qui se maintient au dessus de 30%, en particulier grâce à la forte représentation de l'activité Garages dans le CA de l'année (près de 60% du total), celle-ci étant traditionnellement plus rentable.
- ✓ **Concept Bau : +1,7m€.** Cette évolution résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires et d'un taux de marge, tous deux en légère progression entre 2010 et 2011.
- ✓ **Espagne : -1,4m€.** Bien que le chiffre d'affaires ait augmenté de 12m€ en 2011, le taux de marge brute est passé de 22% du CA en 2010 à 14,4% en 2011. Ceci résulte du poids des ventes de 69 stocks durs et d'un terrain gelé, très faiblement margées, qui ont représenté environ 45% du chiffre d'affaires de l'année. A l'inverse, les deux opérations à prix maîtrisés livrées en 2011 ont permis de dégager des taux de marge de 27% et 36% respectivement.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est également en hausse, s'inscrivant à 29,9m€ en 2011, soit +24% par rapport au niveau de l'année précédente. La marge opérationnelle courante progresse de 4,5% du CA en 2010 à 5,7% en 2011, se décomposant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	2011	en % du CA	2010	en % du CA	Variation (en m€)
France	15,6	5,7%	14,7	4,5%	0,9
dont résidentiel	15,1	5,7%	15,1	5,1%	0
dont immobilier d'entreprise	0,5	6,9%	-0,4	-1,2%	0,9
Espagne	5,0	9,1%	4,5	10,7%	0,5
Allemagne	9,6	5,1%	5,3	3,3%	4,3
dont Concept Bau-Premier	3,9	6,2%	3	5,0%	0,9
dont Zapf	5,7	4,6%	2,3	2,3%	3,4
Autres implantations	-0,3	-3,6%	-0,4	-4,3%	0,1
Total	29,9	5,7%	24,1	4,5%	5,8

En valeur absolue, la principale variation de ROC concerne Zapf (+3,4m€), en lien avec la forte progression du chiffre d'affaires et de la marge brute de cette filiale commentée plus haut.

La marge opérationnelle courante est en progression dans tous les segments, à l'exception de l'Espagne pour la raison décrite au paragraphe précédent.

Concernant la France Résidentiel, la stabilité du ROC au niveau de 15,1m€, pour une marge brute en hausse de 8,3m€, s'explique d'une part par une augmentation d'environ 5m€ des honoraires commerciaux externes, en lien avec le développement de la commercialisation via les prescripteurs/réseaux (36% des ventes en 2011, contre 13% en 2010), et d'autre part par l'ajout de 2,5m€ de coûts de fonctionnement de la nouvelle filiale Cabrita, consolidée depuis août 2011.

CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

Aucune charge non courante n'a été comptabilisée en 2011 ni en 2010.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 5,5m€ en 2011 contre 7,1m€ en 2010. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée en 2009, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 2,9m€ en 2011, contre 1,9m€ en 2010. Ainsi, le montant total d'intérêts payés (en charge et en stocks) s'élève à 8,4m€ en 2011, contre 9m€ en 2010, en baisse de 6%.

Entre ces deux années, l'endettement brut moyen est passé de 162m€ en 2010 à 146m€ en 2011, soit une baisse d'assiette de 10% qui justifie l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunt évoquée ci-dessus. Sur cette base, les intérêts et agios s'élèvent à 5,8% en 2011 contre 5,5% en 2010 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23). Cette hausse est principalement liée à la hausse de l'Euribor 3 mois moyen passé de 0,8% à 1,4% entre les deux périodes.

Au total, le résultat financier est en amélioration de 2m€, passant de -8,4m€ à -6,4m€ entre les deux exercices, ce qui permet au résultat courant avant impôt d'afficher une progression de 7,9m€, soit +51% entre 2010 et 2011.

RESULTAT NET

En 2011, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 7,7m€, soit 33% du résultat avant impôt, contre 0,2m€ en 2010. Cette charge se décompose en un IS exigible de 9,5m€ (essentiellement en France) et un impôt différé de 1,9m€ (principalement activation de déficits reportables). En 2010, la charge fiscale avait été particulièrement faible du fait d'importants produits d'impôt différé.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 0,1m€ en 2011, contre 0,9m€ en 2010, qui est le net entre 1m€ de profit affecté aux minoritaires de Zapf, et 0,9m€ de perte affectée à ceux de Comepar (Mandelieu).

Le résultat net part du groupe en 2011 est un profit de 15,1 m€, identique au résultat de 2010.

f) Bilan synthétique

A fin 2011 et fin 2010, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent, le cas de Premier España mis à part, d'une grande solidité financière :

31/12/2011		31/12/2011	
Actifs non courants	55,5	Capitaux propres	208,3
BFR	161	Provisions et autres	37,5
Trésorerie nette	<u>29,3</u>		
	245,8		245,8

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

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Stocks	323,8	261,5	62,3
Clients et autres créances	108,0	99,5	8,5
Fournisseurs et autres dettes	270,8	212,5	58,3
TOTAL BFR	161,0	148,5	12,5

Le BFR est en progression de 12,5m€, soit +8%, principalement en lien avec la reconstitution du portefeuille foncier en France, et donc des stocks, cette hausse étant tempérée par l'augmentation des encours fournisseur.

La répartition géographique du BFR à fin 2011 et fin 2010 est comme suit :

	31/12/2011	en %	31/12/2010	en %	variation
France	55,8	35%	23,1	16%	32,7
Espagne	45,2	28%	67,9	46%	-22,7
Concept Bau Premier	48,0	30%	41,3	28%	6,7
Zapf	5,5	3%	5,1	3%	0,4
Autres implantations	6,5	4%	11,1	7%	-4,6
Total	161,0	100%	148,5	100%	12,5

A noter la poursuite de la baisse du BFR espagnol, entre autre permise par la vente de 69 stocks durs et un terrain gelé en 2011.

h) Structure financière au 31 décembre 2011

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Dettes financières non courantes	-71,1	-47,5	-23,6
Dettes financières courantes	-63,3	-102,0	38,7
-retraitement apports promoteurs	12,1	12,3	-0,2
Endettement brut	-122,3	-137,2	14,9
Trésorerie *	151,6	172,5	-20,9
Trésorerie nette	29,3	35,3	-6,0
Capitaux propres consolidés	208,3	196,3	12,0
Endettement net / capitaux propres conso	ns	ns	

* A fin 2011, la trésorerie comprend 75m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 52m€ à fin 2010).

La relative stabilité du BFR en 2011 se retrouve dans la relative stabilité de la trésorerie nette du Groupe LNC.

Au 31 décembre 2011, LNC présente une trésorerie nette consolidée de 29,3m€, contre 35,3m€ un an plus tôt.

Cette situation d'endettement(-)/trésorerie(+) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec d'importantes disparités entre pays, et avec le cas particulier de l'Espagne dont l'endettement, quoiqu'en forte baisse, reste élevé à l'aune des autres implantations :

(en m€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
France Résidentiel	81,1	122,3	-41,2
France IE	6,1	5,4	0,7
Espagne	-36,2	-64,6	28,4
Concept Bau	-19,9	-16,6	-3,3
Zapf	-1,8	-5,0	3,2
Autres implantations	0,0	-6,2	6,2
Total Groupe	29,3	35,3	-6,0

Répartition géographique des capitaux propres consolidés :

Ventilation des capitaux propres consolidés au 31/12/2011	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF	Portugal-Pologne-Indonésie	Total
en m€	164,7	4,8	25,4	22,4	-9	208,3
en %	79%	2%	12%	11%	-4%	100%

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2011	2010
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	28,1	24,4
Variation du BFR liée à l'activité *	-4,5	121,9
Intérêts versés nets et impôts payés	-11,9	-18,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	11,7	128,2
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-11,5	-3,2
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-8,2	-7,9
Variation de l'endettement	-12,8	-98,9
Autres flux liés au financement	-0,3	-0,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-21,2	-107,3
Incidence des variations de change	0,2	0,2
Variation totale de Trésorerie	-20,9	17,9
Trésorerie d'ouverture	171,9	154,1
Trésorerie de clôture **	151,0	171,9

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

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

En 2011, la trésorerie consolidée est en baisse de 20,9m€, soit -12%, principalement en lien avec la baisse de l'endettement et la distribution de dividendes. Le montant de la trésorerie générée par l'exploitation correspond approximativement au montant de la trésorerie affectée aux investissements, dont principalement les acquisitions Cabrita et Estelit.

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

Sociétés	Activité	% au 31 décembre 2011	d'intérêt Devise	Capital	Capitaux propres 31 décembre 2011 *	Valeur au du capital au 31 décembre 2011	Provisions comptable au 31 décembre 2011	Dividendes au encaissés 31 décembre 2011	CA HT en dernier exercice	Résultat après dernier exercice impôt exercice	net Date	fin Prêts/avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,26	EUR	16 072 245	39 103 617	52 820 019	néant	15 951 729	néant	7 493 504	31 décembre 2011	néant
CFH	Holding gestion de participation dans 100 des sociétés françaises de programmes immobiliers		EUR	10 653 600	6 286 763	33 688 043	6 790 791	4 632 000	6 368 435	4 042 546	31 décembre 2011	néant
Dominium	Holding gestion de participation dans 100 des sociétés françaises de programmes immobiliers		EUR	75 000	4 851 000	6 145 868	néant	néant	2 420 170	2 040 623	31 décembre 2011	néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans 100 des sociétés françaises de programmes immobiliers		EUR	5 000 000	0	5 000 000	néant	néant	811 965	- 338 780	31 décembre 2011	1 022 449
Cabrita Promotion	Holding gestion de participation dans 90,51 des sociétés françaises de programmes immobiliers		EUR	39 000	2 285 920	2 297 600	néant	néant	4 602 800	118 462	31 décembre 2011	néant
Cabrita Développement	Holding gestion de participation dans 100 des sociétés françaises de programmes immobiliers		EUR	40 000	8 917 780	11 041 880	néant	néant	197 747	- 1 367 112	31 décembre 2011	néant

Sociétés	Activité	% au 31 décembre 2011	d'intérêt Devise	Capital	Capitaux propres 31 décembre 2011 *	Valeur au du capital au 31 décembre 2011	Provisions détenues 31 décembre 2011	Dividendes au encaissés 2011	CA HT en dernier exercice	Résultat après impôt dernier exercice	net Date	fin Prêts/avances consentis
B/ Étrangers												
Allemagne												
Concept GmbH (Munich)	Bau-Premier Développement promotion immobilière de logements	de 99,26	EUR	51 129	2 667 868	48 000	néant	néant	17 875 671	- 809 681	31 décembre 2011	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	de 99,33	EUR	1 000 000	-512 056	368 000	8 431	néant	6 993 709	427 746	31 décembre 2011	4 561 646
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	et 68,07	EUR	732 110	8 145 171	941 301	651 522	néant	126 440 000	2 398 000	31 décembre 2011	23 043 020
Premier GmbH (Frankfurt)	Deutschland Promotion, construction et vente de logements	de 100	EUR	25 000	- 113 698	54 801	27 000	néant	néant	- 381 513	31 décembre 2011	523 524
Espagne												
Premier (Barcelone)	Espana Promotion, construction et vente de logements	de 99,90	EUR	5 312 994	- 2 948 000	6 407 678	2 759 258	néant	46 325 000	1 311 000	31 décembre 2011	néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	de 100	EUR	1 000 000	- 488 508	1 000 000	1 000 000	néant	7 851 857	633 106	31 décembre 2011	13 470 918
Portugal												
LNC Portugal Lda (Lisbonne)	Premier Promotion, construction et vente de logements	de 99,99	EUR	1 000 000	- 1 183 865	1 037 130	1 037 130	néant	néant	- 1 014 028	31 décembre 2011	3 792 763

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2011	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2011 *	Valeur comptable au 31 décembre 2011	Provisions au 31 décembre 2011	Dividendes encaissés au 31 décembre 2011	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date	fin Prêts/avances consentis
Indonésie												
PT Les Constructeurs Real Property (Jakarta)	Nouveaux Développement Premier co-promotion de villages de maisons Indonesia individuelles	en 99,00	EUR	235 170	- 1 135 599	353 721	353 721	néant	2 355 830	551 230	31 décembre 2011	679 898
Pologne												
Premier (Varsovie)	Polska Promotion, construction et vente de logements	de 99,99	EUR	897 263	- 4 924 000	1 053 691	1 053 691	néant	néant	-722 197	31 décembre 2011	9 159 276
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	de 100	EUR	11 216	- 8 264 384	7 745	7 745	néant	néant	- 102 213	31 décembre 2011	5 349 546
Singapour												
Premier LNC Singapour Holding		100	EUR	NS	1 508 285	NS	néant	néant	néant	679 912	31 décembre 2011	3 066 954

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

2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

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

3 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

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

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

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

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

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

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

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

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

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

4 - LES PERSPECTIVES

En 2011, **Les Nouveaux Constructeurs** a pu poursuivre ses efforts en termes de projets nouveaux, tout en demeurant très vigilant sur les critères d'acquisition de ces projets. Ainsi, l'offre commerciale LNC s'est étoffée, et les ventes de logements ont été dynamiques tout au long de l'année, en particulier au 4^{ème} trimestre.

En France, la taille du carnet de commandes LNC, la qualité du portefeuille foncier, ainsi que la capacité à continuer à maîtriser sélectivement des opportunités en immobilier d'entreprise, permettent à LNC d'envisager l'avenir avec confiance. En Allemagne aussi, l'activité et le carnet de commandes ont substantiellement augmenté.

Les Nouveaux Constructeurs aborde l'exercice 2012 avec une bonne visibilité, tout en maintenant une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la demande.

Au 4 mars 2012 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du groupe atteignent 535 unités contre 416 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 29%.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 371 unités, en hausse de 71% par rapports aux 217 de la même période de 2011. En accession, la comparaison s'établit à 327 unités contre 199.

A l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 164 unités, contre 199 pour la même période de 2011. Parmi les 164 unités réservées, 59 l'ont été en Allemagne, 15 en Espagne et 90 en Indonésie.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2012 – 2013.

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

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**.

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

CABRITA

Les Nouveaux Constructeurs a procédé jeudi 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier **Cabrta**. Situé à Toulouse, 4ème agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, **Cabrta** emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. Cette société est consolidée dans les comptes du 2ème semestre 2011.

ESTELIT

En septembre 2011, **Zapf**, la filiale allemande de LNC, s'est porté acquéreur des actifs industriels et du fonds de commerce de l'activité Garages de la société **Estelit**, un industriel implanté Rhénanie du Nord - Westphalie. Cette transaction qui s'est élevée à 2,6m€ permet à Zapf d'accroître sa capacité de production d'environ 2 500 garages par an, et lui donne un accès privilégié aux marchés du Nord Ouest de l'Allemagne.

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 21.174.317,83 euros de la manière suivante :

Bénéfice distribuable

- Report à nouveau antérieur	0,00 euros
- Résultat de l'exercice	21 174 317,83 euros
- Dotation de la réserve légale	71 018,50 euros
TOTAL A AFFECTER	21 103 299,33 euros

Affectation du résultat après dotation à la réserve légale

A la distribution de 0,50 euros par actions, prélevée sur le bénéfice 2011	7 621 177,00
Au poste « Autres Réserves »	13 482 122,33

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

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2008	0,00 euro	néant	Sans objet	0,00 euro
2009	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro
2010	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro

* abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 19% (actuellement) auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 13,5% (actuellement).

8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

9 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 57 883 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

10 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

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

(en k€)	solde au 31/12/2011	non échus	échus			
			dont:	0-1 mois	1-3 mois	>3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 822,6	1 790	31,1	11,2	12,1	7,8

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

A fin 2011, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

11.1.1. Les membres du Directoire ont été au nombre de six jusqu'au 31 Mars 2011, puis au nombre de cinq à compter de cette date et jusqu'au 31 décembre 2011:

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA, occupe la présidence de LNC SA sous sa forme actuelle à Directoire et Conseil de Surveillance depuis le 27 juin 2003, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et 26 mai 2009	Président du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> • Président-directeur général de LNC Investissement ; • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ; • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ; • Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; • Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Président de Maine Immobilier Inc. ; • Président de Premier Group Inc. ; • Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC). <i>Mandats expirés :</i> • <i>Président de CFH Investissement (Groupe LNC).</i> • <i>Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ;</i>
		<i>Mandats en cours :</i> • President Director de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Director de Premier LNC Singapore PTE (Groupe LNC) ; • Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle. <i>Mandats expirés :</i> • <i>Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ;</i> • <i>Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC).</i> • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Gérant de LNC Premier Portugal (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC) ;
Guy Welsch Nommé le 27 juin 2003 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et du 26 mai 2009 Son mandat a pris fin le 31 mars 2011 (départ à la retraite)	Directeur Général, Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> • Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ; • Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC) ; • Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Fabrice Desrez Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1 ^{er} janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010 Nommé DG le 17 décembre 2010	Directeur Général, Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC).
Moïse Mitterrand Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 ^{er} janvier 2011	Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Président de LNC Entreprise (Groupe LNC) ; • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC).
Ronan Arzel Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 ^{er} janvier 2011	Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> Aucun

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

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> • Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ; • Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; • Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; • Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Gérant d'Élysées Immobilier ; • Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ; • Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC).

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> - Administrateur de Foncière Euris (société cotée) - Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) - Président de Pargest Holding - Administrateur de Mercialys (société cotée) - Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée)
		<i>Mandats expirés :</i> - Président du Conseil d'Administration de Foncière Euris - Administrateur de Rallye SA (société cotée) - Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl - Co- Gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Gutenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire.
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> - Membre du Comité statutaire du MEDEF ; - Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; - Président d'honneur de la Fédération Nationale des Promoteurs de France ; - Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme.
		<i>Mandats en cours :</i> - Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi ; - Président du Directoire de DTZ Holding ; - Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ; - Président Directeur Général de DTZ Consulting & Research ; - Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes.
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats expirés :</i> - Administrateur de DTZ SA société devenue DTZ Holding. - Président du Conseil de Surveillance de DTZ Asset Management France.
		<i>Mandats en cours :</i> - Administrateur de CIPL ; - Vice-Présidente de Vitry Coop ; - Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; - Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial).
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> - Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; - Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; - Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; - Président du Directoire de Défi Crèche SAS ; - Membre du Conseil d'Administration de Euromed Management.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> Principal associé et gérant d'Apartia SARL ;
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> - Gérant de PB SARL ; - Gérant de PB Conseil.

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

11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

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

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

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

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2010 et 2011 :

Jetons de présence	2010	2011
Philippe Poindron, Président	20 000 euros	20 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	16 000 euros	16 000 euros
Patrick Bertin	12 000 euros	16 000 euros
Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010)	3 000 euros	0 euros
Henri Guitelmacher	12 000 euros	12 000 euros
Gérard Margiocchi	16 000 euros	16 000 euros
Louis-David Mitterrand	16 000 euros	16 000 euros
Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010)	4 500 euros	0 euros
Anne-Charlotte Rousseau	10 000 euros	10 000 euros
Michèle Wils	16 000 euros	12 000 euros

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	2010	2011
Philippe Poindron, Président et Président du Comité des Rémunérations	20 000 euros	17 500 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit	12 000 euros	10 000 euros
Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'Audit	12 000 euros	10 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'Audit	8 000 euros	6 000 euros
Henri Guitelmacher, membre du Comité des Rémunérations	4 000 euros	4 000 euros
Michèle Wils, membre du Comité des Rémunérations	4 000 euros	4 000 euros

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

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 292 429 euros HT réparti comme suit :

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

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011

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

Honoraires HT	Frais HT
néant	néant

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

Honoraires HT	Frais HT
118 500 euros	néant

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

3) pour la mission de suivi de l'activité des filiales indonésiennes PREMIER LNC SINGAPOUR et PREMIER QUALITAS INDONESIE, suivi portant sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés

Honoraires HT	Frais HT
15 500 euros	4 979 euros

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 4 novembre 2011. Avis en a été donné aux Commissaires aux comptes.

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

Honoraires HT	Frais HT
153 450 euros	néant

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

- **La société Apartia**, qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2011, la somme de 666 974 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2011, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

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

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

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

Patrick Bertin a facturé, au titre de l'exercice 2011, la somme de 1 235 euros HT et 113 euros de remboursement de frais.

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2010	Montant versés au titre de l'exercice 2011
Philippe Poindron		
Jetons de présence	20 000	20 000
Jetons de présence versés par ZAPF filiale de LNCSA	17 000	24 000
Autres rémunérations	578 640	309 929
Pierre Féraud		
Jetons de présence	16 000	16 000
Autres rémunérations		
Patrick Bertin		
Jetons de présence	12 000	16 000
Autres rémunérations	9 975	1 348
Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010)		
Jetons de présence	3 000	néant
Autres rémunérations		

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2010	Montant versés au titre de l'exercice 2011
Henri Gultelmacher		
Jetons de présence	12 000	12 000
Autres rémunérations	54 000	4 000
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	16 000	16 000
Autres rémunérations	12 000	10 000
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	16 000	16 000
Autres rémunérations	554 894	676 974
Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010)		
Jetons de présence	4 500	néant
Autres rémunérations		
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	10 000	10 000
Autres rémunérations	8 000	6 000
Michèle Wils		
Jetons de présence	16 000	12 000
Autres rémunérations	4 000	4 000
TOTAL	1 364 009	1 060 251

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2010	Année 2011
Olivier Mitterrand*		
Rémunération fixe	(* ci-dessous)	(* ci-dessous)
Rémunération brute variable en fonction des objectifs		
Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		
Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA	14 000	23 000
Prise en charge de contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations). Deux contrats en 2010 et un seul en 2011	8 009,66	631,66
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
TOTAL	22 009,66	23 631,66
Guy Welsch		
Rémunération brute fixe	234 000	58 500
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôt sur les sociétés, développement foncier et trésorerie), et qualitatifs (contribution aux décisions majeures et au pilotage des Directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC)	351 000	58 500
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	11 000	3 500
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4286	653
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
TOTAL	600 286	121 153

Fabrice Desrez

Rémunération brute fixe	175 500	234 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de 197 025 résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)		172 315
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en néant Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 324	4 137
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
TOTAL	376 849	410 452

Jean Tavernier

Rémunération brute fixe	167 050	172 750
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (Résultat du 133 574 développement foncier en Ile de France, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat consolidé avant impôts de l'activité en Espagne).		146 445
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en 2 750 Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		2 250
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 592	3 592
Autre avantage en nature (logement)	54 906	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
TOTAL	361 872	325 037

Moïse Mitterrand

Rémunération brute fixe	-	130 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats - consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et au résultat du secteur d'activité immobilier d'Entreprise et au résultat d'exploitation de la société Concept Bau		105 708
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en - Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		4 500
Avantage en nature (véhicule de fonction)	-	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	Néant
TOTAL	-	240 208

Ronan Arzel

Rémunération brute fixe	-	156 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (résultats consolidés du - Groupe avant impôt sur les sociétés, Développement Ile de France et résultat des consultations Ile de France).		166 865
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en - Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	-	3 180
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	Néant
TOTAL	-	326 045

(*) Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, qu'il continue d'assumer pleinement à la date du présent Rapport de gestion et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite. Il perçoit une rémunération de la société Premier Investissement dont le montant est indiqué sous le tableau ci-après relatif au cumul mandat social/contrat de travail des membres du Directoire.

Tableau sur le cumul mandat social / contrat de travail des membres du Directoire

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions.		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Olivier Mitterrand Président du directoire		X		X		X		X
Fabrice Desrez Directeur général	X			X		X		X
Jean Tavernier Membre du directoire	X			X		X		X
Moïse Mitterrand Membre du Directoire	X			X		X		X
Ronan Arzel Membre du Directoire	X			X		X		X
Paul-Antoine Lecocq Membre du Directoire (nommé en janvier 2012)	X			X		X		X

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

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

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

Pour l'exercice 2011, la refacturation s'est élevée à 1 280 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de 295 660 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu au titre de l'exercice 2011, 198.000 euros brut de rémunération fixe (190.000 euros en 2010), 12.500 euros brut d'indemnités d'expatriation (7.750 euros pour 2010), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2010 et 2011.

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

11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

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

- Olivier Mitterrand a cédé à la société Premier Investissement les 37.590 actions qu'il détenait. Cette opération de reclassement est intervenue hors marché à un prix de 13,5 euros par action.
- Premier Investissement a acheté 5.000 actions au cours de l'exercice ;

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2011.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante :

http://www.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?slttypeindex=0&txtfind=LES+NOUVEAUX+CONSTRUCTEURS&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmnth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmnth2=&sltyear2=&btnvalid.x=22&btnvalid.y=6&view=dec

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

A la connaissance de la société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la société au 31 décembre 2011 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.11	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.11*
Premier Investissement	76,76%	87,24%

*sur la base de 24 500 463 droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

533.250 actions sont détenues par la société Premier Sarl, elle-même détenue à 99,98% par la Sarl APEX dont le capital est intégralement détenu par LNC SA (auto contrôle).

La participation des salariés au capital représente 2,96% du capital social et 1,97% des droits de vote au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le montant du capital social était de 15 242 354 euros divisé en 15 242 354 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

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

- de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009,
- d'une nouvelle augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution d'actions gratuites décidés par le Directoire en date du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale, et qui a entraîné la création de 710.185 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9 810 859 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 24 500 463.

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

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

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

Ce contrat de liquidité a été doté de 200 000 euros de moyens financiers.

Cette autorisation a été reconduite par la suite lors des Assemblées Générales des 21 mai 2010 et 20 mai 2011, à chaque fois pour une période de 18 mois.

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

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

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

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans a eu lieu le 6 avril 2011.

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

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

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

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

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

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

Pacte d'actionnaires

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

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

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

Ce pacte a été dénoncé le 10 juin 2011, avec effet au 16 août 2011, cette dénonciation ayant été portée à la connaissance des services fiscaux.

Un engagement collectif de même nature, conclu pour deux ans et non reconductible, a été souscrit en dernier lieu le 20 mai 2011, enregistré le 27 juin 2011 au pôle enregistrement Paris XVe, entre d'une part Monsieur Olivier Mitterrand, et, d'autre part, ses 6 enfants, par lequel les signataires du Pacte se sont engagés à conserver, pendant au moins 6 ans, 30 822 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, soit 30 922 actions sur les 46 102 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée d'Olivier Mitterrand et de ses 6 enfants. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

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

Dans la commune intention des parties l'engagement du 20 mai 2011 a remplacé tous autres Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

Dans la commune intention des parties l'engagement du 20 mai 2011 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont toujours rééligibles.

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

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

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

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

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

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

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

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée générale mixte	1 million d'euros	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Bons de Souscription ou d'Acquisition d'Actions Remboursables	18 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2010

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

16.1. Conséquences environnementales de l'activité

16.1.1 Bilan environnemental

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

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

16.1.2 Politique environnementale – Développement durable

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

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

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

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

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

L'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

16.1.2.2 Performance énergétique accrue des programmes

Par ailleurs, le Groupe a décidé d'améliorer la performance énergétique de ses programmes résidentiels dans la perspective de la mise en place de la Réglementation Thermique 2012 en réalisant pour tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} Juillet 2010 l'ensemble de sa production avec une performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), Effinergie®.

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

16.2 Aspects sociaux

16.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2011, l'effectif total en France de la Société s'élevait à 243 salariés, contre 215 salariés au 31 décembre 2010, en ce compris l'effectif des sociétés CFH, Dominium et Cabrita. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2011 à 1 091 salariés, à comparer à 871 au 31 décembre 2010.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2011 :

Implantation	Total
France	215
Espagne	27
Barcelone	11
Madrid	16
Allemagne *	772
Berlin	8
Munich	27
Francfort	01
Bayreuth (ZAPF)	736
Indonésie *	47
Pologne	02
TOTAUX	1091

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2009 et 2010, et jusqu'au 31 décembre 2011 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2009 Effectifs à la clôture 12/2009	31.12.2010 Effectifs au 31 décembre 2010	Variation 2010/2009 au	31.12.2011 Effectifs au 31 décembre 2011	Variation 2011/2010 au
France	198	215	+ 8,6 %	243	13 %
International	713	656	- 8 %	848	29,3 %
Dont ZAPF	594	594	0 %	736	24 %
TOTAL GENERAL	911	871	- 4,4 %	1091	25 %

En 2011, l'effectif France a augmenté essentiellement suite à l'intégration des collaborateurs de la Société Cabrita à Toulouse. A l'international, les effectifs sont restés stables, hormis pour Zapf qui s'est développé de manière importante, en particulier dans le domaine des garages, tant en croissance interne qu'externe.

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1.2 (contre 1,7) personnes en 2010). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 28 stagiaires.

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

16.2.2 Organisation et durée du temps de travail

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

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 7 salariés au 31 décembre 2011, soit 2.8 % de l'effectif total.

16.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2011 s'est élevé à 113 961 euros, à 93 604 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 48 209 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

16.2.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. En ce qui concerne la filiale C.F.H., deux délégués du personnel, syndiqués CFDT, ont été élus en 2011 pour un mandat de 4 années.

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

16.2.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

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

16.2.6 Politique sociale

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

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

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

En matière de formation, les dépenses se situent en 2011, pour la France, à 1,5 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2011 principalement sur les secteurs de l'informatique (25 %), des domaines techniques (19 %), commercial (10 %), et développement (16 %) le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

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

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (10 stagiaires au sein des équipes françaises en 2011). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

En outre, un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

16.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2011 en France s'est élevé à 40 956,90 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 26 401,26 € euros.

16.2.8 Intéressement et participation

Participation

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

Intéressement

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

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

16.2.9 Plan Epargne Entreprise et Plan Epargne Groupe

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

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

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

Le 19 mars 2012

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND

Président

