

AGM AUDIT LEGAL
7, rue Marguerite-Yourcenar
21000 Dijon
S.A.S. au capital de € 46.500

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Dijon

ERNST & YOUNG et Autres
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société Cabrita Promotion

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

a. Nature et objet

Convention de prestations de services conclue entre votre société et la société Cabrita Promotion.

Modalités

Le conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société Cabrita Promotion moyennant des honoraires annuels fixés à € 50.000.

Les prestations facturées au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à € 20.833.

b. Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société Cabrita Promotion.

Modalités

Le conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la mise en place, entre votre société et la société Cabrita Promotion, de la convention de trésorerie en vigueur avec les autres filiales du groupe, soit avec application du taux EURIBOR 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de cette convention, s'élèvent à € 4.744.

2. Avec la société LNC de Inverslones, société de droit espagnol

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Conversion en prêt participatif d'une quote-part du compte courant détenu par votre société sur la société LNC de Inverslones.

Modalités

Le conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la conversion en prêt participatif d'une quote-part d'un montant de € 1.225.000 du compte courant détenu par votre société sur la société LNC de Inverslones. Ce prêt participatif a été consenti pour une période de trois ans, renouvelable tacitement, et son remboursement est subordonné à la réalisation effective de bénéfices suffisants par la société LNC de Inverslones. Il porte intérêt au même taux que celui de la convention de trésorerie, soit EURIBOR 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de cette convention, s'élèvent à € 8.055.

3. Avec la société LNC Entreprise

Membre du directoire concerné

M. Moïse Mitterrand.

a. Nature et objet

Convention de prestations de services conclue entre votre société et la société LNC Entreprise.

Modalités

Le conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société LNC Entreprise moyennant des honoraires annuels fixés à € 50.000 pour 2011.

Les prestations facturées au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à € 25.000.

b. Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société LNC Entreprise.

Modalités

Le conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la mise en place, entre votre société et la société LNC Entreprise, de la convention de trésorerie en vigueur avec les autres filiales du groupe, soit avec application du taux EURIBOR 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de cette convention, s'élèvent à € 23.558.

c. Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société LNC Entreprise.

Modalités

Le conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de sous-location au profit de la société LNC Entreprise jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la Tour Montparnasse à Paris (XV^e) d'une superficie de 191 m² et sept parkings, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges fixé à € 87.189, des charges locatives hors taxes fixées à € 28.745 et la refacturation à hauteur de 10,92 % des frais de services communs.

Ainsi pour l'exercice 2011, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 43.595 au titre du loyer et à € 18.557 au titre des charges locatives.

4. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées

MM. Olivier Mitterrand et Philippe Poindron.

Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Afin de financer la reprise des actifs de la société Estelit par la société ZAPF GmbH, le conseil de surveillance du 23 septembre 2011 a autorisé un prêt sans garantie d'un montant de € 2.500.000, rémunéré au taux EURIBOR 3 mois plus 300 points de base, d'une durée de trois ans et remboursable par anticipation.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011 se sont élevés à € 20.132.

5. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère.

Modalités

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le montant de la rémunération versée à votre société au titre de ces prestations en 2011 a été autorisé par le conseil de surveillance du 18 février 2011. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

6. Avec M. Philippe Poindron, membre du conseil de surveillance

a. Nature et objet

Missions complémentaires confiées à un membre du conseil de surveillance concernant le suivi de l'activité des filiales indonésiennes.

Modalités

Sur autorisation du conseil de surveillance du 4 novembre 2011, votre société a confié à M. Philippe Poindron à compter du 1^{er} décembre 2011 une mission concernant le suivi de l'activité des filiales indonésiennes Premier-LNC Singapour et Premier Qualitas Indonésie, suivi qui porterait sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés telle que décidée lors de la réunion du conseil de surveillance du 13 mai 2011.

Les prestations de services correspondantes seraient facturées sur la base d'un taux horaire de € 490 hors taxes et d'un forfait journalier de € 3.100 hors taxes, l'un et l'autre révisables par le directoire en fonction de l'importance et de la durée effective des missions.

Les honoraires facturés en 2011 par M. Philippe Poindron au titre de la mission de suivi des filiales indonésiennes se sont élevés à € 15.500 hors taxes.

b. Nature et objet

Mission confiée à un membre du conseil de surveillance pour l'acquisition d'une participation dans la société ZAPF GmbH, le suivi des accords signés avec les partenaires financiers et le suivi de son activité.

Modalités

Sur autorisation du conseil de surveillance du 4 novembre 2011, une mission complémentaire de suivi de l'activité de la filiale allemande ZAPF GmbH, suivi qui porterait en partie sur la stratégie du groupe au regard de son investissement dans cette société, a été confiée à M. Philippe Poindron.

Les honoraires facturés en 2011 par M. Philippe Poindron au titre de ces différentes missions se sont élevés à € 118.500 hors taxes.

7. Avec la société Premier Investissement

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Le conseil de surveillance du 19 septembre 2006 a résilié une précédente convention de management et l'a remplacée par une nouvelle convention, à effet du 1^{er} octobre 2006, dans laquelle les missions du prestataire ont été restreintes. La rémunération a également été modifiée et consiste désormais en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %. En outre, les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Le budget retenu au titre de l'exercice 2011 dans le cadre de l'application de cette convention a été autorisé par le conseil de surveillance en date du 18 février 2011. Votre société a ainsi comptabilisé en 2011 une charge de € 1.280.341 au titre de cette convention.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées

MM. Olivier Mitterrand et Philippe Poindron.

Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Dans le cadre du financement des activités de la société ZAPF GmbH, le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé un prêt sans garantie d'un montant de € 4.500.000, rémunéré au taux EURIBOR 3 mois plus 300 points de base, pour une durée indéterminée et remboursable par anticipation.

2. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère.

Modalités

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a fixé le montant de la rémunération qui sera versée à votre société au titre de ces prestations pour l'exercice 2012. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

3. Avec la société Premier Investissement

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Les modalités de cette convention sont décrites dans la première partie du présent rapport (cf. convention n° 7). Le budget retenu pour l'exercice 2012 dans le cadre de l'application de cette convention a été fixé à un montant de € 1.200.000 par le conseil de surveillance du 23 mars 2012.

4. Avec la société A2L France

Membre du directoire concerné

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Avenant à la convention de licence de marque LNC Financement à la S.A.S. A2L France.

Modalités

Le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé la suppression de la rémunération de la licence permettant à la société A2L France d'utiliser la marque LNC Financement.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec M. Olivier Mitterrand

Nature et objet

Maintien de la prise en charge de deux contrats d'assurance-vie au profit de M. Olivier Mitterrand.

Modalités

Le conseil de surveillance du 17 janvier 2006 a maintenu la prise en charge, par votre société, de deux contrats d'assurance-vie au profit de M. Olivier Mitterrand.

Une charge de € 632 a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2011 au titre de ces contrats.

2. Avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

Nature et objet

Convention de portage conclue avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

Modalités

Dans le cadre de l'acquisition de la société de droit allemand Concept BAU par la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A., votre société a conclu avec sa filiale une convention de portage engageant votre société à racheter les titres de la société Concept BAU et le compte courant acquis par la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A. moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an.

L'accord prévoit également la prise en charge par votre société à compter de l'acquisition, soit octobre 2003, des frais et risques liés à cette acquisition. Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2012, selon autorisation du conseil de surveillance du 17 décembre 2010.

Dans le cadre de cette convention, les charges enregistrées au titre de l'exercice 2011 se sont élevées à € 799.700.

3. Avec la société Premier Investissement

a. Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société Premier Investissement.

Modalités

Le conseil de surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un bail de sous-location au profit de la société mère pour la période du 1^{er} octobre 2006 jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la Tour Montparnasse à Paris (XV^e) d'une superficie de 120 m², moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges initialement fixé à € 42.932 et des charges locatives hors taxes fixées à € 15.066.

Le conseil de surveillance du 14 mai 2009 a autorisé la prorogation de cette convention de sous-location jusqu'à l'échéance du bail principal avec une réduction de la superficie à 75 m², moyennant un loyer annuel hors taxes de € 28.125 et des charges locatives annuelles de € 9.975.

Pour l'exercice 2011, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 28.137 au titre du loyer et à € 13.183 au titre des charges locatives.

b. Nature et objet

Convention de licence de marque consentie à la société Premier Investissement.

Modalités

Pour permettre à la société Premier Investissement d'utiliser dans sa dénomination sociale, la marque Premier, votre société lui avait concédé, le 2 janvier 2002, une licence non exclusive moyennant une somme forfaitaire et unique de € 1, pour une durée de trois ans à compter du 2 janvier 2002 puis reconductible pour des durées de trois ans de plein droit.

Le conseil de surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un avenant à cette convention prévoyant de nouvelles conditions de rupture. Ainsi, dans le cas où la participation de M. Olivier Mitterrand dans le capital de la société Premier Investissement ou bien dans le cas où la participation de la société Premier Investissement dans le capital de votre société deviendrait inférieure à 33,33 % des droits de vote, cette convention pourrait être résiliée.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2011 au titre de cette convention.

c. Nature et objet

Convention de compte courant.

Modalités

Selon la convention en date du 6 décembre 2002, il a été convenu que la société Premier Investissement pourrait placer auprès de votre société sa trésorerie disponible moyennant une rémunération calculée au taux EURIBOR 3 mois.

Cette convention de trésorerie n'a pas eu d'effet en 2011.

4. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

Nature et objet

Conventions de trésorerie conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères.

Modalités

Certaines filiales françaises et étrangères ont mandaté votre société pour organiser, en leur nom et pour leur compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Le montant des charges financières comptabilisées par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de ces conventions, est indiqué en annexe 2.

5. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

a. Nature et objet

Convention de prêt d'associé consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Le conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt d'associé d'un montant initial de € 6.281.540, remboursable sur décision conjointe des associés, rémunéré au taux de 3,75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008. A compter du 1^{er} janvier 2009, le taux est à convenir par les associés de la société ZAPF GmbH ou à défaut d'accord entre eux, à 10 % l'an.

Les intérêts facturés au titre de l'exercice 2011 se sont élevés à € 635.223.

b. Nature et objet

Convention de prêt mezzanine consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Le conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt mezzanine d'un montant initial de € 7.500.000, rémunéré au taux de 10 % l'an et remboursable pour moitié lors de la livraison de la première tranche de l'opération Netzaberg (remboursement effectif en novembre 2007), et pour l'autre moitié lors du remboursement du prêt bancaire de € 100.000.000.

Les intérêts facturés au titre de l'exercice 2011 se sont élevés à € 570.312.

6. Avec M. Philippe Poindron

Nature et objet

Mission complémentaire confiée à un membre du conseil de surveillance pour le désengagement de l'activité aux Etats-Unis.

Modalités

Dans le cadre de sa stratégie de désengagement de son activité aux Etats-Unis, votre société avait confié, en avril 2000, à M. Philippe Poindron une mission de recherche d'une association avec un promoteur américain. Cette mission a abouti à la concrétisation d'un accord avec un groupe immobilier dont le suivi avait été confié à un ancien collaborateur de Premier Group Inc.

Ce dernier n'étant plus en mesure d'apporter son assistance, votre société a mandaté M. Philippe Poindron pour suivre les négociations nécessaires à l'exécution des accords et aboutir au désengagement définitif du groupe aux Etats-Unis.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2011.

7. Avec la S.A.R.L. Apartia

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre la société Apartia et votre société.

Modalités

Selon le contrat signé le 8 mars 2007 à effet du 19 janvier 2007, votre société a confié à la société Apartia des missions d'assistance technique et de conseil en achats de matériels informatiques. Ce contrat a été autorisé par les conseils de surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007.

Les honoraires facturés à votre société en 2011 se sont élevés à € 666.974 hors taxes.

8. Avec M. Patrick Bertin

Nature et objet

Missions de suivi de plusieurs dossiers de développements fonciers.

Modalités

Le conseil de surveillance du 24 avril 2008 a confié à M. Patrick Bertin une mission de suivi de certains dossiers de développements fonciers, moyennant une rémunération journalière forfaitaire de € 1.500 hors taxes.

Les honoraires versés en 2011 à M. Patrick Bertin en application de cette convention se sont élevés à € 1.235 hors taxes, auxquels s'ajoute le remboursement des frais engagés pour un montant de € 113.

9. Avec la société AXCI

Nature et objet

Convention avec la société AXCI détenue et gérée par M. Henri Guitelmacher.

Modalités

Le conseil de surveillance du 6 novembre 2009 a autorisé la conclusion d'une convention avec la société AXCI dans le cadre de l'acquisition de la société Dominium. Cette convention prévoit :

- la rémunération du concours apporté par la société AXCI dans le cadre de cette opération de croissance externe pour un montant de € 100.000 hors taxes. Au cours de l'exercice 2009, des honoraires avaient été facturés à votre société par la société AXCI pour un montant de € 50.000 hors taxes et une charge à payer de même montant avait été comptabilisée. Ces honoraires ont été facturés à votre société au cours de l'exercice 2010 ;
- la possibilité pour la société AXCI :
 - de participer, jusqu'à 10 % de son capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par la société Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Equipeement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de M€ 10 hors taxes,
 - et de percevoir des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel de cette ou ces opération(s).

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice 2011.

10. Avec les membres du conseil de surveillance

Nature et objet

Rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations.

Modalités

Le conseil de surveillance du 30 juillet 2010 a autorisé la rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations au titre des travaux effectués par ces derniers pour les besoins des réunions desdits comités selon les modalités suivantes :

Membre	Rémunération par séance de comité	Charge de l'exercice
M. Philippe Poindron	€ 2.500	€ 17.500
M. Gérard Margiocchi	€ 2.000	€ 10.000
M. Henri Guitelmacher	€ 2.000	€ 4.000
M. Louis-David Mitterrand	€ 2.000	€ 10.000
M ^{me} Michèle Wils	€ 2.000	€ 4.000
M ^{me} Anne-Charlotte Rousseau	€ 2.000	€ 6.000

Dijon et Paris-La Défense, le 4 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



François Carrega

Sébastien Huet

Annexe 1

Facturation des prestations de services 2011 et budget 2012

Entités	Modalités de rémunération	Total facturé en 2011 (hors taxes)	Budget 2012 (hors taxes)
Premier Investissement	Fixe	€ 15.000	€ 15.000
LNC Investissement	Fixe	€ 100.000	€ 100.000
ERA Nueva	Fixe	€ 3.000	€ 3.000
Concept BAU	Fixe	€ 100.000	€ 100.000
C.F.H.	Fixe	€ 150.000	€ 150.000
Dominium	Fixe	€ 50.000	€ 50.000
Premier España	Fixe	€ 50.000	€ 50.000
Premier Qualitas Indonesia	Fixe	€ 30.000	-
LNC de Inversiones	Fixe	€ 25.000	€ 50.000
ZAPF GmbH (1)	Fixe	-	-
Cabrita Promotion	Fixe	€ 20.833	€ 50.000
LNC Entreprise	Fixe	€ 25.000	€ 50.000
TOTAL		€ 568.833	€ 618.000

(1) Pour la société ZAPF GmbH, la convention de prestations de services n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2011.

Annexe 2

Charges et (produits) financiers comptabilisés en 2011

en application des conventions de trésorerie

Entités	Conditions de rémunération	Charges et (produits) financiers
LNC Investissement	Taux EURIBOR 3 mois	€ 329.547
Premier España	Taux EURIBOR 3 mois	€ 40.183
Premier Portugal (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
Concept BAU	Taux EURIBOR 3 mois	€ 34.224
Premier Polska (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
C.F.H	Taux EURIBOR 3 mois	€ 157.515
Premier Deutschland (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
Dominium	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 695)
LNC de Inversiones	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 133.186)
ZAPF GmbH (2)	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 12.036)
LNC Entreprise	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 23.558)
TOTAL		€ 391.994

(1) Pour ces sociétés, la convention de trésorerie n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2011.

(2) Pour la société ZAPF GmbH, la convention de trésorerie a été résiliée en cours d'exercice.