



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Rapport Financier

semestriel

(période du 01.01.2012 au 30.06.2012)

RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 21 SEPTEMBRE 2012

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2012. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2012.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros

	S1 2012	S1 2011	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	212	178	19%
Réservations (TTC)	343	302	14%
	30-06-2012	31-12-2011	Variation
Carnet de commandes (HT)	892	784	14%
Portefeuille foncier (HT)	1 234	1 441	-14%

ACTIVITE COMMERCIALE

Au premier semestre 2012, les réservations s'établissent à 343 millions d'euros, en hausse de 14 % par rapport au 30 juin 2011 où elles s'inscrivaient à 302 millions d'euros. Elles correspondent à 1 517 logements vendus, contre 1 374 au 1^{er} semestre 2011, soit une progression en volume de 10%.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros TTC	6 mois - 2012	6 mois - 2011	Variation
France	263	194	36%
Dont particuliers	226	166	36%
Dont ventes en bloc	37	28	32%
Espagne	30	12	159%
Allemagne	50	81	-38%
Dont Concept Bau	29	41	-29%
Dont Zapf (hors activité garages)	21	41	-48%
Autres implantations	0	16	-100%
TOTAL RESIDENTIEL	343	302	14%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	0	0	ns
TOTAL	343	302	14%

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	6 mois - 2012	6 mois - 2011	Variation
France	1 117	818	+37%
Espagne	180	60	+200%
Allemagne (Concept Bau)	86	94	-9%
Allemagne (Zapf)	134	255	-47%
Autres implantations	0	147	ns
Total	1 517	1 374	+10%

En France, les réservations d'**immobilier résidentiel** progressent sensiblement à 263 millions d'euros, contre 194 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011. Elles représentent à ce niveau 1 117 logements, contre 818 au 1^{er} semestre 2011. Cette progression s'explique par une offre à la vente significativement plus large, notamment après les nombreux lancements commerciaux effectués au deuxième semestre 2011. Au cours de la période, la demande est demeurée présente même si une baisse de la fréquentation des bureaux de vente et un ralentissement des rythmes de ventes ont été observés par rapport à la même période de l'exercice 2011.

La nature de la clientèle a sensiblement évolué, les acquéreurs utilisateurs représentant 68% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2012, contre 43% pour l'année 2011, et les ventes aux investisseurs individuels représentant le solde, soit 32 %, contre 57% pour l'année 2011.

Avec 208 logements vendus au cours du 1^{er} semestre 2012, les ventes en bloc sont également en hausse par rapport aux 151 unités du 1^{er} semestre 2011. En valeur, elles représentent 37 millions d'euros, soit près de 14 % des réservations enregistrées en France.

Cabrita, qui ne figurait pas dans le périmètre au 1^{er} semestre 2011, a contribué aux ventes du 1^{er} semestre 2012 pour 14 millions d'euros, soit 80 logements. Il est à noter également qu'à partir de 2012, LNC revient au mode d'enregistrement classique des réservations qu'elle utilisait jusqu'à fin 2009, c'est-à-dire sans attendre la complète constitution des dossiers de demande de financement de ses acquéreurs.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 30 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012, soit 180 logements, contre 12 millions d'euros, soit 60 logements, au 1^{er} semestre 2011. Elles portent essentiellement sur des logements à prix maîtrisés, concept qui rencontre un réel succès commercial. A titre d'exemple, le programme de l'Hospitalet, lancé à Barcelone en avril 2012, a permis de générer 103 réservations en moins de trois mois.

Au 30 juin 2012, **Premier España** comptait 25 logements terminés invendus contre 46 au 31 décembre 2011.

En Allemagne, chez **Concept Bau** les réservations s'inscrivent à 29 millions, contre 41 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011. La filiale a enregistré 86 réservations au cours du 1^{er} semestre 2012, contre 94 sur la même période en 2011. Du fait de la composition de l'offre à la vente actuelle, les réservations de 2012 ont porté sur des logements au prix unitaire moyen nettement moindre qu'au 1^{er} semestre 2011.

Les ventes de logements de **Zapf** ont atteint 21 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012, contre 41 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011, portant sur 134 logements à construire, contre 255 pour la même période de l'année précédente.

Aucune nouvelle commande n'a été enregistrée par l'**immobilier d'entreprise** au cours de la période.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

COMPTE DE RESULTAT			
(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
		<i>Corrigé (*)</i>	
Chiffre d'affaires	212 047	178 050	524 083
Coûts des ventes	(165 640)	(135 399)	(395 372)
Marge brute	46 407	42 651	128 711
Charges de personnel	(25 714)	(22 799)	(49 542)
Autres charges et produits opérationnels courants	(20 783)	(16 916)	(43 384)
Impôts et taxes	(1 045)	(864)	(1 765)
Charges liées aux amortissements	(1 736)	(2 085)	(4 078)
Sous-total Résultat opérationnel courant	(2 871)	(13)	29 942
Autres charges et produits opérationnels non courants	2 609	0	0
Résultat opérationnel	(262)	(13)	29 942
Coût de l'endettement financier brut	(1 907)	(2 263)	(5 498)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	710	967	1 510
Coût de l'endettement net	(1 197)	(1 296)	(3 988)
Autres charges financières	(541)	(692)	(3 458)
Autres produits financiers	233	344	1 035
Résultat financier	(1 505)	(1 644)	(6 411)
Résultat des activités avant impôts	(1 767)	(1 657)	23 531
Impôts sur les bénéfices	(2 363)	(137)	(7 656)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(118)	104	(609)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 248)	(1 690)	15 266
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(4 139)	(1 825)	118
Dont Résultat Net Part du Groupe	(109)	135	15 148
Résultat net par action (en euro)	(0,01)	0,01	1,04
Résultat net par action après dilution (en euro)	(0,01)	0,01	1,04

(*) Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en juin 2011 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières. Le montant de ce reclassement est de 0,4m€.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2012, le chiffre d'affaires de LNC s'élève à 212 millions d'euros en hausse de 19% par rapport au premier semestre 2011.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2012	en % du CA total	S1 2011	en % du CA total	Variation (en m€)	Variation (en %)
France	146,7	69%	117,1	66%	29,6	25%
dont résidentiel	138,1	65%	115,3	65%	22,8	20%
dont immobilier d'entreprise	8,6	4%	1,8	1%	6,8	378%
Espagne	11,0	5%	7,7	4%	3,3	43%
Allemagne	53,8	25%	50,8	29%	3	6%
dont Concept Bau	8,6	4%	11,0	6%	-2,4	-22%
dont Zapf	45,2	21%	39,8	22%	5,4	14%
Autres implantations	0,6	0%	2,4	1%	-1,8	-75%
Total	212,0	100%	178,0	100%	34,0	19%

En France, le chiffre d'affaires **résidentiel** du 1^{er} semestre 2012 progresse de 20% et s'inscrit à 138,1 millions d'euros, contre 115,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements liée à la forte activité commerciale des exercices 2010 et 2011. La contribution de Cabrita, promoteur toulousain consolidé depuis le 1^{er} août 2011, est de 14,2 millions d'euros pour la période.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** s'établit à 8,6 millions d'euros. Il provient de l'immeuble de Boulogne, vendu à un investisseur au 4^{ème} trimestre 2011, et dont la construction a commencé en début d'année.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 11 millions d'euros contre 7,7 millions d'euros au premier semestre 2011. Ce montant résulte de la livraison de 59 logements au cours des six premiers mois de 2012, contre 34 unités au 1^{er} semestre 2011. Ces livraisons se répartissent entre 24 logements à prix maîtrisés et 35 logements du secteur libre, pour la plupart d'anciens « stocks durs ».

En Allemagne, **Concept Bau** réalise un chiffre d'affaires de 8,6 millions d'euros contre 11 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011, avec 10 livraisons pour la période, principalement des unités haut de gamme à haut prix unitaire, contre 27 au 1^{er} semestre de l'année précédente.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'établit à 45,2 millions d'euros contre 39,8 millions d'euros pour les 6 premiers mois de 2011, en hausse de 14%. Cette croissance est portée par la bonne performance de la branche Garages préfabriqués, qui représente 72 % du chiffre d'affaires semestriel de la filiale, et dont 6 745 unités ont été livrées au cours du semestre (6 066 au premier semestre 2011).

Du fait de la déconsolidation de la filiale indonésienne cédée au 1^{er} trimestre 2012, le chiffre d'affaires du segment **Autres implantations** est quasiment nul.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 42,7m€ au S1 2011 à 46,4m€ au S1 2012, représentant une hausse de 3,7m€, comme détaillé ci-dessous.

En millions d'euros HT	<i>en % du</i>		S1 2011	<i>en % du</i>		Variation (en m€)
	S1 2012	CA		CA	CA	
France	36,9	25,1%	26,6	22,7%	10,3	
dont résidentiel	34,6	25,0%	26,1	22,6%	8,5	
dont immobilier d'entreprise	2,3	26,7%	0,5	27,8%	1,8	
Espagne	0,1	0,9%	0,5	6,5%	-0,4	
Allemagne	9,2	17,2%	14,8	29,1%	-5,6	
dont Concept Bau	2,1	24,4%	2,5	22,7%	-0,4	
dont Zapf	7,1	15,8%	12,3	30,9%	-5,2	
Autres implantations	0,2	33,3%	0,8	33,3%	-0,6	
Total	46,4	21,9%	42,7	24,0%	3,7	

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : +8,5m€.** Cette hausse résulte du double effet de (1) l'augmentation de 20% du chiffre d'affaires et (2) de l'amélioration du taux de marge brute qui passe de 22,6% à 25% du CA, et qui reflète les bons niveaux de tarification des années 2010-2011.
- ✓ **France IE : +1,8m€.** Cette évolution est permise par l'augmentation du chiffre d'affaires dégagé sur la période.
- ✓ **Espagne : -0,4m€.** Le bas niveau de marge brute dégagé au cours du semestre, représentant 0,9% du CA, est lié (1) au fait qu'environ 50% du chiffre d'affaires de la période porte sur d'anciens stocks durs, par nature très peu margés, et (2) à la constitution de provision sur terrains gelés pour 0,9m€.
- ✓ **Zapf : -5,2m€.** Cette importante baisse du niveau de marge provient de la mauvaise performance opérationnelle de l'activité Bau, en déficit sur le semestre, qui a nécessité la dotation d'une provision pour pertes à terminaison de 2,9m€, ce essentiellement en lien avec des dépassements de coûts de construction sur des projets de petits immeubles collectifs. Le niveau de rentabilité de l'activité Garages est pour sa part stable entre les deux périodes.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à -2,9m€ au S1 2012, en baisse d'autant par rapport au S1 2011, comme détaillé ci-dessous :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2012	<i>en % du CA</i>	S1 2011	<i>en % du CA</i>	Variation (en m€)
France	11,4	7,8%	7,4	6,3%	4,0
dont résidentiel	10,1	7,3%	7,9	6,9%	2,2
dont immobilier d'entreprise	1,3	15,1%	-0,5	-27,8%	1,8
Espagne	-1,7	-15,5%	-1,2	-15,6%	-0,5
Allemagne	-13,1	-24,3%	-5,9	-11,6%	-7,2
dont Concept Bau	-1,1	-12,8%	-2,1	-19,1%	1,0
dont Zapf	-12,0	-26,5%	-3,8	-9,5%	-8,2
Autres implantations	0,5	83,3%	-0,3	-12,5%	0,8
Total	-2,9	-1,4%	0,0	0,0%	-2,9

Dans le segment France résidentiel, le ROC progresse de +2,2m€, contre +8,5m€ pour la marge brute, du fait de l'entrée en périmètre de Cabrita, qui rajoute 3m€ de charges opérationnelles, et de frais variables de SCI en hausse, en lien avec l'accroissement de l'activité commerciale. La marge opérationnelle courante s'inscrit à 7,3% du chiffre d'affaires sur la période, contre 6,9% au S1 2011, sur ce segment qui représente les 2/3 du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le ROC de l'immobilier d'entreprise progresse de 1,8m€, concomitamment à la hausse de sa marge brute.

La principale variation négative de ROC concerne Zapf pour -8,2m€ ; elle correspond à la diminution de marge brute de ce segment commentée à la section précédente, ainsi qu'à un alourdissement de la masse salariale de 2,4m€ dû à l'accroissement des effectifs (694 h-an au S1 2012, contre 568 h-an au S1 2011), ce en lien avec la croissance, tant interne qu'externe, de la société dans le domaine des garages.

Enfin, les filiales de promotion espagnole et allemande dégagent un ROC négatif sur le semestre, du fait d'un chiffre d'affaires et d'une marge brute insuffisants pour couvrir leurs coûts fixes de fonctionnement. De manière habituelle et compte tenu de la saisonnalité, le nombre de livraisons et le niveau de chiffre d'affaires de ces deux filiales sont attendus en très nette hausse au deuxième semestre par rapport au premier.

CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

En mars 2012, LNC a cédé ses activités en Asie, via la vente de la holding Premier LNC Singapour, qui détenait 51% de la filiale de promotion Premier Qualitas Indonésie (PQI). Cette cession a permis de dégager une plus-value de 2.6m€ reconnue en produit opérationnel non courant.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 1,9m€ au S1 2012 contre 2,3m€ au S1 2011. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée depuis le 1^{er} janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 1,3m€ au 1^{er} semestre 2012, contre 1,5m€ au 1^{er} semestre 2011. Ainsi, la charge totale d'intérêts (en charge et en stocks) est passée de 3,8m€ à 3,2m€ entre les deux périodes, en baisse de 16%

Pour sa part, l'endettement brut moyen est passé de 146m€ au S1 2011 à 130m€ au S1 2012, soit une baisse d'assiette de 11%. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4,9% au S1 2012 contre 5,2% au S1 2011. Cette baisse est liée à la baisse de l'Euribor 3 mois moyen passé de 1,3% à 0,9% entre les deux périodes.

Au total, le résultat financier s'élève à -1,5m€ au S1 2012, contre -1,6m€ au S1 2011.

RESULTAT NET

La charge d'impôt sur les bénéfices s'élève à -2,4m€ au 1^{er} semestre 2012, se décomposant en un IS exigible de -3,5m€ (uniquement en France, où le taux d'imposition effectif s'inscrit à 34%) et un IS différé de +1,2m€.

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 4,1m€ au 1^{er} semestre 2012, traduisant principalement la quote-part de perte des minoritaires de ZAPF, lesquels détiennent 32% de la société.

Le résultat net part du groupe du semestre s'inscrit à -0,1m€, contre 0,1 m€ pour le S1 2011.

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF (en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Ecarts d'acquisition nets	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes	346	292
Immobilisations corporelles nettes	39 181	38 889
Autres actifs financiers non courants	1 246	2 885
Impôts différés actifs	8 120	6 625
Total actifs non courants	55 737	55 535
Stocks et encours	376 050	324 782
Clients et comptes rattachés	47 608	46 225
Créances d'impôts	114	135
Autres actifs courants	52 442	46 605
Titres disponibles à la vente	809	808
Actifs financiers courants	15 253	15 129
Trésorerie et équivalent de trésorerie	124 215	151 613
Total actifs courants	616 491	585 297
Total actif	672 228	640 832
PASSIF (en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Capital	15 242	15 242
Primes liées au capital	77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés	103 382	95 952
Résultat net part du groupe	(109)	15 148
Capitaux propres part du groupe	195 630	203 457
Part revenant aux intérêts non contrôlés	274	4 809
Capitaux propres de l'ensemble	195 904	208 266
Dettes financières non courantes	73 221	71 071
Provisions non courantes	2 983	2 570
Impôts différés passifs	7 304	6 921
Total passifs non courants	83 508	80 562
Dettes financières courantes	65 281	63 313
Provisions courantes	14 321	15 428
Fournisseurs et autres créditeurs	122 743	117 852
Dettes d'impôts	315	2 389
Autres passifs courants	178 555	140 646
Autres passifs financiers courants	11 601	12 376
Total passifs courants	392 816	352 004
Total passif et capitaux propres	672 228	640 832

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>(En millions d'euros)</i>	30/06/2012	31/12/2011	<i>Variation</i>
Stocks	376,1	323,8	52,3
Clients et autres créances	115,3	108,0	7,3
Fournisseurs et autres dettes	312,9	270,8	42,1
TOTAL BFR	178,5	161,0	17,5

Le BFR est en hausse de 17,5m€ à fin juin 2012 par rapport à fin 2011. L'essentiel de cette hausse provient de la reconstitution des stocks qui représente +52,3m€ sur le semestre, dont la plus grande partie est liée à l'acquisition de terrains en France.

Le BFR consolidé de LNC se répartit géographiquement comme suit :

	30/06/2012	<i>en %</i>	31/12/2011	<i>en %</i>	<i>variation</i>
France	82,8	46%	55,8	35%	27,0
Espagne	40,4	23%	45,2	28%	-4,8
Concept Bau	41,4	23%	48	30%	-6,6
Zapf	5,0	3%	5,5	3%	-0,5
Autres implantations	8,9	5%	6,5	4%	2,4
Total	178,5	100%	161,0	100%	17,5

Le principal contributeur à la hausse du BFR est la France pour +27m€, les autres filiales étant en amélioration.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2012

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2012	31/12/2011	Variation
Dettes financières non courantes	-73,2	-71,1	-2,1
Dettes financières courantes	-65,3	-63,3	-2,0
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	<i>12,9</i>	<i>12,1</i>	<i>0,8</i>
Endettement brut	-125,7	-122,3	-3,4
Trésorerie	124,2	151,6	-27,4
Endettement net (-) / Trésorerie nette (+)	-1,4	29,3	-30,7
Capitaux propres consolidés	195,9	208,3	-12,4
Endettement net / capitaux propres conso	0,7%	ns	

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 1,4m€ au 30 juin 2012, à comparer à une trésorerie nette de 29,3m€ fin 2011, soit une baisse de trésorerie de 30,7m€. Cette évolution provient principalement de la hausse du BFR évoquée ci-dessus, ainsi que, dans une moindre mesure, de la distribution de dividendes pour 7,7m€ au 1^{er} semestre 2012.

Au 30 juin 2012, l'endettement net représente 1% des capitaux propres consolidés de LNC.

La répartition et l'évolution géographiques de cet endettement net s'analysent comme suit :

(en m€)	30/06/2012	31/12/2011	Variation
France Résidentiel	62,7	81,1	-18,4
France IE	0,4	6,1	-5,7
Espagne	-34,2	-36,2	2,0
Concept Bau	-15,8	-19,9	4,1
Zapf	-8,5	-1,8	-6,7
Autres implantations	-6,0	0,0	-6,0
Total Groupe	-1,4	29,3	-30,7

Dans le cadre du système de « cash-pooling » en place chez LNC, la trésorerie positive disponible des filiales est centralisée au Siège et apparaît dans le segment « France Résidentiel ».

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2012	S1 2011
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	-0,8	2,2
Variation du BFR liée à l'activité *	-11,3	-51,4
Intérêts versés nets et impôts payés	-6,9	-5,2
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-19,0	-54,4
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement **	-6,3	-0,2
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-7,7	-8
Variation de l'endettement	<u>2,6</u>	<u>24,9</u>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-5,1	16,9
<i>Incidence des variations de change</i>	-0,1	-0,1
Variation totale de Trésorerie	-30,5	-37,8
Trésorerie d'ouverture	151,1	171,9
Trésorerie de clôture **	120,6	134,1

* 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 plus haut, 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 correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

Comme indiqué précédemment, la consommation de trésorerie au cours du semestre est principalement due à l'augmentation du BFR liée à la reconstitution des stocks.

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Le chiffre d'affaires enregistré au 1^{er} semestre 2012 est affecté par une saisonnalité défavorable, mais il est attendu en progression sensible dans la seconde partie de l'année avec, en particulier, d'importants programmes de livraisons en Espagne et en Allemagne.

Au 2^{ème} semestre 2012, **Les Nouveaux Constructeurs** poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et des coûts de production de ses programmes en cours, tout en renforçant sa vigilance sur les critères d'acquisition de nouveaux projets, en priorité leur adéquation au marché.

En France, grâce à son offre commerciale étoffée, l'importance de son carnet de commandes, la qualité de son portefeuille foncier, ainsi que sa capacité à maîtriser sélectivement des opportunités en immobilier d'entreprise, **Les Nouveaux Constructeurs** dispose d'une bonne visibilité pour l'exercice en cours et s'efforce de poursuivre la dynamique engagée.

A l'étranger, **Les Nouveaux Constructeurs** entend maintenir sa vigilance sur le niveau d'activité, de rentabilité, et d'endettement de ses filiales. Dans le cas particulier de l'Espagne, LNC poursuit de manière volontariste son effort de désendettement.

Le carnet de commande et le portefeuille foncier de LNC sont détaillés ci-dessous car ils représentent des indicateurs objectifs de l'activité et des résultats futurs.

CARNET DE COMMANDES

Le carnet de commande correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

Au 30 juin 2012, le carnet de commandes s'élève à 892 millions d'euros (HT), en progression de 14% par rapport au 31 décembre 2011. Il représente environ 19 mois d'activité, sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, contre 17 mois fin 2011.

CARNET DE COMMANDES

<i>En millions d'euros HT</i>	30-06-2012	31-12-2011	<i>Variation</i>
France	572	504	13%
Espagne	74	55	35%
Allemagne	204	153	34%
Dont Concept Bau	114	94	21%
Dont Zapf (yc activité garages)	90	59	54%
Autres implantations	0	21	-100%
TOTAL RESIDENTIEL	850	733	16%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	42	51	-18%
TOTAL	892	784	14%

En France, le carnet de commandes résidentiel atteint 572 millions d'euros à fin juin 2012, en hausse de 13% d'euros par rapport à fin 2011. Son augmentation est liée à la bonne tenue de l'activité commerciale au 1^{er} semestre 2012.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 74 millions d'euros au 30 juin 2012, se partageant à parts égales entre Madrid et Barcelone. Il est constitué à hauteur de 95% par des commandes de logements à prix maîtrisés.

En Allemagne, le carnet de commandes s'inscrit à 204 millions d'euros au 30 juin 2012, en hausse de 34% par rapport au 31 décembre 2011.

Le carnet de commandes de **Concept Bau** augmente de 21% à 114 millions d'euros. Ce niveau particulièrement élevé s'explique par la bonne activité commerciale passée et l'important programme de livraisons du deuxième semestre 2012, dont en particulier le programme emblématique de Cosimastrasse à Munich.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'inscrit à 90 millions d'euros, dont 61% pour l'activité Construction (364 logements à construire) et 39% pour l'activité Garages (7 604 unités). Du fait du cycle court chez Zapf, l'essentiel de ce carnet de commandes sera livré au 2^{ème} semestre 2012.

Le carnet de commandes de **l'immobilier d'entreprise** est constitué de l'immeuble de bureau de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel fin 2011 et dont la production est en cours.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 juin 2012, le portefeuille foncier de **LNC** s'établit à **1 234** millions d'euros (HT) en retrait de 14% par rapport au 31 décembre 2011.

Le segment résidentiel du portefeuille foncier s'élève à 1 098 millions d'euros (HT) au 30 juin 2012, représentant 5 149 logements. Il représente 24 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois.

PORTEFEUILLE FONCIER

En millions d'euros HT	30-06-2012	31-12-2011	Variation
France	961	1 092	-12%
Espagne	29	66	-56%
Allemagne	108	102	6%
Dont Concept Bau	108	102	6%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	0	41	-100%
TOTAL RESIDENTIEL	1 098	1 301	-16%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	136	140	-3%
TOTAL	1 234	1 441	-14%

En France, où se situe près de 90% du portefeuille foncier résidentiel LNC, les critères de sélection des maîtrises foncières ont été renforcés pour s'adapter au mieux aux nouvelles conditions de marché. Cette inflexion a conduit à une diminution du nombre de maîtrises foncières nettes, qui représentent 7 nouveaux programmes au 1er semestre 2012, contre 17 au 1er semestre 2011. Au 30 juin 2012, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 961 millions d'euros, en recul de 12% par rapport au 31 décembre 2011. Il représente 4 727 logements, contre 5 497 à la fin de l'exercice précédent.

En Espagne, en l'absence de nouvelle maîtrise foncière au cours du semestre, le portefeuille foncier continue de diminuer et représente 169 logements fin juin 2012, contre 358 logements fin décembre 2011. Au 30 juin 2012, **LNC** compte 4 terrains gelés en Espagne ainsi que deux tranches de programmes suspendus.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** augmente légèrement à 108 millions d'euros et représente 253 logements fin juin 2012, contre 260 logements fin décembre 2011.

Zapf ne dispose plus de portefeuille foncier conformément à l'arrêt complet de son activité de promotion immobilière.

La disparition du portefeuille foncier des **autres implantations** est liée à la cession de l'activité indonésienne en mars 2012.

En Immobilier d'entreprise, le portefeuille foncier est globalement stable à 136 millions d'euros. Il est constitué des programmes de Montrouge et Chatenay Malabry, actuellement en phase de montage et précommercialisation.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le 21 juillet 2012, un accord a été signé par la direction de Zapf avec les agents représentatifs du personnel, définissant le principe et les modalités d'une réduction significative des effectifs de l'activité Bau. Le nombre précis de postes supprimés n'est pas encore déterminé à ce jour.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre 4 –Facteurs de risque– du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf.org et www.lesnouveauxconstructeurs.fr).

5) PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions avec les actionnaires et sociétés liées sont décrites dans la note 7.5 des états financiers consolidés annexés.



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2012

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité (ci-joint) présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 28 septembre 2012

Olivier MITTERRAND
Président du Directoire

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.

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Dijon et Paris-La Défense, le 26 septembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

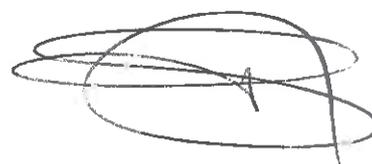


Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



François Carrega



Sébastien Huet

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 Juin 2012

Comptes consolidés semestriels résumés établis selon le référentiel IFRS

Activité du groupe LNC

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT				
	Notes	30.06.2012	30.06.2011 Corrigé (1)	31.12.2011
(en milliers d'euros)				
Chiffre d'affaires	3.1	212 047	178 050	524 083
Coûts des ventes	3.1	(165 640)	(135 399)	(395 372)
Marge brute	3.1	46 407	42 651	128 711
Charges de personnel	4.1	(25 714)	(22 799)	(49 542)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(20 783)	(16 916)	(43 384)
Impôts et taxes		(1 045)	(864)	(1 765)
Charges liées aux amortissements		(1 736)	(2 085)	(4 078)
Sous-total Résultat opérationnel courant		(2 871)	(13)	29 942
Autres charges et produits opérationnels non courants	2.1	2 609	0	0
Résultat opérationnel		(262)	(13)	29 942
Coût de l'endettement financier brut	4.2	(1 907)	(2 263)	(5 498)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2	710	967	1 510
Coût de l'endettement net		(1 197)	(1 296)	(3 988)
Autres charges financières	4.2	(541)	(692)	(3 458)
Autres produits financiers	4.2	233	344	1 035
Résultat financier		(1 505)	(1 644)	(6 411)
Résultat des activités avant impôts		(1 767)	(1 657)	23 531
Impôts sur les bénéfices	4.3	(2 363)	(137)	(7 656)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(118)	104	(609)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(4 248)	(1 690)	15 266
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(4 139)	(1 825)	118
Dont Résultat Net Part du Groupe		(109)	135	15 148
<hr/>				
Résultat net par action (en euro)	4.4	(0,01)	0,01	1,04
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.4	(0,01)	0,01	1,04

(1) Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en juin 2011 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières (cf.note 4.2).

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

	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
(en milliers d'euros)			
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 248)	(1 690)	15 266
Ecart de conversion	(288)	114	670
Résultat global	(4 536)	(1 576)	15 936
<i>dont quote-part du groupe</i>	(397)	232	15 673
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	(4 139)	(1 808)	263

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)		30.06.2012	31.12.2011
	Notes		
Ecarts d'acquisition nets	5.1	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		346	292
Immobilisations corporelles nettes	5.2	39 181	38 889
Autres actifs financiers non courants	5.3	1 246	2 885
Impôts différés actifs	5.4	8 120	6 625
Total actifs non courants		55 737	55 535
Stocks et encours	5.5	376 050	324 782
Clients et comptes rattachés	5.6	47 608	46 225
Créances d'impôts		114	135
Autres actifs courants	5.7.	52 442	46 605
Titres disponibles à la vente		809	808
Actifs financiers courants	5.3	15 253	15 129
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.8	124 215	151 613
Total actifs courants		616 491	585 297
Total actif		672 228	640 832
PASSIF (en milliers d'euros)		30.06.2012	31.12.2011
	Notes		
Capital	6.1	15 242	15 242
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		103 382	95 952
Résultat net part du groupe		(109)	15 148
Capitaux propres part du groupe		195 630	203 457
Part revenant aux intérêts non contrôlés		274	4 809
Capitaux propres de l'ensemble		195 904	208 266
Dettes financières non courantes	6.5	73 221	71 071
Provisions non courantes	6.3	2 983	2 570
Impôts différés passifs	4.3	7 304	6 921
Total passifs non courants		83 508	80 562
Dettes financières courantes	6.5	65 281	63 313
Provisions courantes	6.3	14 321	15 428
Fournisseurs et autres créditeurs		122 743	117 852
Dettes d'impôts		315	2 389
Autres passifs courants	6.6	178 555	140 646
Autres passifs financiers courants	6.7	11 601	12 376
Total passifs courants		392 816	352 004
Total passif et capitaux propres		672 228	640 832

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2011

	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
(en milliers d'euros)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2010	14 532	77 115	103 820	(435)	195 032	1 306	196 338
Ecart de conversion			97		97	17	114
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			97		97	17	114
Résultat de l'exercice (b)			135		135	(1 825)	(1 690)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			232		232	(1 808)	(1 576)
Variation de capital	710		(710)				
Dividendes versés			(7 349)		(7 349)	(806)	(8155)
Mouvements sur actions propres			(55)		(55)		(55)
Paievements en actions et stocks options			237		237		237
Impacts des mouvements de périmètre			(200)		(200)		(200)
Autres variations			(428)		(428)	(1)	(429)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	710		(8 505)		(7 795)	(805)	(8 600)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2011	15 242	77 115	95 547	(435)	187 469	(1 307)	186 162

Au 30 juin 2012

	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
(en milliers d'euros)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2010	14 532	77 115	103 820	(435)	195 032	1 306	196 338
Ecart de conversion			525		525	145	670
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			525		525	145	670
Résultat de l'exercice (b)			15 148		15 148	118	15 266
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			15 673		15 673	263	15 936
Variation de capital	710		(710)				
Dividendes versés			(7 349)		(7 349)	(806)	(8 155)
Mouvements sur actions propres			(86)		(86)		(86)
Paievements en actions et stocks options			271		271		271
Impacts des mouvements de périmètre			(4 275)		(4 275)	4 046	(229)
Autres variations			4 191		4 191		4 191
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	710		(7 958)		(7 248)	3 240	(4 008)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266
Ecart de conversion			(288)		(288)	(0)	(288)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(288)		(288)	(0)	(288)
Résultat de l'exercice (b)			(109)		(109)	(4 139)	(4 248)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			(397)		(397)	(4 139)	(4 536)
Variation de capital							
Dividendes versés			(7 344)		(7 344)	(382)	(7 726)
Mouvements sur actions propres			(8)		(8)		(8)
Paievements en actions et stocks options							
Impacts des mouvements de périmètre			14		14	(14)	0
Autres variations			(92)		(92)		(92)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(7 430)		(7 430)	(396)	(7 826)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2012	15 242	77 115	103 708	(435)	195 630	274	195 904

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2012	30.06.2011 corrigé	31.12.2011
Résultat net de l'ensemble consolidé		(4 248)	(1 690)	15 266
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			237	271
Élimination des amortissements et provisions		2 042	2 031	(592)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		333	(238)	849
Élimination des plus ou moins values de cession		(2 649)	(7)	12
Élimination du résultat des mises en équivalence		118	(104)	609
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		(4 404)	230	16 415
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	1 197	1 296	3 988
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	2 363	137	7 656
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		(844)	1 663	28 059
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(11 330)	(51 358)	(4 490)
Intérêts versés nets		(1 197)	(1 695)	(4 006)
Impôts payés		(5 673)	(3 488)	(7 887)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(19 044)	(54 878)	11 676
Incidence des variations de périmètre				(5 878)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(2 076)		(709)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 182)	(1 099)	(3 200)
Acquisition d'actifs financiers		(2 712)	(114)	(2 799)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		(11)	8	12
Cession et remboursement d'actifs financiers		1 140	301	400
Dividendes reçus des sociétés associées		(426)	681	691
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 267)	(223)	(11 483)
Incidence des variations de périmètre			(200)	(200)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1	(7 344)	(7 350)	(7 349)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(382)	(683)	(806)
Acquisition et cession d'actions propres		(8)	(55)	(86)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		2 648	25 533	(12 797)

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(5 086)	17 245	(21 238)
Incidence des variations des cours des devises	(77)	(116)	180
Variation de trésorerie	(30 474)	(37 972)	(20 865)
Trésorerie d'ouverture	151 057	171 922	171 922
Trésorerie de clôture	120 583	133 950	151 057
dont Trésorerie de clôture actif	124 215	134 660	151 613
dont Trésorerie de clôture passif	3 632	710	556
Trésorerie de clôture	120 583	133 950	151 057

Pour rappel sur l'exercice 2011, l'incidence des variations de périmètre correspond à trois éléments :

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

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

(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011 corrigé	31.12.2011
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(54 139)	(81 210)	(52 848)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(6 774)	59 226	17 960
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	49 583	(29 374)	30 398
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(11 330)	(51 358)	(4 490)

La variation du BFR est de 11.3m€ au premier semestre 2012.

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

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, disponible sur le site du groupe www.lesnouveauxconstructeurs.fr

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 17 septembre 2012.

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

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

1.1.1. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2012 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente.

- Amendements à IFRS 7 « Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers » applicable à compter du 01/07/2011. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 23 novembre 2011.

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

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2012.

- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;
- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012.

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

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1er janvier 2015 et non adoptée encore par l'Union Européenne ;
- Amendement à IAS 27 « Etats financiers individuels » applicable au 1er janvier 2013, l'Efrag propose que cette date soit reportée au 1er janvier 2014 ;

- Amendement à IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et coentreprises ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 "Accords conjoints" et IFRS 12 "Informations à fournir sur les participations dans les autres entités". La date de première application est fixée au 1er janvier, 2013, l'Efrag propose que cette date soit reportée au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 10 « Consolidated Financial Statements ». La date de première application obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1er janvier 2013, l'Efrag propose que cette date soit reportée au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 11 « Joint Arrangements » annule et remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC - 13 "Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs", la date de première application est fixée au 1er janvier 2013, l'Efrag propose que cette date soit reportée au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities ». L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2013, l'Efrag propose que cette date soit reportée au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 13 « Fair Value Measurement ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après et non adoptée encore par l'UE.
- Amendements à IAS 12 « Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents ». Ces nouvelles dispositions introduisent une présomption selon laquelle l'actif est recouvré entièrement par la vente, à moins que l'entité puisse apporter la preuve que le recouvrement se produira d'une autre façon, ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012.

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

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

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

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

- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 30 juin 2012 est Premier España ;

Depuis fin 2008, la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement brut de Premier España de 97 m€ depuis 2008. Au 30 juin 2012, celui-ci s'élève à 30m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile. Par ailleurs, Premier España présente au bilan un stock net de 31m€, dont 4m€ de stock durs (25 logements achevés non vendus) et 24m€ de terrains gelés.

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

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier España ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Au 30 juin 2012, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de (2)m€. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

1.2. PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables appliqués sont identiques à ceux utilisés au 31 décembre 2011.

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2012

Au cours du premier semestre de l'exercice 2012, les évènements significatifs sont les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires résidentiel du premier semestre 2012 progresse de 20% et s'inscrit à 138m€, contre 115.3m€ au premier semestre 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements liée à la forte activité commerciale des exercices 2010 et 2011. La contribution de Cabrita, promoteur toulousain consolidé depuis le 1^{er} août 2011, est de 14,2 millions d'euros pour la période.
- Le chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise s'établit à 8.6m€. Il provient de l'immeuble de Boulogne, vendu à un investisseur au 4^{ème} trimestre 2011, et dont la construction a commencé en début d'année.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 11m€ contre 7.7m€ au premier semestre 2011. Ce montant résulte de la livraison de 59 logements au cours des six premiers mois de 2012, contre 34 unités au premier semestre 2011. Ces livraisons se répartissent entre 24 logements à prix maîtrisés et 35 logements du secteur libre, pour la plupart d'anciens « stocks durs ».
- En Allemagne, Concept Bau réalise un chiffre d'affaires de 8.6m€ contre 11m€ au premier semestre 2011, avec 10 livraisons pour la période, principalement des unités haut de gamme à haut prix unitaire, contre 27 au premier semestre de l'année précédente.
- Le chiffre d'affaires de Zapf s'établit à 45.2m€ contre 39.8m€ pour les 6 premiers mois de 2011, en hausse de 14%. Cette croissance est portée par la bonne performance de la branche Garages préfabriqués, qui représente 72 % du chiffre d'affaires semestriel de la filiale, et dont 6 745 unités ont été livrées au cours du semestre (6 066 au premier semestre 2011).
- Du fait de la déconsolidation de la filiale indonésienne Premier Qualitas Indonésie cédée au premier trimestre 2012, le chiffre d'affaires du segment Autres implantations est quasiment nul.

En mars 2012, l'activité en Asie a fait l'objet d'une cession des entités Premier LNC Singapour maison mère de Premier Qualitas Indonésie. Cette cession a permis de dégager une plus-value de 2.6m€ reconnue en résultat opérationnel non courant.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1. AU 1^{ER} SEMESTRE 2012

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2012							
Total du chiffre d'affaires	138 140	8 566	45 168	8 565	11 002	606	212 047
Total du chiffre d'affaires par secteur	138 234	8 651	45 166	8 565	11 002	606	212 224
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(94)	(85)	2				(177)
Total du coût des ventes	(103 579)	(6 292)	(38 024)	(6 419)	(10 910)	(416)	(165 640)
Marge brute	34 561	2 274	7 144	2 146	92	190	46 407
% Marge brute / Chiffre d'affaires	25,02%	26,55%	15,82%	25,06%	0,84%	31,35%	21,89%
Résultat opérationnel courant	10 063	1 313	(12 024)	(1 128)	(1 654)	559	(2 871)
Résultat opérationnel	10 063	1 313	(12 024)	(1 128)	(1 654)	3 168	(262)
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	7,21%	15,33%	(26,62%)	(13,17%)	(15,03%)	522,77%	(0,12%)
Bilan							
30 juin 2012							
Actifs sectoriels	383 668	7 968	93 301	97 298	78 023	11 970	672 228
Passifs sectoriels	194 640	6 939	94 374	72 663	83 362	24 367	476 325
dont dettes financières	41 756	34	26 798	21 640	41 100	7 174	138 502
Flux de trésorerie							
30 juin 2012							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(217)	(11)	(1 481)	(6)	(4)	(6)	(1 725)
Investissements corporels et incorporels	203	3	1 975	0	0	1	2 182
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(49)	0	38	0	0	0	(11)

(*) Immobilier d'entreprise

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

3.2. AU 1^{er} SEMESTRE 2011

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2011							
Total du chiffre d'affaires	115 298	1 791	39 778	11 002	7 737	2 444	178 050
Total du chiffre d'affaires par secteur	115 455	1 847	39 778	11 002	7 737	2 444	178 263
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(157)	(56)					(213)
Total du coût des ventes	(89 184)	(1 273)	(27 507)	(8 513)	(7 246)	(1 676)	(135 399)
Marge brute	26 114	518	12 271	2 489	491	768	42 651
% Marge brute / Chiffre d'affaires	22,65%	28,94%	30,85%	22,62%	6,35%	31,41%	23,95%
Résultat opérationnel courant	7 884	(550)	(3 790)	(2 063)	(1 200)	(294)	(13)
Résultat opérationnel	7 884	(550)	(3 790)	(2 063)	(1 200)	(294)	(13)
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	6,84%	(30,72%)	(9,53%)	(18,76%)	(15,50%)	(12,02%)	(0,01%)
Bilan							
31 décembre 2011							
Actifs sectoriels	358 993	9 609	88 028	87 057	73 387	23 758	640 832
Passifs sectoriels	174 529	8 048	76 072	62 479	76 003	35 435	432 566
dont dettes financières	41 362	(6 385)	21 179	25 091	44 288	8 849	134 384
Flux de trésorerie							
30 juin 2011							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	2 422	0	(1 845)	(18)	(8)	(29)	522
Investissements corporels et incorporels	157	0	919	12	3	8	1 099
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(0)	0	8	0	0	0	8

(*) Immobilier d'entreprise

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

4.1. RESULTAT OPERATIONNEL**4.1.1. Charges de personnel**

(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011
Rémunération du personnel	(18 870)	(17 337)
Avantages au personnel	(720)	(14)
Charges sociales	(6 124)	(5 211)
Stocks options et actions gratuites	0	(237)
Total charges de personnel	(25 714)	(22 799)

La consolidation de Cabrita dans le groupe contribue à l'augmentation des charges de personnel entre juin 2011 et juin 2012 à hauteur de 1m€.

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011
Locations et charges locatives	(4 378)	(3 987)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(6 804)	(3 550)
Services extérieurs	(9 216)	(9 426)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisations	29	10
Autres produits et autres charges	(414)	37
Total autres charges et produits opérationnels courants	(20 783)	(16 916)

Les charges extérieures augmentent sur le semestre principalement du fait des honoraires de conseil liés aux différents projets du groupe. La consolidation de Cabrita dans le groupe contribue à l'augmentation des autres charges et produits opérationnels courants entre juin 2011 et juin 2012 à hauteur de 2m€.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011 corrigé (1)	30.06.2011 publié
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(1 907)	(2 263)	(2 643)
Coût de l'endettement brut	(1 907)	(2 263)	(2 643)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	710	967	967
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	710	967	967
Coût de l'endettement net	(1 197)	(1 296)	(1 676)
Autres charges financières	(541)	(692)	(312)
Autres produits financiers	566	132	132
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	(333)	212	212
Autres produits et charges financiers	(308)	(348)	32
Résultat financier	(1 505)	(1 644)	(1 644)

(1) Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en juin 2011 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières.

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

Il s'élève à (1.9)m€ au premier semestre 2012 contre (2.3)m€ au premier semestre 2011, soit une réduction de 0.4m€. En application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1er janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 1.3m€ au premier semestre 2012 contre 1.5m€ au premier semestre 2011. Ainsi, la charge totale d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 3.8m€ à 3.2m€ et baisse de 16%.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 130m€ au premier semestre 2012 contre 146m€ au premier semestre 2011, soit une baisse d'assiette de 11%, qui explique l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4.9% au premier semestre 2012 contre 5.2% au premier semestre 2011 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.3. IMPOTS

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

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

4.3.1. Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011
Impôts exigibles	(3 519)	(1 453)
Impôts différés	1 156	1 316
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(2 363)	(137)

4.3.2. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	30.06.2012	30.06.2011
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 248)	(1 690)
Impôt sur les résultats	2 363	137
Résultat des sociétés mises en équivalence	118	(104)
Charges et produits sur écart d'acquisition	0	0
Résultat avant impôt et charges et produits	(1 767)	(1 657)
Charge (produit) d'impôt théorique	(589)	(552)
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	150	349
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	89	18
Incidence des différences permanentes	(1 060)	(1 202)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	4 859	2 201
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(1 107)	(705)
Incidence des reports déficitaires antérieurs non activés utilisés	85	(7)
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	56	(84)
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	(39)	118
Autres impacts (*)	(81)	1
Charge d'impôt effective	2 363	137

4.4. RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action	30.06.2012	30.06.2011
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	(109)	135
Nombre moyen d'actions sur la période	15 242 354	14 865 681
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(534 250)</i>	<i>(533 250)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(18 506)</i>	<i>(7 737)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 689 598	14 324 694
Résultat net par action (en euros)	(0,01)	0,01
Résultat net par action - dilué	30.06.2012	30.06.2011
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	(109)	135
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 689 598	14 324 694
Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	0	344 018
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 689 598	14 668 712
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	(0,01)	0,01
Résultat de l'activité abandonnée part du groupe par action dilué (en euros)	0,00	0,00

5 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - ACTIF

5.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	30.06.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 268)	5 477	9 745	(4 268)	5 477
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	0	1 367	1 367	0	1 367
Total écarts d'acquisition	11 112	(4 268)	6 844	11 112	(4 268)	6 844

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

Aucun test de dépréciation n'a été fait au terme du premier semestre 2012, en l'absence d'indice de perte de valeur.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1. Au 30 juin 2012

Valeurs brutes

	Valeur brute 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 30.06.2012
(en milliers d'euros)							
Terrains	15 513	-	(133)	-	-	3	15 383
Constructions	22 080	1 364	(113)	-	47	13	23 391
Autres immobilisations corporelles	53 652	693	(403)	(123)	(281)	(0)	53 538
Total valeurs brutes	91 245	2 057	(649)	(123)	(234)	16	92 312

Amortissements

	Amortisse- ments 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse- ments 30.06.2012
(en milliers d'euros)							
Terrains	(6 405)	(4)	133	-	-	-	(6 276)
Constructions	(2 197)	(487)	119	-	-	(7)	(2 572)
Autres immobilisations corporelles	(43 755)	(1 105)	348	63	166	0	(44 283)
Total amortissements	(52 357)	(1 596)	600	63	166	(7)	(53 131)

Valeurs nettes

	Valeur nette 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 30.06.2012
(en milliers d'euros)							
Terrains	9 108	(4)	(1)	-	-	3	9 106
Constructions	19 883	876	6	-	47	6	20 818
Autres immobilisations corporelles	9 898	(412)	(54)	(60)	(115)	0	9 257
Total valeurs nettes	38 889	460	(49)	(60)	(68)	9	39 181

5.3. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.3.1. Valeur nette au 30 juin 2012

(en milliers d'euros)	30.06.2012	Part courante	Part non courante
Prêts	587	0	587
Comptes courants copromotions et SCI	11 079	11 079	0
Investissements court terme	4 174	4 174	0
Dépôts et cautionnements versés	527	0	527
Autres immobilisations financières	130	0	130
Autres créances financières non courantes	2		2
Total autres actifs financiers - nets	16 499	15 253	1 246

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux contributeurs sont au premier semestre 2012 : ZAPF pour 2.7m€, Inversiones pour 1.1m€, Premier Espana pour 0.3m€.

5.3.1. Valeur nette au 31 décembre 2011

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

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

5.4. ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

5.4.1. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	148	164
- Provisions pour engagements liés au personnel	298	324
- Provisions non déductibles	179	120
- Passage achèvement/avancement	0	303
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles		0
- Juste valeur dettes ZAPF	856	856
- Autres retraitements	331	255
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	11 505	9 964
Compensation IDA/IDP par entité	(5 197)	(5 361)
Total impôts différés actifs	8 120	6 625
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	5 693	5 116
- Provisions non déductibles	2 557	2 183
- Ecart d'évaluation sur stock	2 029	2 522
- Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	1 801	1 801
- Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	262	262
- Passage achèvement/avancement	73	300
- Autres retraitements	86	98
Compensation IDA/IDP par entité	(5 197)	(5 361)
Total Impôts différés passifs	7 304	6 921
Position nette	816	(296)

5.4.2. Déficits reportables en base

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 30.06.2012 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	17 538	14 610	2 928	illimitée
1er España	31 319	0	31 319	18 ans
Inversiones	5 796	5 796	0	18 ans
Portugal	975	0	975	6 ans
Concept Bau	19 272	17 023	2 249	illimitée
Pologne	291	0	291	5 ans
Zapf	19 794	7 883	11 911	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	594	0	594	illimitée
Sous total Etranger	78 041	30 702	47 339	
Total	95 579	45 312	50 267	

5.5. STOCKS ET EN COURS

5.5.1. Analyse des stocks et en cours

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

(en milliers d'euros)	30.06.2012			31.12.2011		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	41 216	41 216	0	24 600	24 600
Encours de frais financiers stockés	1 319	3 500	4 819	906	3 256	4 162
Promotions en cours de construction (**)	184 480	168 390	352 870	151 481	164 091	315 572
Valeur brute	185 799	213 106	398 905	152 387	191 947	344 334
Pertes de valeur	3	(22 858)	(22 855)	(267)	(19 285)	(19 552)
Valeur nette	185 802	190 248	376 050	152 120	172 662	324 782

(*) Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin juin 2012 pour 3.962k€ pour Chatenay, 828k€ pour Cabrita et 1.297k€ pour Lyon Prévost 2, suite à l'acquisition de ces sociétés.

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

Suite à la norme IAS23 R, les coûts d'emprunt liés aux projets immobiliers mis en place depuis le 1^{er} janvier 2009 sont activés dans la rubrique Encours de frais financiers stockés. Sur le premier semestre 2012, 1.3m€ de frais financiers ont été stockés contre 1.5m€ au premier semestre 2011. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (0.6)m€ en juin 2012 contre (0.2)m€ en juin 2011.

5.5.2. Détails des stocks Etranger au 30 juin 2012

(en milliers d'euros)	30.06.2012			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	23 870	5 669	11 677	41 216
Encours de frais financiers stockés	221	3 279	0	3 500
Promotions en cours de construction	52 393	106 849	9 148	168 390
Valeur brute	76 484	115 797	20 825	213 106
Pertes de valeur	(10 152)	(2 920)	(9 786)	(22 858)
Valeur nette	66 332	112 877	11 039	190 248

5.5.3. Pertes de valeur sur les stocks

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

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Solde à l'ouverture	(19 552)	(23 038)
Dotations de l'exercice	(3 833)	(2 324)
Reprises de l'exercice	831	5 086
Variation de périmètre	0	0
Variation de change	(301)	724
Solde à la clôture	(22 855)	(19 552)

Au 30 juin 2012, les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne pour 0.9m€ sur des terrains gelés et sur Zapf pour 2.9m€ au titres de pertes à terminaison identifiées sur des programmes en cours de l'activité promotion Bau.

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

Au premier semestre 2012, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France pour 0.3m€ et chez Zapf pour 0.5m€ en lien avec d'anciens terrains non développés qui ont pu être vendus.

5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	30.06.2012			31.12.2011		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 30.06.2012	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés France	24 866	(20)	24 846	21 793	(20)	21 773
Créances clients et comptes rattachés Etranger	23 948	(1 186)	22 762	25 378	(926)	24 452
Total créances clients	48 814	(1 206)	47 608	47 171	(946)	46 225

5.6.1. Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2012 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 30.06.2012
Créances clients et comptes rattachés (1)	8 494	4 265	10 003	22 762

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 47.8% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.6.2. Pertes de valeur sur les créances clients

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

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Solde à l'ouverture	(946)	(1 068)
Dotations de l'exercice	(318)	0
Reprises de l'exercice	58	135
Variation de périmètre	0	(13)
Solde à la clôture	(1 206)	(946)

5.7. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	18 186		18 186	16 365		16 365
Charges constatées d'avance	1 111		1 111	1 397		1 397
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	33 512	(367)	33 145	29 208	(365)	28 843
Total autres actifs courants	52 809	(367)	52 442	46 970	(365)	46 605

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 30 juin 2012 provient essentiellement des créances de TVA.

5.8. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Investissements court terme	71 643	79 047
Equivalents de trésorerie (a)	71 643	79 047
Disponibilités (b)	52 572	72 566
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	124 215	151 613

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 50.9m€ au 30 juin 2012 (dont 43.8m€ en investissements court terme et 7.1m€ en disponibilités) et 75m€ au 31 décembre 2011.

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

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

6 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - PASSIF

6.1. ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1. Capital

(En euros)	30.06.2012		31.12.2011	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	15 242 354	15 242 354	15 242 354	15 242 354

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

6.1.2. Nombre d'actions en circulation

(En euros)	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2011		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	(552 750)	(551 750)
Actions en circulation au 31.12.2011	14 689 604	14 690 604

Variation de l'exercice

Augmentation du capital

Acquisitions nettes de titres d'autocontrôle et d'actions propres

Annulation actions propres (1 179) (1 179)

Au 30.06.2012

Actions composant le capital 15 242 354 15 242 354

Actions propres et d'autocontrôle (553 929) (552 929)

Actions en circulation au 30.06.2012 **14 688 425** **14 689 425**

Au 30 juin 2012, suite à la mise en place d'un contrat de liquidité en 2010, LNC SA détient 19 679 actions propres.

6.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	7 344	7 349
Total	7 344	7 349

6.1.4. Gestion du capital

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

6.3. PROVISIONS

	31 décembre 2011	Variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2012
<i>(en milliers d'euros)</i>							
Provisions pour risques	14 167	0	1 157	(969)	(802)	(832)	12 664
<i>dont provision pour garantie</i>	8 022	0	394	(366)	(670)	0	7 380
France	856	0	0	0	0	0	856
Allemagne	7 166	0	394	(366)	(670)	0	6 524
<i>dont provision pour litiges clients</i>	1 441	0	41	(277)	0	0	1 205
France	10	0	41	0	0	0	51
Allemagne	63	0	0	(29)	0	0	34
Espagne	1 368	0	0	(248)	0	0	1 120
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	292	0	8	(95)	(58)	0	147
Allemagne	292	0	8	(95)	(58)	0	147
<i>dont provision autres risques</i>	4 412	0	715	(231)	(74)	(832)	3 990
France	3 054	0	715	(231)	(74)	(832)	2 632
Allemagne	829	0	0	0	0	0	829
Autres	529	0	0	0	0	0	529
Provisions pour charges	1 261	0	595	(177)	(79)	(0)	1 600
<i>dont charges service clients</i>	392	0	0	(74)	0	(24)	294
Espagne	392	0	0	(74)	0	(24)	294
<i>dont charges de restructuration</i>	266	0	0	(92)	(79)	0	95
Allemagne	266	0	0	(92)	(79)	0	95
<i>dont autres charges</i>	603	0	595	(11)	0	23	1 267
France	560	0	571	(5)	0	0	1 125
Allemagne	(1)	0	0	0	0	0	(1)
Espagne	39	0	14	0	0	24	77
Autres	5	0	10	(6)	0	(0)	9
Indemnités de retraite	2 570	(177)	611	(18)	0	(3)	2 983
France	812	0	84	(4)	0	(3)	890
Allemagne	1 580	0	527	(14)	0	0	2 093
Autres	177	(177)	0	0	0	0	0
Total	17 997	(177)	2 364	(1 164)	(881)	(835)	17 304
dont : résultat opérationnel	17 997	(177)	2 364	(1 164)	(881)	(835)	17 304
dont : relevant des passifs courants	15 427	0	1 753	(1 146)	(881)	(832)	14 321
dont : relevant des passifs non courants (**)	2 570	(177)	611	(18)	0	(3)	2 983

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

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

Passif éventuel :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités.

Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.

Aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes arrêtés au 30 juin 2012 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

6.4. ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

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

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin juin 2012 étaient les suivantes :

30-juin-12	France	Allemagne
Taux d'actualisation	3,5%	5,10%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

6.5. DETTES FINANCIERES

6.5.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	30.06.2012			31.12.2011		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	59 951	64 738	124 689	58 577	62 543	121 120
Autres emprunts et dettes assimilées (*)	13 270	543	13 813	12 494	770	13 264
Total Endettement brut	73 221	65 281	138 502	71 071	63 313	134 384

(*) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12.9m€ exclusivement en France contre 12.1m€ au 31 décembre 2011 (dont 10.3m€ en France, 1.8m€ en Indonésie).

L'endettement brut à la clôture augmente de 3% entre le 30 juin 2012 et le 31 décembre 2011.

6.5.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2012

(en milliers d'euros)	30.06.2012			
	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	59 951	57 987	1 513	451
Autres emprunts et dettes assimilées	13 270	13 270	0	0
Total Endettement brut	73 221	71 257	1 513	451

6.5.3. Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2012

(en milliers d'euros)	30.06.2012			%
	non courant	courant	Total	
France	52 343	9 594	61 937	44,7%
Espagne	1 912	37 950	39 862	28,8%
Portugal	0	3 350	3 350	2,4%
Allemagne hors Zapf	13 120	8 520	21 640	15,6%
Zapf	5 846	2 651	8 497	6,1%
Pologne	0	3 216	3 216	2,3%
Total Endettement brut	73 221	65 281	138 502	100

Au 31 décembre 2011

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

France :

Les dettes financières enregistrent une augmentation de 12.7 m€, provenant principalement de l'acquisition de nouveaux terrains dans le cadre de la reconstitution du portefeuille foncier.

Espagne :

La réduction de 3.2 m€ du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période réalisées par Premier Espana.

Allemagne hors Zapf :

La réduction de 3.5m€ s'explique par la bonne récupération des appels de fonds clients permettant de couvrir les travaux en cours et de réduire les encours de crédits chez Concept Bau.

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

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

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	339 402	343 370	(*)
Total lignes de crédit autorisées	339 402	343 370	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	125 652	122 329	

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

- Devises : Euro et Zloty
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Garanties généralement mises en place :
 - o Garantie de non cession de parts de SCI
 - o Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - o Nantissement des créances
 - o Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

6.6. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Note	30.06.2012	31.12.2011
Montant dû aux clients (**)		139 671	93 264
Dettes sociales		12 045	12 593
Dettes fiscales (*)		10 035	18 867
Autres dettes d'exploitation		16 804	15 922
Total autres passifs courants		178 555	140 646

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

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

6.7. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 11.601k€ au 30 juin 2012 contre 12.376k€ au 31 décembre 2011.

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. RISQUES DE MARCHE

7.1.1. Risques de liquidité

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

L'endettement non courant se situe pour 97% dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Au 30 juin 2012, l'encours d'emprunt s'établit à 139 millions d'euros et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.5.3).

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et ce à titre exceptionnel. Au 30 juin 2012, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 11.0m€, de Premier Portugal à hauteur de 3.4m€ et de Concept Bau à hauteur de 5.6m€. La société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères. Pour rappel, face au rééchelonnement de l'endettement de la société Premier Espana (c. note 1.1.4), la Société n'a pas conféré de garantie auprès d'elle.

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

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

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

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Emprunt supérieur à cinq ans	0,5	5,9
Emprunt de un à cinq ans	59,9	53,1
Emprunt à moins d'un an	65,3	63,3
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	125,7	122,3

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

Compte tenu d'un solde de trésorerie et équivalents qui est à peu près égal à son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée proche d'un montant nul au 30 juin 2012, ce qui diffère de la situation de trésorerie nette positive constatée à fin 2011.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la trésorerie nette du Groupe au 30 juin 2012 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

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

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 30 juin 2012 par des experts financiers.

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

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 30 juin 2012 en milliers d'euros
SWAP France	Achat	25	1,750%	15/06/2013	(307)
SWAP France	Achat	25	2,225%	25/06/2014	(833)

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.2.1. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Avals et garanties reçus	14 330	14 911
Total engagements reçus	14 330	14 911

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

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

7.2.2. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Autres avals et garanties donnés	31 482	39 934
Indemnités d'immobilisation	6 091	5 292
Loyers immobiliers non échus	29 403	32 722
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	223	273
Total engagements donnés	67 199	78 221

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

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

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

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

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

7.2.3. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	81 646	111 826
Total engagements réciproques	81 646	111 826

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

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

7.2.4. Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Créances données en garantie	0	10 357
Total nantissements, garanties et sûretés	0	10 357

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

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

7.2.5. Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

7.5. PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant le premier semestre 2012, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

30.06.12	en Euros	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
		Fixe	Variable					
Mandataires sociaux								
Directoire		565 015	214 233			5 439	7 393	792 080
Conseil de surveillance				9 000	585 285			594 285
TOTAL		565 015	214 233	9 000	585 285	5 439	7 393	1 386 365

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

7.5.1. Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Bail de sous-location	(21)	(41)
Contrat de prestation de services	(8)	(15)
Convention de management	600	1 280
Montant des transactions nettes (*)	5 855	5 866
Total	6 426	7 090

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

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement à 76,76% au 30 juin 2012.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

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

7.5.2. Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Contrat de prestation de services	(2)	(3)
Montant des transactions nettes (*)	6	22
Total	4	19

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

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

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

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

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2012	31.12.2011
Créances associées	11 079	13 643
Dettes associées	11 601	12 376
Total	22 680	26 019

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

7.6. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le 21 juillet 2012, un accord a été signé par la direction de Zapf avec les agents représentatifs du personnel, définissant le principe et les modalités d'une réduction des effectifs de l'activité Bau. Le nombre précis de postes supprimés n'est pas encore déterminé à ce jour.