

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

31 Décembre 2012

Comptes consolidés annuels établis selon le référentiel IFRS

Activité du groupe LNC

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT			
(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Chiffre d'affaires	3.1	571 798	524 083
Coûts des ventes	3.1	(444 308)	(395 372)
Marge brute	3.1	127 490	128 711
Charges de personnel	4.1	(53 680)	(49 542)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(46 081)	(43 384)
Impôts et taxes		(1 909)	(1 765)
Charges liées aux amortissements		(3 528)	(4 078)
Sous-total Résultat opérationnel courant		22 292	29 942
Autres charges opérationnelles non courantes	4.2	(1 428)	0
Autres produits opérationnels non courants	4.2	2 609	0
Résultat opérationnel		23 473	29 942
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(3 214)	(5 498)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	1 196	1 510
Coût de l'endettement net		(2 018)	(3 988)
Autres charges financières	4.3	(4 825)	(3 458)
Autres produits financiers	4.3	2 160	1 035
Résultat financier		(4 683)	(6 411)
Résultat des activités avant impôts		18 790	23 531
Impôts sur les bénéfices	4.4	(4 979)	(7 656)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(545)	(609)
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	15 266
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(6 614)	118
Dont Résultat Net Part du Groupe		19 880	15 148
Résultat net par action (en euro)	4.5	1,35	1,04
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	1,35	1,04

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

	31.12.2012	31.12.2011
(en milliers d'euros)		
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 266	15 266
Ecart de conversion	(549)	670
Résultat global	12 717	15 936
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>19 331</i>	<i>15 673</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>(6 614)</i>	<i>263</i>

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Ecart d'acquisition nets	5.1	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		407	292
Immobilisations corporelles nettes	5.2	38 126	38 889
Autres actifs financiers non courants	5.4	1 343	2 885
Impôts différés actifs	4.3	6 949	6 625
Total actifs non courants		53 669	55 535
Stocks et encours	5.5	383 210	324 782
Clients et comptes rattachés	5.6	39 181	46 225
Créances d'impôts		851	135
Autres actifs courants	5.7	69 685	46 605
Titres disponibles à la vente		838	808
Actifs financiers courants	5.4	19 815	15 129
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.8	114 039	151 613
Total actifs courants		627 619	585 297
Total actif		681 288	640 832

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Capital	6.1	15 242	15 242
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		103 024	95 952
Résultat net part du groupe		19 880	15 148
Capitaux propres part du groupe		215 261	203 457
Part revenant aux intérêts non contrôlés		(2 242)	4 809
Capitaux propres de l'ensemble		213 019	208 266
Dettes financières non courantes	6.4	89 056	71 071
Provisions non courantes	6.2	3 333	2 570
Impôts différés passifs	4.3	4 633	6 921
Total passifs non courants		97 022	80 562
Dettes financières courantes	6.4	64 541	63 313
Provisions courantes	6.2	17 838	15 428
Fournisseurs et autres créditeurs		135 263	117 852
Dettes d'impôts		870	2 389
Autres passifs courants	6.5	136 254	140 646
Autres passifs financiers courants	6.6	16 480	12 376
Total passifs courants		371 246	352 004
Total passif et capitaux propres		681 288	640 832

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266
Ecart de conversion			(549)		(549)	(0)	(549)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(549)		(549)	(0)	(549)
Résultat de l'exercice (b)			19 880		19 880	(6 614)	13 266
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			19 331		19 331	(6 614)	12 717
Variation de capital							
Dividendes versés			(7 344)		(7 344)	(437)	(7 781)
Mouvements sur actions propres			15		15		15
Impacts des mouvements de périmètre			(101)		(101)		(101)
Autres variations			(97)		(97)		(97)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(7 527)		(7 527)	(437)	(7 964)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2012	15 242	77 115	123 339	(435)	215 261	(2 242)	213 019

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
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)	(8155)
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		4191		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

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	15 266
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(31)	271
Élimination des amortissements et provisions		7 200	(592)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		156	849
Élimination des plus ou moins values de cession		(3 056)	12
Élimination du résultat des mises en équivalence		545	609
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		18 080	16 415
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	2 018	3 988
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	4 979	7 656
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		25 077	28 059
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(57 355)	(4 490)
Intérêts versés nets		(2 019)	(4 006)
Impôts payés		(9 969)	(7 887)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(44 266)	11 676
Incidence des variations de périmètre			(5 878)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(2 397)	(709)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(3 817)	(3 200)
Acquisition d'actifs financiers		(3 059)	(2 799)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 337	12
Cession et remboursement d'actifs financiers		1 327	400
Dividendes reçus des sociétés associées		511	691
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 098)	(11 483)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(99)	(200)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1	(7 344)	(7 349)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(437)	(806)
Acquisition et cession d'actions propres		15	(86)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		19 937	(12 797)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		12 072	(21 238)
Incidence des variations des cours des devises		(26)	180
Variation de trésorerie		(38 318)	(20 865)
Trésorerie d'ouverture		151 057	171 922
Trésorerie de clôture		112 739	151 057
dont Trésorerie de clôture actif		114 039	151 613
dont Trésorerie de clôture passif		1 300	556
Trésorerie de clôture		112 739	151 057

Sur l'exercice 2012, l'incidence des variations de périmètre correspond à :

- la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires (5%) de Kesting par Zapf pour (75)k€
- la trésorerie versée pour le rachat de parts LNCI (0.04%) par LNCSA pour (24)k€.

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 Prevost 2 par Chatenay EPP pour (1.1)m€

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

	31.12.2012	31.12.2011
(en milliers d'euros)		
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(61 146)	(52 848)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(18 687)	17 960
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	22 478	30 398
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(57 355)	(4 490)

La variation du BFR est de 57m€ sur l'exercice 2012.

Le principal facteur de cette hausse significative est l'augmentation des stocks, particulièrement sur le Résidentiel France en lien avec la maîtrise de nouveaux terrains significatifs, les stocks sur l'étranger étant globalement en réduction.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 18 mars 2013.

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 »
- Amendement IAS 12 – Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du Groupe lors de leur première application.

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

- 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 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012;
- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1er janvier 2013.
- Amendement à IAS 32 « Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » applicable rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29

décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013.

L'application d'IAS 19R amènera notamment le Groupe à reconnaître en situation nette les écarts actuariels et à prendre en résultat immédiatement les engagements non encore comptabilisés au titre des modifications de plans.

L'Union Européenne a fixé une date d'application obligatoire pour les normes suivantes aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 contre le 1er janvier 2013 fixée par l'IASB.

- ☐ IFRS 10 – Etats financiers consolidés ;
- ☐ IFRS 11 – Accords conjoints ;
- ☐ IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- ☐ IAS 27 révisée – États financiers individuels ;
- ☐ IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises ;

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements ou nouvelles normes par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à leur première application, notamment ceux relatifs aux normes IFRS 10 sur le périmètre de consolidation et IFRS 11 qui supprime la consolidation par intégration proportionnelle des coentreprises.

L'application d'IFRS 11 entraînera la décomptabilisation de la quote-part des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la totalité des entités en contrôle conjoint du Groupe puis leur comptabilisation en mise en équivalence. En termes de compte de résultat, une quote-part de résultat sera présentée sur la ligne « quote-part de résultat net des entreprises associées » en remplacement des produits et des charges présentés en détail à hauteur du pourcentage d'intégration de chaque entité en co-contrôle.

Au 31 décembre 2012, le Groupe n'a adopté aucune de ces normes optionnelles par anticipation.

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

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7 ;
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 : dispositions transitoires (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013) et entités d'investissement (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (17 mai 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 jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 31 décembre 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 près de 100m€ depuis 2008. Au 31 décembre 2012, celui-ci s'élève à 29m€. 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 28m€, dont 3m€ de stock durs et 21m€ 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.
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 1.3.21 et 4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France, de 3 ans dans les filiales étrangères de promotion, à l'exception de Zapf, où une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier España ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Au 31 décembre 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 (1)m€. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

1.1.5. Modalités de consolidation

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

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

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

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

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

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

1.2. COMPARABILITE DES COMPTES

La société Les Nouveaux Constructeurs a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Par conséquent, sur l'exercice 2011, la contribution de Cabrita au résultat du groupe Les Nouveaux Constructeurs n'était que de 5 mois. Sur l'exercice 2012, Cabrita contribue au résultat du groupe pour 12 mois.

L'activité en Indonésie a été cédée en mars 2012 avec une déconsolidation rétroactive au 1^{er} janvier 2012 des deux entités concernées (Premier Singapore et Premier Qualitas Indonesia).

Par ailleurs, la société mère LNCSA a augmenté sa détention dans le capital de LNCL, passant de 99,26% au 31 décembre 2011 à 99,30% au 31 décembre 2012.

Enfin, Zapf a racheté 5,5% de l'entité Kesting, entité qu'elle détenait jusqu'alors à 94,5%.

1.3. PRINCIPES COMPTABLES

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

- Principes généraux

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

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

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

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

Dans l'activité de construction de Zapf (division « Zapf Bau »), des livraisons et un chiffre d'affaires partiels peuvent être reconnus, lorsque lesdites livraisons partielles sont formellement réceptionnées par le client.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

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

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

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables

à chaque opération (dont les coûts du personnel technique chargé des missions de maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers).

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- coûts de structure

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

- frais financiers

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

- perte à terminaison

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

1.3.2. Résultat par action

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

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

1.3.3. Information sectorielle

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

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

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la géographie. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

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

1.3.4. Écarts d'acquisition

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

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

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

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

- Pour le groupe LNC, lors d'acquisitions de portefeuilles de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement sur les stocks des programmes immobiliers respectifs en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stocks est ensuite extournée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.
- Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte à leur juste valeur des actifs et passifs sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique ; l'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

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

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

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

1.3.5. Immobilisations incorporelles

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

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

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

1.3.6. Immobilisations corporelles

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

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

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

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

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

1.3.7. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur diminuée des coûts de sortie est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie.

La valeur d'utilité est égale à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif à laquelle s'ajoute une valeur terminale. Elle est déterminée à partir :

- D'une projection des cash flows futurs sur une période de dix années prévisionnelles correspondant aux programmes en cours de démarrage ou non encore lancés sur la durée de vie estimée des programmes de trois ans environ

- de la valeur terminale calculée à partir de la capitalisation à l'infini d'un flux annuel normatif basé sur le flux de trésorerie issu de la dernière année des prévisions.

L'ensemble de ces éléments étant ensuite actualisés en retenant des taux du marché à long terme après impôt qui reflètent les estimations du marché de la valeur temps de l'argent et les risques spécifiques des actifs.

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

On rappelle que :

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

Les futurs programmes immobiliers pris individuellement constituent une UGT (unité génératrice de trésorerie). La valeur recouvrable de cette UGT est estimée à partir d'une projection sur 10 ans des marges nettes futures de l'opération concernée sur la durée de vie estimée du programme. Les marges nettes projetées sont issues des balances financières des opérations, qui peuvent être soit des balances spécifiques pour des opérations identifiées ou des balances standard pour des opérations type non encore lancées, et du plan de développement de l'activité de l'UGT. Tant que les marges nettes futures demeurent égales ou supérieures à celles estimées lors de la détermination initiale, l'écart d'acquisition ne fait pas l'objet de dépréciation.

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

1.3.8. Contrats de location

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

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

1.3.9. Autres actifs financiers

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

1.3.10. Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

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

- Promotion immobilière en cours de construction

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

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

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

- Pertes de valeur

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

1.3.11. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1er janvier 2009 (confère § 5.5.1).

1.3.12. Créances clients

- Créances clients

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

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

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

1.3.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

Est courant :

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

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

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

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

1.3.16. Paiements fondés sur des actions

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

1.3.17. Actions propres

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

1.3.18. Provisions

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

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

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

1.3.19. Avantages au personnel

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

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

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

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.20. Dettes financières et couverture de taux

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

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

1.3.21. Impôts différés

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

Les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Pour la plupart des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées. Dans le cas particulier de Zapf, une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le Groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une

part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.22. Conversion des monnaies étrangères

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

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

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2012

L'année 2012 présente un volume d'activité globalement en progression tant en France qu'en Allemagne, avec un chiffre d'affaires total en augmentation de 9% avec un seul segment en retrait, l'Espagne. Le résultat opérationnel est en nette amélioration en France (+13.6m€ y compris IE) et chez Concept Bau (+4.9m€), ce qui compense la contre-performance de Zapf dont le résultat opérationnel courant est en retrait de 24.4m€.

- En France, la bonne tenue du marché immobilier neuf génère une forte amélioration du résultat opérationnel du Résidentiel de +10.3m€ qui s'élève à 25.4m€ soit 8.4% du chiffre d'affaires, en progression de 2 points de marge par rapport à 2011.
- Pour l'immobilier d'entreprise, l'activité est constituée uniquement du programme de Boulogne qui contribue au chiffre d'affaires pour 23m€, avec un résultat opérationnel de 3.7m€, représentant 16,3% du chiffre d'affaires.
- L'Espagne qui reste un marché toujours difficile subit une baisse de son chiffre d'affaires de 23 % avec un taux de marge opérationnelle de 9,3%, stable par rapport à 2011.
- Concept Bau qui bénéficie de la bonne tenue des prix munichois après des années atones, engrange une nette amélioration de son taux de marge opérationnel qui est le plus élevé du groupe en Résidentiel à 12,8%, soit le double de l'année précédente et contribue ainsi au résultat net du groupe pour 8m€.
- Le chiffre d'affaires de Zapf progresse de 10% à 137m€, contre 125,1 m€ en 2011.
La branche Garages préfabriqués, dont Zapf est le leader en Allemagne, avec une part de marché de l'ordre de 20%, contribue pour 60% à l'activité totale de la filiale, avec 16 469 garages livrés en 2012, contre 15 251 en 2011 (+8%). La rentabilité de cette branche s'est maintenue à un niveau satisfaisant en 2012.
La branche Construction ("Bau") est en revanche en nette perte de vitesse en 2012, avec 233 logements livrés, contre 313 en 2011. Cette branche a connu d'importantes difficultés opérationnelles cette année qui ont donné lieu à une forte baisse de la marge brute et du résultat opérationnel. En effet, comme conséquence d'une mauvaise estimation des coûts de construction commises en 2011 et début 2012, Zapf Bau a conclu une série de contrats de construction en entreprise générale à marge très faible, parfois négative. Ces mauvais chiffres initiaux se sont trouvés aggravés par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité des entreprises du secteur sous-traitantes de Zapf, ainsi que par des pénalités contractuelles liées à la mauvaise exécution de certains chantiers. Après la découverte de ces dysfonctionnements, Zapf a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de ses chantiers. Outre la réorganisation et le redimensionnement de la branche Bau rendus nécessaires, cet audit technique, qui a duré plus de six mois, a permis à la société d'ajuster et provisionner ses comptes en conséquence. Enfin, il est précisé que quasiment aucune prise de commande n'a été enregistrée par la branche Bau au deuxième semestre 2012.
Au total, cette situation entraîne une baisse du résultat opérationnel courant de Zapf qui s'établit à -18,7m€ en 2012, soit une diminution de 24,4m€ par rapport à 2011.
- 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 (cf note 4.2). 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.

Le groupe LNC présente ainsi un résultat net part du groupe de 19.9m€ avec une légère progression du taux de marge nette à 3,5% soit +0,6 point par rapport à 2011.

2.2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2011

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

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

La société Les Nouveaux Constructeurs avait procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Situé à Toulouse, 4^{ème} agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, Cabrita employait en 2011 une quinzaine de collaborateurs et disposait d'une capacité de production d'environ 200 logements par an, ce qui aurait représenté une contribution au chiffre d'affaires estimée à environ 40m€ par an. Cette société avait été consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011 et avait contribué à hauteur de 16m€ au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2011. Par ailleurs, si Cabrita avait été consolidé depuis le début de l'exercice 2011, le chiffre d'affaires consolidé aurait été de 37.8m€.

A titre informatif, l'écart d'acquisition avait conduit à une réévaluation de stocks nette de 2.8m€, qui se décomposait en une réévaluation brute de 4.2m€ et d'un impôt différé passif de 1.4m€.

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

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

En 2011, Zapf avait acquis des actifs industriels et des stocks de la société Estelit, renforçant sa présence et sa capacité de production de garages dans la région Nord Ouest de l'Allemagne, et générant un écart d'acquisition de 0.4m€.

2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

- sociétés intégrées globalement : 253 au 31 décembre 2012 contre 265 au 31 décembre 2011
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 28 au 31 décembre 2012 contre 48 au 31 décembre 2011
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 12 au 31 décembre 2012 contre 16 au 31 décembre 2011

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1. EXERCICE 2012

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat 31 décembre 2012							
Total du chiffre d'affaires	300 846	22 812	136 965	68 442	42 126	607	571 798
Total du chiffre d'affaires par secteur	301 033	22 991	136 963	68 442	42 126	607	572 162
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(187)	(179)	2				(364)
Total du coût des ventes	(223 479)	(16 458)	(116 387)	(52 443)	(35 133)	(408)	(444 308)
Marge brute	77 366	6 353	20 578	15 999	6 993	199	127 490
% Marge brute / Chiffre d'affaires	25,72%	27,85%	15,02%	23,38%	16,60%	32,78%	22,30%
Résultat opérationnel courant	25 436	3 710	(18 703)	8 792	3 892	(835)	22 292
Résultat opérationnel	25 436	3 710	(20 131)	8 792	3 892	1 774	23 473
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	8,45%	16,26%	(14,70%)	12,85%	9,24%	291,76%	4,10%
Bilan 31 décembre 2012							
Actifs sectoriels	410 002	8 416	83 161	105 668	63 610	10 431	681 288
Passifs sectoriels	208 484	10 425	85 583	73 058	65 665	25 053	468 268
dont dettes financières	64 686	109	28 378	19 292	33 228	7 903	153 597
Flux de trésorerie 31 décembre 2012							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(427)	(20)	(3 024)	(26)	(8)	(24)	(3 529)
Investissements corporels et incorporels	408	3	3 395	5	5	1	3 817
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(30)	0	1 367	0	0	0	1 337

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne et le Portugal

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

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

- ☞ France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;
- ☞ Allemagne (hors Zapf) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- ☞ Zapf : activité de préfabrication industrielle de garages, activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton dans l'usine de la société ;
- ☞ Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- ☞ Autres : ce secteur, jugé non significatif, regroupe la Pologne et le Portugal.

3.2. EXERCICE 2011

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2011							
Total du chiffre d'affaires	266 113	7 168	125 063	62 658	54 747	8 334	524 083
Total du chiffre d'affaires par secteur	266 150	8 030	135 629	62 658	54 747	8 334	535 548
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(37)	(862)	(10 566)				(11 465)
Total du coût des ventes	(202 980)	(4 216)	(85 830)	(49 092)	(46 824)	(6 430)	(395 372)
Marge brute	63 133	2 952	39 233	13 566	7 923	1 904	128 711
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,72%	41,18%	31,37%	21,65%	14,47%	22,85%	24,56%
Résultat opérationnel courant	15 101	464	5 734	3 898	4 987	(242)	29 942
Résultat opérationnel	15 101	464	5 734	3 898	4 987	(242)	29 942
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	5,67%	6,47%	4,58%	6,22%	9,11%	(2,90%)	5,71%
Bilan							
31 décembre 2011							
Actifs sectoriels	358 993	9 609	88 028	87 057	73 387	23 758	640 832
Passifs sectoriels	174 529	8 048	76 072	62 479	76 003	35 435	432 566
dont dettes financières	41 362	(6 385)	21 179	25 091	44 288	8 849	134 384
Flux de trésorerie							
31 décembre 2011							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	2 152	(9)	(853)	(30)	(14)	(69)	1 177
Investissements corporels et incorporels	495	36	2 618	12	5	34	3 200
Cessions d'actifs corporels et incorporels	7	0	5	0	0	0	12

(*) Immobilier d'entreprise

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

4.1. RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Rémunération du personnel	(39 736)	(37 523)
Avantages au personnel	(1 190)	(387)
Charges sociales	(12 754)	(11 361)
Stocks options et actions gratuites *	0	(271)
Total charges de personnel	(53 680)	(49 542)

*Les plans d'actions gratuites et de stocks options se sont terminés au 1^{er} semestre 2011. Aucun nouveau plan n'a été mis en place sur l'exercice 2012.

La hausse des charges de personnel provient de la croissance de l'effectif groupe sur le Résidentiel France (+2,1 m€) et ce notamment du fait de l'intégration de la filiale Cabrita en juillet 2011 impactant pour 1,1 m€ en effet année pleine, et de l'augmentation de l'effectif de Zapf (+2,4 m€).

Les avantages au personnel se composent principalement des provisions retraites, en augmentation de 0.2m€ en France et 0.3m€ en Allemagne hors Zapf.

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Locations et charges locatives	(8 889)	(8 548)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(16 340)	(18 444)
Services extérieurs	(18 308)	(18 747)
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	455	(56)
Autres produits et autres charges	(2 990)	2 411
Total autres charges et produits opérationnels courants	(46 081)	(43 384)

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

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Autres	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	191	188	180	179				
- Filiales intégrées globalement	363	327	292	297	235	231	22	93
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	15	8						
- Filiales intégrées globalement								
Total	569	523	472	476	235	231	22	93

4.2. AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Plus ou moins-value de cession	2 609	0
Charges opérationnelles non courantes	(1 428)	0
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 181	0

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.

Par ailleurs, Zapf a constaté sur l'exercice 2012 des charges de restructuration concernant 50 postes pour 1.4m€.

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

	31.12.2012	31.12.2011
(en milliers d'euros)		
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(3 214)	(5 498)
Coût de l'endettement brut	(3 214)	(5 498)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1 196	1 510
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 196	1 510
Coût de l'endettement net	(2 018)	(3 988)
Autres charges financières	(4 825)	(3 458)
Autres produits financiers	2 316	1 909
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	(156)	(874)
Autres produits et charges financiers	(2 665)	(2 423)
Résultat financier	(4 683)	(6 411)

Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement sont présentées 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 (3.2)m€ au 31 décembre 2012 contre (5.5)m€ au 31 décembre 2011, soit une réduction de 2.3m€. En application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1er janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 3.4m€ à fin 2012 contre 2.9m€ à fin 2011. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 8.4m€ à 6.6m€ et baisse de 23%.

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 128m€ à fin 2012 contre 146m€ à fin 2011, soit une baisse d'assiette de 12%, qui combinée à la baisse des taux moyens de l'ordre de 0,8 point sur l'année explique la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5.2% à fin 2012 contre 5.8% à fin 2011 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4. IMPOTS

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

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

4.4.1. Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Impôts exigibles	(7 633)	(9 526)
Impôts différés	2 654	1 870
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(4 979)	(7 656)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres (*)	(42)	(1 645)

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

Sur l'exercice 2012 : (42)k€ d'impôt différé actif, constatés par Premier Qualitas Indonesia, principalement sur les provisions retraites, suite à sa sortie du groupe LNC.

4.4.2. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	225	164
- Provisions pour engagements liés au personnel	327	324
- Provisions non déductibles	354	120
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	12	303
- Autres retraitements	331	255
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	9 820	9 964
Compensation IDA/IDP par entité	(4 120)	(4 505)
Total impôts différés actifs	6 949	6 625
Impôts différés passifs liés à des différences temporelles		
- Différences temporaires	5 272	5 116
- Provisions non déductibles	1 682	2 183
- Ecart d'évaluation sur stock	1 695	2 522
- Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	0	945
- Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	0	262
- Passage achèvement/avancement	35	300
- Autres retraitements	69	98
Compensation IDA/IDP par entité	(4 120)	(4 505)
Total Impôts différés passifs	4 633	6 921
Position nette	2 316	(296)

4.4.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33 %	33,33 %
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 265	15 266
Impôt sur les résultats	4 979	7 656
Résultat des sociétés mises en équivalence	545	609
Résultat avant impôt et charges et produits	18 790	23 531
Charge (produit) d'impôt théorique	6 263	7 843
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(12)	(159)
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	185	206
Incidence des différences permanentes	(1 393)	734
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	1 235	883
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(1 016)	(2 779)
Incidence des reports déficitaires antérieurs non activés utilisés	311	324
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	740	(76)
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	(182)	(127)
Impact de la plus-value de cession de titres consolidés (*)	(778)	0
Autres impacts (**)	(373)	807
Charge d'impôt effective	4 979	7 656
Taux d'imposition effectif	26,50%	32,54%

(*) Représente l'impact de la plus-value non taxable sur la cession des titres 1^{er} Singapour

(**) Inclut (278)k€ de crédits d'impôt au titre de l'exercice 2012, contre (250)k€ au titre de l'exercice 2011. Pour rappel, sur 2011, ce poste inclut également 1m€ de redressement fiscal chez LNCSA.

4.4.4. Déficits reportables en base

Déficits reportables 31.12.2012 en base				
en milliers d'euros	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	13 701	13 701	0	Illimitée
1er España	34 199	0	34 199	18 ans
Inversiones	831	831	0	18 ans
Portugal	575	0	575	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	14 624	12 549	2 075	Illimitée
Pologne	1 710	0	1 710	5 ans
Zapf	34 440	13 361	21 079	Illimitée
1er Deutschland (Francfort)	474	0	474	Illimitée
Sous total Etranger	86 853	26 741	60 112	
Total	100 544	40 442	60 112	

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

4.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	19 880	15 148
Nombre moyen d'actions sur la période	15 242 354	15 054 829
Impact des actions en autocontrôle	(534 250)	(533 987)
Impact des actions propres	(19 087)	(14 713)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 689 017	14 506 129
Résultat net par action (en euros)	1,35	1,04

Les actions en autocontrôle représentent la part des actions détenues par l'intermédiaire de l'entité Premier SARL. Les actions propres, quant à elles, concernent les actions dans le cadre du contrat de liquidité de LNCSA.

Résultat net par action - dilué	31.12.2012	31.12.2011
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	19 880	15 148
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	14 689 017	14 506 129
Impact des plans de stock option ou d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	0	0
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 689 017	14 506 129
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	1,35	1,04

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

5.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	31.12.2012		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.

Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

Les tests de dépréciation ont été réalisés au 31 décembre 2012.

Pour CFH (UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles), la valeur recouvrable a été estimée à partir de la valeur d'utilité (cf. règles et méthodes comptables). L'actualisation des flux a été effectuée à un taux de 9.3 % (contre 9.7 % en 2011). Les cash-flows futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2012 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier l'écart d'acquisition de CFH qui reste inchangé par rapport à 2011.

L'écart d'acquisition attaché à Zapf a été également testé à partir des flux prévisionnels de cash flows relatifs à cette UGT (usine de garages préfabriqués de Neuenburg). Aucune perte de valeur n'est nécessaire au 31 décembre 2012.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1. Au 31 décembre 2012

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2012
Terrains	15 513	-	(1 255)	-	-	6	14 264
Constructions	22 080	1 470	(573)	-	47	26	23 050
Autres immobilisations corporelles	53 652	2 048	(1 061)	(125)	(114)	-	54 400
Total valeurs brutes	91 245	3 518	(2 889)	(125)	(67)	32	91 714

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortisse- ments 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse- ments 31.12.2012
Terrains	(6 405)	(8)	642	-	-	-	(5 771)
Constructions	(2 197)	(1 026)	351	-	-	(15)	(2 887)
Autres immobilisations corporelles	(43 755)	(2 231)	992	64	-	-	(44 930)
Total amortissements	(52 357)	(3 265)	1 985	64	-	(15)	(53 588)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2011	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2012
Terrains	9 108	(8)	(613)	-	-	6	8 492
Constructions	19 883	443	(222)	-	47	11	20 162
Autres immobilisations corporelles	9 898	(183)	(69)	(61)	(114)	-	9 472
Total valeurs nettes	38 889	253	(904)	(61)	(67)	17	38 126

5.2.2. Au 31 décembre 2011

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2011
Terrains	15 564	-	(44)	91	(91)	(7)	15 513
Constructions	21 778	262	(9)	191	(109)	(33)	22 080
Autres immobilisations corporelles	49 938	2 610	(841)	2 141	(193)	(3)	53 652
Total valeurs brutes	87 280	2 872	(894)	2 423	(393)	(43)	91 245

Amortissements

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

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2010	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2011
Terrains	15 531	(8)	-	91	(6 499)	(7)	9 108
Constructions	12 445	224	731	63	6 436	(16)	19 883
Autres immobilisations corporelles	7 345	824	(23)	1 937	(185)	(0)	9 898
Total valeurs nettes	35 321	1 040	708	2 091	(248)	(23)	38 889

5.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

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

(en milliers d'euros)		31.12.2012					
SOCIETES	Bilan					Compte de résultat	
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits	Charges
Total France	9	57 236	5 717	44 413	7 114	43 471	(34 071)
Total Etranger	0	0	0	0	0	0	(134)
TOTAL	9	57 236	5 717	44 413	7 114	43 471	(34 206)

5.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.4.1. Valeur nette au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012	Part courante	Part non courante
Prêts	715	0	715
Comptes courants copromotions et SCI	15 586	15 586	0
Investissements court terme	4 229	4 229	0
Dépôts et cautionnements versés	476	0	476
Autres immobilisations financières	151	0	151
Autres créances financières non courantes	1	0	1
Total autres actifs financiers - nets	21 158	19 815	1 343

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : ZAPF pour 2.4m€, LNC de Inversiones pour 1.6m€, Premier España pour 0.2m€.

5.4.2. 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	0	1
Total autres actifs financiers - nets	18 014	15 129	2 885

5.5. STOCKS ET EN COURS

5.5.1. Analyse des stocks et en cours

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

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	42 816	42 816	0	24 600	24 600
Encours de frais financiers stockés	1 534	2 977	4 511	906	3 256	4 162
Promotions en cours de construction (**)	227 283	133 037	360 319	151 481	164 091	315 572
Valeur brute	228 817	178 830	407 647	152 387	191 947	344 334
Pertes de valeur	(345)	(24 092)	(24 437)	(267)	(19 285)	(19 552)
Valeur nette	228 472	154 738	383 210	152 120	172 662	324 782

(*) Dont l'écart d'acquisition résiduel affecté aux stocks à fin décembre 2012 pour 3.441k€ pour Chatenay, 494k€ pour Cabrita et 1.150k€ pour Lyon Prévost 2.

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

Sur l'exercice 2012, 3.4m€ de frais financiers ont été stockés contre 2.9m€ sur l'exercice 2011. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3.1)m€ en décembre 2012 contre (1.7)m€ en décembre 2011.

5.5.2. Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	21 823	0	20 993	42 816
Encours de frais financiers stockés	72	2 905	0	2 977
Promotions en cours de construction	44 089	88 851	97	133 037
Valeur brute	65 984	91 756	21 090	178 830
Pertes de valeur	(11 002)	(1 571)	(11 519)	(24 092)
Valeur nette	54 982	90 185	9 571	154 738

5.5.3. Pertes de valeur sur les stocks

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

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Solde à l'ouverture	(19 552)	(23 038)
Dotations de l'exercice	(4 803)	(2 324)
Reprises de l'exercice	519	5 086
Variation de change	(601)	724
Solde à la clôture	(24 437)	(19 552)

Au 31 décembre 2012, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne pour 1.7m€ et en Pologne pour 1.1m€, sur des terrains gelés, et chez Zapf pour 1.1m€ au titre de pertes à terminaison.

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.

A fin 2012, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France pour 0.4m€.

5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2012	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés France	8 062	(20)	8 042	21 793	(20)	21 773
Créances clients et comptes rattachés Etranger	32 596	(1 457)	31 139	25 378	(926)	24 452
Total créances clients	40 658	(1 477)	39 181	47 171	(946)	46 225

5.6.1. Détail par antériorité

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

	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2012
(en milliers d'euros)				
Créances clients et comptes rattachés (*)	11 386	3 275	16 478	31 139

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 79.5% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

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

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

5.6.2. Pertes de valeur sur les créances clients

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

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Solde à l'ouverture	(946)	(1 068)
Dotations de l'exercice	(604)	0
Reprises de l'exercice	73	135
Variation de périmètre	0	(13)
Solde à la clôture	(1 477)	(946)

5.7. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	23 954	-	23 954	16 365	-	16 365
Charges constatées d'avance	4 721	-	4 721	1 397	-	1 397
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	41 415	(405)	41 010	29 208	(365)	28 843
Total autres actifs courants	70 090	(405)	69 685	46 970	(365)	46 605

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2012 provient essentiellement des créances de TVA.

5.3. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Investissements court terme	42 307	79 047
Équivalents de trésorerie (a)	42 307	79 047
Disponibilités (b)	71 732	72 566
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	114 039	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 56.5m€ au 31 décembre 2012 (dont 35.7m€ en investissements court terme et 20.8m€ 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)	31.12.2012		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		
Annulation actions propres	2 171	2 171
Au 31.12.2012		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	(550 579)	(549 579)
Actions en circulation au 31.12.2012	14 691 775	14 692 775

Au 31 décembre 2012, suite à la mise en place d'un contrat de liquidité en 2010, LNC SA détient 16 329 actions propres.

6.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	7 344	7 349
Total	7 344	7 349

Le Directoire proposera la distribution un dividende brut de 0.60 euro pour les actions ordinaires au titre de l'exercice 2012. Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale Ordinaire.

6.1.4. Gestion du capital

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

6.2. PROVISIONS

	31 décembre 2011	Variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2012
(en milliers d'euros)							
Provisions pour risques	14 167	0	5 808	(2 795)	(1 168)	(319)	15 693
<i>dont provision pour garantie</i>	<i>8 022</i>	<i>0</i>	<i>3 373</i>	<i>(1 001)</i>	<i>(809)</i>	<i>0</i>	<i>9 585</i>
France	856	0	293	(272)	(79)	0	798
Allemagne	7 166	0	3 080	(729)	(730)	0	8 787
<i>dont provision pour litiges clients</i>	<i>1 441</i>	<i>0</i>	<i>41</i>	<i>(1 235)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>247</i>
France	10	0	41	(51)	0	0	0
Allemagne	63	0	0	(31)	0	0	32
Espagne	1 368	0	0	(1 153)	0	0	215
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	<i>292</i>	<i>0</i>	<i>119</i>	<i>(131)</i>	<i>(22)</i>	<i>0</i>	<i>258</i>
Allemagne	292	0	117	(131)	(22)	0	256
France	0	0	2	0	0	0	2
<i>Dont provision autres litiges</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>97</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>97</i>
France	0	0	97	0	0	0	97
<i>Dont provision autres risques</i>	<i>4 412</i>	<i>0</i>	<i>2 178</i>	<i>(428)</i>	<i>(337)</i>	<i>(319)</i>	<i>5 506</i>
France	3 054	0	2 149	(408)	(337)	(319)	4 139
Allemagne	829	0	29	(17)	0	0	841
Autres	529	0	0	(3)	0	0	526
Provisions pour charges	1 261	0	1 222	(328)	(11)	1	2 145
<i>Dont charges envers clients</i>	<i>392</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(133)</i>	<i>0</i>	<i>(24)</i>	<i>235</i>
Espagne	392	0	0	(133)	0	(24)	235
<i>Dont charges de restructuration</i>	<i>266</i>	<i>0</i>	<i>456</i>	<i>(186)</i>	<i>(5)</i>	<i>0</i>	<i>531</i>
Allemagne	266	0	456	(186)	(5)	0	531
<i>Dont autres charges</i>	<i>603</i>	<i>0</i>	<i>766</i>	<i>(9)</i>	<i>(6)</i>	<i>25</i>	<i>1 379</i>
France	560	0	609	(9)	0	0	1 160
Allemagne	(1)	0	0	0	0	0	(1)
Espagne	39	0	149	0	0	24	212
Autres	5	0	8	0	(6)	1	8
Indemnités de retraite	2 570	(177)	1 013	(73)	0	0	3 333
France	812	0	207	(4)	0	0	1 015
Allemagne	1 581	0	806	(69)	0	0	2 318
Autres	177	(177)	0	0	0	0	0
Total	17 997	(177)	8 043	(3 196)	(1 179)	(318)	21 171
Dont : résultat opérationnel	17 997	(177)	8 043	(3 196)	(1 179)	(318)	21 171
dont : relevant des passifs courants	15 428	0	7 030	(3 123)	(1 179)	(318)	17 838
dont : relevant des passifs non courants (**)	2 570	(177)	1 013	(73)	0	0	3 333

(**) 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.

Passifs éventuels :

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 pour risque n'a été enregistrée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

Une mise en recouvrement partielle a toutefois eu lieu et Premier España a été contrainte à des versements au Trésor Public s'élevant à 252 k€ au 31 décembre 2012. Ces montants sont classés en « Autres actifs courants » dans le bilan consolidé et n'ont pas donné lieu à provisionnement.

En Allemagne, les autorités ont déclenché au cours de l'exercice une enquête chez tous les fabricants de garages afin d'identifier d'éventuelles constitutions de cartels. Les locaux de Zapf ont été perquisitionnés à cet effet. Le dossier a été confié à un avocat, ce dernier concluant à une absence d'implication de Zapf et à ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée.

6.3. 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 décembre 2012 étaient les suivantes :

31-déc-12	France	Allemagne
Taux d'actualisation	2,5%	3,3%
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	2,8%	2,5%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

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

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

(en milliers d'euros)	2012			2011		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)		2 569	2 569		2 587	2 587
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		77	77		125	125
Coût financier de l'exercice		111	111		128	128
Coût des prestations passées						
Coûts de la période (2)		188	188		253	253
Variation de périmètre (3) *		265	265		0	0
Prestations versées(4)		(104)	(104)		144	144
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		419	419		(405)	(405)
Autres (6)		(3)	(3)		(10)	(10)
Dette actuarielle à la clôture (A)		3 333	3 333		2 569	2 569
(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)						
Valeur des actifs de couverture						

(en milliers d'euros)	2012			2011		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		3 333	3 333		2 569	2 569
Juste valeur des actifs de couverture						0
Coûts des services passés non comptabilisés						0
Passif comptabilisé au bilan		3 333	3 333		2 569	2 569
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		77	77		125	125
Coût financier de l'exercice		111	111		128	128
Rendement des actifs						0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		419	419		(405)	(405)
Coût des prestations passées comptabilisées					0	0
Effet de réduction ou liquidation de régime						0
Charge comptabilisée au compte de résultat		608	608		(152)	(152)

(en milliers d'euros)	2012			2011		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture		2 569	2 569		2 587	2 587
Charge comptabilisée au compte de résultat		608	608		(152)	(152)
Cotisations versées		(104)	(104)		144	144
Variation de périmètre (*)		265	265			
Autres		(3)	(3)		(10)	(10)
Passif net à la clôture		3 333	3 333		2 569	2 569

(*) Le poste Variation de périmètre inclut :

- la cession de Premier Qualitas Indonesie pour (179)k€ ;
- les nouveaux engagements retraite de Zapf pour 428k€ et Cabrita Développement pour 17k€.

6.4. DETTES FINANCIÈRES

6.4.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2012			31.12.2011		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	70 650	63 246	133 896	58 577	62 543	121 120
Autres emprunts et dettes assimilées (**)	18 406	1 295	19 701	12 494	770	13 264
Total Endettement brut	89 056	64 541	153 597	71 071	63 313	134 384

(*) Chaque programme de promotion immobilière est financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(**) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 18.0m€ 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 14.4% entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2011.

6.4.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Non courant	31.12.2012		
		> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 650	70 650	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	18 406	18 396	0	10
Total Endettement brut	89 056	89 046	0	10

Au 31 décembre 2011

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

6.4.3. Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012		Total	%
	non courant	courant		
France	65 141	21 169	86 310	56,2%
Espagne	5 651	27 578	33 229	21,6%
Portugal	0	3 467	3 467	2,3%
Allemagne hors Zapf	14 017	5 275	19 292	12,6%
Zapf	4 247	3 136	7 383	4,8%
Pologne	0	3 926	3 926	2,6%
Total Endettement brut	89 056	64 541	153 607	100%

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011		Total	%
	non courant	courant		
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 sont en augmentation de 37 m€, principalement en raison de l'acquisition de nouveaux terrains.

Espagne :

La réduction de 9.9 m€ du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période réalisées par Premier Espana.

Allemagne hors Zapf :

La réduction de 5.8m€ 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.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	378 939	343 370	(*)
Total lignes de crédit autorisées	378 939	343 370	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	135 606	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.

6.5. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Montant dû aux clients (**)	101 546	93 264
Dettes sociales	12 033	12 593
Dettes fiscales (*)	9 679	18 867
Autres dettes d'exploitation	12 996	15 922
Total autres passifs courants	136 254	140 646

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

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

6.6. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 16.480k€ au 31 décembre 2012 contre 12.376k€ au 31 décembre 2011.

6.7. VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	1 343	-	-	1 343	1 343	-	-	1 343
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	39 181	-	-	39 181	39 181	-	-	39 181
Actifs financiers courants	19 815	-	-	19 815	19 815	-	-	19 815
Trésorerie et équivalents	71 732	42 307	-	114 039	114 039	42 307	-	71 732
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	89 056	89 056	89 056	-	-	89 056
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	64 541	64 541	64 541	-	-	64 541
Autres passifs financiers courants	-	-	16 480	16 480	16 480	-	-	16 480
Instruments financiers	-	964	-	964	964	-	964	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	134 299	134 299	134 299	-	-	134 299

(*) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	2 885	-	-	2 885	2 885	-	-	2 885
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	46 225	-	-	46 225	46 225	-	-	46 225
Actifs financiers courants	15 129	-	-	15 129	15 129	-	-	15 129
Trésorerie et équivalents	72 566	79 047	-	151 613	151 613	79 047	-	72 566
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	71 071	71 071	71 071	-	-	71 071
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	63 313	63 313	63 313	-	-	63 313
Autres passifs financiers courants	-	-	12 376	12 376	12 376	-	-	12 376
Instruments financiers	-	807	-	807	807	-	807	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	117 045	117 045	117 045	-	-	117 045

7 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes de promotion immobilière au moyen de crédits d'opérations dont les modalités proposées par les établissements bancaires sont adaptées à la nature de son activité.

Au 31 décembre 2012, l'encours d'emprunt s'établit à 154m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3).

L'endettement non courant de 89m€ se situe à 99% dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et ce à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2012, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 8.4m€, de Premier Portugal à hauteur de 3.5m€ et de Concept Bau à hauteur de 5.5m€. 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 España (cf. note 1.1.4), la Société n'a pas conféré de garantie en faveur de ses créanciers.

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

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

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Emprunt supérieur à cinq ans	0	5,9
Emprunt de un à cinq ans	89,1	53,1
Emprunt à moins d'un an	64,5	63,3
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	153,6	122,3

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

Compte tenu d'un solde de trésorerie et équivalents inférieur à son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée négative au 31 décembre 2012, ce qui diffère de la situation de trésorerie nette positive constatée à fin 2011. Cette dette nette ne représente toutefois que 10% des fonds propres du Groupe.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la dette nette du Groupe au 31 décembre 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 31 décembre 2012 par des experts financiers.

Le groupe LNCSA n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat (cf. note 4.3 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières).

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 31 décembre 2012 en milliers d'euros
SWAP France	Achat	25	1,750%	15/06/2013	(199)
SWAP France	Achat	25	2,225%	25/06/2014	(765)

7.1.3. Risque de change

L'activité du groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.1.4. Risque de crédit

Au 31 décembre 2012, le groupe détenait 40.7m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.6). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5. Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.8).

7.2. EFFECTIF

Effectif	31.12.2012	31.12.2011
France	242	238
Espagne	27	27
Indonésie	0	47
Allemagne hors Zapf	31	36
ZAPF	743	736
Portugal	0	0
Pologne	2	2
Total	1 045	1 086

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1. Locations simples, segment France

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	19 379	19 853
Dont :		
- A moins d'un an	2 325	1 824
- De un à cinq ans	11 910	10 208
- Au-delà de cinq ans	5 144	7 821
Charges locatives de location simple	563	519

7.3.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Avals et garanties reçus	13 247	14 911
Total engagements reçus	13 247	14 911

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

La clause de retour à meilleure fortune a été consentie par une filiale à l'occasion d'un abandon de créance en compte courant consenti par sa société mère.

7.3.3. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Garanties professionnelles	0	0
Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	0	0
Autres avals et garanties donnés	34 287	39 934
Indemnités d'immobilisation	9 004	5 292
Loyers immobiliers non échus	32 502	32 722
<i>Dont ceux mentionnés en Locations simples segment France, note 7.3.1</i>	<i>18 273</i>	<i>18 851</i>
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	258	273
Engagements de crédit-baux	0	0
Engagement de rachat d'actions	0	0
Total engagements donnés	76 051	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 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, à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe, et enfin à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui

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

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

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

7.3.4. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	82 786	111 826
Total engagements réciproques	82 786	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.

7.3.5. Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Créances données en garantie	4 042	10 357
Total nantissements, garanties et sûretés	4 042	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.

7.3.6. Autres informations

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées 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 du protocole d'accord de restructuration financière conclu en 1994, une société du groupe a consenti à ses partenaires financiers des garanties de passif et consistance d'actif. A ce jour, seule une garantie mise en jeu n'est pas expressément annulée, sachant que les sommes qui pourraient être mises à la charge de la société ne dépassent pas la franchise de 3% du prix de revient dont elle bénéficie.

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, les sociétés du groupe peuvent être amenées à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations, à ne pas céder les titres qu'elles détiennent dans le capital des sociétés d'opération et à subordonner le remboursement de leurs créances en compte courant.

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 LNC Investissement 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'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

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

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

7.4. PARTIES LIÉES

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

31.12.12	en Euros	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
Mandataires sociaux		Fixe	Variable					
Directoire		1 124 705	616 815			10 894	7 646	1 760 060
Conseil de surveillance				48 000	906 973			954 973
TOTAL		1 124 705	616 815	48 000	906 973	10 894	7 646	2 715 033

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

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

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

7.4.1. Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Bail de sous-location	(42)	(41)
Contrat de prestation de services	(15)	(15)
Convention de management	1 251	1 280
Montant des transactions nettes (*)	5 866	5 866
Total	7 060	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 77,40% au 31 décembre 2012.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

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

7.4.2. Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Contrat de prestation de services	(3)	(3)
Montant des transactions nettes (*)	17	22
Total	14	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.

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

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
Créances associées	15 586	13 643
Dettes associées	16 480	12 376
Total	32 066	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).

7.5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Jusqu'à fin 2012, Comepar, société mère de SNDB (Mandelieu), était détenue à hauteur de 50% par LNC Investissement, les autres 50% appartenant à deux associés financiers. En date du 23 janvier 2013, LNC Investissement s'est porté acquéreur pour un prix symbolique des 50% des parts parts restant auprès de ces associés financiers, ainsi que des comptes courants rattachés. Cette nouvelle situation a conduit la société à revoir à la hausse ses estimations d'utilisation future des pertes fiscales du sous-groupe Comepar.

8. PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2012

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
Sociétés France						
Holdings						
LNCSA	LNCSA	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	722032778	100.00	100.00	Globale (IG)
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	325356079	99,30	99,30	Globale (IG)
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	333286466	100.00	100.00	Globale (IG)
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	451326961	100.00	100.00	Globale (IG)
1416	CABRITA DEVELOPPEMENT	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	410695845	100.00	99,30	Globale (IG)

SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	338622772	100.00	99.30	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	490306378	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902866	DREUX	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488009069	50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
902874	MEAUX CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488600834	100.00	99.30	Globale (IG)
902879	ANTONY LECLERC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	484560164	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902916	SENTES VERNOUILLET	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	453399388	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902918	NOISY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	481741346	100.00	99.30	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499537637	100.00	99.30	Globale (IG)
902921	DRAVEIL	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	478010937	100.00	99.30	Globale (IG)
902923	EVRY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	452722135	100.00	99.30	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	480446251	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	452520661	100.00	99.30	Globale (IG)
902960	ANTONY PYRENEES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	478091507	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902968	PLESSIS ROBINSON	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	479132888	100.00	99.30	Globale (IG)
902969	LA COURNEUVE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	479057994	100.00	99.30	Globale (IG)
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	483095949	100.00	99.30	Globale (IG)
902993	CHESSY III NOGENT SUR MARNE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	483336616	100.00	99.30	Globale (IG)
902994	LIBERATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	483615829	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902995	EPONE VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	485157648	100.00	99.30	Globale (IG)
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	482797552	100.00	99.30	Globale (IG)
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	490609724	100.00	99.30	Globale (IG)
9021003	MORANGIS VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	489679159	100.00	99.30	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488044579	60.00	59.58	Globale (IG)
9021021	LE RESIDENTIEL DE VITRY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157714	100.00	99.30	Globale (IG)
9021025	LES ALLÉES DU RAINCY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	493180780	100.00	99.30	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	491336509	100.00	99.30	Globale (IG)
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157920	100.00	99.30	Globale (IG)
9021044	SAINT DENIS NOZAL	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494263353	100.00	99.30	Globale (IG)
9021047	PRINGY VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	493015879	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	502203490	100.00	99.30	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493086235	100.00	99.30	Globale (IG)
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687841	100.00	99.30	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687957	100.00	99.30	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	753264340	100.00	99.30	Globale (IG)
9021103	EPINAY REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501071914	100.00	99.30	Globale (IG)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	498458629	100.00	99.30	Globale (IG)
9021148	NOISIEL COTE PARC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499341303	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021153	CERGY CROIX PETIT COULOMMIERS - RUE JEAN MOULIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	500795356	100.00	99.30	Globale (IG)
9021160	SAINT JAMES JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	477515506	100.00	99.30	Globale (IG)
9021161	LES MUREAUX CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	500796875	100.00	99.30	Globale (IG)
9021162	CHEVRY PEPINIERE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	499010932	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021176		Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501388912	30.00	29.79	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501952246	62.50	62.06	Proportionnelle (IP)
9021182	PARIS RUE PAJOL MONTEVRAIN STÉ DES NATIONS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151393	100.00	99.30	Globale (IG)
9021231	LA GARENNE PLAISANCE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	512665704	100.00	99.30	Globale (IG)
9021253	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	514728062	100.00	99.30	Globale (IG)
9021255	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg 75003 Paris	501151682	100.00	99.30	Globale (IG)
9021256	LA FERME DU BUISSON	30 rue Pécelet 75015 Paris	515128544	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021258	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	514036052	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021261		Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	520807447	100.00	99.30	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	520807447	100.00	99.30	Globale (IG)
9021270	TREMBLEY PREVERT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	494322340	100.00	99.30	Globale (IG)
9021271	TREMBLEY REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	521724658	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	523357788	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGASSE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	520733023	100.00	99.30	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539806943	100.00	99.30	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	522469592	100.00	99.30	Globale (IG)
9021302	CARRIÈRES LA CHAPELLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	521031906	100.00	99.30	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUCÈTE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530298165	100.00	99.30	Globale (IG)
9021316	LE PIERREUX - RUE DE LA STATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	527724389	100.00	99.30	Globale (IG)
9021316		Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	524352143	100.00	99.30	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLLINE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	522779784	100.00	99.30	Globale (IG)
9021320	ROSNY AVENUE KENNEDY	Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	522779784	100.00	99.30	Globale (IG)
9021322	CHAMPIGNY SUR MARNE RUE JEAN JAURÈS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	524224276	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021322		Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	528232473	100.00	99.30	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	524056900	100.00	99.30	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	753160357	100.00	99.30	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530295245	100.00	99.30	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	789481066	100.00	99.30	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	788459048	100.00	99.30	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	753569219	100.00	99.30	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	788767432	100.00	99.30	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	789992815	100.00	99.30	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	391805629	100.00	99.30	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488056789	60.00	59.58	Globale (IG)
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443508973	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448553990	100.00	99.30	Globale (IG)
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	452985534	100.00	99.30	Globale (IG)
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	484216403	100.00	99.30	Globale (IG)
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	481962959	100.00	99.30	Globale (IG)
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492157698	100.00	99.30	Globale (IG)
9081045	LYON QUAI DE SAONE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492153945	100.00	99.30	Globale (IG)
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494945321	100.00	99.30	Globale (IG)
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976914	100.00	99.30	Globale (IG)
9081085	LYON GREZIEU LES ALLEES PENELOPES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981542	100.00	99.30	Globale (IG)
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981344	100.00	99.30	Globale (IG)
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976500	100.00	99.30	Globale (IG)
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488536681	100.00	99.30	Globale (IG)
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477890099	70.00	69.51	Globale (IG)
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488159070	20.00	19.86	Mise en équivalence (ME)
9081159	LYON SAINT PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	498722800	100.00	99.30	Globale (IG)
9081227	LYON VILLEURBANNE CLEMENT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	504912684	100.00	99.30	Globale (IG)
9081249	ST PRIEST GRISARD	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	513067132	100.00	99.30	Globale (IG)
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient 69326 Lyon	518299086	100.00	99.30	Globale (IG)
9081269	LYON MILLERY LES GELTINES	129 rue Servient 69326 Lyon	520282492	100.00	99.30	Globale (IG)
9081305	LYON FEYZIN BEAUREGARD	129 rue Servient 69326 Lyon	522460013	100.00	99.30	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIÉ	129 rue Servient 69326 Lyon	524281607	100.00	99.30	Globale (IG)
9081317	VIEILLEURBANNE SONGIEU	129 rue Servient 69326 Lyon	524278504	100.00	99.30	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129 rue Servient 69326 Lyon	528170426	100.00	99.30	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129 rue Servient 69326 Lyon	540097334	100.00	99.30	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129 rue Servient 69326 Lyon	754079523	100.00	99.30	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE 573 RUE D'ANSE	129 rue Servient 69326 Lyon	752993659	100.00	99.30	Globale (IG)
9081516	VILLEURBANNE RUE ROLLET	129 rue Servient 69326 Lyon	790018261	100.00	99.30	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60.00	59.58	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399078	60.00	59.58	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	443630124	100.00	99.30	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	447577693	60.00	59.58	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484858519	60.00	59.58	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653316	100.00	99.30	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484695580	100.00	99.30	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449727783	100.00	99.30	Globale (IG)
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	451119887	100.00	99.30	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452093610	75.00	74.47	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653258	60.00	59.58	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398512202	50.00	49.65	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481907764	60.00	59.58	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU C.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490401411	100.00	99.30	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	483203675	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	488902693	100.00	99.30	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489734210	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	491401469	100.00	99.30	Globale (IG)
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	494238173	100.00	99.30	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493594022	100.00	99.30	Globale (IG)
9091077	SIX FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	493692891	100.00	99.30	Globale (IG)
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498117936	100.00	99.30	Globale (IG)
9091104	BOUC BEL AIR -LE COUGNAOU	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520474248	100.00	99.30	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	492065339	100.00	99.30	Globale (IG)
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498589225	100.00	99.30	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	498894187	100.00	99.30	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507878858	100.00	99.30	Globale (IG)
CHAPTAL2	CHAPTAL MONTPELLIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	503314262	75.00	74.68	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520699828	100.00	99.30	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514106095	100.00	99.30	Globale (IG)
9091265	PELISSANNE SAINT PIERRE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	522966753	100.00	99.30	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	477679260	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483712063	34.00	34.00	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483715264	75.00	75.00	Globale (IG)
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	490344124	30.00	30.00	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494753379	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	495029563	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	507671592	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091286	8 RUE DE L'ABBE DE L'EPEE- MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	511808065	100.00	100.00	Globale (IG)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	517523627	100.00	100.00	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANÇOIS DELMAS	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	51908358	100.00	100.00	Globale (IG)
9091290	24, BLD D'ORIENT	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	519084016	100.00	100.00	Globale (IG)
9091291	369, RUE DE L'AIGUELONGUE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	520093980	100.00	100.00	Globale (IG)
9091292	487 RUE DU TRIOLET - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	521048264	100.00	100.00	Globale (IG)
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523631703	100.00	99.30	Globale (IG)
9091299	MARSEILLE BELLE DE MAI II	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	502880586	100.00	99.30	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALET	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520595992	100.00	99.30	Globale (IG)
9091312	CANNES BD DU SOLEIL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523475325	100.00	99.30	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9EME - BLD DU CHALET	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	525008785	0.00	50.64	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO - LIRONDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	524952421	45.00	45.00	Proportionnelle (IP)
9091337	VITROLLES L'OLIVERAIE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	523911147	100.00	99.30	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	529903304	50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
1303	ATLANTISPARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	521466508	100.00	100.00	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528908155	100.00	100.00	Globale (IG)
BAILLYEUROPE		86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	481535862	51.00	51.00	Proportionnelle (IP)
1198	BAILLY GOLF	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	497766048	0.00	99.00	Globale (IG)
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY ROMAINVILLIERS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	452835150	100.00	100.00	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL VILLEPINTE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	447530858	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	494206337	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409803509	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
1250	BUSSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	511333643	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	488939315	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	480990670	100.00	100.00	Globale (IG)
1211	CHANTELOUP MAROTTES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503865263	100.00	100.00	Globale (IG)
1219	VILLAS DE CHANTELOUP	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503324188	100.00	100.00	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528090640	100.00	100.00	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	789027695	99.00	99.00	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419711056	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	449160324	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMESEINE	DOME RIVES DE SEINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492029590	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	477767966	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
1293	DRANCY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	520510322	100.00	100.00	Globale (IG) Mise en équivalence (ME)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422517961	24.01	24.01	
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493943914	100.00	100.00	Globale (IG)
GEODE	LES JARDINS DE LA GEODE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490616596	42.00	42.00	Proportionnelle (IP)
LISSES	LES VILLAS DE LISSES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	481047405	100.00	100.00	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492376892	100.00	100.00	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493820617	42.00	42.00	Proportionnelle (IP)
MASSYPARC	MASSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	491418729	100.00	100.00	Globale (IG)
1242	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	512220070	100.00	100.00	Globale (IG)
1326	LES VILLAS DE CHAMPIGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	523780914	100.00	100.00	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129, rue Servient 69006 Lyon	413217092	100.00	93.34	Globale (IG)
1418	ARIÈS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	493636385	96.00	95.32	Globale (IG)
1420	ARBOISIER	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529544926	100.00	99.30	Globale (IG)
1421	BASTIDE D'AUTERIVE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	480337377	89.33	88.70	Globale (IG)
1422	BARONNIES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	514619220	100.00	99.30	Globale (IG)
1423	BARBACANE CLOTURE 31- 05-2011	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	453139628	91.00	90.36	Globale (IG)
1424	BERENICE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	489794859	90.00	89.37	Globale (IG)
1426	BOURDALAS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531759710	100.00	99.30	Globale (IG)
1427	CARIGNAN	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531759751	100.00	99.30	Globale (IG)
1428	CASSIOPÉE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	484462627	75.00	74.47	Globale (IG)
1429	CIRRUS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	492473947	83.00	82.42	Globale (IG) Mise en équivalence (ME)
1432	CLOS DES VIGNES ROUGES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	478743289	49.00	48.66	
1430	CLOS DES VIOLETTES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	515012243	100.00	99.30	Globale (IG)
1441	GAMAY	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529545030	100.00	99.30	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522138015	100.00	99.30	Globale (IG)
1458	VALLAT ST JEAN	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	788628188	100.00	99.30	Globale (IG)
1461	HÉLIADES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529089435	100.00	99.30	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522598036	100.00	99.30	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	497993220	94.00	93.34	Globale (IG)
1444	PICPOUL	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	533059671	100.00	99.30	Globale (IG)
1445	QUERCY	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	514994276	100.00	99.99	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529858078	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
1462	SYRAH - ALBANA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529089492	100.00	99.30	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522138072	100.00	99.30	Globale (IG)
1450	TERRASSES LUCIE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	479496937	94.00	93.34	Globale (IG)
1451	TRESORIER	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	477747554	70.00	69.51	Globale (IG)
1453	VERMEILLE	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	521981746	100.00	99.30	Globale (IG)
1452	VIA DOMITIA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	514997980	100.00	99.30	Globale (IG)
1454	VINCA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	528912306	49.00	48.65	Mise en équivalence (ME)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530298397	100.00	99.30	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	531040210	100.00	93.34	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	530473982	100.00	93.34	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	530036367	100.00	93.34	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	530248798	100.00	100.00	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530154319	100.00	99.30	Globale (IG)
9021368	DOMAINES DE LOUVRES - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	531002517	100.00	100.00	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	532027117	100.00	99.30	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	531486769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	532291952	100.00	99.30	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	750635070	100.00	99.30	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129 rue Servient 69326 Lyon	531806834	80.00	79.44	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 - 43 avenue Georges Pompidou - 31131 Balma	531489565	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	532345410	100.00	100.00	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533349213	100.00	100.00	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129 rue Servient 69326 Lyon	532917994	100.00	99.30	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129 rue Servient 69326 Lyon	533315214	100.00	99.30	Globale (IG)
9091345	CHATEAUNEUF VILLAGE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	529418501	100.00	99.30	Globale (IG)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE SAINTE MARTHE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	529418568	100.00	99.30	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 RÉPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538315284	51.00	50.64	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534014527	100.00	99.30	Globale (IG)
9021385	MONTRouGE VERDIER	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534512264	100.00	100.00	Globale (IG)
9021391	BUC PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533931374	100.00	100.00	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533931325	100.00	100.00	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	537387359	100.00	100.00	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	518189816	100.00	99.30	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	537511743	100.00	99.30	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	537769838	51.00	50.64	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	540036886	80.00	79.44	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN - ZAC DES FRENES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539928457	100.00	99.30	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534996186	51.00	50.64	Globale (IG)
9021414	FRANCONVILLE RUE DE LA STATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539427240	100.00	99.30	Globale (IG)
9021448	TIGERY CŒUR DE BOURG	30 rue Péclet	539925529	50.10	49.75	Proportionnelle (IP)
9091490	SCI DES BARONNES - PRADE LE LEZ	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	750941528	100.00	99.37	Globale (IG)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534890736	80.00	79.44	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021460	PIERREFITTE POËTES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538101114	100.00	99.30	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	534715339	100.00	99.30	Globale (IG)
9091467	BEZIERS BALMAT VACQUERIN	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538008822	100.00	100.00	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE À NANTERRE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	528223769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	750937161	100.00	100.00	Globale (IG)
9021484	SAINT DENIS BEL AIR	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539862060	80.00	79.44	Globale (IG)
9021486	CACHAN VIGNES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	750673873	100.00	99.30	Globale (IG)
9021487	VANVES 39 SADI CARNOT	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539861823	100.00	99.30	Globale (IG)
9021491	GRIGNY ZAC DU CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	754420413	100.00	99.30	Globale (IG)
9021496	LES JARDINS DE DOMONT	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	751588625	100.00	100.00	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752419291	100.00	99.30	Globale (IG)
9021507	MARNE - MONTRouGE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752839605	100.00	100.00	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129 rue Servient 69326 Lyon	538192857	80.00	79.44	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATION	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15		99.99	99.99	Globale (IG)
9091466	BOUC BEL AIR III	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	539355156	100.00	99.30	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538570458	100.00	99.30	Globale (IG)
9091472	HORIZON DE PROVENCE	6 rue Turcat Méry 13008 Marseille	753228980	42.00	41.70	Mise en équivalence (ME)
9091488	MARSEILLE 8E - POURRIERES	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	788413367	100.00	99.30	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	752916544	100.00	99.30	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13ème LES ALVERGNES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752363036	100.00	99.30	Globale (IG)
9091504	SCI JUAN LES PINS - AVENUE DE CANNES	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	752593038	100.00	99.30	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538951351	100.00	99.30	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	538951336	100.00	99.30	Globale (IG)
9091350	PLOCH. DE BOUTONNET - DOMINIUM	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538981614	100.00	100.00	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538518572	100.00	100.00	Globale (IG)
9091476	3-4, AV CHARLES DE GAULLE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	537790859	51.00	51.00	Globale (IG)

Autres sociétés France						
N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
APEX	APEX	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	328835889	100.00	100.00	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis 75010 PARIS	428189526	100.00	93.34	Globale (IG)
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis 75010 PARIS	428810949	100.00	93.34	Globale (IG)
IEREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	562048256	99.98	99.98	Globale (IG)
9011370	MOMA	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	488579640	100.00	99.30	Globale (IG)
LNCE	LNC ENTREPRISE	Av du Maine 75755 Paris Cedex 15	532987526	100.00	100.00	Globale (IG)

Sociétés étrangères						
N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100.00	99.37	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER LAHNSTRASSE	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER INDONESIA - FOUNTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Globale (IG)
1ERINDO	- CENTRAL PARK			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- KAYU PUTIH RESIDENCE			100.00	100.00	Globale (IG)
	- LA VANOISE VILLAGE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- PREMIER RESIDENCE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- PINANG RANTI MANSIONS			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- LES BELLES MAISONS			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
				50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
				50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la République. 9-9 1020185 Lisbonne		99.99	99.99	Globale (IG)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA DESARROLLOS	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99.90	99.90	Globale (IG)
	IMMOBILARIA MORALEJA			50.00	50.00	Globale (IG)
INVERSIONES	LNC DE INVERSIONES			100.00	100.00	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100.00	99.30	Globale (IG)
	- WBE GMBH			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- WBE KG			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- ISARGARTEN KG			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- ISARGARTEN GMBH			33.33	33.00	Proportionnelle (IP)
	- BLITZ GMBH (LINIENST)			100.00	100.00	Globale (IG)
	- BLITZ GMBH & CO. KG (LINIENST)			100.00	100.00	Globale (IG)
	- VIVICO ISARGARTEN GMBH			66.67	66.67	Proportionnelle (IP)
	- VIVICO ISARGARTEN KG			66.67	66.67	Proportionnelle (IP)
	- IKA - FREUDENBERG GMBH & CO.KG			100.00	100.00	Globale (IG)
	- IKA - FREUDENBERG GMBH			100.00	100.00	Globale (IG)
	NYMPHENBURG I & II			100.00	100.00	Globale (IG)
ZAPF2	ZAPF	Nürnberg Strasse 38 95440 Bayreuth		68.07	68.07	Globale (IG)
	- KESTING GMBH & CO.KG			100.00	100.00	Globale (IG)
	- ZAPF FRANCE SARL			100.00	100.00	Globale (IG)
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	99.99	Globale (IG)
	. PREMIER INVESTMENTS			100.00	100.00	Globale (IG)