

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

31 décembre 2013

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 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

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	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Chiffre d'affaires	3.1	626 115	571 798
Coûts des ventes	3.1	(492 500)	(460 748)
Marge brute	3.1	133 615	111 050
Charges de personnel	4.1	(53 427)	(53 499)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(28 325)	(30 477)
Impôts et taxes		(1 797)	(1 909)
Charges liées aux amortissements		(4 091)	(3 528)
Sous-total Résultat opérationnel courant		45 975	21 637
Autres charges opérationnelles non courantes	4.2		(1 428)
Autres produits opérationnels non courants	4.2		2 609
Résultat opérationnel		45 975	22 818
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(2 006)	(3 214)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	648	1 196
Coût de l'endettement net		(1 358)	(2 018)
Autres charges financières	4.3	(3 666)	(4 936)
Autres produits financiers	4.3	1 677	2 160
Résultat financier		(3 347)	(4 794)
Résultat des activités avant impôts		42 628	18 024
Impôts sur les bénéfices	4.4	(14 863)	(4 699)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		481	(545)
Résultat net de l'ensemble consolidé		28 246	12 780
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		269	(6 499)
Dont Résultat Net Part du Groupe		27 977	19 279
Résultat net par action (en euro)	4.5	1,80	1,31
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	1,80	1,31

(*) Compte de résultat global au 31 décembre 2012 retraité des honoraires commerciaux et de l'IAS19 révisée « Avantages au personnel », cf. note 2.4

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

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
	retraité *	
Résultat net de l'ensemble consolidé	28 246	12 780
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	198	(549)
<i>Ecart de conversion</i>	198	(549)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(18)	(290)
<i>Ecarts actuariels</i>	(23)	(419)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	5	129
Résultat global	28 426	11 941
<i>dont quote-part du groupe</i>	28 163	18 451
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	263	(6 510)

(*) Compte de résultat au 31 décembre 2012 retraité des honoraires commerciaux et de l'IAS19 révisée
 « Avantages au personnel », cf. note 2.4

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Ecart d'acquisition nets	5.1	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		344	407
Immobilisations corporelles nettes	5.2	39 474	38 126
Autres actifs financiers non courants	5.4	4 442	2 521
Impôts différés actifs	4.4	4 470	7 065
Total actifs non courants		55 574	54 963
Stocks et encours	5.5	387 245	398 321
Clients et comptes rattachés	5.6	49 835	39 181
Créances d'impôts		21	851
Autres actifs courants	5.7	43 636	69 685
Actifs financiers courants	5.4	24 154	19 815
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.8	133 129	114 039
Total actifs courants		638 020	641 892
Total actif		693 594	696 855
PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Capital	6.1	16 040	15 242
Primes liées au capital		81 286	77 115
Réserves et résultats accumulés		128 242	113 612
Résultat net part du groupe		27 977	19 279
Capitaux propres part du groupe		253 545	225 248
Part revenant aux intérêts non contrôlés		3 213	(1 991)
Capitaux propres de l'ensemble		256 758	223 257
Dettes financières non courantes	6.4	98 338	89 056
Provisions non courantes	6.2	3 336	3 682
Impôts différés passifs	4.4	5 299	4 633
Autres passifs financiers non courants		1 100	0
Total passifs non courants		108 073	97 371
Dettes financières courantes	6.4	55 178	64 541
Provisions courantes	6.2	15 702	17 838
Fournisseurs et autres crébiteurs		122 675	135 264
Dettes d'impôts		13 215	5 850
Autres passifs courants	6.5	110 773	136 254
Autres passifs financiers courants	6.6	11 220	16 480
Total passifs courants		328 763	376 227
Total passif et capitaux propres		693 594	696 855

(*) Etat de situation financière consolidée au 31 décembre 2012 retraité des honoraires commerciaux et de l'IAS19 révisée « Avantages au personnel », cf. note 2.4

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2013

(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 31.12.2012 retraités *	15 242	77 115	133 326	(435)	225 248	(1 991)	223 257
Ecart de conversion			197		197	1	198
Ecarts actuariels nets d'impôt			(11)		(11)	(7)	(18)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			186		186	(6)	180
Résultat de l'exercice (b)			27 977		27 977	269	28 246
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			28 163		28 163	263	28 426
Variation de capital	798	4 171			4 969		4 969
Dividendes versés (**)			(9 135)		(9 135)	1 844	(7 291)
Mouvements sur actions propres			3 400	435	3 835		3 835
Impacts des mouvements de périmètre			465		465	3 105	3 570
Autres variations						(8)	(8)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	798	4 171	(5 270)	435	134	4 941	5 075
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2013	16 040	81 286	156 219		253 545	3 213	256 758

(*) Les données publiées au titre du 31 décembre 2012 ont été retraitées de l'impact lié à l'application rétrospective de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel ».

(**) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de 1 844k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats négatifs 2012.12 des SCI.

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat des parts des minoritaires de Comepar au 23 janvier 2013.

Les mouvements sur actions propres correspondent à la cession de la filiale Premier SAS à la société Premier Investissement au 11 avril 2013. Au 31 décembre 2013, LNCSA ne détient plus que les actions d'autocontrôle liées au contrat de liquidité (cf. note 6.1.2 Nombre d'actions en circulation).

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 publiés	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266
Retraitements des honoraires commerciaux			10 867		10 867	148	11 015
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011 retraités	15 242	77 115	122 402	(435)	214 324	4 957	219 281
Ecart de conversion			(549)		(549)	(0)	(549)
Ecarts actuariels nets d'impôt			(279)		(279)	(11)	(290)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(828)		(828)	(11)	(839)
Résultat de l'exercice (b)			19 279		19 279	(6 499)	12 780
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			18 451		18 451	(6 510)	11 941
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 retraités	15 242	77 115	133 326	(435)	225 248	(1 991)	223 257

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013	31.12.2012 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		28 246	12 780
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			(31)
Élimination des amortissements et provisions		2 187	7 130
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(721)	156
Élimination des plus ou moins values de cession		(112)	(3 056)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(481)	545
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		29 119	17 524
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	1 358	2 018
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	14 863	4 699
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		45 340	24 241
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(27 173)	(56 519)
Intérêts versés nets		(1 358)	(2 020)
Impôts payés		(3 412)	(9 969)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		13 397	(44 266)
Incidence des variations de périmètre		(271)	
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		3 793	(2 397)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(5 514)	(3 817)
Acquisition d'actifs financiers		(345)	(3 059)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		182	1 337
Cession et remboursement d'actifs financiers		2 639	1 327
Dividendes reçus des sociétés associées		70	511
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		554	(6 098)
Transactions avec les actionnaires minoritaires			(99)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1	(4 168)	(7 344)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(480)	(437)
Acquisition et cession d'actions propres		59	15
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		8 971	19 937
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		4 382	12 072
Incidence des variations des cours des devises		(39)	(26)
Variation de trésorerie		18 294	(38 318)
Trésorerie d'ouverture		112 739	151 057
Trésorerie de clôture		131 033	112 739
dont Trésorerie de clôture actif		133 129	114 039
dont Trésorerie de clôture passif		2 096	1 300
Trésorerie de clôture		131 033	112 739

(*) Tableau de variation de la trésorerie consolidée au 31 décembre 2012 retraité des honoraires commerciaux et de l'IAS19 révisée « Avantages au personnel », cf. note 2.4

Sur l'exercice 2013, le Groupe a cédé ses parts de la société Premier Associés SAS pour 3.8m€ à la société Premier Investissement.

Pour rappel, les transactions avec les minoritaires au 31 décembre 2012 correspondent 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€.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(10 844)	(60 311)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	10 756	(18 687)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(27 085)	22 479
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(27 173)	(56 519)

(*) Tableau de variation de la trésorerie consolidée retraité des honoraires commerciaux et de l'IAS19 révisée, cf. note 2.4

La variation du BFR est de 27.2m€ sur l'exercice 2013.

Le principal facteur de cette hausse significative est l'augmentation du BFR de la filiale Concept Bau causé par la réduction du solde des avances reçues des clients du fait des volumes commercialisés en réduction sur la période.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET MÉTHODES 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 2013.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 17 mars 2014.

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 2013.

L'amendement à la norme IAS 19 « Avantages du personnel », est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013, avec effet rétrospectif au 1^{er} janvier 2012. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 5 juin 2012.

Les principales différences avec la norme IAS 19 actuelle sont les suivantes :

- Comptabilisation des écarts actuariels :

Les écarts actuariels sont obligatoirement reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les modalités de reconnaissance des écarts actuariels selon la règle du corridor ou en résultat, méthode utilisée par le Groupe l'an passé, sont supprimées.

- Régimes de retraite financés par des actifs :

L'amendement modifie principalement les modalités d'évaluation de l'hypothèse de rentabilité à long terme pour les actifs du régime, qui est basée sur le taux d'actualisation utilisé pour actualiser les engagements.

- Coût des services passés :

L'amendement élimine l'étalement du coût des services passés non acquis. Ces coûts seront désormais comptabilisés immédiatement en résultat.

L'amendement a été appliqué rétrospectivement conformément à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

L'application rétrospective de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel », a conduit au retraitement des états financiers consolidés de l'exercice 2012 à des fins de comparaison. Les impacts détaillés afférents sont présentés dans la Note 2.4.

Les autres normes suivantes, applicables à compter du 1er janvier 2013, n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présentée.

- IFRS 13 " Evaluation de la juste valeur " ayant pour objectif d'améliorer la cohérence et de réduire la complexité en donnant une définition précise de la juste valeur ainsi qu'une source unique d'exigences en matière d'évaluation de la juste valeur pour toutes les normes IFRS. Ces exigences n'élargissent pas le cadre d'utilisation de la comptabilisation à la juste valeur mais donnent quelques indications sur la manière d'appliquer ce concept lorsqu'il est déjà requis ou permis par d'autres normes IFRS et introduisent des informations complémentaires sur les actifs et passifs comptabilisés à la juste valeur ou dont la juste valeur est donnée dans les notes annexes ;
- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » qui modifie la présentation de son état du résultat global afin de distinguer les éléments qui seront par la suite, et sous certaines conditions, reclassés en compte de résultat de ceux qui ne le seront pas ;
- Amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat - impôts différés» relatif aux modalités de recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » qui renforce les obligations en matière d'informations requises en annexe en cas de compensation entre actifs et passifs financiers ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2009-2011 (émis en mai 2012).

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2013.

- Amendement à IAS 32 « Présentation : compensation d'actifs financiers et de passifs financiers» clarifie la signification de « doit posséder un droit juridique exécutoire de compensation des montants comptabilisés » et que certains systèmes de compensation globaux peuvent être considérés équivalents à un règlement sur la base du montant net. 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 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 10 – Etats financiers : IFRS 10 remplacera l'actuelle norme IAS 27 États financiers consolidés et individuels et l'interprétation SIC 12 - Consolidation - entités ad hoc. Ce texte introduit une nouvelle définition du contrôle reposant sur le pouvoir, l'exposition (et les droits) à des rendements variables et la capacité d'exercer ce pouvoir afin d'influer sur les rendements. La date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014
- IFRS 11 « Partenariats » annule et remplace IAS 31 « Participation dans des coentreprises » et SIC - 13 « Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des co-entrepreneurs », la date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014; ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ». L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- Amendement à IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et coentreprises ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ». La date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier, 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- Amendements à IAS 36 « Dépréciation d'actifs – Information sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers ». Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 19 décembre 2013 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- Amendements d'IAS 39 et IFRS 9 : Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture. Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 19 décembre 2013 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014.

Au 31 décembre 2013, le Groupe n'a adopté aucune de ces normes optionnelles par anticipation et est en cours d'analyse des impacts potentiels.

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

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7.

- Amendement IAS 19 – Avantages du personnel qui a pour objectif de simplifier la comptabilisation des contributions qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycles 2010-2012 et 2011-2013

Le Groupe est en cours d'appréciation des impacts potentiels.

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 2013 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 plus de 100m€ depuis 2008. Au 31 décembre 2013, celui-ci s'élève à 25m€. 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 24m€, dont 6m€ de stock durs et 18m€ 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.³
- 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 révise 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 2013, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de 1m€. 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

A l'exception du changement de modalités relatif aux honoraires commerciaux (note 1.3.1. ci-dessous) et de l'application de la norme IAS 19 révisée (cf. note 1.3.19), les principes comptables appliqués sont identiques à ceux utilisés au 31 décembre 2012. L'impact des changements est décrit en note 2.4.

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.

En application du Règlement n°2012-5 de l'Autorité des Normes Comptables, les honoraires commerciaux sont inclus au prix de revient des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2013 dans les comptes annuels des différentes SCI détenues par le Groupe. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles. Par souci de comparabilité, les états financiers 2012 ont été retraités pour tenir compte de ces nouvelles modalités.

L'ensemble des retraitements est détaillé dans la note 2.4 de l'annexe aux états financiers consolidés. Pour 2012, l'impact de ces nouvelles modalités est de : (16.4)m€ sur la marge brute, (0.8)m€ sur le résultat opérationnel et (0.6)m€ sur le résultat net consolidé. L'impact sur le bilan d'ouverture est de + 15.5 m€.

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 budgétaire 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 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 selon 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 d'une durée de vie estimée à trois ans environ sur cette même période.
- 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 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. Depuis l'exercice 2012 (retraité), il inclut également les honoraires commerciaux.

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. Crédances 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 découvertes 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'évènements 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 sont depuis l'exercice 2013 reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les modalités de reconnaissance des écarts actuariels selon la règle du corridor ou en résultat, méthode utilisée par le Groupe l'an passé, sont supprimées (note 1.1.1 Changement de méthode comptable). 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.

1.3.23. Juste valeur des instruments financiers

Les évaluations à la juste valeur sont détaillées par niveau selon la hiérarchie de juste valeur suivante:

- l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1) ;
- l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables, directement (prix) ou indirectement (dérivés du prix) (niveau 2) ;
- au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur des données non observables (niveau 3).

La juste valeur des instruments financiers négociés sur des marchés actifs est basée sur les cotations au jour de clôture du bilan. Un marché est considéré comme actif si les cotations sont aisément et régulièrement disponibles d'une bourse, de négociants, de courtiers, d'un évaluateur ou d'une agence de réglementation et que ces cotations sont basées sur des transactions régulières. Ces instruments sont classés en niveau 1.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas cotés sur un marché actif (par exemple, les dérivés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Ces différentes méthodes maximisent l'utilisation de données de marché observables, si disponibles, et se fondent peu sur les estimations propres du Groupe. Si tous les éléments requis au calcul de la juste valeur de l'instrument sont observables, cet instrument est classé en niveau 2.

Si un ou plusieurs des principaux éléments de calcul ne sont pas basés sur des données de marché observables, l'instrument est classé en niveau 3.

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2013

Au cours de l'exercice 2013, les évènements significatifs sont les suivants :

- **En France**, le chiffre d'affaires résidentiel de 2013 progresse de 17% et s'inscrit à 352.9 millions d'euros, contre 300.8 millions d'euros en 2012. Cette augmentation résulte de l'accroissement de la production de logements permise par une activité commerciale soutenue et une nette progression du portefeuille foncier depuis 2011.
- **En Espagne**, le chiffre d'affaires s'élève à 30.5 millions d'euros, contre 42.1 millions d'euros en 2012. Ce montant résulte de la livraison de 175 logements en 2013, contre 238 unités au cours de l'année précédente, du fait d'un calendrier d'achèvement des chantiers peu fourni pour l'année écoulée.
- **En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'inscrit à 79.4 millions d'euros, contre 68.4 millions d'euros pour l'année 2012. En 2013, 242 logements ont été livrés, contre 149 logements l'année précédente. Les unités livrées au cours de l'année écoulée ont toutefois des prix unitaires moyens inférieurs à ceux des livraisons de 2012, en particulier en raison de 79 livraisons en 2013 résultant d'une vente en bloc de 2011.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'inscrit à 132.3 millions d'euros, contre 137 millions d'euros pour 2012. Il se décompose comme suit : Garages 86m€ (vs 82m€ en 2012), Construction 38m€ (vs 48m€ en 2012) et Autres 8m€ (vs 7m€ en 2012). En 2013, la branche Garages, leader en Allemagne, a livré 16.834 garages, contre 16.469 l'année précédente.
- Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 31.0 millions d'euros contre 22.8 millions d'euros pour 2012. Il résulte de l'achèvement de l'immeuble de Boulogne, dont la livraison est intervenue au 4^{ème} trimestre 2013.

2.2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2012

L'année 2012 présentait 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 était en nette amélioration en France (+13.6m€ y compris IE) et chez Concept Bau (+4.9m€), ce qui compensait la contre-performance de Zapf dont le résultat opérationnel courant était en retrait de 24.4m€.

- En France, la bonne tenue du marché immobilier neuf générera une forte amélioration du résultat opérationnel du Résidentiel de +10.3m€ qui s'élèvait 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 était constituée uniquement du programme de Boulogne qui contribuait au chiffre d'affaires pour 23m€, avec un résultat opérationnel de 3.7m€, représentant 16,3% du chiffre d'affaires.
- L'Espagne qui restait un marché toujours difficile subissait 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 bénéficiait de la bonne tenue des prix munichois après des années atones, engrangeait une nette amélioration de son taux de marge opérationnel qui était le plus élevé du groupe en Résidentiel à 12,8%, soit le double de l'année précédente et contribuait ainsi au résultat net du groupe pour 8m€.
- Le chiffre d'affaires de Zapf progressait de 10% à 137m€, contre 125,1 m€ en 2011.

La branche Garages préfabriqués, dont Zapf était le leader en Allemagne, avec une part de marché de l'ordre de 20%, contribuait 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'était maintenue à un niveau satisfaisant en 2012.

La branche Construction ("Bau") était en revanche en nette perte de vitesse en 2012, avec 233 logements livrés, contre 313 en 2011. Cette branche avait connu d'importantes difficultés opérationnelles sur l'année qui avaient 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 avait conclu une série de contrats de construction en entreprise générale à marge très faible, parfois négative. Ces mauvais chiffrages initiaux s'étaient 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 avait 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 nécessaire, cet audit technique, qui avait duré plus de six mois, avait permis à la société d'ajuster et provisionner ses comptes en conséquence. Enfin, il était précisé que quasiment aucune prise de commande n'avait été enregistrée par la branche Bau au deuxième semestre 2012.

Au total, cette situation entraînait une baisse du résultat opérationnel courant de Zapf qui s'établissait à - 18,7m€ en 2012, soit une diminution de 24,4m€ par rapport à 2011.

- En mars 2012, l'activité en Asie avait fait l'objet d'une cession des entités Premier LNC Singapour maison mère de Premier Qualitas Indonésie. Cette cession avait 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 était quasiment nul.

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 : 304 au 31 décembre 2013 contre 253 au 31 décembre 2012
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 28 au 31 décembre 2013, comme au 31 décembre 2012
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 14 au 31 décembre 2013 contre 12 au 31 décembre 2012

2.4. RETRAITEMENTS DES HONORAIRES COMMERCIAUX ET IAS 19 REVISEE

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a répondu à une consultation relative à la comptabilisation des honoraires commerciaux et visant à harmoniser les pratiques comptables des promoteurs immobiliers.

Le Groupe a ainsi décidé d'appliquer la recommandation de l'ANC visant à activer les honoraires commerciaux et à les reconnaître à l'avancement en marge brute. Auparavant, ces frais étaient comptabilisés en autres charges opérationnels lorsqu'ils étaient encourus.

Le Groupe applique également la norme IAS 19, révisée. Ainsi, les écarts actuariels sont reclassés dans les Autres éléments du résultat global (Other Comprehensive Income (OCI)) et la composante coût financier de la dette actuarielle est reclassée en résultat financier, avec un effet rétrospectif au 1^{er} janvier 2012. Les modalités de calcul de la dette actuarielle en France ont été modifiées par un accord, fin 2012. La provision pour indemnité de départ à la retraite a donc été recalculée sur l'exercice 2012.

L'impact des retraitements rétrospectifs au 1^{er} janvier 2012 sur les réserves est présenté dans le tableau de variation des capitaux propres, cf. page 6.

Les tableaux suivants présentent les impacts de l'application rétrospective de la révision des modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement relatives au traitement des honoraires commerciaux et des impacts liés à la norme IAS 19 révisée et sur la dette actuarielle, sur le compte de résultat, l'état de situation financière et le tableau de variation des flux de trésorerie sur l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Impacts du retraitement sur le compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitemen t des honoraires commerciaux	Retraitemen t IAS 19 R	31.12.2012 retraité
Chiffre d'affaires	3.1	571 798			571 798
Coûts des ventes	3.1	(444 308)	(16 440)		(460 748)
Marge brute	3.1	127 490	(16 440)	0	111 050
Charges de personnel	4.1	(53 680)		181	(53 499)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(46 081)	15 604		(30 477)
Sous-total Résultat opérationnel courant		22 292	(836)	181	21 637
Résultat opérationnel		23 473	(836)	181	22 818
Coût de l'endettement net		(2 018)			(2 018)
Autres charges financières	4.3	(4 825)		(111)	(4 936)
Résultat financier		(4 683)	0	(111)	(4 794)
Résultat des activités avant impôts		18 790	(836)	70	18 024
Impôts sur les bénéfices	4.4	(4 979)	293	(13)	(4 699)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(545)			(545)
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	(543)	57	12 780
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(6 614)	104	11	(6 499)
Dont Résultat Net Part du Groupe		19 880	(647)	46	19 279

Impacts du retraitement sur l'état de situation financière consolidée

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitemet des honoraires commerciaux	Retraitemet IAS 19 R	31.12.2012 retraité
Autres actifs financiers non courants	5.4	1 343	340		1 683
Impôts différés actifs	4.4	6 949		116	7 065
Total actifs non courants		53 669	340	116	54 125
Stocks et encours	5.5	383 210	15 111		398 321
Total actifs courants		627 619	15 111		642 730
Total actif		681 288	15 451	116	696 855

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitemet des honoraires commerciaux	Retraitemet IAS 19 R	31.12.2012 retraité
Capital	6.1	15 242			15 242
Primes liées au capital		77 115			77 115
Réserves et résultats accumulés		103 024	10 867	(279)	113 612
Résultat net part du groupe		19 880	(647)	46	19 279
Capitaux propres part du groupe		215 261	10 220	(233)	225 248
Part revenant aux intérêts non contrôlés		(2 242)	251		(1 991)
Capitaux propres de l'ensemble		213 019	10 471	(233)	223 257
Provisions non courantes	5.3	3 333		349	3 682
Total passifs non courants		97 022	0	349	97 371
Dettes d'impôts		870	4 980		5 850
Total passifs courants		371 246	4 980		376 227
Total passif et capitaux propres		681 288	15 451	116	696 855

Impacts du retraitement sur le tableau de variation des flux de trésorerie consolidée

TFT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitement des honoraires commerciaux	Retraitement IAS 19 R	31.12.2012 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	(543)	57	12 780
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(31)			(31)
Élimination des amortissements et provisions		7 200		(70)	7 130
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		156			156
Élimination des plus ou moins values de cession		(3 056)			(3 056)
Élimination du résultat des mises en équivalence		545			545
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		18 080	(543)	(13)	17 524
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	2 018			2 018
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	4 979	(293)	13	4 699
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		25 077	(836)	0	24 241
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(57 355)	836		(56 519)
Intérêts versés nets		(2 019)			(2 019)
Impôts payés		(9 969)			(9 969)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(44 266)	0	0	(44 266)

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1. EXERCICE 2013

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat				31 décembre 2013			
Total du chiffre d'affaires	352 881	30 983	132 278	79 429	30 544	0	626 115
Total du chiffre d'affaires par secteur	353 056	31 203	132 278	79 429	30 544	0	626 510
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(175)	(220)					(395)
Total du coût des ventes	(278 272)	(22 769)	(100 965)	(64 639)	(25 855)	0	(492 500)
Marge brute	74 609	8 214	31 313	14 790	4 689	0	133 615
% Marge brute / Chiffre d'affaires	21,1%	26,6%	23,7%	18,6%	15,4%	n/a	21,3%
Résultat opérationnel courant	36 201	5 941	(4 690)	6 829	2 942	(1 248)	45 975
Résultat opérationnel	36 201	5 941	(4 690)	6 829	2 942	(1 248)	45 975
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	10,3%	19,2%	(3,6%)	8,6%	9,6%	n/a	7,3%
Bilan			31 décembre 2013				
Actifs sectoriels	431 006	24 994	66 127	90 347	78 699	2 421	693 594
Passifs sectoriels	189 584	22 337	74 848	53 133	78 529	18 405	436 836
dont dettes financières	38 796	1 447	34 728	45 955	32 197	393	153 516
Flux de trésorerie			31 décembre 2013				
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(608)	(200)	(3 512)	(34)	(10)	(94)	(4 458)
Investissements corporels et incorporels	2 291	14	3 050	19	9	131	5 514
Cessions d'actifs corporels et incorporels	85	0	57	0	0	40	182

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne, l'Indonésie 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 ;

3.2. EXERCICE 2012

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
							31 décembre 2012 retraité ***
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	(238 606)	(16 846)	(116 387)	(52 443)	(36 058)	(408)	(460 748)
Marge brute	62 240	5 966	20 578	15 999	6 068	199	111 050
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,7%	26,2%	15,0%	23,4%	14,4%	32,8%	19,4%
Résultat opérationnel courant	23 643	4 024	(18 644)	9 127	4 322	(835)	21 637
Résultat opérationnel	23 643	4 024	(20 072)	9 127	4 322	1 774	22 818
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	7,9%	17,6%	(14,7%)	13,3%	10,3%	292,3%	4,0%
Bilan							
							31 décembre 2012 retraité***
Actifs sectoriels	423 563	8 729	83 161	105 668	65 303	10 431	696 855
Passifs sectoriels	213 198	10 533	85 583	73 058	66 173	25 052	473 597
dont dettes financières	64 686	109	28 378	19 293	33 228	7 903	153 597
Flux de trésorerie							
							31 décembre 2012 retraité ***
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 l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal

(***) Information sectorielle retraitée des honoraires commerciaux et de la norme IAS 19 révisée « Avantages au personnel », cf. note 2.4

Au 31 décembre 2012, au niveau de l'actif sectoriel, l'impact du changement de modalités implique une augmentation (16 440)k€ qui est répartit selon les segments comme suit :

- zone France hors IE : (15 127)k€
- zone IE : (388)k€
- zone Espagne : (925)k€

Le changement de modalités implique une augmentation du passif sectoriel de 4 980k€ qui s'explique selon la répartition par segment suivante :

- zone France hors IE : 4 368k€
- zone IE : 104k€
- zone Espagne : 508k€

Au 31 décembre 2012, l'application de la modification de régime pour le calcul de la dette actuarielle en France entraîne une augmentation de l'actif sectoriel de 116k€ et se répartit de la façon suivante :

- zone France hors IE : 115k€
- zone France IE : 1k€

De même, le passif sectoriel a augmenté de 349k€, réparti de la façon suivante :

- zone France hors IE : 345k€
- la zone France IE : 4k€

4.1. RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Rémunération du personnel	(40 584)	(39 736)
Avantages au personnel	(258)	(1 009)
Charges sociales	(12 585)	(12 754)
Total Charges de personnel	(53 427)	(53 499)

(*) Charges de personnel retraitées de l'IAS 19 révisée et de la modification de régime, cf. note 2.4

Le retraitement des Avantages au personnel pour l'exercice 2012 a un impact de 181k€ et se décompose comme suit :

- le reclassement de la composante coût financier de la dette actuarielle : 111k€
- le reclassement de la composante écarts actuariels en OCI : 419k€
- la modification de régime sur le calcul de la dette actuarielle France : (349)k€

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Locations et charges locatives	(9 223)	(8 889)
Services extérieurs, honoraires et personnel extérieur	(17 422)	(19 043)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	86	445
Autres produits et autres charges	(1 766)	(2 990)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(28 325)	(30 477)

(*) Autres charges et produits opérationnels courants retraités des honoraires commerciaux, cf. note 2.4

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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	166	191	173	180				
- Filiales intégrées globalement	257	363	212	292	201	235	0	22
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	15	15						
- Filiales intégrées globalement								
Total	438	569	385	472	201	235	0	22

4.2. AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
Plus ou moins value de cession	-	2 609
Charges de restructuration	-	(1 428)
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	1 181

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 environ 50 postes pour 1.4m€.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(2 006)	(3 214)
Coût de l'endettement brut	(2 006)	(3 214)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	648	1 196
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	648	1 196
Coût de l'endettement net	(1 358)	(2 018)
Autres charges financières (*)	(3 666)	(4 936)
Autres produits financiers	956	2 316
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	721	(156)
Autres produits et charges financiers	(1 989)	(2 776)
Résultat financier	(3 347)	(4 794)

(*) Autres produits et charges financiers retraités de l'application de la norme IAS 19 révisée, cf. note 2.4

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (2.0)m€ au 31 décembre 2013 contre (3.2)m€ au 31 décembre 2012, soit une réduction de 1.2m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 4.3m€ sur l'exercice 2013 contre 3.4m€ sur l'exercice 2012. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 6.6m€ à 6.3m€ et baisse de 5%.

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 132m€ à fin 2013 contre 128m€ à fin 2012.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4,8% à fin 2013 contre 5,2% à fin 2012 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23), baisse liée aux conditions de marché observées.

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 au taux complet

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
Impôts exigibles	(12 113)	(7 340)
Impôts différés	(2 750)	2 641
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(14 863)	(4 699)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres (*)	0	(42)

(*) Sur l'exercice 2012 : (42)k€ d'impôts différés actifs, 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)	31.12.2013	31.12.2012 retraité *
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	221	225
- Provisions pour engagements liés au personnel	463	443
- Provisions non déductibles	105	354
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	12	
- Autres retraitements	145	331
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	6 107	9 820
Compensation IDA/IDP par entité	(2 571)	(4 120)
Total impôts différés actifs	4 470	7 065
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	4 978	5 272
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles	1 488	1 682
- Ecart d'évaluation sur stock	634	1 695
- Passage achèvement/avancement	37	35
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	9	
- Honoraires commerciaux Espagne	692	
- Autres retraitements	32	69
Compensation IDA/IDP par entité	(2 571)	(4 120)
Total Impôts différés passifs	5 299	4 633
Position nette	(829)	2 432

(*) Impôts différés actifs sur provisions pour engagements liés au personnel retraités de la modification de régime pour le calcul de la dette actuarielle en France, cf. note 2.4

4.4.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012 retraité
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33 %	33,33 %
Resultat net de l'ensemble consolidé	28 246	12 780
Impôt sur les résultats	14 863	4 699
Résultat des sociétés mises en équivalence	(481)	545
Charges et produits sur écart d'acquisition	0	0
Resultat avant impôt et charges et produits	42 628	18 024
Charge(produit) d'impôt théorique	14 208	6 007
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(301)	(79)
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	460	185
Incidence des différences permanentes	(4 931)	(1 393)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	5 237	1 235
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	0	(1 016)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	0	311
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(297)	781
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes mises en équivalence	364	(182)
Contribution sur distribution de dividendes	125	
Impact de la plus-value de cession de titres consolidés (*)		(778)
Autres impacts (**)	(2)	(372)
Charge d'impôt effective	14 863	4 699
Taux effectif d'impôt	34,87%	26,07%

(*) 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.

4.4.4. Déficits reportables en base

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2013 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	7 461	7 461	0	illimitée
1er España	34 085		34 085	18 ans
Portugal	4 071		4 071	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	10 443	8 928	1 515	illimitée
Pologne	7 350		7 350	5 ans
Zapf	38 482	12 914	25 568	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	681		681	illimitée
Sous total Etranger	95 112	21 842	73 270	
Total	102 573	29 303	73 270	

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2012 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	13 701	13 701	0	illimitée
1er España	34 199		34 199	18 ans
LNC de Inversiones	831	831		18 ans
Portugal	1 068		1 068	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	14 624	12 549	2 075	illimitée
Pologne	1 936		1 936	5 ans
Zapf	34 440	13 361	21 079	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	658		658	illimitée
Sous total Etranger	87 756	26 741	61 015	
Total	101 457	40 442	61 015	

4.5. RESULTAT PAR ACTION

<u>Résultat net par action</u>	31.12.2013	31.12.2012 retraité
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	27 977	19 279
Nombre moyen d'actions sur la période	15 681 471	15 242 354
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	(145 635)	(534 250)
<i>Impact des actions propres</i>	(17 265)	(19 087)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	15 518 571	14 689 017
 Résultat net par action (en euros)	 1,80	 1,31

Les actions en autocontrôle représentent la part moyenne des actions détenues par l'intermédiaire de l'entité Premier Associés SAS jusqu'à la date de cession, à savoir le 11 avril 2013. Les actions propres, quant à elles, concernent les actions dans le cadre du contrat de liquidité de LNCSA.

<u>Résultat net par action - dilué</u>	31.12.2013	31.12.2012 retraité
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	27 977	19 279
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	15 518 571	14 689 017
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	15 518 571	14 689 017
 Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	 1,80	 1,31

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

5.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	31.12.2013			31.12.2012		
	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 2013.

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 7% (contre 9,3% en 2012). 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 2013 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier l'écart d'acquisition de CFH qui reste inchangé par rapport à 2012.

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 2013.

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité (+ 1% / - 1 %) de la valeur d'utilité des UGT CFH et ZAPF aux hypothèses clés. Ces tests ne conduiraient à aucune dépréciation.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1. Au 31 décembre 2013

Valeurs brutes

	Valeur brute 31.12.2012	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouve- ments	Variation de change	Valeur brute 31.12.2013
(en milliers d'euros)							
Terrains	14 264	710		(5)	499	-	15 468
Constructions	23 050	247	(779)	101	20	(8)	22 631
Autres immobilisations corporelles	54 400	4 411	(4 253)	-	(70)	(15)	54 473
Total valeurs brutes	91 714	5 368	(5 032)	96	449	(23)	92 572

Amortissements

	Amortisse- ments 31.12.2012	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouve- ments	Variation de change	Amortisse- ments 31.12.2013
(en milliers d'euros)							
Terrains	(5 771)	(72)		-	5 771	-	(72)
Constructions	(2 887)	(1 440)	739	12	(6 232)	5	(9 803)
Autres immobilisations corporelles	(44 930)	(2 428)	4 158	-	(39)	15	(43 224)
Total amortissements	(53 588)	(3 940)	4 897	12	(498)	20	(53 099)

Valeurs nettes

	Valeur nette 31.12.2012	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouve- ments	Variation de change	Valeur nette 31.12.2013
(en milliers d'euros)							
Terrains	8 492	639		(5)	6 270	-	15 396
Constructions	20 162	(1 193)	(40)	113	(6 212)	(3)	12 827
Autres immobilisations corporelles	9 472	1 983	(95)	-	(109)	-	11 251
Total valeurs nettes	38 126	1 429	(135)	108	(49)	(3)	39 474

5.2.1. Au 31 décembre 2012

Valeurs brutes

	Valeur brute 31.12.2011	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouve- ments	Variation de change	Valeur brute 31.12.2012
(en milliers d'euros)							
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

	Amortisse- ments 31.12.2011	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouve- ments	Variation de change	Amortisse- ments 31.12.2012
(en milliers d'euros)							
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

	Valeur nette 31.12.2011	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouve- ments	Variation de change	Valeur nette 31.12.2012
(en milliers d'euros)							
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

5.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

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

(en milliers d'euros)		31.12.2013					
SOCIETES		Bilan				Compte de résultat	
		Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits Charges
Total France	8	39 374		7 603	28 774	3 005	25 348 (22 145)
Total Etranger	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8	39 374		7 603	28 774	3 005	25 348 (22 145)

5.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.4.1. Valeur nette au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013	Part courante	Part non courante
Prêts	703	0	703
Comptes courants copromotions et SCI	22 150	22 150	0
Investissements court terme	2 004	2 004	0
Dépôts et cautionnements versés	377	0	377
Titres disponibles mis à la vente	814	0	814
Autres immobilisations financières	1 319	0	1 319
Autres créances financières non courantes	1 229		1 229
Total autres actifs financiers - nets	28 596	24 154	4 442

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : LNC de Inversiones pour 1.8m€ et ZAPF pour 0.2m€.

5.4.2. Valeur nette au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012 retraité	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
Titres disponibles mis à la vente	838	0	838
Autres immobilisations financières	491	0	491
Autres créances financières non courantes	1	0	1
Total autres actifs financiers - nets	22 336	19 815	2 521

Au 31 décembre 2012, l'impact du retraitement des honoraires commerciaux de la rubrique Participations mises en équivalence inclus dans les Autres immobilisations financières est de 340k€.

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)	31.12.2013			31.12.2012		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	22 522	22 522	0	42 816	42 816
Encours de frais financiers stockés	1 466	3 600	5 066	1 534	2 977	4 511
Promotions en cours de construction (**)	228 000	145 577	373 577	240 701	134 730	375 431
Valeur brute	229 466	171 699	401 165	242 235	180 523	422 758
Pertes de valeur	(682)	(13 238)	(13 920)	(345)	(24 092)	(24 437)
Valeur nette	228 784	158 461	387 245	241 890	156 431	398 321

(*) Dont l'écart d'acquisition résiduel affecté aux stocks sur l'exercice 2013 pour 1 464k€ pour Chatenay, 104k€ pour Cabrita et 335k€ pour Lyon Prévost 2.

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

Sur l'exercice 2013, 4.2m€ de frais financiers ont été stockés contre 3.4m€ sur l'exercice 2012. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3.7)m€ en décembre 2013 contre (3.1)m€ en décembre 2012.

Pour rappel, l'impact du retraitement des honoraires commerciaux au 31 décembre 2012 concernant la valeur brute des promotions en cours de construction est de 15 111k€, dont 13 418k€ pour la France et 1 693k€ pour l'Espagne.

5.5.2. Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013			Total Etranger
	Espagne	Allemagne	Autres	
Réserves foncières	18 610	0	3 912	22 522
Encours de frais financiers stockés	230	3 370	0	3 600
Promotions en cours de construction	59 767	85 736	74	145 577
Valeur brute	78 607	89 106	3 986	171 699
Pertes de valeur	(9 696)	(1 484)	(2 058)	(13 238)
Valeur nette	68 911	87 622	1 928	158 461

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)	31.12.2013	31.12.2012
Solde à l'ouverture	(24 437)	(19 552)
Dotations de l'exercice	(3 301)	(4 803)
Reprises de l'exercice	13 604	519
Variation de change	214	(601)
Solde à la clôture	(13 920)	(24 437)

Au 31 décembre 2013, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement suite aux opérations de liquidation d'actifs au Portugal et en Pologne, à hauteur respectivement de 3.1m€ et 7.2m€, et en Espagne pour 2.7m€ sur des terrains gelés.

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.

5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	31.12.2013			31.12.2012		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2013	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2012
Créances clients et comptes rattachés France	21 456	(20)	21 436	8 062	(20)	8 042
Créances clients et comptes rattachés Etranger	29 438	(1 039)	28 399	32 596	(1 457)	31 139
Total créances clients	50 894	(1 059)	49 835	40 658	(1 477)	39 181

5.6.1. Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2013 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2013
Créances clients et comptes rattachés (*)	10 108	2 294	15 997	28 399

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 57,0% 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)	31.12.2013	31.12.2012
Solde à l'ouverture	(1 477)	(946)
Dotations de l'exercice	(66)	(604)
Reprises de l'exercice	484	73
Solde à la clôture	(1 059)	(1 477)

5.7. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	9 927	-	9 927	23 954	-	23 954
Charges constatées d'avance	847	-	847	4 721	-	4 721
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	33 255	(393)	32 862	41 415	(405)	41 010
Total autres actifs courants	44 029	(393)	43 636	70 090	(405)	69 685

La diminution du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2013 provient essentiellement des créances de TVA pour (3,8)m€, et pour la réduction des acomptes versés sur acquisitions foncières pour (14,0)m€.

5.8. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
Investissements court terme	55 728	42 307
Equivalents de trésorerie (a)	55 728	42 307
Disponibilités (b)	77 401	71 732
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	133 129	114 039

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 68.2m€ au 31 décembre 2013 (dont 45.3m€ en investissements court terme et 22.9m€ en disponibilités) et 56.5m€ au 31 décembre 2012.

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	31.12.2013		31.12.2012	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
<u>Actions émises :</u>				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	15 242 354	15 242 354

Le capital de la société LNC SA est composé de 16 039 755 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 31.12.2012		
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
Variation de l'exercice		
Augmentation du capital	797 401	797 401
Cessions nettes d'actions en autocontrôle	533 250	435 000
Annulation actions propres	8 037	60 240
Au 31.12.2013		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(9 292)	(54 339)
Actions en circulation au 31.12.2013	16 030 463	15 985 416

Au 31 décembre 2013, dans le cadre du contrat de liquidité, LNCSA détient 8 292 actions propres. Suite à la sortie de périmètre de Premier Associés SAS au 11 avril 2013, les actions propres détenues sont sorties à leur coût d'acquisition.

6.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	9 135	7 344
Total	9 135	7 344

Sur l'exercice 2013, le dividende versé aux actionnaires de LNC SA se décompose comme suit : versement du dividende en numéraire à hauteur de 4 168k€, et le paiement de dividende en actions à hauteur de 4 968k€.

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2012 retraité *	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2013
Provisions pour risques	15 693	3 657	(4 808)	(2 177)	574	12 939
dont provision pour garantie	9 585	1 302	(2 736)	(1 606)	384	6 929
France	798	168	(8)	(249)	0	709
Allemagne	8 787	1 134	(2 728)	(1 357)	384	6 220
dont provision pour litiges clients	247	185	(232)	0	0	200
Allemagne	32	64	0	0	0	96
Espagne	215	121	(232)	0	0	104
Dont provision pour litiges fournisseurs	258	45	(125)	(33)	0	145
Allemagne	256	45	(125)	(33)	0	143
France	2	0	0	0	0	2
Dont provision autres litiges	97	23	0	0	(97)	23
France	97	23	0	0	(97)	23
Dont provision autres risques	5 506	2 102	(1 715)	(538)	287	5 642
France	4 139	1 907	(1 480)	(149)	(133)	4 284
Allemagne	841	195	(235)	(389)	424	836
Autres	526	0	0	0	(4)	522
Provisions pour charges	2 145	1 195	(434)	(144)	1	2 763
Dont charges service clients	235	0	(183)	0	0	52
Espagne	235	0	(183)	0	0	52
Dont charges de restructuration	531	0	(235)	(137)	0	159
Allemagne	531	0	(235)	(137)	0	159
Dont autres charges	1 379	1 195	(16)	(7)	1	2 552
France	1 160	911	(8)	(7)	0	2 056
Allemagne	(1)	200	0	0	1	200
Espagne	212	76	0	0	0	288
Autres	8	8	(8)	0	0	8
Indemnités de retraite	3 682	103	(44)	0	(405)	3 336
France	1 364	75	0	0	(50)	1 389
Allemagne	2 318	28	(44)	0	(355)	1 947
Total	21 520	4 955	(5 286)	(2 321)	170	19 038
Dont : résultat opérationnel	20 967	4 383	(5 617)	(2 321)	170	17 581
résultat financier	554	572	331	0	0	1 457
dont : relevant des passifs courants	17 838	4 852	(5 242)	(2 321)	575	15 702
dont : relevant des passifs non courants (**)	3 682	103	(44)	0	(405)	3 336

(*) Provisions indemnités de retraite retraitées suite à la modification de régime pour le calcul de la dette actuarielle France, cf. note 2.4

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

La colonne « autres mouvements » correspond principalement 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 établis au 31 décembre 2013 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 Espana a été contrainte à des versements au Trésor Public s'élevant à 1,2m€ à fin 2013. Ces montants sont classés en « Autres actifs financiers non courants » dans le bilan consolidé et n'ont pas donné lieu à provisionnement.

Par ailleurs, un accord a été conclu en mai 2013 avec l'ancien conseiller fiscal indemnisan la société à hauteur de 1,1m€ au titre du redressement sur la TVA. Cette somme sera définitivement acquise en cas de rejet par l'administration fiscale des arguments de la société et a été comptabilisée en « Autres passifs financiers non courants ».

En Allemagne, les autorités ont déclenché au cours de l'exercice 2012 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 2013 étaient les suivantes :

31 décembre 2013	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	3,10%	3,80%	3,00%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	65 ans	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20,00%	20,00%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	n.a.	n.a.

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 décembre 2012	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	2,5%	4,20%	3,30%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,8%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	n.a.	n.a.

(en milliers d'euros)		Engage- ment couvert	Engagement non couvert	Total	Engage- ment couvert	Engagement non couvert retraite	Total retraité
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures							
Dette actuarielle à l'ouverture (1)		3 682	3682		2 569	2 569	
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		98	98		77	77	
Coût financier de l'exercice		92	92		111	111	
Modification de régime					349	349	
Coût des prestations passées							
Coûts de la période (2)		190	190		537	537	
Variation de périmètre (3) *					265	265	
Prestations versées(4)		(131)	(131)		(104)	(104)	
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		23	23		419	419	
Autres (6)		(428)	(428)		(4)	(4)	
Dette actuarielle à la clôture (A)		3 336	3 336		3 682	3 682	
(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)							

(en milliers d'euros)		Engage- ment couvert	Engagement non couvert	Total	Engage- ment couvert	Engagement non couvert retraite	Total retraité
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat							
Coûts des services rendus à la clôture		3 336	3 336		3 682	3 682	
Juste valeur des actifs de couverture							
Coûts des services passés non comptabilisés							
Passif comptabilisé au bilan		3 336	3 336		3 682	3 682	
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		98	98		77	77	
Coût financier de l'exercice		92	92		111	111	
Rendement des actifs							
Modification de régime					349	349	
Coût des prestations passées comptabilisées							
Effet de réduction ou liquidation de régime							
Charge comptabilisée au compte de résultat		190	190		537	537	

(en milliers d'euros)		Engage- ment couvert	Engagement non couvert	Total	Engage- ment couvert	Engagement non couvert retraite	Total retraité
Variations du passif net comptabilisé au bilan							
Passif net d'ouverture		3 682	3 682		2 569	2 569	
Charge comptabilisée au compte de résultat		190	190		537	537	
Cotisations versées		(131)	(131)		(104)	(104)	
Variation de périmètre (*)					265	265	
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation		23	23		419	419	
Autres		(428)	(428)		(4)	(4)	
Passif net à la clôture		3 336	3 336		3 682	3 682	

(*) Le poste Variation de périmètre inclut en 2012:

- la cession de Premier Qualitas Indonesia pour (179)k€ en 2012;
- les nouveaux engagements retraite de Zapf pour 428k€ et Cabrita Développement pour 17k€.

Sur l'exercice 2013, Zapf a requalifié les nouveaux engagements retraite de 428k€ comptabilisés en 2012 en provisions pour risque.

6.4. DETTES FINANCIERES

6.4.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2013			31.12.2012		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	84 028	54 078	138 106	70 650	63 246	133 896
Autres emprunts et dettes assimilées (**)	14 310	1 100	15 410	18 406	1 295	19 701
Total Endettement brut	98 338	55 178	153 516	89 056	64 541	153 597

(*) 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 14.0m€ exclusivement en France contre 18.0m€ au 31 décembre 2012.

L'endettement brut à la clôture reste stable entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013.

6.4.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013			
	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	84 028	82 696	169	1 163
Autres emprunts et dettes assimilées	14 310	14 310	0	0
Total Endettement brut	98 338	97 006	169	1 163

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012			
	Non courant	> 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

6.4.3. Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013			
	Non courant	Courant	Total	%
France	50 344	19 382	69 726	45,4%
Espagne	316	31 881	32 197	21,0%
Allemagne hors Zapf	43 728	2 227	45 955	29,9%
Zapf	3 950	1 688	5 638	3,7%
Total Endettement brut	98 338	55 178	153 516	100 %

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012			
	Non courant	Courant	Total	%
France	65 141	21 169	86 310	56,2%
Espagne	5 651	27 578	33 229	21,6%
Portugal	0	3 457	3 457	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	153 597	100%

Les variations significatives de l'endettement brut concernent principalement l'Allemagne hors Zapf pour +26.7m€, du fait de l'augmentation du BFR de 42m€ liée à la diminution des encaissements clients, ainsi que le Portugal et la Pologne en réduction de 7.4m€ suite à la finalisation des opérations de cessions de terrains non développés.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	360 269	378 939	(*)
Total lignes de crédit autorisées	360 269	378 939	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	139 550	135 606	

(*) : 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 :

- Devise : Euro
- 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)	Note	31.12.2013	31.12.2012
Dettes sur acquisitions d'immobilisations		1	1
Montant dû aux clients (**)	5.7	76 279	101 546
Dettes sociales		13 088	12 033
Dettes fiscales (*)		14 374	9 679
Autres dettes d'exploitation		7 032	12 996
Total autres passifs courants		110 773	136 254

(*) 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 11.2m€ au 31 décembre 2013 contre 16.5m€ au 31 décembre 2012

6.7. VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2013

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	3 628	0	0	3 628	3 628	0	0	3 628
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	49 835	0	0	49 835	49 835	0	0	49 835
Actifs financiers courants	24 154	0	0	24 154	24 154	0	0	24 154
Trésorerie et équivalents	77 401	55 728	0	133 129	133 129	55 728	0	77 401
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	0	0	98 338	98 338	98 338	0	0	98 338
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	0	0	55 178	55 178	55 178	0	0	55 178
Autres passifs financiers courants	0	0	11 220	11 220	11 220	0	0	11 220
Instruments financiers	0	243	0	243	243	0	243	0
Fournisseurs et autres créditeurs	0	0	122 675	122 675	122 675	0	0	122 675

(*) Niveau 1 : prix côtés 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 2012 retraité

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	1 683	0	0	1 683	1 683	0	0	1 683
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	39 181	0	0	39 181	39 181	0	0	39 181
Actifs financiers courants	19 815	0	0	19 815	19 815	0	0	19 815
Trésorerie et équivalents	71 732	42 307	0	114 039	114 039	42 307	0	71 732
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	0	0	89 056	89 056	89 056	0	0	89 056
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	0	0	64 541	64 541	64 541	0	0	64 541
Autres passifs financiers courants	0	0	16 480	16 480	16 480	0	0	16 480
Instruments financiers	0	964	0	964	964	0	964	0
Fournisseurs et autres créditeurs	0	0	135 264	135 264	135 264	0	0	135 264

(*) Niveau 1 : prix côtés 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

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. RISQUES DE MARCHE

7.1.1. Risques de liquidité

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

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 2013, 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 98,3m€ se situe principalement 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 2013, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 5.4m€, de Premier España à hauteur de 1.1m€ et de Concept Bau à hauteur de 2.2m€. La société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

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)	31.12.2013	31.12.2012
Emprunt supérieur à cinq ans	1.2	0.0
Emprunt de un à cinq ans	97.1	89.1
Emprunt à moins d'un an	55.2	64.5
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	153.5	153.6

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 2013, tout comme au 31 décembre 2012. Cette dette nette ne représente toutefois que 2,5% 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 2013 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 un Swap d'une durée de deux ans, portant 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 2013 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 en milliers d'euros
SWAP France	Achat	25	2,225%	25/06/2014 (243)

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 2013, le Groupe détenait 50.9m€ 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	31.12.2013	31.12.2012
France	246	242
Espagne	26	27
Indonésie	0	0
Allemagne hors Zapf	37	31
ZAPF	744	743
Portugal	0	0
Pologne	1	2
Total	1 054	1 045

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1. Locations simples, segment France

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	17 820	19 379
Dont :		
- A moins d'un an	3 563	2 325
- De un à cinq ans	11 836	11 910
- Au-delà de cinq ans	2 421	5 144
Charges locatives de location simple	573	563

7.3.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
Avals et garanties reçus	12 984	13 247
Total engagements reçus	12 984	13 247

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)	31.12.2013	31.12.2012
Avals et garanties données dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises	5 500	-
Autres avals et garanties donnés	18 118	34 287
Indemnités d'immobilisation	6 812	9 004
Loyers immobiliers non échus	26 641	32 502
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	27	258
Total engagements donnés	57 098	76 051

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 défiance 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)	31.12.2013	31.12.2012
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	137 589	82 786
Total engagements réciproques	137 589	82 786

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)	31.12.2013	31.12.2012
Créances données en garantie	0	4 042
Total nantissements, garanties et sûretés	0	4 042

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 2013, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

31.12.2013 en Euros	Salaires bruts (*)	Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
Mandataires sociaux	Fixe	Variable				
Directoire	1 135 199	989 603	0	0	10 639	210
Conseil de surveillance	70 000	0	66 500	959 935	0	0
TOTAL	1 205 199	989 603	66 500	959 935	10 639	210
						3 232 086

(*) 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)	31.12.2013	31.12.2012
Bail de sous-location	(46)	(42)
Contrat de prestation de services	(15)	(15)
Convention de management	1 217	1 251
Montant des transactions nettes (*)	6 922	5 866
Total	8 078	7 060

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement et sa filiale, la société Premier Associés SAS à 82,82% au 31 décembre 2013.

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)	31.12.2013	31.12.2012
Contrat de prestation de services	(3)	(3)
Montant des transactions nettes (*)	7	22
Total	4	19

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)	31.12.2013	31.12.2012
Créances associées	22 150	15 586
Dettes associées	11 220	16 480
Total	33 370	32 066

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

Le 28 février 2014, Premier España a conclu un accord avec le SAREB permettant, moyennant des ventes d'actifs et le versement d'une soulté, une nouvelle réduction de son endettement de l'ordre de 13m€.

8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2013

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
	Sociétés France					
	Holdings					
LNCSA	LNCSA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100.00	100.00	Globale (IG)
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99.30	99.30	Globale (IG)
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	100.00	Globale (IG)
CFH	CFH (ex DOME INDUSTRIE)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	451 326 961	100.00	100.00	Globale (IG)
	SCI France					
1191	MAGNY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492376892	100.00	100.00	Globale (IG)
1198	BAILLY GOLF GCI - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	497 766 048	99.00	99.00	Globale (IG)
1211	CHANTELOUP MAROTTES CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	503 865 263	100.00	100.00	Globale (IG)
1219	VILLAS DE CHANTELOUP CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	503 324 188	100.00	100.00	Globale (IG)
1242	TORCY PARC CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 220 070	100.00	100.00	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	511 333 643	100.00	100.00	Globale (IG)
1293	DRANCY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 510 322	100.00	100.00	Globale (IG)
1303	ATLANTIS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 466 508	100.00	100.00	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 908 155	100.00	100.00	Globale (IG)
1326	VILLAS DE CHAMPIGNY - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 780 914	100.00	100.00	Globale (IG)
1418	ARIES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	493 636 385	96.00	95.32	Globale (IG)
1420	ARBOISIER - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 544 926	100.00	99.30	Globale (IG)
1421	BASTIDE D'AUTERIVE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	480 337 377	89.33	88.70	Globale (IG)
1422	BARONNIES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	514 619 220	100.00	99.30	Globale (IG)
1423	BARBACANE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	453 139 628	91.00	90.36	Globale (IG)
1424	BERENICE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	89.37	Globale (IG)
1426	BOURDALAS - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	531 759 710	100.00	99.30	Globale (IG)
1427	CARIGNAN - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	531 759 751	100.00	99.30	Globale (IG)
1428	CASSIOPEE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	484 462 627	75.00	74.47	Globale (IG)
1429	CIRRUS - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	492 473 947	83.00	82.42	Globale (IG)
1430	CLOS DES VIOLETTES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	515 012 243	100.00	99.30	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	522 138 015	100.00	99.30	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	522 598 036	100.00	99.30	Globale (IG)
1441	GAMAY - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 545 030	100.00	99.30	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	497 993 220	94.00	93.34	Globale (IG)
1444	PICPOUL - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	99.30	Globale (IG)
1445	QUERCY - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	514 994 276	100.00	99.99	Globale (IG)
1447	SHARDONNE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	99.30	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	99.30	Globale (IG)
1450	TERRASSES LUCIE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	479 496 937	94.00	93.34	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
1451	TRESORIER - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	477 747 554	70.00	69.51	Globale (IG)
1452	VIA DOMITIA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	514 997 980	100.00	99.30	Globale (IG)
1453	VERMEILLE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	521 981 746	100.00	99.30	Globale (IG)
1454	VINCA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	48.65	Mise en équivalence (ME)
1458	VALLAT ST JEAN - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	788 628 188	100.00	99.30	Globale (IG)
1461	HELIADES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 089 435	100.00	99.30	Globale (IG)
1462	SYRAH- ALBANA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 089 492	100.00	99.30	Globale (IG)
1463	CORNEBARRIEU MONGES CROIX DU SUD	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 008 129	100.00	99.30	Globale (IG)
1519	TOULOUSE CHEMIN	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 344 060	100.00	99.30	Globale (IG)
1559	TOULOUSE 14/6 RUE DE CUGNAUX	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 864 950	100.00	99.30	Globale (IG)
1566	DE LA REGLISSE LES GRISSETTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	792 652 851	100.00	99.30	Globale (IG)
1569	TOURNEFEUILLE 145 AV DU MARQUISAT	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 853 235	100.00	93.30	Globale (IG)
901484	PATRIMOINE 5	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	338 622 772	100.00	99.30	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	490 306 378	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902874	MEAUX CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 600 834	100.00	99.30	Globale (IG)
902879	ANTONY LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	484 560 164	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902916	SENTES VERNOUILLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	453 399 388	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902918	NOISY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 741 346	100.00	99.30	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 537 637	100.00	99.30	Globale (IG)
902921	DRAVEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	478 010 937	100.00	99.30	Globale (IG)
902923	EVRY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 722 135	100.00	99.30	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 446 251	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 520 661	100.00	99.30	Globale (IG)
902960	ANTONY PYRENEES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	478 091 507	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902968	PLESSIS ROBINSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	479 132 888	100.00	99.30	Globale (IG)
902969	LA COURNEUVE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	479 057 994	100.00	99.30	Globale (IG)
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	483 095 949	100.00	99.30	Globale (IG)
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	483 615 829	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
902995	EPONE VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	485 157 648	100.00	99.30	Globale (IG)
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	482 797 552	100.00	99.30	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	391 805 629	100.00	99.30	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	488 056 789	100.00	99.30	Globale (IG)
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	443 508 973	100.00	99.30	Globale (IG)
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	448 553 990	100.00	99.30	Globale (IG)
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	452 985 534	100.00	99.30	Globale (IG)
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	484 216 403	100.00	99.30	Globale (IG)
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	481 962 959	100.00	99.30	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier - 13855 Aix-en-Provence	435 180 898	60.00	59.58	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	441 399 078	100.00	99.30	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	443 630 124	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	447 577 693	100.00	99.30	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	60.00	59.58	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	484 653 316	100.00	99.30	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 695 580	100.00	99.30	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100.00	99.30	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	75.00	74.47	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	484 653 258	60.00	59.58	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	398 512 202	100.00	99.30	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	481 907 764	60.00	59.58	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100.00	99.30	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILOLS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	483 203 675	100.00	99.30	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100.00	99.30	Globale (IG)
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	490 609 724	100.00	99.30	Globale (IG)
9021003	MORANGIS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	489 679 159	100.00	99.30	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 044 579	60.00	59.58	Globale (IG)
9021021	MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 714	100.00	99.30	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 180 780	100.00	99.30	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 336 509	100.00	99.30	Globale (IG)
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 920	100.00	99.30	Globale (IG)
9021044	SAINT DENIS NOZAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 263 353	100.00	99.30	Globale (IG)
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	502 203 490	100.00	99.30	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	493 086 235	100.00	99.30	Globale (IG)
9021061	FONTENAY TRESIGNY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 841	100.00	99.30	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 957	100.00	99.30	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 264 340	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021103	EPINAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 071 914	100.00	99.30	Globale (IG)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	498 458 629	100.00	99.30	Globale (IG)
9021148	NOISIEL COTE PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 341 303	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021153	CERGY CROIX PETIT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 795 356	100.00	99.30	Globale (IG)
9021156	COULOMMIERS - rue Jean Moulin	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 391 290	100.00	99.30	Globale (IG)
9021160	ST JAMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	477 515 506	100.00	99.30	Globale (IG)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 796 875	100.00	99.30	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 010 932	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021176	CHEVRY PEPINIERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 388 912	30.00	29.79	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 952 246	62.50	62.06	Proportionnelle (IP)
9021182	PARIS RUE PAJOL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 393	100.00	99.30	Globale (IG)
9021231	Montevrain Sté des nations	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 665 704	100.00	99.30	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	514 728 062	100.00	99.30	Globale (IG)
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 682	100.00	99.30	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg - 75003 Paris	515 128 544	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Consolida
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclat - 75015 Paris	514 036 052	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021261	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 807 447	100.00	99.30	Globale (IG)
9021267	Drancy Sadi Carnot	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 322 340	100.00	99.30	Globale (IG)
9021270	TREMBLAY PREVERT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 724 658	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021271	TREMBLAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 357 788	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 733 023	100.00	99.30	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGAISSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 806 943	100.00	99.30	Globale (IG)
9021298	VALETON CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 469 592	100.00	99.30	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 031 906	100.00	99.30	Globale (IG)
9021302	CARRIERES LA CHAPPELLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 165	100.00	99.30	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUTECE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	527 724 389	100.00	99.30	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLLINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 779 784	100.00	99.30	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX RUE DE LA STATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 352 143	100.00	99.30	Globale (IG)
9021320	ROSNY AV. KENNEDY	Av Edouard Vaillant - 92100 Boulogne Billancourt	524 224 276	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021322	CHAMPIGNY/MARNE - Rue J.Jaurès	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 232 473	100.00	99.30	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 056 900	100.00	99.30	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 397	100.00	99.30	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 160 357	100.00	99.30	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 090 640	100.00	100.00	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 295 245	100.00	99.30	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 040 210	100.00	93.34	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	518 189 816	100.00	99.30	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 473 982	100.00	93.34	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 315 284	51.00	50.64	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 248 798	100.00	100.00	Globale (IG)
9021368	DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 002 517	100.00	100.00	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 351	100.00	99.30	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 027 117	100.00	99.30	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 014 527	100.00	99.30	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 486 769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 291 952	100.00	99.30	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 635 070	100.00	99.30	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 - 43 avenue Georges Pompidou - 92131 Balma	531 489 565	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 345 410	100.00	100.00	Globale (IG)
9021385	MONTROUGE VERDIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 512 264	20.00	20.00	Mise en équivalence (ME)
9021391	BUC PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 374	100.00	100.00	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 349 213	100.00	100.00	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 325	100.00	100.00	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 387 359	100.00	100.00	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 511 743	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Consolée
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 769 838	51.00	50.64	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	540 036 886	80.00	79.44	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 928 457	100.00	99.30	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 996 186	51.00	50.64	Globale (IG)
9021414	FRANCONVILLE RUE DE LA STATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 427 240	100.00	99.30	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 481 066	100.00	99.30	Globale (IG)
9021448	TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclat - 75015 Paris	539 925 529	50.10	49.75	Proportionnelle (IP)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 890 736	80.00	79.44	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POETES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 101 114	100.00	99.30	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 715 339	100.00	99.30	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 223 769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 336	100.00	99.30	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 937 161	100.00	100.00	Globale (IG)
9021484	ST DENIS BEL AIR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 862 060	80.00	79.44	Globale (IG)
9021487	VANVES 39 SADI CARNOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 861 823	100.00	99.30	Globale (IG)
9021491	GRIGNY ZAC DU CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	754 420 413	100.00	99.30	Globale (IG)
9021499	JUZIERS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 634 918	100.00	100.00	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 419 291	100.00	99.30	Globale (IG)
9021502	SARTROUVILLE DUMAS SUD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 012 096	50.00	49.70	Proportionnelle (IP)
9021507	MARNE MONTROUGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 839 605	100.00	100.00	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 459 048	100.00	99.30	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 569 219	100.00	99.30	Globale (IG)
9021515	CARRIERES RUE DES HAIES	Av du Maine - 75755 Paris Cedex 16	799 426 655	100.00	99.30	Globale (IG)
9021517	CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 893 283	100.00	99.30	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 027 695	100.00	100.00	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 767 432	100.00	99.30	Globale (IG)
9021521	DRAVEIL CHATILLON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 863 211	100.00	99.30	Globale (IG)
9021528	MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 200 198	100.00	99.30	Globale (IG)
9021529	BEZONS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 010 424	100.00	100.00	Globale (IG)
9021530	AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 415	100.00	100.00	Globale (IG)
9021533	NOISY LE SEC PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 556 895	100.00	99.30	Globale (IG)
9021534	BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 281	100.00	99.30	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 992 815	100.00	99.30	Globale (IG)
9021538	ROMAINVILLE PARC REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 560 080	100.00	100.00	Globale (IG)
9021539	PONTOISE BOSSUT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 407 008	100.00	99.30	Globale (IG)
9021540	MANTES LA VILLE ROGER SAENGRO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 980 436	100.00	99.30	Globale (IG)
9021542	MONFERMEIL COEUR DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 439 795	100.00	99.30	Globale (IG)
9021558	SAINTE GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	99.30	Globale (IG)
9021564	THORIGNY HAUT SOLEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 356 961	100.00	100.00	Globale (IG)
9021570	COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 639 689	100.00	90.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021571	THORIGNY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 372 854	100.00	100.00	Globale (IG)
9021572	DOMONT PROVOST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 151 928	100.00	90.30	Globale (IG)
9021573	AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 456	100.00	100.00	Globale (IG)
9021574	NOISY LE GRAND GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 874 232	100.00	99.30	Globale (IG)
9021576	CLICHY RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 845 331	100.00	99.30	Globale (IG)
9021577	CERGY MOULIN A VENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 471 152	100.00	99.30	Globale (IG)
9021578	VILLAS DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 461 228	99.00	99.00	Globale (IG)
9021579	SEVRAN GELOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 766 920	100.00	99.30	Globale (IG)
9021580	CHATENAY - AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 985 903	100.00	100.00	Globale (IG)
9021582	NOISY LE SEC FEUILLERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 739 496	100.00	99.30	Globale (IG)
9021585	SAINT DENIS ORNANO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 861 985	100.00	99.30	Globale (IG)
9021590	NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 709 176	100.00	99.30	Globale (IG)
9021593	LES VILLAS DE BOISEMONT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 372 859	100.00	100.00	Globale (IG)
9021607	BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 124 723	100.00	99.30	Globale (IG)
9021610	LIONSON RUEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	100.00	100.00	Globale (IG)
9021611	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 774 709	100.00	99.30	Globale (IG)
9021618	MAUREPAS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 152 459	100.00	100.00	Globale (IG)
9021623	VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 425 301	100.00	99.30	Globale (IG)
9021628	SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 484 514	100.00	99.30	Globale (IG)
9081045	LYON QUAI DE SAONE	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	492 153 945	100.00	99.30	Globale (IG)
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	494 945 321	100.00	99.30	Globale (IG)
9081091	LYON TASSIN NOEL - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	493 976 500	100.00	99.30	Globale (IG)
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	488 536 681	100.00	99.30	Globale (IG)
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	477 890 099	70.00	69.51	Globale (IG)
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	488 159 070	20.00	19.86	Mise en équivalence (ME)
9081159	LYON ST PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	498 722 800	100.00	99.30	Globale (IG)
9081227	Villeurbanne Clément	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	504 912 684	100.00	99.30	Globale (IG)
9081249	St Priest Grisard	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	513 067 132	100.00	99.30	Globale (IG)
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient - 69326 Lyon	518 299 086	100.00	99.30	Globale (IG)
9081269	LYON MILLERY LES GESTINES	129 rue Servient - 69326 Lyon	520 282 492	100.00	99.30	Globale (IG)
9081305	LYON FEYZIN BEAUREGARD	129 rue Servient - 69326 Lyon	522 460 013	100.00	99.30	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129 rue Servient - 69326 Lyon	524 281 607	100.00	99.30	Globale (IG)
9081317	VILLEURBANNE SONGIEU	129 rue Servient - 69326 Lyon	524 278 504	100.00	99.30	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129 rue Servient - 69326 Lyon	528 170 426	100.00	99.30	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129 rue Servient - 69326 Lyon	531 806 834	80.00	79.44	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129 rue Servient - 69326 Lyon	532 917 994	100.00	99.30	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129 rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100.00	99.30	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129 rue Servient - 69326 Lyon	413 217 092	100.00	93.34	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129 rue Servient - 69326 Lyon	538 192 857	80.00	79.44	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129 rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129 rue Servient - 69326 Lyon	754 079 523	100.00	99.30	Globale (IG)
9081511	VILLEURBANNE RUE LEON BLUM	129 rue Servient - 69326 Lyon	791 356 900	100.00	99.30	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE - 573 RUE D'ANSE	129 rue Servient - 69326 Lyon	752 993 659	100.00	99.30	Globale (IG)
9081516	VILLEURBANNE RUE ROLLET	129 rue Servient - 69326 Lyon	790 018 261	100.00	99.30	Globale (IG)
9081526	FEYZIN ROUTE DE LYON	129 rue Servient - 69326 Lyon	791 273 261	100.00	99.30	Globale (IG)
9081537	VILLEURBANNE MAISONS NEUVES	129 rue Servient - 69326 Lyon	791 229 339	100.00	99.30	Globale (IG)
9081550	VENISSIEUX CROIZAT	129 rue Servient - 69326 Lyon	792 846 784	100.00	99.30	Globale (IG)
9081575	LYON ST CYR PERRIN	129 rue Servient - 69326 Lyon	793 282 401	100.00	99.30	Globale (IG)
9081603	LYON - RUE PIERRE DELORE	129 rue Servient - 69326 Lyon	798 705 703	100.00	99.30	Globale (IG)
9081612	ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129 rue Servient - 69326 Lyon	798 282 653	100.00	99.30	Globale (IG)
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	488 902 693	100.00	99.30	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489 734 210	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	491 401 469	100.00	99.30	Globale (IG)
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	494 238 173	100.00	99.30	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	493 594 022	100.00	99.30	Globale (IG)
9091077	SIX FOUR LE BRUSC MADELEINE - SOLIM	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	493 692 891	100.00	99.30	Globale (IG)
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	498 117 936	100.00	99.30	Globale (IG)
9091104	BOUC BEL AIR - LE COUGNAOU	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	520 474 248	100.00	99.30	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES (Ex. LA FERTE HAUTE VUE 9021035)	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	492 065 339	100.00	99.30	Globale (IG)
9091147	VALBORNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	498 589 225	100.00	99.30	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	498 894 187	100.00	99.30	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	507 878 858	100.00	99.30	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	520 699 828	100.00	99.30	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	514 106 095	100.00	99.30	Globale (IG)
9091259	MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	793 067 802	100.00	99.30	Globale (IG)
9091265	PELISSANNE SAINT PIERRE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	522 966 753	100.00	99.30	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	477 679 260	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	483 712 063	34.00	34.00	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483 715 264	75.00	75.00	Globale (IG)
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	30.00	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	495 029 563	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	507 671 592	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	511 808 065	100.00	100.00	Globale (IG)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	517 523 627	100.00	100.00	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	51 908 358	100.00	100.00	Globale (IG)
9091290	24, BLD D'ORIENT - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	519 084 016	100.00	100.00	Globale (IG)
9091291	369, RUE DE L'AIGUELONGUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	520 093 980	100.00	100.00	Globale (IG)
9091292	487 RUE DU TRIOLET - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	521 048 264	100.00	100.00	Globale (IG)
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	523 631 703	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9091299	MARSEILLE BELLE DE MAI II	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	502 880 586	100.00	99.30	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	520 595 992	100.00	99.30	Globale (IG)
9091312	CANNES BD DU SOLEIL	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	523 475 325	100.00	99.30	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9 BD DU CHALET	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	525 008 785	51.00	50.64	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	45.00	Proportionnelle (IP)
9091337	VITROLLES L'OLIVERAIE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	523 911 147	100.00	99.30	Globale (IG)
9091342	PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 782 121	100.00	99.30	Globale (IG)
9091345	CHATEAUNEUF VILLAGE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	529 418 501	100.00	99.30	Globale (IG)
9091350	PIOCH DE BOUTONNET	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	100.00	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	530 036 367	100.00	93.34	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE STE MARTHE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	529 418 568	100.00	99.30	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	530 154 319	100.00	99.30	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	100.00	Globale (IG)
9091436	SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	791 015 043	100.00	99.30	Globale (IG)
9091466	BOUC BEL AIR III	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	539 355 156	80.00	79.44	Globale (IG)
9091467	BEZIERS BALMAT VACQUERIN	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538 008 822	100.00	100.00	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 570 458	100.00	99.30	Globale (IG)
9091472	HORIZON PROVENCE	6 rue Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42.00	41.70	Mise en équivalence (ME)
9091476	3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	51.00	Globale (IG)
9091488	MARSEILLE 8E POURRIERES	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	788 413 367	100.00	99.30	Globale (IG)
9091490	DES BARONNES - PRADES LE LEZ	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	750 941 528	100.00	99.37	Globale (IG)
9091493	MONTPELLIERET	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	797 912 383	100.00	99.30	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	752 916 544	100.00	99.30	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13E LES ALVERGNES	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	752 363 036	100.00	99.30	Globale (IG)
9091504	JUAN LES PINS AV DE CANNES	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	752 593 038	100.00	99.30	Globale (IG)
9091536	LE CANNET MAURICE JEANPIERRE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	790 827 885	100.00	99.30	Globale (IG)
9091543	SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	794 775 049	100.00	99.30	Globale (IG)
9091553	LE CANNET PAUL DOUMER	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	794 797 241	100.00	99.30	Globale (IG)
9091534	MARSEILLE 10EME TIMONE II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 821	100.00	99.30	Globale (IG)
9091561	ANTIBES CHEMIN DE TANIT	1 terrasse Bellini - 92219 Paris la Défense Cedex	792 485 682	49.00	48.70	Mise en équivalence (ME)
9091567	VILLEFRANCHE AVENUE ALBERT 1ER	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	792 652 851	100.00	99.30	Globale (IG)
9091592	SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	798 170 486	100.00	99.30	Globale (IG)
9091595	RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	99.30	Globale (IG)
9091596	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	797 454 378	100.00	99.30	Globale (IG)
9091608	MARSEILLE 11EME - ST LOUP	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	799 479 704	100.00	99.30	Globale (IG)
9091613	LE CANNET VILLAMONT	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	798 594 677	100.00	99.30	Globale (IG)
9091625	MARSEILLE 13EME BD BARRY	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	799 451 703	100.00	99.30	Globale (IG)
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE Bailly103 - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 535 862	51.00	51.00	Proportionnelle (IP)
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY Romainvilliers - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 835 150	100.00	100.00	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL Villepinte - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	447 530 858	100.00	100.00	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	99.99	99.99	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 206 337	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	409 803 509	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 939 315	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 990 670	100.00	100.00	Globale (IG)
CHAPTAL2	CHAPTAL IG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	503 314 262	75.00	74.68	Globale (IG)
DOME PASTEUR	DOME PASTEUR - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	419 711 056	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL- CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	449 160 324	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOME SEINE	DOME RUE DE SEINE- CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 029 590	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	477 767 966	49.00	49.00	Proportionnelle (IP)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	422 517 961	24.01	24.01	Mise en équivalence (ME)
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 943 914	100.00	100.00	Globale (IG)
GEODE	JARDINS DE LA GEODE- CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	490 616 596	42.00	42.00	Proportionnelle (IP)
LISSES	VILLAS DE LISSES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 047 405	100.00	100.00	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 820 617	42.00	42.00	Proportionnelle (IP)
MASSYPARC	MASSY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 418 729	100.00	100.00	Globale (IG)
Autres sociétés France						
N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
APEX	APEX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100.00	100.00	Globale (IG)
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis - 75010 PARIS	428 810 949	100.00	93.34	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis - 75010 PARIS	428 189 526	100.00	93.34	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100.00	99.30	Globale (IG)
LNCE	LNC ENTREPRISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 987 526	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 Jakobstraße 76 10179 Berlin		100.00	99.37	Globale (IG)
1ERFRANK-FURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Straße 14 60528 Frankfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	Lyoner Straße 14 60528 Frankfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER LAHNSTRASSE	Lyoner Straße 14 60528 Frankfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Globale (IG)
	- FOINTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- CENTRAL PARK			100.00	100.00	Globale (IG)
	- KAYU PUTIH RESIDENCE			50.00	50.00	Proportionnelle (IP)
	- 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Consolida
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la République. 9-9 1020185 Lisbonne		99.99	99.99	Globale (IG)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99.90	99.90	Globale (IG)
	DESARROLLOS 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)
	- 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)
LNCUS	LNC US			99.99	99.99	Mise en équivalence (ME)