

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

33 Tour Maine Montparnasse

75755 PARIS CEDEX 15

01-45-38-45-33



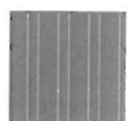
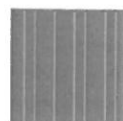
Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2013



Téléphone :

Bilan



Bilan Actif

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/13 au 31/12/13
Edition du 08/04/14

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2013	Net (N-1) 31/12/2012
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement	447 294		447 294	8 110 610
Concession, brevets et droits similaires	42 463	42 463	0	0
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	769 524	750 497	19 027	64 072
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 711 731	1 245 409	466 321	8 174 682
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	33 227	8 016	25 211	26 870
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	4 017 173	1 421 014	2 596 159	751 549
Immobilisations en cours				66 459
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	4 050 400	1 429 030	2 621 370	844 877
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	102 749 220	16 824 657	85 924 563	89 267 784
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	29 052 292	8 720 345	20 331 947	18 008 481
Autres immobilisations financières	326 930		326 930	281 767
TOTAL immobilisations financières :	132 128 441	25 545 002	106 583 439	107 558 032
ACTIF IMMOBILISÉ	137 890 572	28 219 441	109 671 131	116 577 591
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				880
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				880
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	46 847		46 847	73 405
Créances clients et comptes rattachés	7 701 377		7 701 377	10 113 245
Autres créances	73 759 662	24 211 487	49 548 175	34 413 050
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	81 507 886	24 211 487	57 296 399	44 599 700
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	6 040 479		6 040 479	128 454
Disponibilités	50 160 854		50 160 854	44 029 105
Charges constatées d'avance	565 710		565 710	668 454
TOTAL disponibilités et divers :	56 767 043		56 767 043	44 826 013
ACTIF CIRCULANT	138 274 929	24 211 487	114 063 442	89 426 592
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 074 613		3 074 613	2 809 283
TOTAL GÉNÉRAL	279 240 114	52 430 928	226 809 186	208 813 467

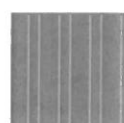
Bilan Passif

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/13 au 31/12/13
Edition du 08/04/14

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2013	Net (N-1) 31/12/2012
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 16 039 755	16 039 755	15 242 354
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	81 285 595	77 115 188
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 524 235	1 524 235
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	24 314
Réserves réglementées		
Autres réserves	52 974 617	34 308 890
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	16 170 810	27 801 694
TOTAL situation nette :	168 019 327	156 016 675
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	717 143	717 143
CAPITAUX PROPRES	168 736 469	156 733 818
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	5 370 627	4 602 838
Provisions pour charges	2 724 402	2 184 399
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	8 095 029	6 787 237
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	171 443	336 719
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	28 576 479	31 355 690
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :	28 747 922	31 692 408
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 116 000	2 702 431
Dettes fiscales et sociales	16 722 836	9 272 549
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	595 000	482 000
Autres dettes	788 150	1 035 064
TOTAL dettes diverses :	21 221 985	13 492 045
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	7 780	107 959
DETTES	49 977 687	45 292 411
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	226 809 186	208 813 466

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/13 au 31/12/13
Edition du 08/04/14

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2013	Net (N-1) 31/12/2012
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	29 741 622		29 741 622	31 555 061
Chiffres d'affaires nets	29 741 622		29 741 622	31 555 061
Production stockée			(880)	880
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 028 180	626 042
Autres produits			360 219	489 342
PRODUITS D'EXPLOITATION			31 129 141	32 671 325
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			10 810 952	13 441 146
TOTAL charges externes :			10 810 952	13 441 146
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 142 615	1 091 356
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			17 871 699	17 047 082
Charges sociales			7 896 809	7 325 953
TOTAL charges de personnel :			25 768 509	24 373 035
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			443 998	396 615
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			2 079 674	1 033 667
TOTAL dotations d'exploitation :			2 523 671	1 430 282
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			108 425	233 743
CHARGES D'EXPLOITATION			40 354 171	40 569 562
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(9 225 030)	(7 898 237)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/13 au 31/12/13
Edition du 08/04/14

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2013	Net (N-1) 31/12/2012
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(9 225 030)	(7 898 237)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	30 311 573	36 178 489
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 343	12 577
Autres intérêts et produits assimilés	1 572 183	703 651
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 557 383	6 694 689
Différences positives de change		239 072
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	393 855	782 321
	36 837 337	44 610 799
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	14 066 701	13 402 855
Intérêts et charges assimilées	1 540 908	6 098 998
Différences négatives de change		0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		28
	15 607 609	19 501 880
RÉSULTAT FINANCIER	21 229 728	25 108 918
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	12 004 698	17 210 682
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	60 744	3 612 872
Produits exceptionnels sur opérations en capital		192 104
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	60 744	3 804 976
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 392	2 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	23 017	82 762
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	7 000	68 883
	32 409	153 645
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	28 335	3 651 331
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	(4 137 777)	(6 939 682)
TOTAL DES PRODUITS	68 027 222	81 087 100
TOTAL DES CHARGES	51 856 412	53 285 406
BÉNÉFICE OU PERTE	16 170 810	27 801 694

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2013

1°/ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour l'exercice 2013, la société dégage un bénéfice net comptable de 16 170 810.46 €, contre un bénéfice net comptable de 27 801 694.48 €, pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 29.7 m€ contre 31.5 m€ en 2012. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. Comme en 2012 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 9.2 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 27.8 m€ contre 33.6 m€ en 2012, essentiellement en provenance de LNC Investissement (19.15 m€) et LNC CFH (7.7 m€).

Au cours de l'exercice 2013, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 9.1 m€ de dividendes dont 4.9 m€ en actions, ce qui a eu pour conséquence de créer 797 401 actions nouvelles.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 168.7 m€ à fin 2013 contre 156.7 m€ à fin 2012.

2°/ PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

➤ Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

➤ Immobilisations financières

- La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité ou de vente.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

- La quote-part de résultat des participations dans les SCI/SNC de construction vente qui correspondent au portage des programmes immobiliers faisant suite à la fusion des sociétés Dominium et Cabrita Promotion en 2012, est appréhendée par LNC SA l'année même de leur réalisation :

- d'une part, du fait de la transparence des sociétés,
- d'autre part, du fait de l'existence d'une clause statutaire de remontée automatique des résultats sous condition résolutoire du vote de l'assemblée générale des associés.

- Depuis 1999, en conformité avec la méthode préférentielle retenue par le CNC, le groupe 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 des actes authentiques par les clients.

Le chiffre d'affaires à l'avancement est déterminé à partir du chiffre d'affaires résultant des actes authentiques pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge brute prévisionnelle à terminaison du programme immobilier pondéré par l'avancement technique et commercial.

Le résultat de l'année est composé du résultat à l'avancement et des coûts variables de l'exercice.

La marge brute à terminaison est déterminée par différence entre :

- Recettes prévisionnelles de l'opération évaluées en fonction des données actuelles du marché
- Coûts prévisionnels hors coûts variables constatés en charges de période, permettant la réalisation des programmes immobiliers.

Dans le cas où une perte à terminaison serait identifiée sur un programme, elle est intégralement provisionnée dès son identification y compris les frais variables encourus jusqu'à l'achèvement.

La provision pour perte à terminaison ainsi déterminée est ré estimée à la clôture de chaque exercice en fonction de l'évolution du budget de l'opération.

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

L'avancement commercial correspond au CA résultant des actes authentiques rapporté au CA total budgété.

➤ **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 la même approche que pour les coûts de structure.

➤ **Honoraires commerciaux :**

En application du règlement n° 2012-5 du 08 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n°99-03, les honoraires de commercialisation sont inclus au prix de revient du programme à compter du 01^{er} janvier 2013. Ainsi, le calcul de la marge à l'avancement des programmes inclut dorénavant les honoraires de commercialisation au prix de revient.

Dans la mesure où ce règlement conduit à un changement de méthode, celui-ci a été comptabilisé de manière rétroactive conformément à l'article 130-5 du PCG dans les comptes des SCI.

- Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

➤ Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

➤ Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

➤ Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

3°/ COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	47 518 699	451	46 064 153
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269			
Dettes rattachées à des participations	458	-1 631 567	451	-177 021
		<u>45 887 132</u>		<u>45 887 132</u>

4°/ COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :
 - d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,
 - d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

4 - 2 DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

RUBRIQUES ET POSTES (en euros)	IMMOBILISATIONS					AMORTISSEMENTS / PROVISIONS				
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisitions				Fusion	Dotations		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES										
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	8 110 610	0	1 268 811	8 932 126	447 294	0	0	0	0	0
Concessions et brevets	42 463	0	0	0	42 463	42 463	0	0	0	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	771 798	0	17 041	19 315	769 524	707 726		62 086	19 315	750 497
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	9 377 320	0	1 285 852	8 951 441	1 711 731	1 202 638	0	62 086	19 315	1 245 409
IMMOBILISATIONS CORPORELLES										
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	33 227	0	0	0	33 227	6 357	0	1 659	0	8 016
Matériel informatique	1 069 650	0	282 929	150 447	1 202 131	725 022	0	239 371	141 861	822 532
Installations et Aménagements généraux	801 711	0	1 588 117	189 977	2 199 851	442 678	0	115 073	174 847	382 904
Matériel de transport	23 028	0	0	23 028	0	16 063	0	2 385	18 448	0
Matériel et mobilier de bureau	317 251	0	389 114	103 173	603 192	288 328	0	23 423	103 173	208 577
Autres mobiliers de bureau	12 000		0	0	12 000	0	0	7 000	0	7 000
Immobilisations corporelles en cours	66 459	0	0	66 459	0	0	0	0	0	0
TOTAL	2 323 326	0	2 260 159	533 085	4 050 400	1 478 448	0	388 911	438 330	1 429 030
IMMOBILISATIONS FINANCIERES										
Participations	102 749 623	0	100	503	102 749 220	13 481 839	0	3 957 280	614 462	16 824 657
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0			0
Prêts et autres immobilisations	22 065 256	0	8 059 036	1 072 000	29 052 292	4 056 775	0	4 663 570	0	8 720 345
Autres immobilisations financières	281 767		49 378	4 215	326 930	0	0		0	0
TOTAL	125 096 646	0	8 108 514	1 076 719	132 128 441	17 538 614	0	8 620 850	614 462	25 545 002
TOTAL GENERAL	136 797 292	0	11 654 525	10 561 244	137 890 572	20 219 700	0	9 071 848	1 072 107	28 219 441

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 329 106 € (cumul)

4.3 ETAT DES CREANCES

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts & Dépôts nantis	29 052 292	2 040	29 050 251
Autres Immobilisations Financières	326 930	256 120	70 810
Autres créances clients	7 701 377	7 701 377	0
Personnel et comptes rattachées	4 462	4 462	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Autres impôts et taxes	190 340	190 340	0
Groupes et associés	72 671 238	72 671 238	0
Débiteurs divers	940 470	940 470	0
Charges constatées d'avance	565 710	565 710	0
TOTAL	111 452 818	82 331 757	29 121 061

4.4 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

*** Produits à recevoir** **2 734 174**

Liés à la négociation bancaire	194 207
Intérêts à recevoir	1 229 084
Créances clients	750 569
Produits divers à recevoir	430 314
Dividendes Concept Bau II	130 000

*** Comptes de régularisation actif** **3 640 323**

- Charges constatées d'avance	565 710
- Ecart de conversion actif 1er Indonésia	2 438 123
- Ecart de conversion actif 1er Polska	636 490

4.5 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

NATURE (en euros)	Valeur brute 31-déc-12	Provision 31-déc-12	Valeur nette 31-déc-12	Valeur brute 31-déc-13	Provision 31-déc-13	Valeur nette 31-déc-13	Valeur vé nale 31-déc-13
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	128 454	0	128 454	6 040 479	0	6 040 479	6 041 401
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	128 454	0	128 454	6 040 479	0	6 040 479	6 041 401

4.6 ETAT DES DETTES

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	0	0		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	171 443	171 443		
Emprunts et dettes financières divers	39 117	39 117		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 116 000	3 116 000		
Dettes fiscales et sociales	16 722 836	16 722 836		
Dettes sur immobilisations	595 000	595 000		
Groupe et associés	28 791 025	28 791 025		
Autres dettes	534 486	534 486		
Produits constatés d'avance	7 780	7 780		
TOTAL	49 977 687	49 977 687	0	0

4.7 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer	7 708 659
- sur dettes financières	7 864
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 248 824
- sur dettes fiscales et sociales	6 385 471
- diverses	66 500
* Comptes de régularisation passif	7 780
- Produits constatés d'avance	7 780
- Ecart de conversion passif	0

4.8 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/12 avant affectat° rés.	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/2013
Capital social (1)	15 242 354			797 401		16 039 755
Prime d'émission, de fusion	77 115 188			4 170 407		81 285 595
Réserve légale	1 524 235					1 524 235
Réserve Pl. d'attribution act° gratuites	0					0
Réserves réglementées	717 143					717 143
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Réserve facultative	0					0
Autres réserves	34 308 890	18 665 727				52 974 617
Report à nouveau créditeur	0	0				0
Résultat 2012	27 801 694	-18 665 727	-9 135 967			0
Résultat 2013 avant affectation		16 170 810				16 170 810
	156 733 818	16 170 810	-9 135 967	4 967 808	0	168 736 469

(1) : Composition du capital social
Valeur nominale

16 039 755
1 €/action

4.9 TABLEAU DES PROVISIONS

LIBELLE	Provision au 01/01/2013	DOTATION	REPRISE (provision utilisée)	REPRISE (provision non utilisée)	Provision au 31/12/2013
TOTAL DES PROVISIONS	47 300 111,02	16 146 375	1 140 765	3 737 059,35	58 568 661
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	717 142,65	0	0	0,00	717 143
Amortissements dérogatoires	717 142,65	0	0	0,00	717 143
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	6 787 237,35	5 539 888	1 140 765	3 091 330,35	8 095 029
1) Provisions pour litiges	0,00	0	0	0,00	0
2) Provisions pour garanties données aux clients	746 663,00	169 000	7 888	218 744,00	689 031
3) Provisions pour pertes de change	2 809 283,00	3 074 613	0	2 809 283,00	3 074 613
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	953 494,00	353 412	0	0,00	1 306 906
5) Autres provisions pour risques & charges	2 277 797,35	1 942 862,74	1 132 877,28	63 303,35	3 024 479,46
a. Autres provisions d'exploitation	716 257,60	1 557 262	79 742	14 068,48	2 179 709
b. Autres provisions financières	1 561 539,75	385 601	1 053 136	49 234,87	844 770
c. Autres provisions exceptionnelles	0,00	0	0	0,00	0
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	39 795 731,02	10 606 487	0	645 729,00	49 756 489
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	13 481 839,02	3 957 280	0	614 462,00	16 824 657
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	22 257 117,00	1 985 637	0	31 267,00	24 211 487
3) Provisions pour dépréciation des prêts	4 056 775,00	4 663 570	0	0,00	8 720 345
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	0,00	0	0	0,00	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0,00	0	0	0,00	0
6) Provisions pour dépréciation des VMP	0,00	0	0	0,00	0
Total Exploitation	2 416 415	2 079 674	87 630	232 812	4 175 646
Total Financier	44 166 554	14 066 701	1 053 136	3 504 247	53 675 872
Total Exceptionnel	717 143	0	0	0	717 143

4.10 SITUATION FISCALE LATENTE

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			15,00% 19,00% 18,00%	
			taux de taxation d'origine	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DES PLUS ET MOINS-VALUES A LONG TERME				
- Moins-value nette à long terme reportable			18,00% et 19,00 %	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DE DROIT COMMUN				
- Charges à payer non encore déductibles (Organic)	54 543	18 181	33,33%	18 181
- Provisions pour risques non déduites fiscalement	2 385 305	795 102	33,33%	795 102
TOTAL	2 439 848	813 283		

* Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3.30 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.

* LNC SA se trouve en situation fiscale latente active, l'impôt correspondant s'élevant à 813 283 € Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2013 le produit qui en résulte.

* Recapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

- Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal
- Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA
- Apex SARL
- MOMA
- Premier LNC SCS
- SCI Montévrain Bureaux
- SCI Meaux AFL Chenonceaux
- CFH Investissement
- SCI Chanteloup Marottes
- LNC Entreprise
- SCI Clichy rue Anatole France
- SCI Villeurbanne Poudrette
- SCI Chartres Beaulieu
- SCI Béziers Balmat Vacquerin

4.11 ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2012	dont aux entreprises liées au 31/12/2012	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2013	dont aux entreprises liées au 31/12/2013
<u>Engagements reçus</u>				
1- Avals et garantis reçus	1 746	0	1 174	0
<u>Engagements donnés</u>				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	10 772	10 772	15 082	9 582
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	10 667	10 667	8 696	8 696
4 - Autres avals et garanties	6 584	0	234	
5 - Garanties du paiement des indemnités d'immobilisation consenties aux termes de promesses unilatérales de vente, la société restant solidaire de ses filiales substituées	377	0	150	0
6 - Engagement de rachat d'actions	0	0	0	0
7 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	201	201	152	152
8 - Loyers non échus	18 122	0	15 930	0
Total	46 723	21 640	40 245	18 430
Engagements réciproques				
9 - Prix d'acquisition de terrains aux termes de promesses synallagmatiques de vente, la société restant garante solidaire de ses filiales substituées	2 314		12 247	
8 - <u>Dettes garanties par des sûretés</u> :	Montant des sûretés en K€			
- Emprunt auprès d'établissement de crédit :				
Nantissement d'espèces	0		0	
Cessions de créance	0		0	
Nantissement de titres	0		0	

Autres informations

9 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération

10 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.

LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.

11 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société Zapf, et au rachat par LNC SA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

4.12 ENTREPRISES LIEES

	TOTAL BRUT (en euros)	DONT ENTREPRISES LIEES (en euros)
- Titres de participation et autres titres immobilisés	102 749 220	102 748 832
- Prêts	29 052 292	28 354 084
- Avances & acomptes versés sur commandes	46 847	0
- Créances clients & comptes rattachés	7 701 377	7 629 262
- Autres Créances	73 759 662	72 671 238
- Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	171 443	0
- Emprunts & dettes financières divers	28 576 479	28 567 965
- Dettes fournisseurs & comptes rattachés	3 116 000	268 046
- Autres Dettes	788 150	704 943
- Charges financières (yc dotations provisions)	15 607 609	13 861 679
- Produits financiers (yc reprises provisions)	36 837 337	35 912 042

4.13 PARTIES LIEES

4.13.1 Mandataires sociaux

31.12.2013 Mandataires sociaux	en Euros	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	90 000						210
Fabrice DESREZ	273 000	242 892				4 044	
Jean TAVERNIER	180 920	186 149				3 049	
Moïse MITTERRAND	246 179	194 494					
Ronan ARZEL	188 500	268 983				3 546	
Paul-Antoine LECOCQ	156 600	97 085					
Conseil de surveillance							
Olivier MITTERRAND depuis le 24.05.13	70 000				7 152		
Philippe POINDRON			10 000	10 000			
Louis-David MITTERRAND			8 000	184 543			
Pierre FERAUD			8 000				
Henri GUITELMACHER			8 000	2 000			
Gérard MARGIOCCHI			8 000	6 000			
Anne-Charlotte ROUSSEAU							
Michèle WILS			8 000	2 000			
Patrick BERTIN			8 000				
Premier Investissement depuis le 24.05.13					710 149		
Geneviève Vaudelin-Martin depuis le 24.05.13					31 090		
Extourne provision au titre de l'exercice 2012			-58 000	-28 000			
Provisions au titres de l'exercice 2013			66 500	35 000			
TOTAL	1 205 199	989 603	66 500	959 935	10 639	210	

* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

4.13.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2013
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	-45 837

Contrat de prestations de services	-15 000
Convention de management	1 217 399
Montant des transactions nettes (1)	6 934 125

Total	8 090 687
--------------	------------------

(1) dividendes versés à la société mère

4.13.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2013
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	-3 000
Montant des transactions nettes	0
Total	-3 000

4.13.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées	31.12.2013
Placements de trésorerie nets	-3 907 264
Apport en compte courant	
Prêts	27 125 000
Total	-31 032 264
Contrat prestations de services	200 000
Produits financiers	20 887 036
Charges financières	23 611
Total	21 063 426

4.14 EFFECTIF

Effectif à la clôture :	224	cadres : 160	Hommes : 114
		non cadres : 64	Femmes : 110
Effectif moyen :	227		

4.15 INDEMNITES DEPART RETRAITE

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuair, s'élève au 31 décembre à 1 306 906€, charges sociales comprises.

4.16 REMUNERATION ALLOUEES AU COURS DE L'EXERCICE AUX ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION

- Organes de surveillance : L'assemblée générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.
- Organes de direction : Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

4.17 CONSOLIDATION

La Société Les Nouveaux Constructeurs SA est la société mère du Groupe Les Nouveaux Constructeurs qui publie des comptes consolidés.

4.18 FAITS POSTERIEURS

Néant

4.19 COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique.

RESULTAT FINANCIER

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	691 031 (1)	207 131
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	64 000	
Résultats de participation (yc dividendes)	26 658	30 311 573
Intérêts de portage		
Projets abandonnés	646 218	
Autres charges financières liées à des participations	113 000	
Revenus sur valeurs mobilières de placement		393 855
Revenus des prêts		1 367 396
Gains/pertes de change		
Transfert de charges financières		
Dépréciation des titres de participation	3 957 280	614 462
Dépréciation des comptes courants et prêts	6 649 207 (2)	31 267
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 074 613	2 809 283
Provisions des autres risques financiers	385 601	1 102 371
	15 607 609	36 837 337

(1) : 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 2 Swap d'une durée de 2 ans, portant chacun sur un montant de 25 M€. Le montant des charges financières comptabilisées au titre de ces 2 contrats s'élèvent à 690 966 € en 2013.

(2) : Dont Zapf pour 4 663 5709 €

RESULTAT EXCEPTIONNEL

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	13 251	4 020
Rappels d'impôts	2 392	
Amortissement dérogatoire		
Dotations exceptionnelles s/ immobilisations corporelles	7 000	
Provisions pour risques exceptionnels		
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	9 766	56 724
	32 409	60 744

IMPOT SUR LES BENEFICES

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 41 028 837 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA un produit d'intégration fiscale d'un montant de 4 262 822 € ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 13 782 487 €.

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
					Brute	Nette							
		devise du pays		en %	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1-FILIALES ETRANGERES													
- Détenu(e) à plus de 50%													
LNC US 2280 Wardlow Circle, Suite 250 CORONA 91720 - 2871 ETATS-UNIS	INC	\$ 10 000	\$ -	99,00	10 949	10 949	-	-	-	-	-	-	-
PREMIER ESPANA C/BALMES, 150, 1° - 2° 08006 BARCELONE	S.A	5 312 994	302 460	99,90	6 407 678	1 382 446	-	-	5 933 792	618 548	-	-	-
PREMIER INDONESIA MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	IRP (6 183 660 976)	99,00	353 721	0	392 688	-	-	(46 600)	-	322 654	2 438 123
PREMIER PORTUGAL Rue Filipe Folque, n°40, 5° 1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	(2 574 612)	99,99	1 037 130	0	4 761 327	-	2 252 336	(17 930)	-	4 761 327	-
PREMIER DEUTSCHLAND Lyoner Strasse 14 60528 FRANKFURT	GmbH	25 000	(543 885)	100	54 801	27 801	624 524	-	-	(10 779)	-	529 664	-
LNC De INVERSIONES Paseo de la Castellana, n°60, 5° 28046 MADRID	SA	1 000 000	3 520 924	100	1 000 000	1 000 000	17 917 871	-	25 644 969	739 031	-	-	-
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o. Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	4 000 000 zł	-(25 310 395) zł	99,99	1 053 691	0	10 197 207	-	-	(1 120 730)	-	6 249 825	636 490
ZAPF Nürnberg Strasse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GMBH	732 110	(4 093 648)	68,07	941 301	289 779	38 354 084	-	147 015 005	(4 664 033)	-	18 720 345	-
- Détenu(e) entre 10 et 50%													
CONCEPT BAU 2 Engeldamm 64 b 10179 BERLIN	GmbH	1 000 000	0	10	100 000	100 000	-	-	2 621 091	-	130 000	-	-
PREMIER INVESTMENTS Sp. z o.o. Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	50 000 zł	-(45 217 207) zł	45	2	0	2 348 018	-	-	406 218	-	2 348 018	-
TOTAL FILIALES ETRANGERES					10 959 273	2 810 975	74 595 719	0	183 467 193	-4 096 275	130 000	32 931 833	3 074 613
2-FILIALES FRANCAISES													
- Détenu(e) à plus de 50%													
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75765 PARIS CEDEX 15	S.A	16 072 245	29 370 444	99,30	52 844 881	52 844 881	-	-	-	23 584 642	19 150 862	-	-
CFH 30-32 Avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	10 653 600	4 619 023	100	33 688 043	25 011 684	-	-	4 903 715	3 731 616	7 720 000	-	-

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques	
					Brute	Nette								
		EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ENTREPRISE Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SAS	5 000 000	2 254 156	100	5 000 000	5 000 000	-	-	2 428 175	4 644 489	-	-	-	
	S.C.S	15 245	33 431	100	15 245	15 245	-	-	-	6 866	-	-	-	
		152 449	-	100	152 449	152 449	2 460 414	-	-	507	-	-	-	
		15 245	251 921	100	63 956	63 956	-	-	-	2 424 809	-	-	-	
	S.C.I.	1 500	-	99	1 485	1 485	253 293	-	-	75 187	-	-	-	
	S.C.I	2 000	-	75	1 500	1 500	-	-	-	3	-	-	-	
		2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	9 530	-	-	-	
		2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	4 303	-	-	-	
		2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	256	-	-	-	
		2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	31	-	-	-	
		2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	172	-	-	-	
		1 000	-	100	1 000	1 000	-	-	-	0	-	-	-	
		1 000	-	100	1 000	1 000	1 200 000	-	-	1 943 337	201 002	-	-	-
		1 000	-	100	1 000	1 000	800 000	-	-	6 475 427	939 344	-	-	-
		2 000	-	51	1 020	1 000	180 857	-	-	56 000	19 911	-	-	250 524
1 020	-	51	1 020	1 020	382 500	-	-	1 772 096	330 292	-	-	-		
S.N.C	1 000	-	50	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2 000	-	30	600	600	-	-	-	1 706	-	-	-	-	
		600	-	40	600	600	-	-	-	(2 612)	-	-	-	
		680	-	34	680	680	-	-	-	(7 883)	-	-	-	
	S.C.I.	600	-	30	600	600	-	-	39	-	-	-	-	
	S.C.I.	800	-	40	800	800	-	-	27 591	28 111	-	-	-	
	S.C.I.	1 000	-	50	1 000	1 000	-	-	107	-	-	-	-	
	S.C.I.	800	-	40	800	800	-	-	-	(41 510)	-	-	-	
	2 000	-	45	900	900	-	-	-	10 711 057	1 857 071	-	-	-	
	2 000	-	50	1 000	1 000	-	-	-	2 612 839	(1 531)	640 400	-	-	
	TOTAL FILIALES FRANCAISES	91 790 059	83 113 700	5 277 064	0	30 966 155	37 806 458	27 511 262	0	250 524	-	-	-	
		102 749 332	85 924 675	79 872 783	0	214 433 348	33 710 183	27 641 262	32 931 833	3 325 137	-	-	-	
		TOTAL GENERAL												

SA : société anonyme

SARL : société à responsabilité limitée

SNC : société en nom collectif (société transparente)

SCS : société en commandite simple (société transparente pour la part du commandité)

S.C.V. : société coopérative à capital variable de caution mutuelle