DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2013

« Folie Divine » à Montpellier - architecte Farshid Moussavi

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Avertissement

Cette version du 15 avril 2014 annule et remplace la version diffusée le 14 avril 2014 (et transmise le 11 avril à l'AMF), les corrections portent sur le chapitre 18. et ont pour objet la rectification d'erreurs matérielles figurant dans le tableau 18.1.1. (mise à jour des totaux du tableau).

Table des matières

1 Personnes responsables du Document de Référence 7

1.1 Responsable des informations contenues dans le document 7

1.2 Attestation du responsable 7

2 Contrôleurs légaux des comptes 8

2.1 Commissaires aux comptes titulaires 8

2.2 Commissaires aux comptes suppléants 8

2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés 8

3 Informations financières sélectionnées 9

3.1 Informations financières sélectionnées 9

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 9

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 10

3.4 Informations boursières 11

4 Facteurs de risque 12

4.1 Risques liés aux activités du Groupe 12

4.2 Risques liés à la Société 13

4.3 Risques de marché 16

4.4 Risques juridiques 19

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan 20

4.6 Gestion des risques 20

5 Informations concernant l'émetteur 25

5.1 Histoire et évolution de la Société 25

5.2 Investissements 26

6 Aperçu des activités 27

6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe 27

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers 27

6.3 Description des activités du Groupe 35

6.4 Démarche qualité 46

6.5 Concurrence 47

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe 47

7 Organigramme et principales filiales 54

7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2013 54

7.2 Tableau des principales filiales et participations 56

8 Propriétés immobilières - Environnement 59

8.1 Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés 59

8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations 60

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière 61

9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société 61

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne) 61

10 Trésorerie et capitaux 62

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe 62

10.2 Flux de trésorerie 62

10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement 62

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC 62

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements 62

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle 63

11.1 Recherche et développement 63

11.2 Propriété intellectuelle 63

12 Informations sur les tendances 64

12.1 Informations générales 64

12.2 Informations sur les principaux marchés 64

12.3 Événements récents 64

13 Prévisions ou estimations du bénéfice 65

14 Organes de direction et de surveillance 66

14.1 Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants 66

14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction 72

15 Rémunération et avantages des dirigeants 73

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA 73

15.2 Retraites et autres avantages 74

15.3 Divers 74

16 Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance 75

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction 75

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe 75

16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire 75

16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise 77

16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction 78

16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise 78

17 Salariés 79

17.1 Ressources humaines 79

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options 80

17.3 Intéressement et participation 80

18 Principaux actionnaires 82

18.1 Actionnariat de la Société 82

18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires 83

18.3 Contrôle de la Société 84

18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société 84

19 Opérations avec des apparentés 85

19.1 Conventions réglementées 85

19.2 Autres conventions 85

19.3 Fondation d'entreprise 85

20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC 88

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2013 88

20.2 Politique de distribution des dividendes 206

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage 206

20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale 207

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes 208

21 Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires 209

21.1 Informations concernant le capital social 209

21.2 Dispositions statutaires 210

21.3 Engagement de conservation des actions LNC 221

22 Contrats importants 222

23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 223

23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence 223

23.2 Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie 223

24 Documents accessibles au public 224

25 Informations sur les participations 225

L Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois 226

A Annexes 227

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle et rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion 227

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce 280

Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance … 292

Annexe 3 : Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 294

Annexe 4 : Glossaire 307

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 16 039 755 euros
Siege social : 50, Route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt
722 032 778 R.C.S. Nanterre

Document de référence

2013

incluant le rapport financier annuel

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 11 avril 2014 conformément à l'article 212-13 su Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires

Ce document de référence est disponible sur le site internet de la société (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ou à son siège social.

Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

Les comptes consolidés de l'exercice 2011 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 10 avril 2012 sous le numéro D. 12-0313.

Les comptes consolidés de l'exercice 2012 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 9 avril 2013 sous le numéro D. 13-0322.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes dans un autre endroit du Document de référence.

1 Personnes responsables du document de référence

1.1 Responsable des informations contenues dans le document

Monsieur Moïse Mitterrand, Président du Directoire de LNC.

1.2 Attestation du responsable

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste, à ma connaissance, que le Rapport de gestion (figurant en Annexe 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de référence. Cette lettre ne contient pas d'observation.

Paris, le 10 avril 2014

Moïse Mitterrand
Président du Directoire

2 Contrôleurs légaux des comptes

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

AGM Audit Legal SAS

7, rue Marguerite-Yourcenar
BP 47718 – 21077 Dijon
Société représentée par Monsieur Yves Llobell.

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Dijon.
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 1985. Renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Ernst & Young et Autres

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris la Défense1
Société représentée par Messieurs François Carrega et Sébastien Huet.

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.
Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 1990. Renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Philippe Broichot

7, rue Marguerite Yourcenar
21000 Dijon

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Dijon.
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le le 31 décembre 2013.

Auditex

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris La Défense1

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Nanterre.
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2007, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Jacques Denis, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Monsieur André Martin, Commissaire aux Comptes Suppléant nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2002 a démissionné de ses fonctions à effet de l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013. Il a été remplacé par Monsieur Philippe Broichot.

3 Informations financières sélectionnées

3.1 Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes de résultat et bilans consolidés résumés de LNC et ses filiales pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012. En application du règlement européen 1606.2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés de la Société au titre des exercices clos le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012, sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 20 du présent document (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») ainsi qu'avec le Rapport de gestion fourni en Annexe 1 au présent Document de référence.

En particulier, le paragraphe 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés figurant au chapitre 20 du présent Document de référence donne toutes précisions utiles sur les retraitements apportés aux états financiers comparatifs 2012 en lien avec l'évolution du mode de comptabilisation des honoraires commerciaux et avec l'introduction d'IAS 19 révisée.

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012

▶ Compte de résultat synthétique

(en millions d'euros)	2013	2012
Chiffre d'affaires	626,1	571,8
Marge brute	133,6	111,1
Résultat opérationnel courant	46,0	21,6
Résultat net (part du Groupe)	28,0	19,3

Des explications détaillées sont fournies dans le Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 du présent Document de Référence sur l'activité et les performances de LNC au cours de l'exercice écoulé. Le chapitre 20 explicite plus en détail les différents postes du compte de résultat.

Bilans synthétiques 2013 et 2012

(en millions d'euros)	31.12.2013		31.12.2013
Actifs non courants	54,8	Capitaux propres	256,8
BFR	258,6	Provisions et autres	50,2
		Dette nette	6,4
	313,4		**313,4**

(en millions d'euros)	31.12.2012		31.12.2012
Actifs non courants	54,1	Capitaux propres	223,3
BFR	239,0	Provisions et autres	48,2
		Dette nette	21,6
	293,1		**293,1**

Le bilan synthétique fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes d'actifs : stocks, clients, autres actifs courants et autres actifs financiers courants les postes de passif : fournisseurs, autres passifs courants et autres passifs financiers courants. Ces trois postes de passifs déduits représentaient au 31 décembre 2013 un montant de 244,7 millions d'euros contre 288,0 millions d'euros au 31 décembre 2012. De même, la trésorerie nette représente la trésorerie de l'actif moins les dettes financières du passif.

Le Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence ainsi que le chapitre 20 explicitent de manière détaillée les différentes rubriques du bilan et leurs variations.

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012

(En millions d'euros)	**2013**	**2012**
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	45,3	24,2
Variation du BFR liée à l'activité *	-27,2	-56,5
Intérêts versés nets et impôts payés	-4,8	-12,0
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**13,4**	**-44,3**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**0,6**	**-6,1**
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-4,7	-7,8
Variation de l'endettement	9,0	19,9
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**4,3**	**12,1**
Incidence des variations de change	*0*	*0*
Variation totale de Trésorerie	**18,3**	**-38,3**
Trésorerie d'ouverture	112,7	151,0
Trésorerie de clôture **	131,0	112,7

** La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.*

***** La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 2,1m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.***

En 2013, la trésorerie consolidée est en hausse de 18,3m€, principalement en lien avec les activités opérationnelles.

3.4 Informations boursières

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment B, code « LNC » - code ISIN : FR0004023208) et fait partie de l'indice SBF 250.

Le graphique ci-dessous résume l'évolution du cours de l'action et des volumes quotidiens traités au cours des 4 dernières années :

Marché	NYSE-Euronext
Code ISIN	FR0004023208
Activité	Immobilier
Plus haut 2013	10,45 €
Plus bas 2013	6,16 €
Dernier cours coté le 31.12.2013	9,90 €
Nombre d'actions au 31.12.2013	16 039 755
Capitalisation boursière au 31.12.2013	159 millions €
Volume moyen quotidien (entre le 01.01.2013 et le 31.12.2013)	5 768

Source : Euronext.

En 2013, l'action LNC a fait l'objet d'un suivi par l'analyste KEPLER CORPORATE MARKETS.

N'ayant actuellement pas recours au financement obligataire, la Société n'est pas suivie par des agences de rating.

4 Facteurs de risque

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs, et considère qu'il n'y a, à sa connaissance, pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre peut ne pas être exhaustive et que d'autres risques peuvent exister qui sont inconnus, ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Document de référence, comme susceptible d'avoir un effet significativement défavorable pour la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

Il est enfin précisé que le présent chapitre comme l'ensemble de ce document a été établi sur la base des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers à l'attention des valeurs moyennes et petites.

4.1 Risques liés aux activités du Groupe

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

L'activité du Groupe est influencée par les conditions économiques tant locales que nationales et internationales. Ainsi, son activité a été affectée par la dégradation des conditions économiques, la crise bancaire, la crise de l'euro et de la dette souveraine, la hausse du taux de chômage ainsi que par la baisse de la confiance ou l'incertitude des ménages ; elle continuera à en dépendre dans les différents marchés qui sont les siens.

Par ailleurs, le Groupe exerce ses activités dans un marché cyclique qui connaît des évolutions rapides faisant naître à son encontre un certain nombre de risques échappant à son contrôle, notamment au titre de la fluctuation de la demande pouvant entraîner une baisse du niveau de prix des biens immobiliers.

Plusieurs facteurs contradictoires se télescopent quant à l'évolution du marché : d'une part, une situation économique et sociale déprimée sur fond de dispositions fiscales moins favorables, et d'autre part, un manque chronique d'offre de logements neufs accessibles au plus grand nombre, avec des taux d'intérêt peu élevés.

4.1.2 Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

L'activité du Groupe dépend en grande partie de l'attractivité des prix du logement, ainsi que des taux d'intérêts et de la capacité des ménages à obtenir des prêts en vue de l'acquisition de biens immobiliers puis ensuite à honorer lesdits prêts. Si la solvabilité des ménages se détériore en raison d'un moindre engagement ou d'une plus grande sélectivité du secteur bancaire dans le domaine des crédits immobiliers, d'une remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers, ou de la baisse du pouvoir d'achat des ménages, la demande de logements en sera directement affectée, ce qui aurait un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

4.1.3 Risques liés à la concurrence

Le Groupe opère sur le marché très concurrentiel de la promotion, la construction et la vente d'immeubles de logements et de bureaux. La concurrence s'exerce notamment au niveau de la recherche foncière et, outre le marché de la construction neuve, le marché de la revente de maisons et d'appartements anciens fait concurrence aux activités du Groupe. La concurrence se manifeste également quant à l'accès aux entreprises de travaux sous-traitantes de qualité.

Les concurrents du Groupe sont des sociétés nationales, mais aussi régionales. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de manière efficace à cette concurrence particulièrement accrue, il pourrait perdre des parts de marché sur le plan local et sa rentabilité pourrait en être affectée.

4.1.4 Risques liés à la recherche foncière

L'activité future du Groupe dépend de la maîtrise de terrains lui permettant de disposer d'un portefeuille foncier adapté à son volume d'affaires. Le Groupe doit faire face à la raréfaction des terrains de qualité, à l'alourdissement de la fiscalité immobilière pesant sur les vendeurs et à la persistance de prix élevés inadéquats pour le lancement de nouveaux programmes de vente de logements neufs adaptés au marché. Il doit également faire face à la concurrence particulièrement active régnant dans le marché de la construction neuve, ce qui pourrait avoir une incidence significative sur l'activité du Groupe et sa rentabilité.

Une insuffisance de reconstitution du portefeuille foncier aurait une influence négative sur le niveau d'activité et de rentabilité du Groupe à moyen terme.

4.1.5 Risques fournisseurs

Pour les besoins de son activité de construction-vente, le Groupe confie la réalisation de travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état, entreprises en général de taille moyenne.

La Société estime qu'il existe trois principaux risques fournisseurs :

- les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières en particulier en raison de la concentration des fournisseurs : l'augmentation du coût de la construction constatée depuis plusieurs années est en grande partie liée à la raréfaction des entreprises compétentes et au renchérissement de leurs coûts. Ces derniers sont dus principalement aux contraintes réglementaires de plus en plus exigeantes, notamment en matière de sécurité et d'environnement en particulier au regard des performances énergétiques. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente des logements de ses programmes immobiliers ;
- les risques liés à la solvabilité des fournisseurs : les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de travaux de construction de tous les corps d'état, sont susceptibles de les conduire à l'ouverture de procédures collectives pour insolvabilité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement d'un programme immobilier conduit par le Groupe du fait du ralentissement du chantier et de l'accroissement des coûts induits par la mise en place d'un nouvel intervenant ;
- les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier : la succession de fournisseurs sur un même chantier est susceptible de compliquer la mise en place des recours en garantie ainsi que la mise en cause par voie d'action directe des assureurs des intervenants successifs dans l'acte de construire.

En conséquence, toute inflation des prix, tout retard dans la livraison, toute défaillance de fournisseurs sur un même chantier pourraient nuire à la rentabilité économique d'un programme et avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

4.1.6 Risques liés aux contrats conclus avec les personnes publiques

Dans le cadre des contrats conclus ou envisagés avec des personnes publiques, le Groupe est soumis à une réglementation complexe, notamment en cas d'appels d'offres publics, exigeant la mise en place de procédures spéciales, la présentation d'un dossier administratif complet et un suivi respectant le cahier des charges défini par la collectivité cocontractante. Aucune garantie ne peut être donnée par la Société sur le fait que l'application de cette réglementation n'entraînera pas de coûts supplémentaires pour le Groupe.

Par ailleurs, les délais de règlement des sommes dues par les collectivités et personnes morales de droit public, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur la trésorerie et donc sur la situation financière et/ou les résultats du Groupe.

4.1.7 Risques liés aux assurances et garanties

Les polices étant négociées périodiquement, la Société pourrait ne pas en obtenir à des coûts et conditions acceptables, ce qui pourrait conduire le Groupe à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives de développement.

De même, si les sociétés de construction-vente n'étaient pas en mesure d'obtenir des garanties financières d'achèvement de la part d'organismes financiers, elles ne seraient pas en mesure de vendre leurs actifs dans le cadre de contrats de VEFA.

4.2 Risques liés à la Société

4.2.1 Risques liés à la présence du Groupe à l'étranger

4.2.1.1 Risques liés à l'étranger

Outre la France qui représente près des deux tiers de son activité, le Groupe est notamment présent, en Allemagne, en Espagne, et de manière plus réduite en Pologne, au Portugal et en Indonésie, où le Groupe a cessé d'intervenir mais conserve quelques actifs à liquider. Les résultats financiers du Groupe sont sensibles à ses activités internationales en raison notamment :

- des risques liés aux conditions économiques des marchés locaux dont la dégradation pourrait avoir des conséquences sur les résultats du Groupe ;
- des risques liés à la concurrence d'opérateurs locaux disposant d'un savoir-faire reconnu ;

- des risques inhérents, notamment en Indonésie, à l'absence ou à l'instabilité des législations locales, au fonctionnement des institutions judiciaires, à la complexité des réglementations fiscales et du fonctionnement des services administratifs ;
- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, essentiellement en Pologne ;
- des risques inhérents aux pouvoirs ou délégations de pouvoirs consentis à des collaborateurs locaux.

4.2.1.2 Risques liés à l'Espagne

La Société intervient en Espagne via deux filiales, l'une Premier España, dans le secteur libre depuis 1989 ; l'autre, LNC de Inversiones, dans le secteur de l'accession sociale à prix maîtrisé depuis 2009.

Ces filiales opèrent dans un environnement économique et un marché qui se sont fortement dégradés à partir de fin 2007, bien que dans une moindre mesure pour le marché de l'accession sociale qui connaît une demande soutenue.

Au 31 décembre 2013, la Société compte en Espagne 7 programmes en commercialisation (2 dont les travaux sont terminés, 2 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 3 terrains à bâtir volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local, auxquels il faut rajouter des tranches non lancées sur deux programmes. En 2013, le nombre de logements terminés invendus de Premier España s'élève à 26 en fin d'année, leur écoulement constituant toujours une des priorités de la filiale.

Le chiffre d'affaires de l'Espagne a représenté près de 30 millions d'euros en 2013, soit 5 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe, dont 5 millions d'euros pour Premier España et 25 millions d'euros pour LNC de Inversiones (contre respectivement 10 millions d'euros et 32 millions d'euros en 2012).

Par ailleurs, le résultat des activités avant impôt de l'Espagne est positif à hauteur de 1,7 millions d'euros en 2013 (dont 0,1 m€ pour Premier España et 1,6m€ pour LNC de Inversiones), contre 2,1 millions d'euros en 2012 (dont -2,9 m€ pour Premier España et 5m€ pour LNC de Inversiones).

Au 31 décembre 2013, l'endettement de Premier España s'élevait à 25 millions d'euros, classés en dettes courantes, contre 29 millions d'euros à fin 2012.

Premier España a poursuivi en 2013 les négociations avec ses partenaires financiers, en vue de son désendettement et/ou de la prolongation du financement de ses encours. Ceci s'est traduit par la cession d'un terrain situé à Valence au 4ème trimestre 2013 et la réduction du crédit correspondant pour environ 3m€. Cette démarche de négociation se poursuit en 2014, y compris avec la SAREB qui est la structure de "defeasance", ou "bad bank", chargée de récupérer les actifs immobiliers des banques espagnoles.

Il est à noter qu'en période subséquente, le 28 février 2014, Premier España a conclu un accord avec la SAREB permettant, moyennant des ventes d'actifs et le versement d'une soulte, une nouvelle réduction de son endettement de l'ordre de 13m€. A ce jour, il ne reste donc plus dans cette filiale qu'un endettement de l'ordre de 12m€.

Si les dernières négociations engagées par Premier España n'aboutissaient pas ou si la détérioration du marché s'aggravait, ou si l'attitude des dernières banques créancières, ou tout autre ayant-droit, se modifiait radicalement, la filiale pourrait être exposée à un risque d'ouverture de procédure pour insolvabilité.

Le cas échéant, sa réputation et celle de son Groupe pourraient s'en trouver affectées. Une telle situation d'insolvabilité de la filiale Premier España aurait un impact comptable négatif d'environ 1 millions d'euros sur le résultat du Groupe. En termes de trésorerie, la cessation de paiement de Premier España conduirait à déconsolider les 12 millions d'euros de dettes financières nettes restantes de la filiale, et ne donnerait lieu à aucune sortie de trésorerie de LNC.

Par ailleurs, la Société a conféré une garantie limitée à 5,4 m€ à son autre filiale espagnole LNC de Inversiones qui, au 31 décembre 2013, présentait un endettement bancaire de 7,2 millions d'euros. Du fait de son activité distincte sur le segment social et de son lancement postérieur à la crise de 2008-09, la structure financière et les perspectives bénéficiaires de LNC de Inversiones sont nettement meilleures que celles de Premier España.

4.2.1.3 Risques liés à la détention d'une participation dans la société ZAPF

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle la Société détient une participation de 68,07 %, dispose de cinq usines de production de maisons et garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets et à l'utilisation de l'eau. Cette activité de production, limitée par rapport à l'activité globale du Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires. Ces éventuels coûts ne

sont pas quantifiés dans la mesure où les installations de la société ZAPF sont actuellement conformes aux normes en vigueur.

En 2013, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 132 millions d'euros, soit 21% du CA consolidé, à comparer avec 137m€ et 24% en 2012.

Pour rappel, en 2012, ZAPF a dégagé d'importantes pertes opérationnelles courantes de -19m€, ce essentiellement du fait de fortes difficultés opérationnelles rencontrées par sa branche Construction (« Bau »). En effet, comme conséquence de graves erreurs d'estimation des coûts de construction commises en 2011 et début 2012 par son équipe technique, 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 a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de ses chantiers et a réorganisé sa branche Bau.

En 2013, ZAPF a poursuivi l'assainissement de sa branche Bau et, après une interruption de 6 mois de son activité commerciale, a repris de nouvelles commandes pour la construction de 84 maisons. Néanmoins, de nouveaux coûts d'environ 7m€ ont été constatés en 2013 dans la branche Bau, en lien avec des contentieux et des malfaçons constatées suite à des livraisons de logements construits en 2012, qui étaient indécelables à fin 2012. Il en résulte pour ZAPF une nouvelle perte d'exploitation proche de 5m€ en 2013. A fin 2013, ZAPF BAU a achevé les travaux de ses contrats déficitaires de 2011 et 2012, à l'exception de 6 appartements qui seront livrés en 2014 et dont la perte correspondante est provisionnée.

Nonobstant le fait que les résultats des difficultés sus évoquées soient adéquatement reflétés dans les comptes 2012 et 2013, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que la contribution future de ZAPF au résultat du Groupe puisse justifier les investissements engagés pour cette acquisition, lesquels étaient de l'ordre de 42 millions d'euros à fin 2013. Zapf doit en particulier augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire, selon les nouveaux critères de rentabilité définis et ce de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante. A défaut d'atteindre son point mort, la branche Bau demeurerait déficitaire. Ceci pourrait être susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

4.2.1.4 Risques liés au Portugal

Le Groupe a décidé en 2008 de cesser ses activités au Portugal et a mis en place un dispositif de réalisation de ses actifs qui s'est poursuivi jusqu'à fin 2013.

En 2013, Premier Portugal est parvenue à céder un terrain non développé d'une valeur nette comptable de 2.6m€ et à résorber son endettement bancaire correspondant qui, pour mémoire, était assorti d'une lettre de confort émise par LNC ; celle-ci devenue caduque a été restituée à LNC. Au 31 décembre 2013, Premier Portugal ne possédait plus qu'un terrain non développé d'une valeur nette comptable de 554k€, ainsi que diverses provisions opérationnelles pour environ le même montant.

LNC a déposé le bilan de Premier Portugal en décembre 2013, laquelle société doit être liquidée en 2014. Selon l'analyse de la Société, la liquidation de Premier Portugal ne doit pas occasionner de nouvelles charges significatives pour LNC.

4.2.2 Risques de dépendance à l'égard des dirigeants et collaborateurs clés du Groupe

L'activité et la performance du Groupe reposent en partie sur l'implication et l'expertise des collaborateurs clés dont ses dirigeants. Le Groupe s'est notamment largement appuyé sur Olivier Mitterrand, son fondateur, Président du Conseil de Surveillance et Président de l'actionnaire majoritaire de la Société, la société Premier Investissement SAS, mais également sur les autres membres du Directoire, pour son développement, ainsi que pour la définition et la mise en œuvre de sa stratégie.

L'activité du Groupe dépend de sa capacité à recruter, retenir et à motiver ses dirigeants et collaborateurs clés, le Groupe pouvant ne pas être en mesure d'y parvenir pour maintenir sa compétitivité et sa rentabilité. Cette incapacité pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

4.2.3 Risques liés à la présence d'associés extérieurs dans les sociétés d'opérations

Certains programmes immobiliers du Groupe sont lancés et réalisés moyennant la mise en place d'un tour de table associant des associés extérieurs au Groupe, choisis en raison de leur notoriété, de leur intérêt pour le Groupe et de leur solvabilité.

Si, pour la majorité de ces programmes, l'association à des tiers se révèle source d'économie pour le Groupe, en terme d'apport de fonds propres dans un programme immobilier, il demeure que le Groupe est exposé au risque d'avoir à suppléer la carence de certains associés, soit parce qu'ils connaissent, en cours d'opération, des difficultés de trésorerie les empêchant de satisfaire au versement des appels de fonds propres prévus statutairement ou conventionnellement, soit parce qu'ils sont en désaccord avec la gestion et/ou les résultats de chaque société de programme.

De telles défaillances peuvent contraindre le Groupe, parfois même au-delà de ses seules obligations juridiques, à devoir dans un premier temps se substituer aux associés défaillants, en satisfaisant en leurs lieu et place aux appels de fonds propres nécessaires à l'achèvement d'un programme immobilier, sous réserve des recours juridiques du Groupe contre ces associés pour obtenir le remboursement des contributions qui leur incombent.

L'insolvabilité éventuelle d'un associé pourrait retarder ou réduire significativement les chances de réussite de recours engagés à son encontre. Il convient cependant d'observer que les risques inhérents aux « tours de table », ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il encourrait, s'il réalisait en direct et à 100 % une opération immobilière, au-delà des honoraires et frais de procédure.

4.2.4 Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

La Société exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs.

4.2.5 Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière

L'activité de développement et de promotion immobilière induit un certain nombre de risques liés notamment à la complexité des projets, à la réglementation applicable, au nombre d'intervenants et aux autorisations nécessaires.

Chaque projet implique la mobilisation de la Direction et du personnel du Groupe notamment pour effectuer des études préliminaires. L'abandon d'un projet entraîne la perte des coûts ainsi engagés.

Par ailleurs, malgré les modalités de contrôle de gestion rigoureuses mises en place par le Groupe, un projet de promotion immobilière peut connaître des dépassements de budgets ou des surcoûts résultant notamment de retards de livraison.

4.2.6 Risques inhérents aux opérations de croissance externe

Dans le cadre des opérations de croissance externe, des difficultés liées à l'intégration des nouveaux collaborateurs au Groupe, ainsi que la survenance de passifs supérieurs aux garanties obtenues, peuvent avoir un impact significatif sur la performance financière du Groupe.

4.2.7 Risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place l'infrastructure permettant le rétablissement de son environnement informatique essentiel dans les meilleurs délais.

4.3 Risques de marché

4.3.1 Risque 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. N'ayant actuellement pas recours au financement obligataire, la Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 153,5 millions d'euros au 31 décembre 2013 réparti comme suit :

(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**

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

(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 2013, l'encours de 153,5 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(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 %**

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2013, ce type de garantie existait au bénéfice des partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 5,4 m€, de Premier España à hauteur de 1,1m€ et de Concept Bau à hauteur de 2,2 m€. La Société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

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

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

conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part. Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.3.1.9 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 ou covenants.

Il est précisé que la Société n'utilise pas de dette « corporate » et n'est donc pas non plus à ce titre soumise au respect de covenants.

Enfin, le tableau ci-dessous donne le détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe :

(en milliers d'euros)	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Investissements court terme	55 728	42 307
Disponibilités	77 401	71 732
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	**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 68m€ au 31 décembre 2013 (dont 45 m€ en investissements court terme et 23 m€ en disponibilités) et 57m€ au 31 décembre 2012.

4.3.2 Risque de taux

La quasi-totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable. Compte tenu d'un niveau élevé de fonds propres, le Groupe affiche une dette nette consolidée de 6,4 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit seulement 2,5% desdits fonds propres.

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 un instrument de couverture de taux consistant en un Swap d'une durée de deux ans portant sur un montant notionnel de 25 m€. Les modalités de cet instrument de couverture sont décrites dans l'annexe aux comptes consolidés 2012 figurant au chapitre 20.

4.3.3 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 dans la mesure où une éventuelle dévaluation du zloty porterait sur une base très réduite.

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2013 à 133 millions d'euros, détenue à hauteur de 60 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts.

Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, via des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

4.3.5 Risque sur actions

Au 12 mars 2014, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 6.746 actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité tenu par Kepler Corporate Finance.

4.4 Risques juridiques

4.4.1 Faits exceptionnels et litiges

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires résultant notamment des vices structurels ou des désordres affectant les immeubles, ainsi que des actions administratives pour non-respect de certaines réglementations.

Une description des principaux litiges susceptibles d'avoir une influence significative sur les résultats du Groupe et faisant l'objet de procédures judiciaires et d'arbitrage figure au paragraphe 20.3 du présent document.

4.4.2 Responsabilité pénale des personnes morales

Les sociétés du Groupe ne font pas l'objet à ce jour de poursuites pénales.

Comme toute personne morale, les différentes sociétés du Groupe, dont la Société qui intervient en qualité de « maître d'œuvre d'exécution » dans la plupart des programmes immobiliers de construction du Groupe, sont exposées au risque de mise en cause de leur responsabilité pénale en tant que personnes morales, notamment en cas d'accident affectant les personnes physiques sur les chantiers ou sur les ouvrages construits, ou en cas d'infractions à la législation du travail commises par les fournisseurs dans le cadre des marchés de construction.

S'agissant de la France, si cette responsabilité était limitée, jusqu'au 31 décembre 2005, aux seules infractions qui la prévoyaient expressément, la responsabilité pénale des personnes morales a été étendue à toutes les infractions réprimées par le Code pénal depuis le 1er janvier 2006.

Les peines applicables aux personnes morales revêtent la forme d'amendes. Toutefois, chaque personne morale déclarée pénalement responsable encourt des sanctions complémentaires telles que l'interdiction de faire appel public à l'épargne, la dissolution, l'interdiction d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, le placement sous surveillance judiciaire, la fermeture des établissements ayant servi à commettre des infractions, l'exclusion des marchés publics à temps ou à titre définitif, etc.

La Société encourt, d'une manière générale, les responsabilités légales attachées à ses qualités de gérant et à celles de liquidateur amiable, de chaque société d'opération française support d'un programme immobilier.

4.4.3 Contraintes légales et réglementaires

Contraintes légales et réglementaires relatives à l'activité de promotion immobilière

En qualité de maître d'ouvrage de ses programmes immobiliers, le Groupe doit respecter la réglementation nationale de l'urbanisme, ainsi que les plans d'urbanisme élaborés par les collectivités territoriales (Zone d'Aménagement Concerté, Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme).

D'une façon générale, le Groupe doit respecter les règles relatives aux normes de construction, aux normes relatives à la qualité des matériaux, notamment quant aux isolations thermiques et phoniques des logements, à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, les éventuelles dérogations à ces règles et l'aspect extérieur des constructions.

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et, notamment en France, la loi sur l'eau et la réglementation relative aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature).

Le Groupe doit respecter, particulièrement en France et en Allemagne, les règles d'ordre public du droit de la vente immobilière protégeant le consommateur achetant un logement.

L'évolution rapide et l'accumulation des règles d'urbanisme, des normes de construction, des normes d'environnement, des interdictions et restrictions de construction sur des sites classés, des règles de délivrance des autorisations de construire, des règles de protection des consommateurs peuvent avoir une influence défavorable sur l'évolution des activités et la rentabilité du Groupe.

Cet ensemble de règles induit une complexité croissante du traitement des opérations, ce qui peut entraîner un allongement des délais dans la réalisation des programmes immobiliers et une augmentation du nombre de recours, ceci affectant la rentabilité de ces programmes.

En outre, en France, le droit de recours des tiers contre les autorisations de construire est de plus en plus utilisé, ayant pour conséquence des retards dans le déroulement des opérations ainsi que des surcoûts, voire des abandons de projets.

Contraintes légales et réglementaires relatives à la pollution et la qualité des sols

Dans l'exercice de son activité de promoteur immobilier, le Groupe peut rencontrer des difficultés résultant du passé foncier des sites en ce qui concerne la pollution et la qualité des sols. La découverte de pollution peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires susceptibles d'avoir un impact défavorable sur la situation financière du Groupe.

Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

Le Groupe est tenu de respecter, notamment en France et en Allemagne, une réglementation relative au patrimoine archéologique. La découverte de vestiges archéologiques peut nécessiter une suspension des travaux, ce qui pourrait entraîner des retards de livraison ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires.

4.4.4 Les réglementations fiscales applicables

Les réglementations fiscales applicables aux activités de promoteur immobilier et/ou de constructeur d'immeubles neufs, qu'il s'agisse :

- des règles applicables en matière d'assiette des impôts directs pour le calcul et la détermination de l'exercice fiscal de dégagement des profits ou pertes de construction-vente (avancement des travaux ou à leur livraison) ;
- de la récupération de la TVA, ou de ses équivalents étrangers, grevant les coûts d'une opération, ou de celle due au Trésor public sur les ventes d'immeubles ;
- d'impôts directs dus par le Groupe, notamment sous le régime dit de l'intégration fiscale en France, pour la détermination de l'impôt sur les sociétés dû par le Groupe au titre des résultats des sociétés françaises comprises dans le périmètre d'intégration fiscale ; et
- des règles fiscales ; résultant de l'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables ;

sont complexes et facteurs de risques financiers, notamment en termes de coûts administratifs et honoraires de conseils, pour tenter de prévenir les contentieux avec les administrations, ainsi qu'en cas de litige avec les administrations fiscales réclamant des compléments d'impôts en principal, des intérêts de retard voire des pénalités.

4.4.5 Risques liés à la pérennité des incitations fiscales et des aides à l'accession

Comme l'ensemble des opérateurs du marché, notamment français, de logements neufs, l'activité du Groupe bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement pour usage locatif des particuliers (loi Duflot à compter de 2013), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro +, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU).

Ainsi, au cours de l'exercice 2013, 25 % des contrats de réservation au détail conclus par le Groupe en France l'ont été avec des investisseurs privés, en vue d'une mise en location à titre de résidence principale du locataire. Cette proportion était de 35% en 2012.

La modification des réglementations fiscales, par limitation, puis suppression de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, pourrait donc avoir des conséquences importantes sur les marchés immobiliers et influer sur la situation financière du Groupe.

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure au chapitre 20 ci-après (point 7.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

4.6 Gestion des risques

4.6.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe a instauré des procédures de contrôle interne qui font l'objet d'un Rapport par le Président du Conseil de surveillance de la Société (ci-joint Annexe 2).

Les mesures de contrôle interne du Groupe impliquent la participation active du Directoire, du Comité de direction, des Directeurs de Programmes et de Filiales ainsi que des Directeurs des Services Fonctionnels.

Objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne en vigueur dans le Groupe a pour objet de veiller à :

- la réalisation effective des mesures de contrôle définies par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des programmes immobiliers avec les lois, règlements et règles internes applicables au sein du Groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- la qualité et la production, en temps utile, d'informations financières et comptables rendant compte fidèlement de l'activité et des perspectives du Groupe.

Il constitue en outre un outil particulièrement utile, et compris en tant que tel, en matière de recherche de performances.

Méthodologie du contrôle interne

Ce système a été conçu en tout premier lieu au moyen du recensement historique et exhaustif des risques survenus au sein du Groupe depuis sa création, cet historique étant par ailleurs complété régulièrement.

Cet historique a permis l'identification de zones de risques dits « récurrents » en face desquels ont été mises en place des procédures adéquates de nature à en assurer la prévention.

Outre les procédures faisant l'objet de notes écrites permettant de guider l'ensemble des collaborateurs dans l'exécution de leurs missions, dans le respect des règles externes et internes à la Société, des actions de contrôle ont été instituées, réalisées par le Directeur de la Qualité et de l'Innovation, le Directeur du Contrôle Interne, le Service Clients, la Direction Juridique, le Service Contrôle de Gestion ainsi que des auditeurs externes.

Risques opérationnels

Le Conseil de surveillance de la Société est appelé à autoriser diverses décisions, notamment celles relatives à :

- la création ou la fermeture de tout établissement quelconque, tant en France qu'à l'étranger ;
- la création de société ou les prises de participation sous toutes formes dès lors que l'engagement financier est supérieur à 1 million d'euros ;
- la prise à bail de tous immeubles ou fonds de commerce excédant un loyer hors taxes de 500 000 euros par an.

Le Conseil de surveillance doit également autoriser toutes cautions, avals ou garanties délivrées par la Société et notamment celles délivrées dans le cadre des financements des programmes immobiliers tant en France qu'à l'étranger.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place un processus d'autorisation des engagements, à l'occasion de tout nouveau programme immobilier de logements ou de bureaux. Ainsi, avant toute signature de promesse de vente ou d'acquisition de terrain, une visite systématique du site est organisée en présence d'un membre du Directoire de la Société et l'autorisation expresse et préalable du Directoire pour la France, ou du Président du Directoire de la Société ou du Directeur Général de la Société et du Directeur de Filiale concernée pour l'étranger, sont requises. Un dispositif dérogatoire à ce processus d'autorisation des engagements a priori a été mis en place au cours de l'année 2012 afin d'améliorer la réactivité du Groupe au marché. Ce dispositif strictement encadré concerne des opérations de taille limitée et comporte un processus d'autorisation a posteriori permettant d'écarter tout risque d'engagements contraignants qui n'auraient pas été validés par le Directoire. Concernant la signature des marchés de travaux de gros œuvre de construction pour chaque programme immobilier, l'accord préalable d'un membre du Comité de direction de la Société ou de chaque Directeur de Filiale concernée est requis.

Risques juridiques

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques juridiques.

La Direction Juridique, ainsi que les Directeurs Financiers ou Directeurs des Filiales étrangères, assistés de conseils spécialisés dans chaque domaine concerné, participent activement à ce processus.

Ce processus prévoit notamment un examen par un juriste spécialisé avant toute acquisition foncière, la centralisation au siège en France du *reporting* (compte rendu périodique hebdomadaire, mensuel, semestriel et annuel) et du suivi des procédures contentieuses, des engagements hors bilan donnés et reçus, ainsi que des manquements qui pourraient être relevés dans le cadre de l'activité du Groupe par les autorités compétentes.

Par ailleurs, une procédure de référé préventif est engagée pour les programmes immobiliers en milieu urbain en France, en fonction de l'appréciation des différents cas d'espèce, de manière à éliminer les risques de demandes de dédommagement des avoisinants à raison de désordres préexistants aux travaux.

Limitation des risques sur délégations de pouvoir

En complément des mesures décrites ci-dessus et de la souscription de polices d'assurance adéquates, le Groupe a mis en place, tant pour la France que pour les filiales étrangères, un système de délégations de pouvoirs, établies par la Direction des Ressources Humaines et validées par la Direction Générale, dans le but de limiter le risque que les responsabilités civile ou pénale des sociétés du Groupe et/ou de leurs dirigeants de droit ou de fait puissent être engagées.

La description du processus de délégation, remise à chaque collaborateur lors de son arrivée au sein de la Société, est disponible sur l'intranet du Groupe.

4.6.2 Politique en matière d'assurance

Centralisation des risques assurés

La souscription des garanties ainsi que le suivi de la sinistralité font l'objet d'une centralisation sous la responsabilité de la Direction de la Qualité et de l'Innovation et de la Direction Juridique pour la France et des Directeurs de Filiales pour l'étranger.

Le Groupe fait appel à des courtiers qui ont une connaissance approfondie du marché des assurances de la construction/promotion et la compétence requise pour satisfaire aux besoins en la matière au regard des activités du Groupe.

La politique de couverture des risques du Groupe est adaptée aux principaux risques identifiés relatifs à son secteur d'activité ainsi qu'à chaque spécificité nationale.

Prévention des risques

Le Groupe a porté ses efforts aux cours des quatre dernières années sur la limitation des augmentations des primes d'assurance, notamment en France.

Le Groupe s'est ainsi engagé dans un processus d'amélioration de la qualité afin, d'une part, de satisfaire pleinement ses clients et d'autre part, de réduire notablement sa sinistralité ayant un impact direct sur le coût de l'assurance.

Cette démarche, définie par la Direction de la Qualité et de l'Innovation conjointement, en France, avec l'assureur de la Société, implique la fixation d'objectifs de qualité aux équipes opérationnelles, ainsi que le renforcement du Service Clients. La durée du « Services après-vente » a été portée à deux ans après la réception des travaux, avec un plafond de prise en charge directement par le Groupe. Le coût du « SAV » est intégré dans les budgets des programmes immobiliers.

4.6.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couvertures d'assurances pour les risques de construction dont certaines obligatoires ainsi que de différentes assurances de responsabilité.

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de promotion de logements et de bureaux, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 pour les opérations réalisées en France et celles instituées par la loi du 5 novembre 1999 pour les opérations réalisées en Espagne. A contrario, dans les autres pays où intervient le Groupe (Allemagne, Portugal, et Indonésie), aucune réglementation n'impose la souscription d'assurances particulières.

Assurance dommage-ouvrages

En France, l'assurance dommage-ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant des garanties décennales, de bon fonctionnement et des dommages immatériels consécutifs. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la réception, et se transmet pendant dix (10) années à leurs successeurs, en cas de vente du bien immobilier. Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs

éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

L'assurance dommage-ouvrages couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée selon les règles et délais prescrits par la loi, en fonction de la nature des désordres et des garanties applicables pendant une durée de dix ans à compter de la date de réception des travaux des entreprises. Le plafond de la garantie dommage-ouvrages est le coût de construction définitif de l'opération.

En ce qui concerne l'Espagne, bien que l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale établie par le Code civil espagnol n'existe que depuis 1999, la filiale du Groupe a néanmoins toujours souscrit des polices à ce titre. L'assurance dommage-ouvrages espagnole est une assurance de dommage relative à la solidité de la structure sans préfinancement avec application d'une franchise. La police est souscrite au démarrage des travaux et après émission du Rapport de l'organisme de contrôle.

Assurance CNR

Les sociétés du Groupe pour le compte desquelles sont réalisés des programmes immobiliers en France sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non-réalisateurs dite « CNR ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Assurance décennale « maîtrise d'œuvre »

La Société qui assure en France les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution, est couverte par une police décennale « BTP Ingénierie ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Assurances non obligatoires

Le Groupe bénéficie de garanties couvrant divers risques liés aux programmes immobiliers, dont la souscription varie selon les pays.

Il s'agit de garanties couvrant :

- la responsabilité civile des sociétés du Groupe en leur qualité de constructeur et/ou de promoteur ;
- les risques de destruction ou détérioration des biens en cours de construction ;
- le paiement des travaux rendus nécessaires par un vice imprévisible du sol ;
- les conséquences financières suite à l'annulation d'autorisations de construire ;
- les risques liés à la garantie de bon fonctionnement ainsi qu'à la garantie due au titre de l'isolation phonique.

Le Groupe dispose de la couverture responsabilité civile de diverses garanties dont l'étendue varie également en fonction des pays, telles que :

- l'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- l'assurance de responsabilité exploitation garantissant les dommages causés aux tiers du fait des locaux, des terrains ou des préposés ;
- l'assurance multirisque immeuble couvrant la responsabilité civile de propriétaires ou de locataires doublée d'une couverture des dommages concernant les sièges, établissements secondaires, bureaux de vente, appartements témoins, etc. ;
- l'assurance défense recours ;
- l'assurance du parc automobile ;
- l'assurance informatique ;
- l'assurance couvrant les activités de transactions immobilières.

Compte tenu de ses activités spécifiques, la société ZAPF a souscrit des assurances garantissant les risques suivants :

- les dommages matériels assurant les bâtiments d'exploitation, l'équipement et le stock ;

- les conséquences des arrêts et pertes d'exploitation couvrant les frais supplémentaires suite à des incendies ;
- la responsabilité de la Société au regard des vices des produits et de sa responsabilité environnementale ;
- les bris de glaces ;
- les accidents du personnel ;
- le non-recouvrement des créances de tiers.

Enfin, les risques du fait de la responsabilité civile des dirigeants de droit ou de fait, des préposés et des Comités d'entreprise du Groupe sont couverts par une police « Responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès d'AXA Corporate Solutions. Cette police a pour objet la prise en charge des conséquences pécuniaires de la mise en cause de la responsabilité civile que les assurés peuvent encourir individuellement ou solidairement du fait de tout manquement aux obligations légales, réglementaires et statutaires et de toute faute de gestion commise par imprudence, négligence, omission ou par erreur. Cette police n'a pas fait, à ce jour, l'objet de déclaration de sinistre. Le montant annuel des garanties s'élève à 8 000 000 euros.

5 Informations concernant l'émetteur

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Les Nouveaux Constructeurs SA ».

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 032 778.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 20 avril 1972 sous la forme de société anonyme et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 8 juin 1972.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 8 juin 2071.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social est situé 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt.

La Société est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de surveillance, soumise notamment aux dispositions du livre II du Code de commerce.

5.1.5 Historique de la Société

Créé en 1972 par Monsieur Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs est un promoteur immobilier français qui construit, en vue de leur vente, des logements collectifs et des ensembles de maisons individuelles.

En 1989, le Groupe devient européen en développant ses activités en Espagne, à Barcelone puis Madrid.

Confronté à la crise immobilière du début des années 1990, laquelle s'est traduite par une forte baisse des valeurs foncières et immobilières, le Groupe, considéré comme un acteur industriel important de l'immobilier, bénéficie en juillet 1994 d'un réaménagement de son endettement bancaire, et de la confiance de ses principaux partenaires financiers.

Fort de cette expérience et après la mise en place de mesures de redéploiement de ses moyens et de réduction de ses coûts d'exploitation, le Groupe concentre ses activités françaises sur les grandes agglomérations de l'axe « Paris, Lyon, Marseille-Méditerranée » et intensifie son développement européen.

Présent en Espagne depuis 1989, le Groupe y développe des activités de promotion, de construction et de vente de logements dans les agglomérations de Barcelone et Madrid.

En 1999, le Groupe crée une filiale à Berlin, Premier Deutschland, puis rachète en 2003 la société Concept Bau située à Munich, intervenant désormais dans deux grandes agglomérations allemandes.

En 2000, le Groupe établit une filiale en Indonésie et conclut des partenariats dans le grand Jakarta.

En 2002, le Groupe s'implante à Lisbonne.

Les Nouveaux Constructeurs, animé d'une volonté de développement raisonné, concentré sur le marché européen, renforce ses activités de construction-vente de logements dans les principales villes françaises de l'axe « Paris – Lyon – Méditerranée » et dans les principales villes européennes, où le Groupe est déjà présent ; au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachats de structures existantes.

Fin 2006, le Groupe a décidé d'étendre ses activités de promotion immobilière résidentielle en Pologne et a créé une filiale à Varsovie à cet effet.

En 2007, la Société poursuit ses objectifs de croissance par l'acquisition de la société CFH, promoteur immobilier implanté en Île-de-France.

La Société développe en outre une activité en immobilier d'entreprise.

À la mi-2008, le Groupe a été confronté à une crise immobilière importante et sa stratégie de développement fait l'objet d'une adaptation au contexte de ces marchés. À cet égard, l'arrêt de l'activité au Portugal est décidé ainsi que la suspension de l'activité de la filiale polonaise.

En 2009, la Société poursuit le recentrage de ses activités vers la France en s'implantant notamment dans une 5e région française avec l'acquisition de la société Dominium basée à Montpellier.

En 2011, la Société poursuit ce mouvement qui se concrétise par l'acquisition de nouvelles sociétés basées à Toulouse, les sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement (cette société a été acquise Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société).

Toujours au cours de l'année 2011, dans la perspective de poursuivre le développement de l'activité d'immobilier d'entreprise, et de la différencier de l'activité de promotion construction vente de logements, cette activité d'immobilier d'entreprise a été filialisée avec la création de la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise.

En date du 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du Groupe. Par cette transaction, LNC a cessé d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, Premier Indonesia.

En 2012, la Société a absorbé ses filiales Dominium et Cabrita Promotion dans le cadre d'une fusion simplifiée.

En 2013, Olivier Mitterrand, fondateur de la Société, a été remplacé à la présidence du Directoire par Moïse Mitterrand, membre du Directoire depuis le 1er janvier 2011, et présent au sein de l'entreprise depuis l'année 2006. Olivier Mitterrand a, quant à lui, été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 mai 2013. Lors de la réunion dudit Conseil tenue à l'issue de l'Assemblée Générale de la société, Olivier Mitterrand en a été désigné Président.

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

De façon générale, les investissements ont été principalement financés par les fonds propres du Groupe et des prêts bancaires. Les investissements les plus significatifs du Groupe ont consisté en des acquisitions de terrains et la construction de logements, et dans une moindre mesure de bureaux, qu'il commercialise auprès de ses clients.

Il est rappelé que la société **Les Nouveaux Constructeurs** a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier **Cabrita**. Situé à Toulouse, 4e agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, **Cabrita** emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. En 2012, cette société a été absorbée par Les Nouveaux Constructeurs dans le cadre d'une fusion simplifiée.

La Société n'a procédé à aucune nouvelle acquisition en 2013.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le lecteur est invité à se reporter au point 6 du Rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figurant en annexe au présent Document de référence.

5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2013, le portefeuille foncier maîtrisé est de 2 254 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2013 par rapport au 31 décembre 2012 est précisée au d) du paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

6 Aperçu des activités

6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe

6.1.1 Description générale de l'activité du Groupe

Le Groupe est un acteur français important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne. Fort de ses 40 ans d'expérience le Groupe se distingue par son développement européen.

Depuis 1972, le Groupe a livré environ 65 000 appartements et maisons individuelles dans 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans six des principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Basé sur une solide présence en France, LNC met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant également en Espagne et en Allemagne.

La clientèle de LNC est diversifiée, composée d'une majorité d'acquéreurs-utilisateurs, d'acquéreurs-investisseurs et investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, si le Groupe est essentiellement un promoteur de logements neufs, il développe également son activité en immobilier d'entreprise.

6.1.2 Stratégie du Groupe

Fort de son expérience, de ses implantations européennes et d'une équipe dirigeante stable et compétente, le Groupe souhaite maintenir sa présence dans un petit nombre de grandes villes de ses pays d'implantation, tout en privilégiant son marché naturel en France.

La stratégie du Groupe repose sur les principes suivants :

- se concentrer sur les marchés où il est déjà présent : en France, en Espagne et en Allemagne ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante ;
- s'efforcer d'atténuer l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe, en étant présent dans des marchés et des villes différents ;
- éviter une dépendance significative au marché des villes secondaires françaises, dont la taille est moindre et pour lesquelles le Groupe estime que la concurrence renforcée des promoteurs nationaux peut affaiblir les marges ;
- développer en France l'activité en immobilier d'entreprise, complémentaire à l'activité logement.

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers

6.2.1 Présentation générale du marché immobilier en France

L'immobilier résidentiel a connu, au cours de la décennie 1998-2007, un boom soutenu dans la plupart des pays européens, avec dans certains cas l'émergence d'une bulle immobilière.

La récession de 2008 - 2009 a donné un coup d'arrêt à ce mouvement et la plupart des marchés sont depuis lors en phase de correction. Cependant, chaque marché a ses spécificités conduisant à des évolutions différenciées.

En France, si les années 2009-2010 ont connu un rebond d'activité, la tendance s'est inversée en 2011 et surtout en 2012.
En 2013, les ventes de logements neufs se maintiennent à un niveau bas.

Plusieurs raisons conjoncturelles et structurelles expliquent pourquoi le marché français de l'immobilier résiste malgré un environnement peu favorable :

- niveau historiquement bas des taux d'intérêt (moins de 3% en moyenne depuis avril 2013)

- forte pression de la demandé liée à la hausse de la démographie, à l'augmentation de la décohabitation, volonté d'investir dans la pierre (valeur refuge, notamment en préparation de la retraite)
- comportement des promoteurs dont la politique prudente n'a pas entraîné la construction excessive qui se serait traduite par des quantités de biens invendus, évitant ainsi une baisse généralisée des prix dans l'immobilier neuf.

Les ventes

Les ventes de logements neufs en 2013 stagnent à un niveau bas (81 526), quasi identique à celui de l'année 2012 (81 345).
La légère augmentation des ventes au premier semestre 2013 (+ 4,1%) ne s'est pas confirmée sur la fin d'année (baisse de 6,6% au 4ème trimestre 2013).
Si les ventes au détail (hors VEB, hors résidences services) atteignent 59 006 unités, soit + 1,4% par rapport à 2012, les ventes aux investisseurs sont en retrait de 4,1% par rapport à l'année précédente et de 46,8% par rapport à 2011.

Ventes

France y compris résidences services et VEB – source FPI

Les mises en vente

Les mises en vente s'élèvent à 72 183 à la fin 2013 (dont environ 18 000 pour les ventes en bloc), en baisse de 12,8% par rapport à 2012.
Les promoteurs restent prudents et ajustent leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique, technique).

L'offre

L'offre est stable depuis mi-2012 avec 68 700 logements, soit 14 mois de vente.
Le stock de logements terminés invendus ne représente que 9% de l'offre totale.

Les mises en chantier

Le nombre de mises en chantier (y compris logements sociaux et maisons individuelles), avec 331 900 unités, a baissé de 4% en 2013 (- 10,4% pour le 4ème trimestre).
La baisse des mises en chantier a surtout affecté les logements individuels (- 8,1%), alors que celles des logements collectifs ont stagné (- 0,1%).

Mises en chantier France – source : statistiques.developpement-durable.gouv

L'année 2013 est donc caractérisée par :

- des ventes au détail fragiles
- un recul des ventes aux investisseurs
- une baisse des mises en vente
- une offre commerciale stable

6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

L'Espagne, quatrième économie de la zone euro, a été frappée doublement, depuis 2007, par l'éclatement de sa bulle immobilière et la crise financière de 2008, entrainant le pays dans la récession.

Cependant, 2013 marque le début d'une lente amélioration de l'environnement macro-économique, caractérisée par un redémarrage de la croissance, légèrement positive en 2013 (+0,2%), avec une prévision de +0,7 en 2014 et une stabilisation du chômage qui se maintient néanmoins au taux très élevé de 26%.

Cette amorce de reprise économique est tirée notamment par les exportations et les mesures de relance prises par le gouvernement espagnol ayant permis au pays de renforcer sa compétitivité.

Cette situation s'est traduite par une paralysie du marché immobilier du logement neuf, avec le quasi arrêt des mises en chantier et la nécessité d'absorber un stock considérable de logements achevés des promoteurs, estimé à 580.000 à fin 2013.

Il est à noter que ce stock est en grande partie concentré, d'une part, sur la côte méditerranéenne (résidence secondaire) et, d'autre part, dans des villes où la demande a été surévaluée par les aménageurs et promoteurs qui y exerçaient.

A cet égard, il convient de rappeler que Les Nouveaux Constructeurs, en Espagne, réalise ses nouveaux programmes exclusivement à Madrid et Barcelone, deux secteurs géographiques moins touchés par la crise et dans lesquels il existe une forte demande captive de la part des clients primo-accédants à laquelle la société répond, depuis 4 ans, en proposant une nouvelle gamme de produits très bon marché, en accession sociale à prix maitrisés et qui rencontrent un grand succès commercial.

Dans cet environnement économique peu favorable, le marché immobilier espagnol se trouve, donc, dans une phase d'ajustement de l'offre à la demande, mais reste cependant actif, comme en témoignent les 310.000 transactions enregistrées en 2013 dont près de la moitié (145.000) dans le marché du logement neuf.

Selon le Groupe, plusieurs facteurs fondamentaux sont de nature à pérenniser le redémarrage de l'activité immobilière espagnole :

- la culture de l'achat immobilier des citoyens espagnols avec un taux de propriété le plus fort d'Europe, de l'ordre de 85 % ;
- la quasi-absence de marché locatif ;
- une demande structurelle, de l'ordre de 350 000 logements par an, alimentée, entre autre, par une évolution démographique favorable ;
- les remarquables avancées réalisées par l'Espagne en termes d'équipements, au cours des 15 dernières années, ayant permis au pays de se doter d'infrastructures de nature à accompagner un rebond rapide.

Croissance du PIB en Espagne depuis 2009 (par trimestre en %)

Source : INE (janvier 2014).

Marché de l'emploi en Espagne (taux de chômage en %)

Source : INE (janvier 2014).

6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

L'environnement macro-économique reste positif en Allemagne, et les segments du marché immobilier dans lesquels Concept Bau est actif sont restés porteurs. Pour rappel, le marché ne bénéficie pas d'aides gouvernementales spécifiques, il offre des opportunités dans des segments spécifiques et les besoins structurels restent stables à long terme.

Malgré une légère baisse de 0,2 % en volume des exportations qui se maintiennent à un niveau historiquement haut, l'économie Allemande a connu en 2013 une évolution de son PIB de + 0,4 % en légère baisse par rapport à 2012 (+0,7 %), mais avec un niveau de chômage toujours très bas de 6,9 %, soit + 0,1 % par rapport à 2012. Par ailleurs, le bureau des statistiques allemand table sur un PIB de + 1,9 % pour 2014.

Variation du PIB (en %)

Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland / Ifo Institut, 2014.

Évolution du nombre de chômeurs (en millions)

Source : Tableau basé sur les données de la Statista 2014.

Le maintien de bonnes perspectives de l'immobilier en Allemagne

La situation bancaire a continué de se stabiliser, en particulier dans le secteur immobilier. Ainsi, Concept Bau a maintenu des relations de qualité avec son panel de banques et conclu dans de bonnes conditions le financement des opérations nouvelles.

Un marché qui confirme son potentiel de développement à long terme

Même si le marché immobilier allemand ne bénéficie pas des mesures de soutien et d'incitations fiscales comme celles connues en France jusqu'en 2012, les perspectives structurelles restent positives dans les grandes métropoles économiques. Ainsi, les prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 indiquent une tendance positive due, en particulier, à la réduction de la taille des ménages (de 2,15 à 2,04 personnes dans les Länder de l'ouest entre 2007 et 2020 – *Source : BBR),* à l'augmentation des surfaces moyennes des logements et à une faible croissance

démographique, toutefois compensée par l'immigration. Le BBR estime à 230 000 logements neufs le besoin annuel entre 2007 et 2020.

Pour rappel, le marché immobilier résidentiel allemand n'a pas connu de forte hausse des prix au cours de la décennie passée, mais il n'a pas non plus connu de chute significative durant les périodes de crise.

En 2013, le marché a subi une évolution positive, les prix moyens des appartements neufs en Allemagne ont nettement augmenté, comme en 2012, de l'ordre de 7,2% en comparaison d'une évolution de 3,6 % entre 2005 et 2009.

Les segments de marché couverts par Concept Bau restent porteur et continuent à se développer positivement, en particulier à Munich où le besoin en logements est encore plus marqué. Sur fond de crise économique en Europe, nos activités se sont bien comportées en 2013.

Évolution des prix de l'immobilier (Index 100 en mars 2007)

Source : IMX, Immobilienscout24, Deutschland.

Le marché immobilier allemand a confirmé sa résistance à la crise

Durant les 3 premiers trimestres de 2013, 202.123 permis de construire ont été délivrés en Allemagne dont 85.977 pour le logement neuf, soit 25 % ou 24.026 logements de plus par rapport à la même période de l'année précédente.

Évolution du nombre de permis délivrés pour les constructions neuves

Source : Tableau basé sur les données du Statistisches Bundesamt Deutschland.

Le maintien des fortes disparités régionales

La situation de l'immobilier en Allemagne présente toujours de fortes disparités régionales, les principaux centres économiques de l'ouest présentant le plus fort potentiel de développement avec les métropoles de Munich, Hambourg, Düsseldorf et Francfort :

Après des années difficiles, le pays a confirmé en 2013 la tendance des dernières années avec un dynamisme soutenue de la demande de logements neufs, en particulier au niveau des grandes métropoles.

Concept Bau bénéficie du potentiel de développement de l'immobilier neuf constaté dans les grandes métropoles, en particulier dans la capitale de la Bavière, Munich.

De plus, le taux de propriétaires plus faible en Allemagne avec 53 % (25% à Munich) comparé à des taux de 57 % en France et de 85 % en Espagne offre un potentiel d'évolution positive dans le futur, bien que des changements significatifs à court et moyen terme semblent peu probables.

Le comportement des investisseurs individuels pour l'investissement immobilier s'est confirmé, et ce, malgré l'absence d'incitation fiscale. Ainsi, nous avons constaté un taux très élevé d'investisseurs un taux de l'ordre de 40 % dans nos programmes Munichois.

L'agglomération de Munich, principal marché de Concept Bau en Allemagne, a connu une année 2013 dynamique. En effet, les fondamentaux du marché de Munich continuent à évoluer très favorablement. La demande est forte, l'offre relativement réduite, d'où l'augmentation constatée du niveau de prix des logements neufs de l'ordre de 13 % en 2013.

Les principales métropoles allemandes (population en millions d'habitants)

Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage du Land 3,8 % en 2013 en légère progression contre 3,7 % en 2012

Taux de chômage de la région de Munich 5 % en 2013 en légère progression contre 4,9 % en 2012

Moyenne annuelle du taux de chômage sur la région de Munich

Source : Tableau basé sur les données de la Statistik Bundesagentur für Arbeit

Munich n'est pas seulement le centre économique le plus important d'Allemagne, la ville a, également, une dimension européenne. Le Land de Bavière, dont Munich est la capitale, est la région économique la plus riche et la plus dynamique d'Allemagne. La population a augmenté de 3 % en 10 ans, soit en moyenne 15 000 habitants par an. La forte demande en logements neufs qui en résulte et la politique de la ville de Munich qui tend à favoriser la création de droits à bâtir supplémentaires ont porté leur fruit avec la construction en 2012 et 2013 d'environ 8 000 unités. De plus, la région est un pôle économique majeur dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables.

6.3 Description des activités du Groupe

6.3.1 Logement

6.3.1.1 Résumé des activités de logement

Le Groupe est spécialisé dans l'activité de promotion de logements neufs, principalement sous la forme de logements collectifs (appartements) mais également de maisons individuelles groupées.

Il se positionne principalement dans le marché de milieu de gamme dans certaines grandes agglomérations de France, Espagne et Allemagne, avec des prix par m^2 habitable allant majoritairement de 3 000 à 6 000 euros.

Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel

Les principaux indicateurs de suivi de l'activité utilisés par le Groupe sont :

- **les réservations :** elles représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a été encaissé et le délai de rétractation est expiré ;
- **le carnet de commandes :** en France, le carnet de commandes correspond à la somme a) de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires sur les ventes de logements signées et b) du chiffre d'affaires attendu

sur les logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés non encore livrés. Il inclut le montant revenant aux associés extérieurs dans les programmes en co-promotion. Il est exprimé en euros hors taxes ;

- **le portefeuille foncier :** il représente les terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes par logement du programme correspondant. Par prudence, le portefeuille foncier exclut les terrains maîtrisés dont le développement n'est pas prévu à court terme par LNC.

Activité commerciale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 1 « activité et résultat » b) du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

6.3.1.2 Principes Directeurs et stratégie de développement

Au cours de l'exercice 2013, LNC a poursuivi ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la Société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. L'offre commerciale de la Société s'est ainsi étoffée avec un rythme de lancements commerciaux soutenu tout au long de l'année. En 2014, LNC poursuivra ses efforts en termes d'affaires nouvelles tout en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

Dans son développement, LNC s'impose les principes directeurs suivants :

- plutôt qu'une stratégie de parts de marché, privilégier la réalisation de projets rémunérateurs, de préférence dans le marché des primo-accédants ;
- poursuivre sa politique de ventes en bloc, à la fois dans le domaine des logements sociaux mais aussi dans celui des logements libres, en en améliorant la profitabilité.

Pour la gestion de ses implantations en France et à l'étranger, le Groupe entend mettre en œuvre les moyens suivants :

- s'appuyer sur un siège à Paris (à Boulogne-Billancourt depuis décembre 2013), rôdé au suivi et au contrôle de ses filiales, françaises et étrangères, dont il tient les tableaux de bord précis : finances, ressources humaines, trésorerie, juridique, etc. ;
- bénéficier, pour son développement, de l'implication opérationnelle étroite du Comité de direction de LNC, notamment en ce qui concerne la répartition du suivi des filiales françaises et étrangères entre les différents membres de ce Comité ;
- continuer de conserver les atouts du Groupe dans chaque implantation : la qualité des équipes et l'optimisation de chaque projet permettant de créer la valeur immobilière et de préserver la marge brute.

6.3.1.3 Produits

Le Groupe, sous les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « CFH » et « Dominium » en France, la marque « Premier » en Espagne, et les marques « Concept Bau » et « ZAPF » en Allemagne, construit et commercialise des logements neufs destinés à l'accession à la propriété et, dans une moindre mesure, à l'investissement locatif.

Le Groupe se spécialise dans le logement de qualité pour la classe moyenne, segment qui correspond généralement à la demande la plus forte et la plus stable. Suivant les spécificités de chaque marché, le Groupe réalise des immeubles collectifs d'appartements et/ou des maisons en village.

Le Groupe définit ses produits selon la clientèle visée par chaque filiale, à la suite d'études réalisées par l'équipe locale en fonction de son expérience et, éventuellement, d'études externes quand il est nécessaire d'obtenir un avis indépendant du Groupe.

Le Groupe propose toutes les tailles de logement (du studio au grand appartement de plus de 5 pièces et des maisons de 3 à plus de 6 pièces). Certains programmes incluent des parties communes avec parc privatif et installations sportives (piscine).

La Direction Produits, centralisée depuis 2011, est en charge de la conception de l'ensemble des programmes, en concertation étroite avec les Directions de Programmes, de la maîtrise foncière jusqu'au dépôt du permis de construire.

Dans chaque programme, le Groupe donne à ses clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi une liste prédéfinie d'options. Cette liste est cependant limitée afin de permettre au Groupe de produire des logements avec des coûts et des délais maîtrisés et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs.

6.3.1.4 Clients

Si le Groupe est novateur dans son choix de développement à l'échelle européenne, il a, dans toutes ses implantations, une approche traditionnelle de commercialisation à partir d'un bureau de vente généralement implanté sur le terrain même visant principalement la clientèle locale habitant à proximité du programme.

Si la commercialisation en bureau de vente constitue la majorité des ventes, il existe également d'autres modes de distribution des logements : ventes par le biais de prescripteurs (une équipe interne de vente animant ces prescripteurs), ventes debout, ventes en bloc (à des bailleurs sociaux ou des SCPI).

En France en 2013, 75 % des clients LNC (hors ventes en bloc) étaient des acquéreurs-utilisateurs, les investisseurs individuels bénéficiant de la mesure Duflot ont quant à eux représenté 25 % des ventes aux particuliers.

6.3.1.5 Implantations géographiques

Le Groupe réalise son chiffre d'affaires de promotion de logements neufs à partir de ses implantations dans les agglomérations suivantes :

En France :

- Paris et l'Île-de-France ;
- Lyon et son agglomération ;
- Marseille et son agglomération ;
- Cannes – Nice et les Alpes-Maritimes ;
- Montpellier et son agglomération ;
- Toulouse et son agglomération.

En Allemagne :

- Munich et son agglomération (présence directe Concept Bau et par l'intermédiaire de ZAPF).

En Espagne :

- Madrid et son agglomération ;
- Barcelone et son agglomération.

Les 9 agglomérations européennes où le Groupe est présent comprennent 8 des 40 plus grandes agglomérations de l'Union européenne, avec une population allant de 0,6 à 12 millions d'habitants.

6.3.1.5.1 La France

Le Groupe est présent en France dans les grandes agglomérations de **Paris, Lyon, Marseille, Cannes-Nice, Montpellier et Toulouse.**

Un programme type du Groupe en France est un programme de 60 appartements, composés majoritairement de deux chambres, pour une surface habitable de 60 m^2 environ.

En règle générale, LNC procède à la recherche foncière, assure la maîtrise d'œuvre d'exécution et commercialise directement ses programmes.

Elle emploie :

- à Paris et en région parisienne, environ 80 collaborateurs dans les Directions Opérationnelles et une cinquantaine de collaborateurs au siège ;
- à Marseille, une vingtaine de collaborateurs ;
- à Lyon, une vingtaine de collaborateurs ;
- dans les Alpes-Maritimes, une quinzaine de collaborateurs ;
- à Toulouse, une quinzaine de collaborateurs ;
- à Montpellier, une dizaine de collaborateurs.

6.3.1.5.2 L'Espagne

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

Un programme type du Groupe en Espagne est un programme de 60 appartements, composés majoritairement d'appartements de trois chambres, pour une surface habitable de 75 m^2 environ.

Le mode de fonctionnement de la filiale espagnole est identique à celui de LNC en France. Elle procède à la recherche foncière, assure la gestion de chaque programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation, avec une équipe composée d'une trentaine de collaborateurs.

6.3.1.5.3 L'Allemagne

Le Groupe est présent historiquement à Munich avec sa filiale de promotion immobilière Concept Bau qui fonctionne à l'identique de celle de l'activité immobilière en France. Avec ZAPF, le Groupe est également présent à Bayreuth et possède des sites de production de garages dans d'autres agglomérations allemandes et un réseau de commercialisation couvrant toute l'Allemagne.

ZAPF a une activité opérationnelle et fonctionnelle indépendante de celle de Concept Bau (voir paragraphe 6.3.3.du présent Document de Référence) et possède un réseau commercial qui diffuse dans de larges régions autour de ses sites de production de Bavière, de Rhénanie Westphalie du Nord et en Bade-Wurtemberg.

Concept Bau, contrairement aux autres filiales du Groupe, n'accomplit qu'une mission technique partielle de « maîtrise d'œuvre d'exécution », laquelle est systématiquement partagée avec des bureaux d'études extérieurs au Groupe. Les filiales allemandes assurent en revanche la recherche foncière et la commercialisation de leurs programmes.

Concept Bau emploie 37 collaborateurs et ZAPF 744 répartis sur ses 5 sites de productions.

6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

Le Groupe intervient dans les opérations de construction de logements neufs qu'il vend soit en état futur d'achèvement (en France ces ventes sont dites « ventes en état futur d'achèvement » ou « VEFA ») soit achevés. Dans ce cadre, le Groupe choisit un terrain, conçoit avec un architecte un programme immobilier pour des utilisateurs futurs, en assure la construction et vend les logements réalisés. Le Groupe conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, afin de mener à bien la construction, ainsi que jusqu'à la livraison des logements à chaque acquéreur, afin de satisfaire à ses obligations de vendeur d'immeubles neufs.

Les opérations immobilières du Groupe sont réalisées :

- **en France**, par l'intermédiaire de sociétés de construction vente (ci-après les « sociétés d'opérations ») régies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et l'article 239 *ter* du Code général des impôts, les résultats fiscaux de chaque opération étant imposés exclusivement entre les mains des associés, soit en ce qui concerne la part du Groupe, entre les mains de LNC Investissement SA (dite LNCI, filiale française de LNC à 99 %) et de CFH.

  Les sociétés d'opérations françaises du Groupe ont exclusivement, sauf rares exceptions, la forme juridique soit de sociétés civiles, soit de sociétés en nom collectif.

  LNC et CFH assurent systématiquement le mandat de « gérant » de chaque société d'opération et cumulent ce mandat avec les missions rémunérées de « Directeur de Programme », de « commercialisateur » des logements réalisés et parfois de « maître d'œuvre d'exécution » des travaux de construction ;

- **à l'étranger**, les programmes immobiliers sont conduits directement par les filiales du Groupe, qui assurent la Direction de Programme, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation. Une société d'opérations distincte peut être créée, lorsqu'un ou plusieurs partenaires extérieurs au Groupe interviennent au tour de table.

Sélection des terrains

LNC en France et chaque filiale à l'étranger, effectue sa propre recherche foncière et ses études de marché, en mobilisant les services du développement de LNC ou de la filiale concernée. Cette démarche s'appuie sur l'expérience de LNC ou de la filiale dans son propre marché, sa connaissance des agglomérations et sa rapidité d'exécution. Les différentes filiales disposent d'un réseau d'apporteurs d'affaires développé au fil des années. Par ailleurs, le Groupe est souvent consulté par les aménageurs, le plus souvent publics, de zones à urbaniser dans le cadre d'appels d'offres de droits à construire.

La décision de lancer un programme immobilier est prise rapidement : elle n'est jamais déléguée et ressort systématiquement de la décision, prise en commun, par le Directoire de LNC, le Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, ou de chaque Directeur de Programmes français. Cette décision, habituellement prise a priori, peut également être prise a posteriori, dès lors que certaines conditions strictement définies sont réunies de sorte qu'il ne puisse résulter de cette décision un engagement contraignant pour la Société.

Sur les instructions du Directoire de LNC et du Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, le Service du développement fait établir un récapitulatif de l'ensemble des risques techniques d'un terrain.

Le Directeur de Programmes soumet en outre au Directoire de LNC, qui l'approuve, une fiche financière décrivant les grandes lignes du budget prévisionnel.

Ce mode opératoire, qui exclut toute délégation de la décision de lancer un programme, est appliqué strictement de la même façon en France et à l'étranger.

Validation des projets

La décision d'engager la réalisation d'un projet ressort du Comité d'engagement du Groupe.

Le Comité d'engagement est composé du Directoire et du Directeur de Programmes concerné territorialement ou, le cas échéant, du Directeur Général de la Filiale étrangère concernée.

Le choix de l'architecte est déterminant quant à la qualité de la conception et à la bonne insertion du projet dans son environnement. Il intervient rapidement sur appel d'offres ou de gré à gré.

L'importance de la constructibilité et la rentabilité prévisionnelle du projet envisagé sont des critères essentiels. Le Groupe ne retient pas en général les projets dont le chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel est inférieur à 5 millions d'euros.

Signature des accords fonciers

Le Groupe achète des terrains pour les développer rapidement. Il n'entre pas dans sa politique de constituer des portefeuilles fonciers importants, ni d'en acheter à titre d'investissement à moyen terme.

Après avoir sélectionné un terrain et obtenu les autorisations requises par ses procédures internes, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire. Il s'agit généralement d'une promesse de vente sous conditions suspensives qui doit être, préalablement à sa signature, validée par la Direction Juridique de LNC ou de celle de la filiale étrangère concernée.

Sauf rares exceptions et dans ce cas pour des terrains exceptionnellement situés ou générateurs de fortes plus-values à terme, l'achat par le Groupe est systématiquement soumis à la condition d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un programme (obtention du permis de démolir, de construire et/ou de lotir définitif, purgés de tout recours, lorsque de tels recours existent comme c'est le cas en France, en Espagne et en Allemagne) et éventuellement à des conditions spécifiques d'absence de contraintes particulières telles que celles pouvant être liées à la nature du sol, à la présence de pollution ou d'installations classées.

En Allemagne, au contraire des autres pays où le Groupe intervient, il n'est pas signé de promesse de vente, mais une vente ferme, soumise à la condition résolutoire de la non-obtention des autorisations de construire.

Lorsque la promesse de vente, ou la vente sous condition résolutoire lorsqu'il s'agit de l'Allemagne, est signée, la gestion du dossier est confiée à la Direction de Programmes concernée de LNC ou de la filiale étrangère.

Autorisations administratives

Après la signature des accords fonciers, LNC ou la filiale en charge du projet, assistée de l'architecte choisi, dépose une demande de permis de construire auprès des autorités administratives compétentes.

L'instruction des demandes d'autorisations administratives se déroule dans un délai variable d'un à quatre mois, selon les villes. Elle fait l'objet d'un suivi étroit de la part de la filiale ou de la Direction de Programmes concernée.

Lorsque des recours de tiers sont prévus par la loi nationale, ce qui est le cas en France, en Espagne et en Allemagne et après obtention des autorisations administratives, il est systématiquement procédé aux démarches nécessaires à la purge du recours des tiers (en France, constat de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain).

Lorsque les autorisations administratives sont définitivement obtenues, il est procédé à la signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain par le Groupe auprès de notaires locaux.

Sous-traitants et fournisseurs

Le Groupe choisit ses sous-traitants et fournisseurs de travaux de construction par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés, évitant, sauf exception, le recours à des entreprises générales « tous corps d'état », dont les prix sont plus élevés.

La maîtrise d'œuvre d'exécution, mission technique qui permet d'assurer la coordination des entreprises des différents corps d'état dans l'œuvre de construire, est assurée, dans la majorité des cas, directement par LNC ou CFH en France, qui disposent d'ingénieurs et techniciens salariés. Les programmes dont la maîtrise d'œuvre n'est pas directement assurée par les sociétés du Groupe font l'objet d'une sous-traitance auprès d'entreprises spécialisées. A l'étranger, la filiale espagnole assure directement les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution de ses programmes tandis qu'en Allemagne, la maîtrise d'œuvre d'exécution est sous-traitée.

Indépendamment de l'architecte choisi par le Groupe pour chaque programme, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés interviennent lors de la définition technique du projet, l'établissement des plans d'exécution et le dossier de consultation des entreprises sous-traitantes de travaux.

Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur connaissance de la ville où se situe le terrain, de leurs conditions financières, de la qualité de leur organisation et de leurs réalisations précédentes.

Pour l'envoi de ses dossiers de consultation aux entreprises de travaux de tous les corps d'état, le Groupe procède à leur évaluation préalable, par région et par ville selon une procédure applicable aux Directions de Programmes françaises ainsi qu'aux Filiales étrangères.

Les services techniques de LNC ou, à l'étranger, les services techniques de la filiale soutenus par les services techniques du siège, vérifient les devis quantitatifs et qualitatifs des entreprises consultées.

La solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité à assurer la réalisation de l'opération, compte tenu de leur taille et de celle du programme, sont, pour le Groupe, des critères de sélections essentiels.

Le Groupe dispose d'une expérience de 40 ans dans la négociation des marchés de travaux et leurs prix.

Il veille particulièrement à la sélection des entreprises de gros œuvre, dont l'intervention est déterminante dans le phasage, le respect du planning et la qualité de la réalisation d'une opération de construction vente.

La sélection rigoureuse des intervenants est conclue par l'accord écrit du Directeur de chaque programme pour toute signature de marché de travaux, auquel les plans d'exécution sont annexés, et du Comité de direction de LNC pour la signature du marché de gros œuvre.

6.3.1.7 Commercialisation

Politique de marque

En France, le Groupe utilise trois marques pour ses programmes :

- la marque historique « Les Nouveaux Constructeurs » ;
- la marque « CFH » pour les programmes développés par la filiale CFH en Île-de-France depuis son acquisition en octobre 2007. Cela concerne principalement des programmes qualitatifs de villages de maisons ;
- la marque « Dominium » pour les programmes développés par le Groupe dans la région de Montpellier depuis l'acquisition de la société du même nom en novembre 2009 ;

À l'étranger, la filiale espagnole utilise la marque « Premier », étant précisé qu'en Allemagne sont principalement utilisées les marques « Concept Bau» et « ZAPF », qui jouissent d'une bonne reconnaissance sur leurs marchés respectifs.

Modes de commercialisation

Le Groupe utilise les moyens habituels de la profession pour commercialiser ses appartements/maisons : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons spécialisés, marketing direct et tracts.

En outre, l'animation de son site Internet permet au Groupe d'ajouter à la fréquentation des programmes et d'orienter des prospects supplémentaires vers les programmes qui les intéressent.

La commercialisation est principalement assurée par LNC en France et les filiales à l'étranger, avec leurs moyens propres en personnel et, plus rarement et selon les données du marché, avec le support d'agences immobilières ou de conseillers en gestion de patrimoines.

Elle a pour objectif la signature, avec les personnes contactées, de contrats de réservation, suivis de contrats notariés de vente.

Le Groupe apporte un soin particulier à la sélection, au contrôle, à la motivation et à la formation de ses équipes de ventes internes. Son mode de commercialisation traditionnel en bureau de vente à proximité du chantier explique, dans tous les pays où le Groupe est présent, le fort taux de futurs résidents parmi ses acheteurs, en comparaison avec d'autres promoteurs.

Le Groupe a développé, au fil des années, une forte compétence en termes de méthode de vente et de suivi commercial, qu'il valorise dans toutes ses implantations, aussi bien en France qu'à l'étranger.

Les vendeurs sont tous formés à la méthode de vente du Groupe, aussi bien en France qu'à l'étranger. Ce souci de formation assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs dans toutes les filiales et donne au Groupe une compétence forte dans le domaine clé de la vente et de la relation client.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en France un centre d'appel, tous les contacts des programmes français appelant ainsi un numéro de téléphone unique. Le Groupe a également développé un outil informatique performant lui permettant de regrouper l'ensemble de ses contacts français sous une même base de données.

En parallèle de ces moyens habituels de commercialisation, le Groupe a mis en place une structure dédiée à la vente d'appartements en bloc à des investisseurs institutionnels ainsi qu'à des bailleurs sociaux. Plus récemment, cette structure a également été chargée de développer la commercialisation par le biais d'un réseau de prescripteurs, ainsi que la vente debout.

6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle logement

Notre organisation opérationnelle repose sur une double approche :
- des équipes programmes décentralisées, pour les missions locales de la promotion (maîtrise d'ouvrage, vente, relation clients, production technique) dans sept implantations différentes en France;
- des services centralisés au siège, experts dans leur domaine, pour les missions de définition de produit et de conception, d'achats, de marketing et internet, de ventes externes.

La Société dispose de Directions de programmes en Île-de-France : à Boulogne-Billancourt, qui couvrent Paris intra-muros et les communes de la première couronne d'une part, le sud, le nord et l'ouest de la région parisienne d'autre part, et à Noisy-le-Grand qui couvre l'est parisien. La société CFH, qui a intégré le Groupe en 2007, couvre aussi une partie du territoire Île-de-France, avec son propre positionnement et sa propre marque.

LNC dispose également de cinq Directions en régions : à Lyon, à Marseille, qui couvre les Bouches du Rhône, à Biot qui couvre la région PACA, à Montpellier et à Toulouse.

Les filiales étrangères du Groupe disposent d'un effectif comparable à celui des Directions de Programmes, et intègrent certaines fonctions supports (Direction Financière notamment).

L'organisation en Directions de Programmes permet l'autonomie des équipes opérationnelles en matière commerciale et de production technique. Elle demeure néanmoins soumise au contrôle et au support centralisés du siège du Groupe à Boulogne-Billancourt pour les missions fonctionnelles classiques (ressources humaines, juridique, informatique, financier et contrôle de gestion, qualité et service clients).

6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

L'endettement du Groupe est composé quasi exclusivement de crédits d'opérations, c'est-à-dire d'emprunts contractés pour l'acquisition de terrains (« crédits terrains ») et la réalisation des travaux de construction (« crédits travaux »).

Chaque contrat de prêt étant relatif à une opération immobilière particulière et le Groupe réalisant simultanément de nombreuses opérations de Construction-vente, les crédits d'opération pris individuellement ne sont pas significatifs.

Il est précisé que la Société n'a pas recours à de l'endettement « corporate », et n'est donc pas soumise au respect de ratios financiers ou covenants.

S'agissant des activités conduites en France et en Espagne, il est apporté les précisions suivantes :

En France

Les normes actuelles du Groupe prévoient, pour le lancement de chaque programme de construction-vente, un ratio d'emprunt (dit « crédit d'opération ») maximum sur fonds propres égal à 3, pour assurer le financement du prix d'achat des terrains puis celui des travaux de construction.

Le Groupe s'engage à ne pas céder, sans l'autorisation du prêteur, ses parts dans la société d'opération portant le programme.

Chaque société d'opérations souscrit généralement une promesse d'affectation hypothécaire au profit du prêteur, qui peut être inscrite à la conservation des hypothèques à la première demande de ce dernier.

Un « crédit d'opération » se décompose en :

- un « crédit terrain » (prêt obtenu par le Groupe pour financer l'acquisition du terrain à bâtir), mis à disposition après réalisation des conditions suspensives prévues à chaque compromis de vente signé avec le propriétaire du terrain et notamment après la réalisation de la condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de construire, purgées de tout recours des tiers, pour les surfaces de planchers (« SDP ») constructibles anticipées par le Groupe ;
- un « crédit travaux » (prêt consenti pour le paiement des travaux de construction) qui est mis à disposition lorsqu'il est justifié au prêteur :
  - qu'au moins 30 % à 40 % des logements à édifier, en valeur, ont fait l'objet de la signature d'un « contrat de réservation » en vue de la « vente en état futur d'achèvement », avec les acquéreurs de logements à édifier sur la tranche du programme de construction à financer, d'une part,
  - et que le marché de travaux avec l'entreprise de gros œuvre a été signé, d'autre part ;
- ainsi que la garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

Les principales garanties généralement octroyées au prêteur sont :

- garantie de non-cession de part ;
- promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire ;
- nantissement de créances.

Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des crédits d'opération souscrits par chaque société d'opération sont ceux habituellement en vigueur dans le cadre de financement de programmes immobiliers, dont notamment :

- incapacité légale ou condamnation pénale du dirigeant ;
- changements statutaires relatifs à l'actionnariat, la forme juridique et le siège social ;
- modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements de l'emprunteur ;
- notification d'un redressement fiscal ;
- signature écartée de la Banque de France ou dégradation de la cote Banque de France ;
- refus de certification des comptes de la société d'opération ou de LNC Investissement ou existence de réserves ;
- mise en jeu de la garantie financière d'achèvement ;
- variation significative du chiffre d'affaires ou du prix de revient de l'opération ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme financé ;
- situation hypothécaire non conforme aux déclarations de l'emprunteur ;
- résolution de la vente des terrains, assiette foncière du programme immobilier objet du financement ;
- nantissement des droits sociaux composant le capital de l'emprunteur ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la banque ;
- absence de souscription ou cessation des polices d'assurances ;
- interruption des travaux pendant 3 mois sauf intempéries ou force majeure ;
- délégation au profit d'un tiers de tout ou partie des apports investis dans le programme ou de la marge bénéficiaire du programme immobilier.

En Espagne

Le Groupe y réalise en direct (c'est-à-dire sans création de sociétés d'opérations ad hoc), ses programmes immobiliers. Le taux moyen d'endettement représente 60 à 70 % du coût total de réalisation d'un programme. De manière générale, le Groupe n'engage pas l'opération tant que la commercialisation n'a pas atteint au moins 30 % du programme, étant précisé que les banques espagnoles demandent actuellement un taux très supérieur.

La banque prêteuse fait réaliser préalablement à la mise en place de ses concours une expertise de valeur, puis prend une hypothèque inscrite au fichier immobilier espagnol, en garantie du remboursement de son prêt.

Les premiers besoins de financement de l'opération, soit 30 à 40 %, sont couverts par les fonds propres de la filiale.

La banque libère au bénéfice de la filiale les fonds correspondants au « crédit travaux », au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

La banque finance également les acquéreurs des logements ; l'acquéreur est, en pratique, subrogé à la filiale dans l'obligation de rembourser le « crédit d'opération » et ce à due concurrence de la partie du prix de son logement payable à l'acte notarié, soit environ 80 % du prix total.

Le lecteur est invité à se reporter au 4.2.1.2. en ce qui concerne les risques liés à la négociation entamée par Premier España avec ses partenaires banquiers.

En Allemagne

À l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres pays, les crédits aux opérations de promotion des filiales allemandes sont consentis opération par opération. Un crédit promotion se décompose habituellement entre une composante « crédit terrain » et une composante « crédit construction ». Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des contrats d'emprunt consentis aux filiales allemandes sont notamment :

- les déclarations et garanties qui ont été données sont erronées ;

- absence de mise en œuvre d'un engagement de garantie, impossibilité de mise en œuvre d'une garantie complémentaire à la demande des banques ;
- non-respect par l'emprunteur ou l'une de ses filiales des obligations de publication légale ;
- cessation de paiements ou ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de l'emprunteur ou l'une de ses filiales ;
- mesures prises par l'emprunteur ou l'une de ses filiales de nature à augmenter ses risques ;
- changement d'actionnariat entraînant changement de contrôle ;
- remboursement anticipé exigé sur un autre crédit de l'emprunteur ou une filiale de l'emprunteur ;
- non-renouvellement d'une caution arrivant à expiration ou retrait d'une caution, sans information préalable de la banque créancière ;
- non-renouvellement d'un prêt bancaire arrivant à expiration sans information préalable de la banque ;
- dépréciation significative des actifs de l'emprunteur.

Il est à noter qu'au 31 décembre 2013, plus aucun crédit consenti aux diverses sociétés du Groupe ne contient d'obligation de respect de ratios financiers (covenants).

6.3.1.10 Modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires

Balance financière type – France (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

Note : Le chiffre d'affaires signé et le chiffre d'affaires comptable présentés dans le tableau ci-dessus sont hors taxes. Le Résultat avant impôts se comprend comme étant la marge brute (chiffre d'affaires moins les coûts fonciers,de construction, d'emprunt, et honoraires commerciaux) d'un programme impactée par les coûts variables associés au programme (publicité et communication, frais liés aux GFA, frais d'hypothèques et autres frais financiers).

Le chiffre d'affaires du Groupe LNC, comptabilisé au cours d'un exercice, correspond 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.

A contrario, les coûts de structure (coûts variables) comprenant les coûts de publicité, honoraires de gestion sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus. Les frais financiers, qui étaient auparavant assimilés aux coûts de structure immédiatement passés en charge, sont inclus dans le coût des ventes pour les programmes lancés à compter du 1er janvier 2009 (en application d'IAS 23R).

À ce titre, l'essentiel du chiffre d'affaires est reconnu en année N + 1 et en année N + 2, années pendant lesquelles la commercialisation est très significative et où les travaux sont réalisés. Les différences de rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts variables ont pour conséquence que le résultat avant impôt :

- est négatif en année N + 1, année où les coûts variables sont significatifs ;
- est positif en année N + 2 et N + 3, années où la reconnaissance du chiffre d'affaires est significativement plus élevée.

Balance financière type – Espagne (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

En Espagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte authentique, voire même après celle-ci. Le chiffre d'affaires est directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Les coûts de structure sont eux reconnus à leur occurrence. À ce titre, le résultat avant impôts du projet est très négatif pendant les deux premières années, avec un impact très significatif lors de la deuxième année.

Balance financière type – Allemagne/Munich (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

En Allemagne, la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat est très similaire à celle pratiquée en Espagne.

En revanche, les programmes du Groupe sont généralement réalisés sur une période plus courte, et les « programmes type » diffèrent selon les villes.

6.3.2 Immobilier d'entreprise

Contrairement à 2012, la demande placée a été particulièrement mauvaise en 2013, notamment en Ile-de-France, avec un recul de plus de 20% (1,85 millions de m²), du fait d'un environnement économique incertain (croissance quasiment nulle pour la deuxième année consécutive). Ce sont plus particulièrement les grandes demandes, supérieures à 5 000 m², qui ont fait défaut, connaissant en nombre et en surface leur plus mauvaise année depuis plus de dix ans.

En conséquence, l'offre immédiate en Ile-de-France a progressé, passant de 3,6 millions de m² à 3,9, le taux de vacance est remonté à 7,5% (6,8 à fin 2012).

Les loyers prime ont baissé de 770 à 710 €, en Ile-de-France, et si les loyers faciaux se sont plus ou moins maintenus, les mesures d'accompagnement ont nettement augmenté générant une baisse significative des loyers économiques.

Le marché de l'investissement s'est quant à lui maintenu. La place parisienne a confirmé son positionnement européen derrière Londres.

En 2013, l'activité du groupe en immobilier d'entreprise a été marquée par la livraison de l'opération de Boulogne à Viveris Reim. Ce programme était loué à 100% à sa livraison d'une part par LNC pour y implanter son siège social et d'autre part par une société de distribution pour son siège également.

Les Nouveaux Constructeurs Entreprise ont également signé des accords avec la société AGRE France, pour lancer en travaux en blanc, par l'intermédiaire d'une société de construction vente (LNCE 20%/AGREF 80%) l'opération White, d'une surface de 23 000 m². L'objectif de livraison est fin 2015/début 2016.

Concernant les nouveaux développements, les permis de construire des opérations Dialog à Montrouge (19 000 m²) et MCampus à Champs-sur-Marne (25 000 m²) ont été obtenus et LNCE a signé en 2013, une promesse de vente pour le développement de 56 000 m² de bureaux et commerce à Villejuif, à proximité de la station de métro de la ligne 7, Louis Aragon, qui sera en interconnexion avec une gare du Grand Paris du tronçon sud de la future ligne 15 (livraison 2020) et avec le terminus du tramway T7 qui dessert Orly.

Enfin, la première tranche du programme Trisalys à Chatenay en cours de travaux, a été précommercialisée à hauteur de 30 % environ, sa livraison est prévue au premier semestre 2014.

6.3.3 Autres activités - ZAPF

Depuis décembre 2010, LNC est associé majoritaire de la société allemande ZAPF GmbH à hauteur de 68,1 % en capital et droits de vote. Le solde des parts est détenu à hauteur de 25,9 % en capital et droits de vote par Premier Investissement et à hauteur de 6 % en capital et droits de vote par Monsieur Jörg Maschmann.

6.3.3.1 Présentation

ZAPF est une société créée en 1904 dont le siège social est en Bavière, à Bayreuth.

Elle a réalisé en 2013 un chiffre d'affaires de 132,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2013, elle employait 744 personnes.

ZAPF exerce son activité dans deux domaines :

1° La construction de maisons préfabriquées en gamme moyenne pour les céder à des tiers, investisseurs ou promoteurs, sans vente de foncier. L'année 2012 avait vu une chute de l'activité de Bau avec un nombre de livraisons en baisse et un résultat très dégradé, en raison d'importants problèmes opérationnels, notamment en matière de maîtrise des coûts et de malfaçons pour lesquelles des mesures correctives drastiques ont été mises en œuvre. En 2013, le plan de redressement de la branche Bau s'est poursuivi, avec des critères d'engagement plus exigeants et un renforcement des équipes opérationnelles. Suite à de nouvelles malfaçons identifiées début 2013, l'activité reste déficitaire sur l'année, quoique dans une bien moindre mesure qu'en 2012. Le principal enjeu pour la branche Bau est à présent d'atteindre un niveau de prises de commandes suffisant, et respectant les nouvelles normes de rentabilité en vigueur.

2° La construction de garages préfabriqués. ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 30 %. ZAPF est devenu leader dans cette région et a renforcé sa position de leader en Allemagne avec une capacité de production de près de 17 000 unités. Soucieuse de développement durable, ZAPF utilise des modes alternatifs de livraison de garages, que ce soit par le rail ou, depuis 2011, par voie fluviale. En 2013, ZAPF a livré un nombre record de 16 834 garages.

6.4 Démarche qualité

Depuis sa création en 1972, la Société a toujours été attachée à la qualité des services rendus à ses clients et à la satisfaction que ceux-ci peuvent légitimement attendre du produit livré.

La recherche de la qualité est un état d'esprit qui doit en permanence impliquer l'ensemble des équipes et les partenaires extérieurs au Groupe, comme tous les intervenants à l'acte de construire.

C'est la raison pour laquelle, la Société a établi une « démarche qualité » permettant au Groupe :

- d'améliorer son efficacité en terme de satisfaction du client et ce conformément aux quatre axes de travail suivants :
  - la conformité aux engagements commerciaux du Groupe du produit livré,
  - la satisfaction générée par le produit livré,
  - le respect des délais,
  - la satisfaction des services proposés ;
- de mobiliser les collaborateurs autour d'un projet commun.

Cette démarche volontariste de qualité démontrera, à tout moment, l'aptitude du Groupe à maîtriser le processus de conception et de réalisation de ses logements ou ses bureaux et à répondre aux attentes de ses clients.

L'objectif est de garantir aux clients du Groupe un niveau de qualité constant, quantifiable et vérifiable.

Le Groupe s'est fixé des objectifs rigoureux de qualité de réalisation de ses programmes, notamment d'enregistrer, lors de la livraison à chacun de ses clients, moins de cinq réserves par logement de programme collectif, parties communes comprises et moins de dix en pavillons.

Les critères de qualité sont régulièrement évalués au travers d'indicateurs de Qualité très précis et d'études de satisfaction initiées auprès des acquéreurs de chaque programme.

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2012, en termes de nombre de logements réservés, au 8e rang des promoteurs français (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre de la Pierre – Hors série de juin 2013). Dans le cadre de ses activités à l'international, il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC.

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe

6.6.1 Statut des activités de promotion, construction vente immobilière

En France et en Espagne, l'activité de promoteur constructeur immobilier n'est soumise à aucun statut réglementaire particulier. Toutefois le Groupe doit généralement observer de nombreuses réglementations pour la conduite de son activité.

En Allemagne, l'activité des promoteurs nécessite une autorisation préalable (article *Gerwerbordnung*) L'insolvabilité du promoteur peut constituer un motif suffisant pour que l'autorisation lui soit retirée.

6.6.2 Urbanisme, droit administratif

6.6.2.1 Réglementation d'urbanisme

D'une façon générale, et lorsque des règles d'urbanisme existent dans un pays où le Groupe intervient, il doit respecter les règles relatives à l'implantation et à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, l'aspect extérieur des constructions, ou obtenir d'éventuelles dérogations à ces règles.

En France, en qualité de maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers français, le Groupe doit respecter la réglementation générale de l'urbanisme et les plans d'urbanisme élaborés par les communes (Plan d'Occupation des Sols, Zone d'Aménagement Concerté et Plan Local d'Urbanisme).

En Espagne, les normes et réglementations sont très proches de celles de la France, la principale différence étant, conséquence de l'autonomie importante des régions (« *Comunidades Autónomas* »), les variations normatives qui peuvent exister entre celles-ci, notamment en matière d'urbanisme.

En Allemagne, le droit relatif à la planification (« *Bauplanungsrecht* ») qui prévoit les règles générales d'urbanisme, est un droit fédéral uniforme, tandis que la législation relative à la réglementation des constructions (« *Bauordnungsrecht* »), par exemple les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les conditions d'obtention d'un permis de construire, varient selon le Länder considéré.

6.6.2.2 Recours des tiers contre les Réglementations de l'Urbanisme

En France, comme en Allemagne et en Espagne, les règlements d'urbanisme d'une commune peuvent être contestés devant les tribunaux administratifs.

6.6.2.3 Recours des tiers contre les autorisations individuelles

Le permis d'édifier une construction ne dépend pas seulement de l'administration compétente en matière de constructions (« *Baubehörde* » en Allemagne) mais également d'autres autorités.

Alors que ces recours restent limités en Espagne, le nombre de recours des tiers contre les permis de construire a tendance à s'accroître en Allemagne et en France, ce qui peut conduire soit, au pire, à un désistement par le Groupe du bénéfice de promesses de vente de terrains dont il était bénéficiaire, soit à un rallongement des délais d'ouverture des chantiers afin de purger les recours.

Un recours n'entraîne pas nécessairement la suspension du projet de construction mais la réalisation du projet se fait alors aux risques du promoteur.

6.6.2.4 Droit de l'environnement

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Le respect de l'environnement est particulièrement important en Allemagne, où le droit qui lui est applicable contient des règles contraignantes aussi bien au niveau de l'État fédéral que des Länder. Les promoteurs immobiliers sont particulièrement concernés par la réglementation relative à la pollution du sol, l'acheteur d'un terrain pollué depuis plusieurs années pouvant être personnellement contraint de procéder à une dépollution coûteuse.

6.6.2.5 Réglementation archéologique

Il existe également en France et en Allemagne une réglementation relative au patrimoine archéologique. Si des objets ou vestiges archéologiques venaient à être découverts sur un terrain, ceux-ci pourraient entraîner une suspension des travaux et/ou le classement du site, avec des conséquences financières pour le programme.

6.6.3 Droit privé de la vente immobilière de logements neufs

6.6.3.1 En France

En tant que vendeur de programmes immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » ou « VEFA », et à la réglementation issue du droit de la consommation et du droit de l'urbanisme.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation contient des dispositions d'ordre public, protectrices des acquéreurs conformément à la Loi, codifiées au titre sixième du Code de la construction et de l'habitation (article L. 261-1 et suivants) :

- si un contrat préliminaire de réservation a été conclu, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation signé, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité du contrat est encourue en cas de non-respect de ce délai de sept jours ;
- obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, qui ne peut excéder 5 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 1 an, ou 2 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans, 0 % si ce délai excède 2 ans ;
- obligation de conclure l'acte de vente en VEFA, qui va emporter transfert de propriété de l'immeuble à construire au fur et à mesure de son édification, sous forme notariée ;
- obligation pour le promoteur constructeur de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement, lors de la signature de l'acte notarié de VEFA, LNC fournit à ses clients exclusivement des garanties extrinsèques d'achèvement fournies par des établissements financiers ;
- obligation de respecter un échéancier cadre pour les appels de fonds : les paiements cumulés du client ne peuvent excéder 35 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble, le solde étant payable lors de la livraison à l'acquéreur, sauf consignation de sa part de 5 % du prix en cas de non-conformité substantielle du logement livré.

Par rapport aux autres pays où le Groupe intervient, le mécanisme légal français de versement d'acomptes, à mesure de l'avancement des travaux de construction, est favorable aux promoteurs en termes de moindre décalage de trésorerie

par rapport aux dépenses liées au paiement des différents coûts de réalisation du programme et, en particulier, des travaux des entreprises sous-traitantes.

6.6.3.2 En Espagne

Il n'existe pas en Espagne de réglementation strictement identique à celle de la VEFA applicable en France.

Le client commence par signer un contrat de réservation, à la signature duquel il verse 3 % du prix de vente convenu.

Quelques semaines après sa réservation, le client signe un « *contrato privado* », acte sous seing privé par lequel le Groupe s'engage irrévocablement à lui vendre un appartement, l'acheteur s'obligeant à l'acquérir, ce contrat ayant force obligatoire entre les parties.

Lors de la signature du contrat de vente, l'acheteur verse une somme complémentaire portant son acompte total versé à environ 10 % du prix de vente total convenu.

Pendant la construction de l'immeuble, le client verse encore des acomptes mensuels représentant ensemble 10 % supplémentaires du prix de vente et ce jusqu'à la livraison.

Le vendeur a l'obligation de garantir les montants payés en avance par l'acheteur (avec un intérêt de 6 %) par le biais d'une garantie bancaire ou d'une police d'assurance, l'émission de ces garanties pouvant donner lieu au séquestre de tout ou partie des sommes garanties.

Lorsque l'immeuble est achevé et prêt à être livré, le transfert de propriété est constaté chez un notaire, et des formalités de publication foncière doivent alors être accomplies ; c'est lors de la signature de cet acte notarié et de la livraison du logement, que le client mobilise son crédit hypothécaire et verse le solde du prix soit 80 % du prix de vente convenu. Le promoteur doit attendre l'achèvement des travaux et la livraison au client pour encaisser la majeure partie du prix de vente, alors que le promoteur aura déjà fait l'avance du coût des travaux de construction et de réalisation du programme.

À ce jour, le Groupe n'a pas enregistré de défauts de paiements significatifs, dans la mesure où si le client ne règle pas le prix du logement, il prend le risque de perdre tous les acomptes versés et le Groupe peut remettre en vente le logement, dont le client n'est jamais devenu propriétaire faute pour les deux parties d'avoir signé l'acte de transfert de propriété chez le notaire contre paiement du solde du prix.

6.6.3.3 En Allemagne

Le Groupe ne conclut pas de contrat préliminaire de réservation de logements à construire avec ses clients allemands, mais uniquement des contrats de vente authentifiés devant notaire.

En effet, les « conventions de réservation » (« *Reservierungs-vereinbarungen* »), qui ont pour objet d'engager l'acquéreur à conclure le contrat de vente et le promoteur à ne pas vendre le logement ainsi réservé à un tiers, ne sont juridiquement valables qu'à la condition d'être authentifiées par acte notarié, comme l'acte de vente lui-même. Ce formalisme rend malaisée et pratiquement inutile cette étape intermédiaire de commercialisation, qui est par contre usuelle dans d'autres pays européens où le Groupe intervient.

Par ailleurs, il n'existe pas de dispositions spécifiques relatives au contrat de promotion immobilière dans le Code civil allemand (« *Bürgerliches Gesetzbuch* »).

Selon la législation allemande, ce contrat se subdivise en deux types d'obligations pour le vendeur : une obligation de construire ou de faire construire le logement et une obligation de transférer les droits fonciers.

Une fois le contrat signé, l'acquéreur ne dispose pas d'un droit légal de rétractation ; un tel droit doit donc, pour être valable, être expressément prévu par le contrat de vente.

Le transfert de la propriété du terrain qui emporte, de plein droit, transfert des constructions qui y sont édifiées, ne résulte pas du seul contrat de vente constatant l'accord des parties, mais uniquement de l'inscription de l'acquéreur en tant que nouveau propriétaire au registre foncier territorialement compétent. Le transfert de propriété a lieu quand 100 % du prix de vente a été payé. Indépendamment du transfert de propriété, le logement peut être livré quand 91,5 % du prix a été payé (depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en 2009 : auparavant, ce taux était de 96,5 %).

Jusqu'à la livraison du logement, le promoteur reste propriétaire de l'assiette du foncier, tout en s'engageant à transférer à l'acquéreur la propriété du terrain (vente de maisons individuelles) ou d'une quote-part de celui-ci (vente de logements collectifs). L'acquéreur s'engage à payer le prix lors de ce transfert, à moins que des acomptes aient été convenus.

La réglementation relative aux courtiers et constructeurs immobiliers (« *Makler- und Bauträgerverordnung* ») permet au promoteur de percevoir des acomptes sous certaines conditions, notamment :

- une « inscription préventive » (« *Vormerkung* ») de premier rang, disposition spécifique au droit immobilier allemand, sur le logement à réaliser est enregistrée dans le registre foncier (« *Grundbuch* ») ;

- le permis de construire a été obtenu, ou bien le promoteur a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de commencer la construction ;
- les acomptes ne peuvent être perçus qu'après achèvement de certaines tranches de l'ouvrage à réaliser. Le promoteur peut néanmoins demander le paiement de la totalité du prix, avant l'achèvement complet, s'il fournit une garantie de remboursement à son client.

Toute clause contraire aux dispositions légales applicables est réputée non écrite. En outre, toute infraction à ces règles constitue une contravention pénalement sanctionnée.

Enfin, à la réception de l'ouvrage, l'acquéreur peut retenir une partie du prix, au taux minimum de 3,5 % du prix de vente (ce taux a été fixé réglementairement à 8,5 % depuis le 1er janvier 2009), jusqu'à la complète levée des réserves constatées à la livraison.

6.6.4 Responsabilité

Le Groupe a souscrit les polices d'assurance obligatoires du fait de la loi applicable, s'il y a lieu, dans chaque pays, et celles facultatives qu'il a jugées nécessaires, étant précisé que chaque filiale étrangère est autonome dans le choix de son assureur.

6.6.4.1 En France et en Espagne

En France – des règles similaires existent en Espagne –, le Groupe est soumis aux règles relatives à la responsabilité spécifique aux opérations de construction (garantie biennale et garantie décennale).

La loi a établi une présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construire.

Les acquéreurs disposent en France d'une garantie décennale pour les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale pour les éléments dissociables du bâtiment. L'action peut être dirigée contre le Groupe, en sa qualité de constructeur vendeur professionnel, qui dispose à son tour d'une action contre l'intervenant technique responsable du défaut.

En Espagne, il existe trois types de garanties : une garantie décennale pour les défauts structurels, une garantie triennale pour les défauts affectant l'usage à titre d'habitation, et une garantie annuelle pour les défauts mineurs.

À ce mécanisme de garantie s'ajoute l'obligation pour le promoteur de souscrire une assurance dommages ouvrages, dès l'ouverture du chantier, permettant de préfinancer la réparation des désordres relevant de la garantie décennale. Une telle assurance n'est obligatoire en Espagne que pour la garantie décennale.

Le bénéfice de la garantie dommage ouvrage est transféré aux clients qui ont acquis les logements, et à leurs successeurs en cas de revente du logement.

Le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, mais reste cependant responsable pour l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a envers l'acquéreur.

Néanmoins, en cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra dans un second temps invoquer la responsabilité de cet intervenant.

En cas d'insolvabilité de l'entrepreneur, le promoteur reste entièrement responsable.

Le marché de travaux conclu avec chaque entreprise de travaux contient une clause permettant au promoteur de retenir 5 % du prix de marché à titre de garantie de parfait achèvement. Alternativement, le promoteur se voit remettre une caution de même montant (article 1 de la loi 71-584 du 16 juillet 1971 modifiée).

6.6.4.2 En Allemagne

Le promoteur immobilier n'est pas légalement tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile pour son activité. Cependant le Groupe a souscrit des assurances de nature à le garantir de sa responsabilité civile de vendeur d'immeubles et de maître d'ouvrage d'immeubles édifiés par les entreprises sous-traitantes.

La responsabilité du promoteur, en ce qui concerne les vices ou défauts de construction du logement vendu, est régie par le régime juridique des contrats d'entreprise. La vente du terrain est soumise en ce qui la concerne au droit commun de la vente d'immeubles.

Le délai de la garantie due par le vendeur est de cinq ans pour les recours relatifs à la vente et pour ceux relatifs aux défauts de construction du logement. Les contrats de vente d'immeubles prévoient souvent une clause de non garantie.

Comme en France, le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, tout en restant responsable de l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a souscrites envers l'acquéreur.

En cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra se retourner contre lui, sous réserve que l'entrepreneur soit solvable.

Le contrat d'entreprise contient généralement une clause permettant au promoteur de conserver 5 % du prix du marché à titre de retenue de parfait achèvement. Mais l'entreprise met souvent en place une caution assurant la réalisation de l'ouvrage, pour pouvoir encaisser cette retenue de garantie.

6.6.5 Environnement fiscal

6.6.5.1 Fiscalité particulière des opérations de construction vente en France

Le Groupe intervient en France au travers de sociétés civiles ou en nom collectif de construction vente, filiales majoritaires de LNCI, CFH ou Les Nouveaux Constructeurs (suite à la fusion-absorption de Dominium) pour le logement, et désormais de LNC Entreprise pour l'immobilier d'entreprise.

Taxe à la valeur ajoutée

De manière générale, lors de l'achat d'un terrain à bâtir en vue d'édifier des constructions neuves, si le vendeur du terrain est lui-même un professionnel assujetti à la TVA, le promoteur acquitte la TVA au taux normal, soit 20 % aujourd'hui, sur le prix d'acquisition, outre un droit fixe d'enregistrement. Corrélativement, l'achat du terrain par le promoteur n'est pas soumis au paiement des droits d'enregistrement au taux de droit commun de 5,09 % actuellement, mais ces droits redeviennent exigibles si la construction n'est pas intervenue dans le délai de 4 ans (délai prorogeable sous certaines conditions), avec application des intérêts de retard décomptés depuis l'acquisition du terrain. pour construire pourra être prorogé si des travaux de construction ont été entrepris avant son expiration.

La TVA acquittée sur le prix d'acquisition du terrain est récupérable par le promoteur, soit par voie de remboursement du Trésor public, soit par voie d'imputation de cette taxe sur la TVA collectée auprès de chaque acquéreur.

Le promoteur pourra également récupérer la totalité de la TVA qui va grever les factures des entreprises de travaux, soit par voie de remboursement soit par voie d'imputation sur la TVA collectée lors de la vente de chaque logement.

Les ventes d'immeubles neufs, achevés depuis moins de cinq ans sont en effet assujetties à la TVA au taux normal, calculée sur le prix de cession à l'acquéreur. Cette TVA est facturée à l'acquéreur qui la paie en plus du prix hors taxe de son logement. En outre l'acquéreur est redevable d'un droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière, au taux proportionnel réduit de 0,715 %, ainsi que des émoluments du notaire.

Le promoteur doit déposer chaque mois à la recette des impôts, une déclaration de TVA récapitulant la totalité de la TVA collectée sur ses ventes et précisant le montant de la TVA récupérable sur ses achats.

Alternativement, le promoteur paie la taxe sur les encaissements et déduit la TVA grevant les coûts de construction également à mesure de leur paiement.

Si le promoteur n'a pas vendu tous les locaux qu'il a édifiés au terme de cinq ans après leur achèvement, la vente de ces logements sort du champ d'application de la TVA et se trouve soumise aux droits d'enregistrement, soit 5,09 % plus les frais de notaire et le salaire du conservateur des hypothèques (environ 1,3 %).

Fiscalité directe

L'achat d'immeubles en vue d'y édifier des bâtiments et de les vendre en bloc ou par fractions, est considéré comme une activité commerciale sur le plan fiscal.

Cependant, l'article 239 *ter* du CGI, permet aux filiales de LNCI qui ont la forme de société civile ou de sociétés en nom collectif de ne pas être soumises à l'impôt sur les sociétés et de bénéficier du régime dit de la translucidité fiscale.

Ainsi, les profits de construction-vente seront exclusivement imposés au niveau des associés de chaque société d'opération, au prorata de la part de capital possédée par chacun d'entre eux, les profits étant néanmoins calculés au niveau de la société d'opération, qui doit déposer une déclaration fiscale spécifique, comportant toutes les références utiles à l'identification de ses associés, et à la quote-part de résultat fiscal revenant à chacun d'eux.

En vertu de l'article 38, 2 bis, du CGI, les produits correspondant aux créances sur les acquéreurs d'immeubles ou aux versements d'acomptes sur le prix de vente de ces derniers, ne doivent être rattachées qu'à l'exercice au cours duquel intervient la livraison des immeubles ainsi vendus. Par livraison, il y a lieu d'entendre de la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, la remise des clés à l'acquéreur conformément à l'article 1605 du Code civil.

Dès lors que la livraison des immeubles n'est pas intervenue à la clôture d'un exercice, ces immeubles font encore partie du stock du promoteur et doivent être évalués dans les conditions prévues par l'article 38 *nonies* de l'annexe III du CGI, à leur valeur à la clôture de l'exercice.

L'ensemble des charges exposées en vue de la réalisation de la construction fait partie, en principe, du prix de revient de l'immeuble et doit être compris dans le montant du stock immobilier à la clôture d'un exercice de la société d'opération. Le prix de revient comprend le coût de production proprement dit, y compris le coût du terrain, et toutes les charges directes ou indirectes de production, comprenant les coûts d'emprunts et honoraires commerciaux.

En revanche, les frais financiers comptabilisés après l'achèvement des travaux, doivent systématiquement être portés en frais généraux, c'est-à-dire en charges annuelles, quelle que soit la durée des prêts auxquels ils se rapportent. Les mêmes règles sont applicables aux autres charges directes ou indirectes de production exposées après l'achèvement, et les frais d'entretien des immeubles achevés.

Il convient de noter que les règles fiscales sont différentes des règles comptables, qui autorisent la comptabilisation des produits de construction-vente selon la méthode dite de l'avancement, c'est-à-dire qu'une fraction des recettes et coûts est rattachée à l'exercice au cours duquel différents stades d'avancement sont intervenus.

Quant à la situation de chaque associé, Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société, société anonyme passible de plein droit de l'impôt sur les sociétés, doit enregistrer chaque année, à la même date que celle de la clôture de l'exercice annuel de chacune de ses filiales de construction-vente qui sont fiscalement « translucides », sa quote-part des profits ou des pertes fiscaux de construction vente qui lui sont attribuables, en fonction de sa part de capital social, sans attendre l'Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes de l'exercice en cause, et alors même qu'elle n'a pas encore perçu de mise à disposition de bénéfices, ou effectivement payé sa quote-part de pertes.

Les profits ou les pertes fiscaux ainsi attribués, sont soumis à l'impôt sur les sociétés calculé au niveau du groupe fiscal auquel celle-ci appartient (voir ci-dessous paragraphe 6.6.5.2 du présent Document de Référence).

6.6.5.2 Intégration fiscale (articles 223 A à 223 Q du Code général des impôts)

Les résultats fiscaux des principales filiales françaises du Groupe sont chaque année intégrés, après les retraitements intra-groupe prévus par la loi fiscale, aux résultats du groupe de sociétés dont LNC est la société mère de groupe d'intégration.

Ce régime permet à LNC de se constituer seule redevable de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt forfaitaire annuel, pour l'ensemble du groupe de sociétés qu'elle forme avec ses filiales françaises ayant opté pour ce régime et donc de compenser sur un plan fiscal les profits et les pertes de telle ou telle filiale française avec l'ensemble des résultats positifs ou négatifs des autres sociétés du groupe français d'intégration fiscale.

Le capital de la société mère ne doit pas être détenu directement ou indirectement, à 95 % au moins par une autre personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés. Ainsi, PREMIER INVESTISSEMENT, qui contrôle la majeure partie du capital et des droits de vote de LNC, détient moins de 95 % de LNC.

Le régime de l'intégration fiscale est optionnel et lorsqu'il est exercé, il lie l'ensemble des sociétés du Groupe qui l'ont exercé pour cinq ans, renouvelables de cinq ans en cinq ans.

Dans un premier temps, chaque société membre du Groupe, y compris la société mère, détermine son propre résultat fiscal tel qu'il doit être retenu dans le résultat d'ensemble, qu'il s'agisse du résultat ordinaire ou des plus-values ou moins-values d'actifs.

Des retraitements fiscaux par ajustements doivent ensuite être opérés pour obtenir le résultat d'ensemble.

Les provisions sur les créances intra-groupe, les subventions, les aides financières de toute nature, abandons de créances, provisions pour dépréciations d'éléments d'actif acquis auprès d'autres sociétés du Groupe, les plus ou moins-values pour les cessions portant sur des immobilisations ou titres du portefeuille, notamment, sont neutralisés pour la détermination du résultat d'ensemble.

Si certaines filiales du Groupe réalisent des déficits fiscaux reportables pendant la période de validité de l'option d'intégration fiscale, ces déficits sont systématiquement transférés à la société mère, qui en bénéficie seule.

6.6.5.3 Information financière des SCI ou SNC de programmes français

Les sociétés d'opérations françaises du Groupe n'ont pas d'obligation particulière en matière d'établissement de leurs comptes annuels, tant qu'elles ne dépassent pas deux des trois seuils prévus par la loi, à savoir employer 50 salariés, réaliser 3,1 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, ou présenter 1,55 million d'euros de total de bilan en fin d'exercice, situation qui nécessite la désignation d'un Commissaire aux comptes.

Toutes les sociétés d'opérations du Groupe tiennent une comptabilité commerciale et établissent des comptes annuels, de même que LNC, en sa qualité de gérante, établit systématiquement un Rapport de gestion, même lorsque les seuils prévus par la loi ne sont pas atteints.

6.6.5.4 Incitations fiscales

Les programmes immobiliers du Groupe en France ou à l'étranger, sont majoritairement conçus pour satisfaire le marché résidentiel pour le futur usage des propriétaires, et non pas spécialement le marché de l'investissement locatif.

D'une manière générale, le Groupe ne cherche donc pas spécialement à tirer avantage des incitations fiscales pour augmenter ses prix de vente, lesquels ont toujours été fixés en fonction des prix du marché local.

Par ailleurs, il n'existe pas en Espagne ni en Allemagne, d'incitations fiscales accordées aux particuliers pour l'achat d'un logement neuf, qu'il s'agisse d'un investissement locatif ou d'un achat pour usage personnel.

Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France au titre des revenus fonciers

Les dispositifs français d'incitation fiscale à l'achat de logements neufs ont connu plusieurs modifications.

Ainsi, aux dispositifs ROBIEN, BORLOO et SCELLIER, dont les régimes ont pris fin, a succédé un nouveau dispositif dit dispositif DUFLOT.

Le dispositif DUFLOT

Ce dispositif, qui est entré en application à compter du 1er janvier 2013 en remplacement du dispositif SCELLIER, permet comme ce dernier une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; à ce titre, la réduction d'impôt « DUFLOT » est prise en compte au titre du plafonnement global des « niches fiscales », qui ne peuvent procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu excédant, en 2014 pour les investissements initiés au cours de cette même année, un montant forfaitaire de 10.000 €.

Il s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France soumis à l'impôt sur les revenus fonciers, quelle que soit leur tranche marginale d'imposition, qui investissent, entre 2013 et 2016, dans un logement neuf ou en état futur d'achèvement qu'ils s'engagent à louer nu à l'usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal pendant une durée minimale de neuf ans. Les investissements locatifs sont éligibles à ce dispositif sous certaines conditions dont les principales sont les suivantes :

- Plafonnement des loyers : Pour 2013 les plafonds de loyers sont fixés comme suit : zone A bis à 16,72 euros le m^2 charges non comprises, zone A à 12,42 euros le m², zone B1 à 10,00 euros le m^2, et zone B2 à 8,59 euros le m^2, étant précisé que les constructions de la zone B2 ne sont plus éligibles au dispositif depuis le 1er juillet 2013, sauf exception (Les plafonds de loyers ainsi fixés constituent les plafonds de base, le plafond applicable étant fonction de la surface du logement loué. Ces plafonds sont en outre révisés au 1er janvier de chaque année);

- Plafonnement des ressources des locataires : Un bien immobilier est éligible au dispositif DUFLOT à condition qu'il fasse l'objet d'un bail au profit de personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par décret pour chaque zone géographique - zones A bis, A, B1 et B2.

Ce dispositif permet une réduction d'impôt, à compter de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, dont le taux est quant à lui fixé en fonction de l'année de réalisation de l'investissement. Cette réduction est égale à 18%.

Ce taux s'applique au prix de revient des logements, dans la limite de deux logements par an et de plafonds par mètre carré de surface fixés par décret en fonction de la localisation des logements et sans pouvoir dépasser 300 000 €, la réduction d'impôt étant répartie de façon linéaire sur les 9 années durant lesquelles l'investisseur s'engagent à louer le bien.

Contrairement à ce qui était prévu pour le dispositif SCELLIER, le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable, ne peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

En application de l'article 199 novovicies, V B du CGI, si l'investissement est réalisé dans le cadre d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, telle qu'une SCI, les associés peuvent bénéficier à concurrence de leur quote-part de droits sociaux de cette réduction.

7 Organigramme et principales filiales

7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2013

Détail quote-part des minoritaires

(1)	Autres	0,70 %
(2)	Partenaire extérieur	6,00 %
	Premier Investissement	25,93 %
(3)	Premier Investissement	0,01 %
(4)	Minoritaires	0,1 %
(5)	Premier Investissement	0,01 %
(6)	O. Mitterrand	1,00 %
(7)	Caluma Sarl	0,12 %
(8)	MM Participations	6,00 %
(9)	LNC SA	10,00 %
(10)	Premier Investissement	6,00 %
(11)	LNCSA	45 %

7.2 Tableau des principales filiales et participations

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2013	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2013 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2013	Provisions titres au 31 décembre 2013	Dividendes encaissés en 2013	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,30	EUR	16 072 245	29 370 444	52 844 881	néant	19 150 862	néant	23 584 642	31 décembre 2013	Néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 619 023	33 688 043	8 676 359	7 720 000	4 903 715	3 731 616	31 décembre 2013	Néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	2 254 156	5 000 000	néant	néant	2 428 175	4 644 489	31 décembre 2013	Néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 129	24 367 966	48 000	néant	néant	62 016 871	3 999 906	31 décembre 2013	Néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,37	EUR	1 000 000	0	368 000	28 152	1 300 000	2 621 091	Néant	31 décembre 2013	223 230
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments	68,07	EUR	732 110	-4 093 648	941 301	651 522	néant	147 015 005	-4 664 033	31 décembre 2013	38 354 085

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2013	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2013 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2013	Provisions titres au 31 décembre 2013	Dividendes encaissés en 2013	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
	préfabriqués (maisons individuelles et garages)											
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	543 885	54 801	27 000	néant	néant	-10 779	31 décembre 2013	624 524
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	302 460	6 407 678	5 025 232	néant	5 933 792	618 548	31 décembre 2013	Néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	3 520 924	1 000 000	Néant	néant	25 644 969	739 031	31 décembre 2013	17 917 871
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	-2 574 612	1 037 130	1 037 130	néant	2 252 336	-17 930	31 décembre 2013	4 761
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 364 285	353 721	353 721	néant	Néant	-46 600	31 décembre 2013	392 688
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	-6 092 578	1 053 691	1 053 691	néant	néant	-1 120 730	31 décembre 2013	10 197 207
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	12 273	- 10 884 435	8 475	8 475	néant	néant	406 218	31 décembre 2013	9 216 664

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2013	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2013 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2013	Provisions titres au 31 décembre 2013	Dividendes encaissés en 2013	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis

* *Hors capital social et résultat de l'exercice.*

LNC entretient d'étroites relations avec ses filiales, consistant en une assistance dans la mise en place et le suivi de la stratégie du Groupe, dans le respect de leurs objets et intérêt sociaux. Cette collaboration se traduit notamment par des prestations de services aux filiales étrangères, ainsi que, dans certains cas, des concessions de licences de la marque commerciale « Premier », dont LNC est propriétaire.

Pour ses filiales, qui le nécessitent, les prestations de services rendues par LNC ont pour objet :

En France :

- la gestion et le suivi administratif, comptable, fiscale et juridique de toutes les opérations inhérentes aux participations ;
- la gestion de la trésorerie à court terme et les prévisions de trésorerie à moyen terme ;
- LNC assure en outre la gérance des sociétés d'opérations françaises.

À l'étranger :

Une mission d'assistance et de conseil dans les domaines suivants :

- services contrôles de gestion ;
- aide à la définition des stratégies commerciales des programmes immobiliers ;
- services informatiques ;
- gestion des ressources humaines ;

En contrepartie de ces missions, LNC perçoit une rémunération annuelle fixée d'un commun accord.

En outre LNC assure, dans le cadre de contrats d'entreprise ou de mandats, des missions de « Direction de Programmes Immobiliers », de « maîtrise d'œuvre d'exécution », des travaux de construction et de « commercialisation », pour le compte de la plupart des filiales françaises de la société LNCI, qui revêtent la forme de sociétés civiles, sociétés en nom collectif ou SARL et qui réalisent les programmes immobiliers français du Groupe (ci-après les « sociétés de programmes » ou les « sociétés de construction-vente »).

Enfin, la plupart des filiales du Groupe ont conclu des conventions de compte courant ou de gestion de trésorerie avec LNC.

Pour plus de détails sur les conventions conclues entre la Société et ses filiales, le lecteur est invité à se reporter à l'Annexe 3 du présent Document de Référence « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ».

8 Propriétés immobilières – Environnement

8.1 *Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés*

8.1.1 Locations

La Société loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises.

Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux, dont le détail figure dans le tableau ci-après. LNC envisage de renouveler les titres de jouissance dont la société du Groupe est bénéficiaire, et à défaut de trouver des locaux de remplacement.

Direction concernée	Lieu	Type de contrat	Prochaine Échéance	Superficie	Loyer annuel HT (en euros)
Siège/Immobilier d'entreprise/DP IDF	Boulogne Billancourt 50, Route de la Reine	Bail commercial (6/9 ans)	26 novembre 2019	4 594 m² 78 parkings 91 m² archives	2 459 240 (1)
Siège/Immobilier d'entreprise/DP IDF	Boulogne Billancourt 50, Route de la Reine	Bail commercial (9 ans)	30 novembre 2022	31 parkings	46 400
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 décembre 2016	575,70 m² 24,10 m² RIE 13 parkings	130 954
Franconville	Franconville (95)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mai 2014 Congé délivré pour le prochaine échéance	462 m² 12 parkings	72 007
		Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	11 parkings	13 917
Lyon	Lyon (69)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2016	617 m² 4 parkings	97 014
Marseille	Marseille (13)	Bail commercial (6/9 ans)	14 février 2015	678,73 m² 25 parkings	141 631
Biot	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2015	389,75 m² 20 parkings	77 666
Montpellier	Montpellier	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 juillet 2014	380 m² 8 parkings	70 084
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 août 2014	245,50 m² 3 Parkings	54 290
Toulouse	Toulouse	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 juin 2014 (congé délivré)	6 bureaux + locaux annexes	9 966

(1) Dont location de 51 m² pour Premier Investissement, à partir du 1er décembre 2013 soit 40 198 euros par an, location de 12,35 m² pour Casadei productions à partir du 1er décembre 2013 soit 9 432,64 euros par an, location de 12,35 m² pour CFH à partir du 1er décembre 2013 soit 66 091,72 euros par an et location de 197,87 m² pour LNC Entreprise à partir du 1er décembre 2013 soit 152 536,15 euros par an

8.1.2 Immeubles de ZAPF

Les sociétés du Groupe ne détiennent pas, à l'exception de la société ZAPF, d'immeubles en tant que propriétaire, autrement qu'en vue de réaliser des projets de construction.

ZAPF est propriétaire à Bayreuth de terrains et bâtiments ainsi que d'installations industrielles.

La quasi-totalité des immobilisations corporelles du Groupe concernent ZAPF, étant précisé qu'une partie de ce parc immobilier a été cédée en 2007. Le solde ne représente pas un poids significatif à l'échelle du Groupe.

8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière

9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

Dans le métier de la promotion immobilière, en France, comme à l'étranger, la seule référence au chiffre d'affaires ne constitue pas un élément suffisant afin de mesurer l'importance de l'activité d'un exercice et de comparer les exercices successifs.

La prise en compte de l'addition du chiffre d'affaires et de l'estimation du carnet de commandes donne une mesure plus concrète de l'activité réelle en cours. Dans le cas particulier du Groupe, la part significative de l'activité réalisée hors de France nécessite de procéder à des analyses complémentaires afin de mesurer les performances réelles du Groupe par rapport à ses concurrents opérant très majoritairement en France.

Le Groupe comptabilise, pour une période donnée, son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement. Cet avancement est constitué d'un pourcentage d'avancement technique de l'opération qui pondère l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

En France, la signature de l'acte notarié de VEFA intervenant peu de temps (entre un et six mois) après la réservation, le transfert des risques et avantages au client se fait progressivement à compter de cette signature. En conséquence, pour l'activité du pôle France, cette méthode de dégagement du chiffre d'affaires conduit à comptabiliser progressivement le chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement du chantier et des ventes. Un retard de livraison, souvent lié aux conditions administratives et/ou climatiques, a généralement peu de conséquences sur le chiffre d'affaires. La somme payée à la livraison représente 5 % du prix de vente total. Quel que soit l'avancement d'un programme à la fin d'une période, le solde restant à facturer constituera une partie du carnet de commandes. Il n'y a donc pas de lien direct entre l'évolution du nombre de livraisons et celle du chiffre d'affaires.

À l'inverse, dans les autres pays où LNC est implanté, notamment en Espagne et en Allemagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, souvent concomitante avec la signature de l'acte authentique. Dans ces pays, le chiffre d'affaires est donc directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Cette facturation potentielle figure dans le carnet de commandes dans la mesure où le bien immobilier est réservé.

L'évolution des principaux indicateurs d'activité de la Société en 2013 est commentée au point 1.2 du Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 au présent Document de Référence.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

Nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10 Trésorerie et capitaux

Pour les trois paragraphes suivants (10.1, 10.2, 10.3), nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

10.2 Flux de trésorerie

10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC

Les conventions de prêts ou d'ouvertures de crédit imposent diverses obligations au Groupe, en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations.

Elles prévoient généralement 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 d'autre part, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

Elles imposent par ailleurs l'apport par l'emprunteur d'un montant minimum de fonds propres représentant une quote-part du prix de revient prévisionnel de l'opération.

Les financements étant affectés aux programmes, l'application éventuelle de la clause d'exigibilité anticipée sur un crédit demeure sans conséquence sur les autres opérations et leur crédit.

Enfin, l'emprunteur ne peut disposer de la trésorerie excédentaire sous quelque forme que ce soit (remboursement partiel ou total des fonds propres, mise à disposition partielle ou totale de la marge de l'opération, placement provisoire auprès du Groupe dans le cadre du *cash pooling*), sans l'accord exprès de la banque.

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements

Les dettes financières courantes correspondent aux dettes dont l'échéance, à la date de clôture, est inférieure à un an.

Les autres dettes financières sont comptabilisées en dettes financières non courantes.

LNC disposant de lignes de crédit spécifiques à chaque opération, autorisées par opération, ne retient pas la notion de lignes de crédit disponibles.

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle

11.1 Recherche et développement

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences. Le Groupe utilise les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH », et « Dominium » dont LNC est propriétaire, ainsi que les marques « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire, et « Cabrita » anciennement utilisée pour désigner l'implantation toulousaine. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité. Il conduit en outre des études dans le domaine des procédés de construction notamment en matière de performance énergétique et de développement durable.

11.2 Propriété intellectuelle

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Suite à l'acquisition des sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement le 28 juillet 2011, le Groupe dispose également du droit d'utiliser le nom CABRITA dans le cadre de l'activité de ces deux filiales. Il est toutefois précisé que ces deux entités ont été absorbées, respectivement en 2012 et 2013, par la Société. Par conséquent, leur nom est désormais « Les Nouveaux Constructeurs ».

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

12 Informations sur les tendances

12.1 Informations générales

Il n'y a pas eu d'événement majeur remettant en cause le plan de développement de LNC au cours du premier trimestre 2014.

Les coûts de construction, dans les pays dans lesquels LNC est présent, ne divergent pas de manière significative par rapport aux hypothèses retenues pour valider en interne le lancement des projets malgré le renforcement réglementaire permanent en France.

Du fait de l'environnement macroéconomique en dégradation, du contexte des taux d'intérêts qui ont atteint un niveau plancher et des incitations fiscales en diminution, le Groupe estime que le marché du neuf en France devrait être stable en 2014 par rapport à 2013 pour représenter un volume d'activité prévisionnel de l'ordre de 75 000 ventes.

De même, le marché de la Bavière en général, et de Munich en particulier, qui est la seule région allemande où le Groupe réalise des programmes de promotion immobilière, devrait également être stable en 2014 par rapport à 2013.

12.2 Informations sur les principaux marchés

Nous invitons le lecteur à se reporter au paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

12.3 Événements récents

A fin février 2014, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 340 unités contre 360 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 6 %.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 259 unités, en baisse de 16 % par rapport aux 309 de la même période de 2013.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 81 unités, contre 51 pour la même période de 2013.

Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier des lancements commerciaux, les deux premiers mois de l'année ne sont pas nécessairement représentatifs de la tendance en année pleine.

13 Prévisions ou estimations du bénéfice

Dans un contexte de marché tendu, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les mois à venir grâce à son carnet de commandes étoffé.

En France, marché stratégique où se concentre désormais plus de 85 % du portefeuille foncier du groupe, la Société entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation des produits à la demande.

En Allemagne, chez Concept Bau, d'importants lancements commerciaux sont prévus à Munich en 2014, devant conduire à une nette reprise de l'activité commerciale.

En 2013, Zapf a poursuivi l'assainissement de sa branche Construction, et a repris de nouvelles commandes pour la construction de 84 maisons. Selon les nouveaux critères de rentabilité définis, Zapf doit désormais augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, **Les Nouveaux Constructeurs** ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2014-2015.

La réalisation des objectifs de **Les Nouveaux Constructeurs** suppose le succès de la stratégie commerciale présentée au chapitre 6. En outre, la matérialisation de certains risques exposés au chapitre 4 « Facteurs de risque » du présent Document de référence pourrait avoir un impact sur les activités de LNC.

La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs ci-dessus et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments, sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus au titre des articles 222-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

14 Organes de direction et de surveillance

La Société est administrée depuis le 27 juin 2003 par un Directoire et un Conseil de surveillance.

14.1 Conseil de surveillance, Directoire et principaux dirigeants

14.1.1 Les membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance ont été au nombre de 8 jusqu'au 24 mai 2013, puis au nombre de 6 à compter de cette date et jusqu'au 31 décembre 2013, savoir :

Composition du Conseil de Surveillance jusqu'au 24 mai 2013 :

- Philippe Poindron, Président ;
- Pierre Féraud, Vice-Président ;
- Patrick Bertin, Membre du Conseil de surveillance ;
- Louis-David Mitterrand, Membre du Conseil de surveillance ;
- Henri Guitelmacher *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Anne-Charlotte Rousseau*, Membre du Conseil de surveillance ;
- Michèle Wils *, Membre du Conseil de surveillance.

Composition du Conseil de Surveillance à compter du 24 mai 2013 :

- Olivier Mitterrand, Président ;
- Philippe Poindron, Vice-Président ;
- Patrick Bertin *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Geneviève Martin *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Marie Mitterrand, Représentante permanente de Premier Investissement, Membre du Conseil de surveillance.

Les membres du Conseil de surveillance disposent d'une expérience confirmée dans la gestion d'entreprises commerciales, industrielles ou de prestations de services.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination : 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2015

Adresse professionnelle : 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence en mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location puis de la Compagnie La Hénin, holding

---

* *Ces membres du Conseil de surveillance sont considérés comme indépendants au regard des critères énoncés au paragraphe 16.4 du présent Document de référence.*

immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé la Société en 1972. Il l'a dirigée pendant 41 ans jusqu'au 24 mai 2013, date à laquelle il est devenu membre du Conseil de Surveillance.

Philippe Poindron

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006, 26 mai 2009 et 25 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Adresse professionnelle : 50 route de la Reine, Boulogne-Billancourt (92100).

Titulaire d'une licence en droit, il a participé de 1973 à 1976 aux montages juridiques et financiers d'opérations de promotion immobilière et d'aménagement au sein de ce qui était alors le groupe Paribas. Il a ensuite intégré le groupe Union Internationale Immobilière au sein duquel il a été en charge de la création et du suivi des filiales de promotion immobilière implantées à l'étranger. De 1982 à 1986, il a constitué et géré en Europe un patrimoine immobilier de prestige pour le compte d'un groupe d'investissement du Moyen-Orient.

En 1987, il rejoint la Société en qualité de conseil de la Direction Générale. À ce titre, il a assuré le suivi des diversifications industrielles et hôtelières du groupe, le suivi des implantations aux États-Unis et en Espagne, ainsi que celui des services administratifs du siège et des relations avec les banques. Il a été nommé administrateur de la Société en février 1993 et a été Président du Conseil de surveillance de juin 2003 à mai 2013. Depuis cette date, il est Vice-Président du Conseil de Surveillance.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : conseil indépendant en matière de création, achat, restructuration et vente d'entreprises et de portefeuilles d'actifs immobiliers.

Gérard Margiocchi

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé leS 21 mai 2010 et 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Adresse professionnelle : Peoplexpert - 7, rue des Pommerots à Chatou.

Diplômé de l'École Nationale de Commerce.

Expert-comptable.

20 ans d'expérience dans l'audit et le conseil au sein d'un grand cabinet international.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Vice-Président de Peoplexpert.

Patrick Bertin

Date de première nomination : 20 mai 2008; mandat renouvelé le20 mai 2011.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1er janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH) et à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières(ESPI). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire.

Il a été membre du Directoire du 27 juin 2003 jusqu'au 31 mars 2008.

Marie Mitterrand (Représentante permanente de Premier Investissement)

Date de première nomination : 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Adresse professionnelle ou domiciliation : 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Elle est titulaire d'un DEUG de sciences économiques à l'Université Paris II et diplômée de l'Institut Supérieur de Gestion. Après avoir été régisseur sur des tournages de films de fiction TV et lectrice de scénarios pour le Centre National de la Cinématographie de 1992 à 1997, elle a créé en 1994 CasaDei Productions, une société de productions de films qu'elle anime depuis près de vingt ans en tant que productrice de films documentaires pour la télévision et de films corporate. Elle est aussi scénariste d'une vingtaine de films documentaires de 52 mn. Depuis 2006, elle est directrice générale de Premier Investissement et responsable de la communication de la société Les Nouveaux Constructeurs.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Productrice de films documentaires au sein de la société CasaDei Productions.

Geneviève Martin

Date de première nomination : 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Adresse professionnelle : 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Elle est titulaire des diplômes de Commissaire aux Comptes ainsi que d'expertise comptable; elle est également avocate spécialisée en droit des sociétés et droit fiscal. Elle est associée depuis 30 ans au sein d'un cabinet d'avocat spécialisé dans les domaines du droit des société et du droit fiscal; elle a également été associée d'un cabinet de Commissariat aux Comptes jusqu'en 2007. A cet égard, elle est intervenue comme Commissaire aux Comptes de la société entre 1981 et 2007.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Avocat spécialiste en droit fiscal et en droit des Sociétés

Michèle Wils

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Le mandat de Michèle Wils est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale du 24 mai 2013.

Adresse professionnelle ou domiciliation : 50, Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt.

Michèle Wils est diplômée de HEC JF et du CESB (Centre d'Études Supérieures de Banque). Elle est par ailleurs titulaire du DECS (Diplôme d'Études Comptables Supérieures).

Michèle Wils a une longue expérience des opérations de promotion immobilière dans leurs dimensions commerciales, montages financiers et juridiques chez Socfim, filiale du groupe Caisse d'Épargne.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : administrateur de CIPL et Gambetta Ile de France (sociétés du groupe Gambetta).

Anne-Charlotte Rousseau

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché ; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Le mandat d'Anne-Charlotte Rousseau est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale du 24 mai 2013.

Adresse professionnelle : Crèche Attitude - 35 ter avenue Pierre-Grenier, 92100 Boulogne-Billancourt.

Anne-Charlotte Rousseau est diplômée de l'Institut d'études politiques de Bordeaux. Elle est par ailleurs titulaire d'un DESS d'histoire européenne (Newcastle Polytechnic, Angleterre), et d'un mastère de gestion marketing obtenu à l'ESSEC.

Anne-Charlotte Rousseau a démarré sa carrière professionnelle en reprenant en 1992, SA2E une PME familiale en difficulté, spécialisée en vente et après-vente d'onduleurs et de groupes électrogènes. Après avoir redressé et développé cette entreprise, elle la cède en 1999 au groupe MGE UPS Systems (groupe Schneider). Elle devient en 2000 responsable EMOA

des grands comptes du groupe MGE Systems. En 2002, elle quitte le Groupe et crée en 2003 Crèche Attitude SAS, créateur et gestionnaire privé de crèches d'entreprises et de crèches de collectivités publiques.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : associée et dirigeante de Crèche Attitude (société de création et de gestion de structures d'accueil de jeunes enfants).

Louis-David Mitterrand

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006, 26 mai 2009 et 25 mai 2012.

Le mandat de Louis-David Mitterrand a pris fin en date du 24 mai 2013 par l'effet de sa démission.

Adresse professionnelle ou domiciliation : 50, Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt.

Il est titulaire d'une maîtrise de gestion de l'université Paris-Dauphine.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : a créé et dirige une société de services en informatiques (Apartia SARL) spécialisée en intégration de logiciels libres en entreprise, conseil en systèmes informatiques.
Il est par ailleurs l'auteur indépendant de logiciels de bourse et de commerce électronique.

Henri Guitelmacher

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Le mandat d'Henri Guitelmacher est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale du 24 mai 2013.

Adresse professionnelle : 4 rue Tête-d'Or 69006 Lyon.

Il est licencié en droit, section sciences économiques, et titulaire d'un DES de sciences économiques. Il a aussi étudié au Dickinson College (Pennsylvanie, USA).

Fonction principale exercée en dehors de LNC : gérant d'AXCI depuis 2003, et ancien membre du Comité statutaire du MEDEF.

Pierre Féraud

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché et nommé Vice-Président du Conseil de surveillance par décision du 28 novembre 2006 en remplacement de Monsieur Michel Neiman; mandat renouvelé le 21 mai 2010.

Le mandat de Pierre Féraud est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale du 24 mai 2013.

Adresse professionnelle : 83 rue du Faubourg-Saint-Honoré, 75008 Paris.

Monsieur Pierre Féraud a occupé différents postes liés au financement de la promotion immobilière ainsi qu'à la gestion active de patrimoines immobiliers, principalement au sein de l'UIC-SOFAL et de la GMF avant de rejoindre le groupe Euris en 1991.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Directeur de la société Parande.

14.1.2 Directoire et principaux dirigeants

Les membres du Directoire ont été au nombre de six jusqu'au 24 mai 2013, puis au nombre de cinq à compter de cette date et jusqu'au 31 décembre 2013, à savoir :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président jusqu'au 24 mai 2013, date d'effet de sa démission du Directoire et de nomination au Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société ;
- Moïse Mitterrand en qualité de membre jusqu'au 24 mai 2013 puis de Président à compter de cette même date suite à sa nomination par le Conseil de Surveillance ;
- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1er juillet 2008 ;
- Ronan Arzel en qualité de membre depuis le 1er janvier 2011.
- Paul-Antoine Lecocq en qualité de membre depuis le 1er janvier 2012.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteurs immobiliers et la gestion d'entreprise.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de surveillance) : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé le 13 juin 2006, le 26 mai 2009 et le 11mai 2012.

Date de fin du mandat : 24 mai 2013 (démission)

Pour les autres informations relatives à Olivier Mitterrand, se reporter au paragraphe 14.1.1 ci-dessus

Moïse Mitterrand

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1er janvier 2011; mandat renouvelé le 11mai 2012. Il a été nommé Président du Directoire par le Conseil de Surveillance en date du 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt

Moïse Mitterrand a intégré LNC en septembre 2007. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en tant que consultant au cabinet Boston Consulting Group, puis au sein du fonds d'investissement Cinven. En arrivant chez **LNC**, il s'est vu confier la responsabilité du développement de l'activité Immobilier d'Entreprise, puis a assumé diverses responsabilités au sein de la Société (avec notamment la responsabilité de l'activité Immobilier d'Entreprise ainsi que de la promotion immobilière développée à Munich par la filiale Concept Bau-Premier) avant d'en devenir Président du Directoire au cours de l'exercice 2013.

Fabrice Desrez

Date de première nomination : 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1er janvier 2008; Nommé Directeur Général le 17 décembre 2010; mandat renouvelé le 11mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNC en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévise (ex-DP de Noisy-le-Grand). En 2004, il rejoint le siège de la Société en qualité Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de direction.

Il a été nommé en qualité de Directeur Général à compter du 1er janvier 2011 en remplacement de Guy Welsch qui a fait valoir ses droits à la retraite. Il est en charge, principalement, de l'ensemble des activités résidentielles France.

Jean Tavernier

Date de première nomination : 12 mars 2008 avec effet à compter du 1er juillet 2008; mandat renouvelé le 20 mai 2011 et le 11mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt-. Il est diplômé d'une maîtrise en droit et de l'Institut d'Études Politiques d'Aix-en-Provence. Il a intégré LNC il y a près de 20 ans en tant que Directeur de Programmes Méditerranée, avant de prendre la Direction de l'activité LNC en Espagne.

Ronan Arzel

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1er janvier 2011; mandat renouvelé le 11mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Ronan Arzel, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1er janvier 2011.

Il est en charge de l'encadrement des activités de développement foncier en Ile-de-France. Il est par ailleurs en charge des consultations, des ventes en blocs. Ronan Arzel a intégré **LNC** en février 1998. Diplômé de HEC, puis du Master of Business Administration de l'Université de Columbia.

Paul-Antoine Lecocq

Date de première nomination : 13 janvier 2012 avec effet à compter du 1er janvier 2012; mandat renouvelé le 11mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt:

Paul-Antoine Lecocq, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1er janvier 2012.

En charge des finances du Groupe, il encadre le contrôle de gestion, la trésorerie et la Direction Financière, il anime le Comité d'audit et le contrôle interne, et suit la communication financière, les relations avec les investisseurs et les relations avec les Commissaires aux comptes. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière au sein de l'ancien groupe Arthur Andersen en qualité d'auditeur, senior auditeur et manager d'audit, puis a rejoint le groupe Mazars en qualité de Directeur de Filiale. Paul-Antoine Lecocq a intégré **LNC** en décembre 2007.

14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil de surveillance et du Directoire

14.1.3.1 Autres mandats

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence afin de consulter le détail des autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années par chacun des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

14.1.3.2 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et de la Direction

Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance de LNC, est le père de Mme. Marie Mitterrand, représentante permanente de la société Premier Investissement, membre du Conseil de surveillance de LNC, et de M. Moïse Mitterrand, Président du Directoire.

Il n'existe aucun autre lien familial entre les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance et/ou les autres dirigeants du Groupe.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance ou des principaux dirigeants, (ii) aucun des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire ou un quelconque principal dirigeant n'a été associé en France à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire ou d'un quelconque principal dirigeant par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés) et (iv) aucun des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ou d'une société ou entreprise quelconque.

14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de (i) conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction Générale de la Société ; (ii) d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou des fournisseurs, en vertu duquel un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance aurait été sélectionné en tant que membre du Directoire ou du Conseil de surveillance ; ni (iii) de restrictions acceptées par les membres du Directoire ou du Conseil de surveillance concernant la cession de leurs éventuelles participations dans le capital social de la Société.

15 Rémunération et avantages des dirigeants

Les recommandations spécifiques Middlenext sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA

15.1.1 Membres du Conseil de surveillance

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations et avantages alloués aux membres du Conseil de surveillance au titre des exercices 2012 et 2013.

15.1.2 Membres du Directoire

15.1.2.1 Synthèse

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations, options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social.

15.1.2.2 Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Le détail des plans d'option d'achat d'actions attribuées lors d'exercices précédents aux dirigeants mandataires sociaux figure au 17.2.2 et 17.3.3.

15.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant.

15.1.2.4 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Aucun nouveau plan d'actions gratuites n'a été attribué à des dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Les Plans en cours sont les suivants :

Mandataire	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de Disponibilité	Conditions de performance
Fabrice DESREZ	Plan 1a du 6 avril 2009	74 080	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	18 285	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe

Mandataire	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de Disponibilité	Conditions de performance
Jean TAVERNIER	Plan 1a du 6 avril 2009	24 700	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	19 050	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production d'une part et au résultat avant impôt d'autre part

15.1.2.5 Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Comme cela ressort du tableau visé au paragraphe 15.1.2.4 ci-dessus, l'ensemble des actions de performance attribuées aux mandataires sociaux au titre de la mise en œuvre des plans d'actions gratuites en cours, sont devenues disponibles le 6 avril 2013.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations visées au point 15.1 ci-dessus et au point 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent document de référence, qui ait été pris par la société LNCSA ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen de provisions pour engagements envers les salariés) en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages.

15.3 Divers

Deux des membres du Conseil de surveillance (précédemment Président du Directoire pour l'un et membre du Directoire pour l'autre) de LNC interviennent, indirectement par l'intermédiaire de sociétés commerciales qu'ils contrôlent, en qualité d'associé de certaines sociétés civiles de construction vente françaises, filiales de LNCI auprès desquelles ils ont souscrit et libéré leurs apports en capital et versent les appels de fonds propres, en quote-part, nécessaires à la réalisation de l'objet social de chaque SCI, conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre de l'exercice 2013, les quotes-parts de pertes réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SAS » - 12 074.82 euros

  Contrôlée par Olivier Mitterrand

  Président du Directoire de LNC jusqu'au 24 mai 2014 et Président du Conseil de Surveillance depuis lors.

- « PB SARL » - 7 210.63 euros

  Contrôlée par Patrick Bertin

  Membre du Conseil de surveillance de LNC depuis le 20.05.2008.

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

Les participations antérieures se solderont au fur et à mesure des liquidations des sociétés de construction-vente concernées.

16. Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de cinq personnes depuis le 24 mai 2013. Depuis cette même date, le Conseil de surveillance est composé de six membres, dont la moitié des membres ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 24 mai 2013, au regard des critères définis par le règlement intérieur du Conseil, telle que cette notion est décrite au paragraphe 16.4 ci-après du Document de référence.

Il existe un Comité de direction à vocation consultative. Deux Comités spécialisés ont été institués au sein du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance et le Directoire ont adopté le 19 septembre 2006 un règlement intérieur Ce règlement intérieur a fait l'objet de deux modifications en mars 2012 ainsi qu'en mai 2013.

Au cours de l'année 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni cinq fois et le taux de présence des membres a été de l'ordre de 94%. Il a également été consulté par voie électronique deux fois.

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance figurent aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent Document de Référence.

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de surveillance ou de la Direction Générale au Groupe

Les informations concernant les différents contrats liant directement ou indirectement la Société aux membres du Directoire, membres du Conseil de Surveillance ou autres membres de la direction générale de la Société, figurent intégralement dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements et conventions réglementées qui constitue l'annexe 2 du présent document.

16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire

16.3.1 Comité d'audit

La décision de créer un Comité d'audit a été arrêtée par le Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006. Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité d'audit élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Jusqu'au 24 mai 2013, ses membres étaient :

- Gérard Margiocchi, Président ;
- Anne-Charlotte Rousseau ;
- Louis-David Mitterrand.

Depuis le 24 mai 2013, ses membres sont :

- Gérard Margiocchi, Président ;
- Olivier Mitterrand ;
- Geneviève Martin..

Le comité se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'audit s'est réuni trois fois en 2013.

Ce Comité aide le Conseil de surveillance à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du Groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux comptes et des Directeurs Fonctionnels du siège.

Il présente au Conseil de surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

16.3.2 Comité des rémunérations

La décision de créer un Comité des rémunérations a été arrêtée par le Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006. Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de surveillance et comprend au moins un membre indépendant.

Le Comité des rémunérations élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Jusqu'au 24 mai 2013 ses membres étaient :

- Monsieur Philippe Poindron, Président ;
- Monsieur Henri Guitelmacher ;
- Madame Michèle Wils.

Depuis le 24 mai 2013, ses membres sont :

- Olivier Mitterrand , Président ;
- Philippe Poindron ;
- Geneviève Martin..

Depuis 2012, le Comité des rémunérations se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni deux fois en 2013.

Le Comité des rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de surveillance sur la rémunération des membres du Directoire ;
- d'examiner les plans d'attribution de stock-options et d'actions gratuites en faveur des membres du Directoire et des collaborateurs ;
- d'examiner la politique salariale du Groupe.

16.3.3 Comité de direction

Le Comité de direction a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

Le Comité de direction se réunit autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens.

Le Comité de direction a un rôle consultatif. Il aide le Directoire à déterminer et mettre en œuvre la stratégie de l'entreprise.

Jusqu'au 24 mai 2013, le Comité de direction était composé de dix membres :

- Olivier Mitterrand, Président du Directoire ;
- Fabrice Desrez, Directeur Général ;
- Jean Tavernier, membre du Directoire ;
- Moïse Mitterrand, membre du Directoire ;
- Ronan Arzel, membre du Directoire ;
- Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire ;
- Olivier Sartral, Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines et du Service juridique ;
- Stéphane Le Moël, Directeur Délégué Immobilier d'entreprise ;
- Emmanuel Thomas, Directeur Allemagne ;
- Hervé Bertin, Directeur Délégué Produits.

Depuis le 24 mai 2013, le comité de direction ne compte plus que 9 membres, Olivier Mitterrand n'en faisant plus partie.

16.3.4 Règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire

Le Conseil de surveillance et le Directoire ont adopté chacun un règlement intérieur contenant notamment :

- des règles relatives à l'interdiction ou à la restriction d'interventions des mandataires sociaux sur les titres de la Société pour lesquels ils disposent d'informations non encore rendues publiques ;
- des règles relatives à la transparence des transactions effectuées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance contient par ailleurs des dispositions relatives aux critères d'indépendance de ses membres et aux Comités spécialisés.

16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté le 27 juin 2003 la forme à Directoire et Conseil de surveillance qui dissocie les fonctions de direction et les fonctions de contrôle de la Direction.

Par ailleurs, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant du code de gouvernement d'entreprise Middlenext, code de gouvernance de référence adopté par la Société lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 24 mai 2013, en remplacement du code AFEP/MEDEF auquel il était fait référence jusqu'à cette date. Ce changement de référentiel a principalement été décidé en raison d'une plus grande adaptation du code Middlenext au fonctionnement de la société, ce code s'adressant spécifiquement aux valeurs petites et moyennes. Ces recommandations sont notamment relatives à la création des différents Comités mentionnés ci-dessus, à la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de surveillance et à l'adoption des règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire.

À cet égard, sont considérés comme indépendants les membres du Conseil de surveillance qui n'entretiennent pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative avec la Société ou l'une quelconque de ses filiales (ensemble "le Groupe"), qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement.

Seront présumés indépendants les membres du Conseil de surveillance répondant aux critères suivants :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société, ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années

- ne pas être client, fournisseur, ou banquier significatif de l'une quelconque des sociétés du Groupe ou d'une société pour laquelle l'une quelconque des sociétés du Groupe représente une part significative de l'activité

- ne pas être actionnaire de référence de la société

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence

- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des trois dernières années.

16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction

16.5.1 Limitations statutaires (article 13 des statuts)

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autres que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

16.5.2 Autres limitations

La « Convention de management » en vigueur depuis 2006 entre LNC et Premier Investissement, à laquelle a succédé, à compter du 1er juin 2013, une nouvelle convention d'animation, confie à Premier Investissement la responsabilité de définir la stratégie du Groupe.

Il est rappelé que Premier Investissement est l'actionnaire principal de LNC et que cette société est majoritairement contrôlée par Olivier Mitterrand.

La convention d'animation est conclue pour des durées d'un an renouvelable, mais peut être dénoncée dès lors qu'Olivier Mitterrand réduirait sa participation au capital à moins de 33,33 % des droits de vote, directement ou indirectement, dans LNC.

Il demeure que la responsabilité opérationnelle de l'activité du Groupe continue d'incomber intégralement aux dirigeants de chaque société du Groupe, étant précisé que les décisions stratégiques sont préalablement discutées par le Directoire.

16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise

Il est précisé que les mentions relatives à l'organisation des travaux du Directoire (1.6 du Rapport du Président du Conseil de surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et le contrôle interne pour l'année 2011) et notamment la limitation des pouvoirs du Directoire ont fait l'objet de modifications en 2006 (voir paragraphe 16.5 ci-dessus).

16.6.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de Référence.

16.6.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président du Conseil de surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de Référence.

17 Salariés

17.1 Ressources humaines

17.1.1 Effectifs

Le lecteur est invité à se reporter à la première partie du paragraphe 1 6.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.2. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.3 Rémunérations

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.3. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.4. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.6 Politique sociale

Le lecteur est invité à se reporter aux paragraphes 16.1.5. et 16.1.6. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.7 Œuvres sociales

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.3.5. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 7 mars 2014

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	13 320 684	83 %	24 132 895	89,71 %
Moïse Mitterrand	1 077	ns	1 092	ns
Fabrice Desrez	93 555 **	0,58 %	94 745	0,35 %
Jean Tavernier	69 226 **	0,43 %	94 702	0,35 %
Ronan Arzel	27 039	0,17 %	28 229	0,1
Paul-Antoine Lecocq	2 000	ns	2 000	ns
Philippe Poindron	15	ns	30	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	2 380	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	30	ns
Geneviève Martin	200	ns	200	ns
Marie Mitterrand (représentante permanente de Premier Investissement)	15	ns	30	ns
TOTAL	**13 515 001**	**84,26 %**	**24 356 333**	**90,50 %**

* *Regroupe la participation dans LNC de Premier Investissement et de Premier Associés en plus de celle d'Olivier Mitterrand.*

** *Y compris, d'une part, les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés émises à l'occasion de l'introduction en Bourse de la Société, et, d'autre part, les actions attribuées dans le cadre du programme d'attribution gratuite d'actions de performance.*

*** *Total des droits de vote exerçables en Assemblées.*

17.2.2 Stock-options

Aucun mandataire social ne détient d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Des informations complémentaires concernant les stock-options et actions de performance figurent au 21.1.5

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation et Intéressement

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.2 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.3 Options de souscription et d'achat d'actions

Néant

- **Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité**

Néant.

17.3.4 Attributions gratuite d'actions

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

La période d'attribution est arrivée à échéance le 5 avril 2011, date à laquelle le Directoire a procédé à l'augmentation de capital social de la Société par la création d'actions nouvelles.

La période de conservation des actions ainsi attribuées est ,quant à elle, arrivée à échéance le 5 avril 2013.

Récapitulatif des attributions gratuites d'actions

	Plan 1a *	**Plan 1b**	**Plan 2 a ***	**Plan 2 b ***	**Plan 3**
Date d'Assemblée	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008
Date du Directoire	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009
Nombre total maximal d'actions attribuées aux :	283 980	49 440	99 630	104 400	259 000
• mandataires sociaux	197 540	-	64 770	-	-
• Guy Welsch, (pour mémoire - ancien membre du Directoire)	98 760	-	27 435	-	-
• Fabrice Desrez, membre du Directoire	74 080	-	18 285	-	-
• Jean Tavernier, membre du Directoire	24 700	-	19 050	-	-
• 10 premiers attributaires salariés	86 440	49 440	34 860	59 535	10 000
Échéance période d'attribution	6 avril 2011	6 avril 2011	6 avril 2011	6 avril 2011	6 avril 2011
Échéance période de conservation	6 avril 2013	6 avril 2013	6 avril 2013	6 avril 2013	6 avril 2013
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2009 à raison des objectifs fixés	283 980	na	99 630	104 400	na
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2010	283 980	49 440	99 630	84 135	201 000
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2011	283 980	43 260	99 630	90 315	193 000

* *Les plans 1a, 2a et 2b visent l'attribution gratuite d'actions de performance dont le nombre définitif a été fixé à raison de la réalisation d'objectifs liés à la performance financière et de production du Groupe.*

Voir point 21.1 du DDR 2012 pour une présentation des principales caractéristiques de ces plans.

18 Principaux actionnaires

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente, à la date du 7 mars 2014, le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société dont, le capital social est actuellement fixé à 16 039 755 euros divisé en 16 039 755 actions d'un nominal de 1 euro chacune, suite à l'augmentation de capital intervenue le 21 juin 2013 consécutivement à la mise en œuvre du mécanisme de paiement du dividende de l'exercice 2012 en actions :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement (1)	11 120 669	69,33%	21 399 630	79,55%
Premier Associés	2 200 000	13,72 %	2 733 250	10,16%
Actions propres (3)	7 327	0,05 %	-	-
Autres dirigeants (2)	194 347	1,21 %	223 453	0,83 %
Salariés (dont ORS et Actions gratuites)	228 960	1,43 %	239 370	0,89 %
Autres actionnaires individuels au nominatif	131 395	0,82 %	148 278	0,55 %
Public	2 157 057 (3)	13,45 %	2 157 057	8,02 %
TOTAL	**16 039 755**	**100 %**	**26 901 038 (4)**	**100 %**

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

(2) La mention « Autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de surveillance et comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.

(3) Au 07.03.2014

(4) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.

Au cours de l'exercice 2013, la société PREMIER ASSOCIES est montée dans le capital de la Société et a franchi les seuils légaux de 5% et 10% de détention tant du capital social que des droits de vote de la Société. Ces franchissements de seuils ont donné lieu aux déclarations réglementaires auprès de l'AMF les 15 avril, 16 mai et 18 juin 2013.

Pour rappel, comme cela a été présenté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013, la société Premier Associés SAS (anciennement Premier SAS) a été cédée à l'actionnaire de référence Premier Investissement. Premier Associés SAS détenait jusque-là les actions d'autocontrôle. Elle a ensuite accru sa participation dans le capital de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, principalement via des apports de titres par PREMIER INVESTISSEMENT, pour atteindre 13,72% et devenir ainsi un associé important de la Société.

Cette évolution avait pour objectif de permettre un accompagnement de la gouvernance de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS en faisant de PREMIER ASSOCIES SAS une société dédiée à un plan d'association des dirigeants de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées.

	Situation au 31.12.2011			Situation au 31.12.2012			Situation au 31.12.2013		
Actionnariat	**Nombre d'actions**	**% du capital**	**% des droits de vote**	**Nombre d'actions**	**% du capital**	**% des droits de vote**	**Nombre d'actions**	**% du capital**	**% des droits de vote ***
Premier Investissement	11 700 429	76,76	87,24	11 797 430	77,40	88,49	11 083 395	69,10	79,41
Premier Associés	-	-	-	-	-	-	2 200 000	13,72	10,16
Autres dirigeants	190 641	1,25	0,90	192 141	1,26	0,86	194 347	1,21	0,83
Salariés	451 566	2,96	1,96	332 2146	2,18	1,34	230 170	1,43	0,89
Autres actionnaires Individuels au nominatif	204 278	1,34	1,13	247 112	1,62	1,03	133 021	0,83	0,56
Public	2 142 690	14,06	8,77	2 122 878	13,93	8,27	2 189 530	13,65	8,14
Autocontrôle	533 250	3,50	-	533 250	3,50	-	-	-	-
Autodétention	19 500-	0,13	-	17 329	0,11	-	9 292	0,06	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**15 242 354**	**100,00**	**100,00**	**15 242 354**	**100,00**	**100,00**	**16 039 755**	**100,00**	**100,00**

* *Sur la base de 26 891 689 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2013.*

18.1.3 Pactes d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation visés à l'article 21.2.6 ci-dessous, il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre Premier Associés et Premier Investissement.

18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires

18.2.1 Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fera pas perdre le droit acquis ou n'interrompra pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société sera également sans effet sur le droit de vote double qui pourra être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

18.2.2 Franchissements de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne physique ou morale qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, puis au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou des droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations devront également être transmises par tout actionnaire concerné à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque sa participation franchit à la baisse les tranches visées ci-dessus.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

18.2.3 Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

18.3 Contrôle de la Société

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée aux points 18.1.1 et 18.1.2 ci-dessus. Au 31 décembre 2013, la Société est donc contrôlée à hauteur de 82,82 % du capital et 89,57 % des droits de vote par les sociétés PREMIER INVESTISSEMENT et PREMIER ASSOCIES, elles-mêmes contrôlées par Olivier Mitterrand (voir chapitre 21.2.6), Président du Conseil de Surveillance de la Société.

Il est rappelé que la forme dualiste de la Société permet un contrôle effectif de l'organe dirigeant de la Société, le Directoire, par son organe de contrôle, le Conseil de surveillance.

L'effectivité de ce contrôle est encore renforcée par l'ensemble des mesures, s'inspirant des recommandations Middlenext, qui sont mises en œuvre dans le cadre de la gouvernance de la Société. À cet égard, peuvent être soulignés les points suivants :

- la moitié des membres du Conseil de surveillance, soit 3 membres, sont des membres indépendants au sens des critères retenus par Middlenext ;
- des Comités d'audit et des rémunérations ont été créés par décisions du Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006. Deux des trois membres du Comité d'Audit sont indépendants Ce ratio est de un sur trois concernant le Comité des Rémunérations.

Pour davantage de précisions sur le fonctionnement de la gouvernance de la Société, le rôle des Comités et la composition des organes de la Société, il convient de se référer aux chapitres 14 et 16 du présent document ci-dessus.

18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À la date du présent Document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

19 Opérations avec des apparentés

Pour les relations société mère et filiales, se reporter au chapitre 7 du présent Document de Référence.

19.1 Conventions réglementées

Nous invitons le lecteur à se reporter au Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2013 figurant en Annexe 3 au présent Document de Référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1er janvier 2014, les autorisations suivantes relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce ont été données :

- renouvellement des conventions de prestations de services conclues entre LNC SA et ses principales filiales françaises et étrangères, ainsi que sa société mère, PREMIER INVESTISSEMENT.

19.2 Autres conventions

LNC assume, dans l'ensemble des filiales françaises de LNCI, le mandat de gérant des sociétés civiles ou sociétés en nom collectif de construction-vente.

LNC assume, pour la plupart des opérations immobilières développées en France, des fonctions de Direction de Programmes, de maître d'œuvre d'exécution et de commercialisation, dans le cadre de contrats de prestations de services conclus avec chaque société d'opération, filiale de LNCI.

LNC a conclu avec LNCI, le 10 janvier 2003, une convention d'intégration fiscale, qui prévoit que LNCI verse à LNC à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du Groupe, tel qu'il est déterminé en application des articles 223 A et suivants du Code général des impôts, et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé le résultat de LNCI et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation et déduction dont la société LNCI aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

LNC a conclu avec Premier Investissement une convention prévoyant la mise à disposition au profit de LNC de la trésorerie excédentaire de Premier Investissement dans la mesure définie par cette dernière, moyennant un intérêt calculé au taux de l'EONIA, étant entendu que le compte courant de Premier Investissement au sein de LNC ne doit en aucun cas présenter un solde comptable débiteur. Depuis janvier 2007, le solde de ce compte courant est nul, aucun versement n'a été effectué ni aucun intérêt versé.

19.3 Fondation d'entreprise

La **Fondation d'entreprise *Les Nouveaux Constructeurs – Premier*** a été créée en 2006 pour une durée de cinq ans, prorogeable pour trois ans minimum. Elle est administrée par un Conseil d'administration de sept membres comprenant deux représentants des fondateurs, deux représentants du personnel de l'entreprise et trois personnalités qualifiées.

En décembre 2008, le Conseil d'administration de la fondation a approuvé la modification des statuts permettant ainsi à la fondation de soutenir et mettre en œuvre non seulement dans des pays défavorisés mais aussi en France « des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées ».

Pour remplir sa mission, elle emploie les moyens d'action suivants :

- le financement et la construction d'équipements et d'infrastructures à usage éducatif, sanitaire ou médical ;
- la mise en œuvre de missions médicales mobiles ;
- l'achat et l'expédition de matériels éducatifs, médicaux et de médicaments ;
- le développement de programmes de soutien à l'éducation et à la formation professionnelle des jeunes ;
- le parrainage d'enfants et l'attribution de bourses d'études.

Afin de permettre à la Fondation Les Nouveaux Constructeurs – Premier d'exercer son objet, Premier Investissement et la Fondation ont conclu le 8 janvier 2007 une convention de mise à disposition aux termes de laquelle Premier Investissement s'est engagée à mettre gracieusement à disposition de la Fondation :

- du personnel avec prise en charge par Premier Investissement des salaires et indemnités y afférents ;
- des locaux ;
- du matériel et du mobilier.

Suite à la décision du Conseil d'administration de décembre 2010, la prorogation de la fondation pour 5 ans a été approuvée par la Préfecture de Paris en juin 2011. Le Programme d'Actions Pluriannuel 2011-2015 est de 800 000 euros. Les programmes d'actions 2013 sont les suivants :

19.3.1 Les actions de solidarité internationale

Au Niger, région de Zinder

- En partenariat avec l'association française **Esafro (Education et Santé sans Frontière)** et l'association nigérienne Matassa, engagement pluriannuel pour permettre la scolarisation d'enfants issus de villages de brousse : **création d'un internat à Zinder**, financement des études et parrainages :
  - septembre 2013 : accueil de 16 nouveaux enfants portant l'effectif à 98 enfants, à parité filles/garçons ;
- dans le domaine de la santé : partenariat avec l'hôpital de Zinder. Actions à destination des populations des villages dont sont issus les enfants : organisations de missions médicales, accompagnement et suivi des malades ; partenariat avec l'association Mécénat Chirurgie Cardiaque pour la prise en charge d'enfants nigériens malades du cœur.
- dans le domaine des Activités Génératrices de Revenus (AGR) : poursuite du soutien pour la création d'Activités Génératrices de Revenus, mises en place dans les villages d'origine des enfants ; mise en place d'actions de soutien scolaire dans des écoles de village.

Au Niger, Niamey

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien à l'association **Les Amis de Hampaté Bâ**, qui contribue en partie aux frais de fonctionnement du collège privé Amadou Hampaté Bâ de Niamey. En 2013, la Fondation a pris en charge le salaire du professeur informaticien nouvellement recruté dans ce collège

Au Sénégal, Malicounda Sérère

- Projet parrainé par un ancien collaborateur.
- Association **Graine de Mil** : appui au soutien scolaire dispensé aux enfants issus de l'école de Malincounda Sérère, qui sont désormais au collège.

Au Burkina Faso, Tougan

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'association **La Samaritaine** : en 2013, prise en charge des cours d'alphabétisation de jeunes filles et parrainage de 20 apprenantes en formation couture, tissage et tricot.

Au Mali, Kayes

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien au **Centre d'Appui à la Scolarité (CAS)**: en 2013, soutien au renforcement des capacités pédagogiques des enseignants et des animateurs (achat de matériel informatique et de manuels neufs, formation pédagogique).

En Haïti, Port-au-Prince

- Projet parrainé par un ancien membre du Conseil d'administration de la Fondation.

- Soutien pluriannuel à l'ONG haïtienne **AHFADEM** : accompagnement des familles pauvres du quartier Montjoie pour les aider à améliorer leurs revenus et à scolariser leurs enfants. En 2013, appui aux frais de fonctionnement de l'association, et à la scolarisation des jeunes, et plus particulièrement des jeunes filles.

En Inde, Pondichéry

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'association **Vellaï Thamaraï** : en 2013, renouvellement de la prise en charge de la scolarisation d'une classe de 20 enfants.

En Afghanistan, Kaboul

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien à l'association **Afghanistan Demain** : accueil et intégration socio-économique d'enfants travaillant dans les rues de Kaboul.

19.3.2 Les actions de solidarité nationale

Soutien de deux associations :

- **Le Valdocco**, Lyon : contribution au programme de lutte conte le décrochage scolaire et soutien aux familles de quatre quartiers sensibles du Grand Lyon ;
- **Centre Enfants du Monde (CEM)**, Kremlin-Bicêtre : soutien au CEM pour l'insertion des Mineurs Isolés Étrangers (MIE) créé en 2002. En 2013, soutien aux activités sociolinguistiques et socio-éducatives du CEM afin de favoriser l'intégration dans la société française des mineurs étrangers qu'il accueille.

19.3.3 Journée de Solidarité

En chiffres :

97 collaborateurs engagés/Taux de participation de **47 %**.

En 2013, s'est déroulée la 4ème édition de la Journée de Solidarité. L'objectif de cette journée est de permettre aux collaborateurs de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs de mener des actions solidaires avec les associations partenaires de la Fondation LNC - Premier situées en France ou avec des associations œuvrant dans le domaine d'action de la Fondation..

Pour cette nouvelle édition, il a une nouvelle fois été proposé aux collaborateurs de chaque Direction de Programmes de découvrir le quotidien de ces associations et d'échanger avec leurs bénéficiaires :

6 activités ont été proposées avec **6 associations partenaires**

Île-de-France :

-sortie au zoo de Thoiry avec deux publics distincts: un groupe a accompagné des adultes en situation de précarité suivis par l'association Autremonde, tandis qu'un autre groupe accompagnait des enfants suivis par le Valdocco d'Argenteuil

-activité "Parcours dans les arbres" au Parc Floral de Vincennes avec les mineurs étrangers isolés accueillis par le Centre Enfants du Monde (CEM) du Kremlin-Bicêtre

-sortie touristique dans Paris, avec la visite le matin de la Tour Eiffel, et une croisière en bateau mouche l'après-midi avec un groupe de migrants, également soutenus par l'association Autremonde.

Lyon : matinée de jeux et d'échanges avec les adolescents de l'association Le Valdocco, puis accrobranche l'après-midi au Parc City Aventure.

Marseille : rencontre avec les résidents de la maison de retraite Notre Dame. Visite du Vieux Port, du musée Le Pavillon M, dans le cadre de « Marseille Capitale européenne de la culture 2013 », puis déjeuner dans un restaurant

Biot : une journée à Monaco avec des enfants soutenus par la ville de Saint Laurent du Var. Visite du zoo le matin, et visite du musée océanographique l'après-midi.

20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2013

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2013 établis en normes comptables IFRS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

le contrôle des comptes consolidés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la justification de nos appréciations ;

la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Votre société présente dans la note 1.1.4 de l'annexe les principaux jugements et estimations retenus pour l'établissement des états financiers, et notamment les modalités relatives à :

l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation ;

la reconnaissance du revenu et de la marge sur les contrats de construction de promotion immobilière et notamment le changement de modalités de calcul conduisant à inclure les honoraires de commercialisation au prix de revient des immeubles. Les principes comptables appliqués sont par ailleurs décrits en note 1.3.1 de l'annexe ;

la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits fiscaux reportables en fonction des perspectives bénéficiaires des filiales concernées. Concernant ZAPF GmbH, votre société a retenu une approche globale visant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et de l'information communiquée dans l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Dijon et Paris-La Défense, le 10 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL	ERNST & YOUNG et Autres	
Yves Llobell	François Carrega	Sébastien Huet

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)
Ecart de conversion	*198*	*(549)*
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(18)	(290)
Ecarts actuariels	*(23)*	*(419)*
Impôt différé sur écarts actuariels	*5*	*129*
Résultat global	**28 426**	**11 941**
dont quote-part du groupe	*28 163*	*18 451*
dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés	*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 *
Ecarts 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 créditeurs		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**
Retraitement 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 METHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 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 1er janvier 2013.

L'amendement à la norme IAS 19 « Avantages du personnel », est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, avec effet rétrospectif au 1er 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 ;
  1.1.
- 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 1er 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 1er 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 1er 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 budgété hors terrain.

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

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,

- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération (dont les coûts du personnel technique chargé des missions de maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers).

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

- coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de 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 1er 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 1er 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 1er 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'évènements 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 inclues dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une provision.

- Pertes de valeur

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

1.3.11. Coûts d'emprunt

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

1.3.12. Créances clients

- Créances clients

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

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

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

1.3.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

Est courant :

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

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

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

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

1.3.16. Paiements fondés sur des actions

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

1.3.17. Actions propres

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

1.3.18. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du Groupe LNC, résultant d'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 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

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 4ème 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 générait une forte amélioration du résultat opérationnel du Résidentiel de +10.3m€ qui s'élevait 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 entrainait 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 1er 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 1er 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**	**Retraitement des honoraires commerciaux**	**Retraitement 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	Retraitement des honoraires commerciaux	Retraitement 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	Retraitement des honoraires commerciaux	Retraitement 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 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

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 1er 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

Résultat net par action	**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
Impact des actions en autocontrôle	*(145 635)*	*(534 250)*
Impact des actions propres	*(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.

Résultat net par action – dilué	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

(en milliers d'euros)	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
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

(en milliers d'euros)	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
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

(en milliers d'euros)	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
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

(en milliers d'euros)	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
Terrains	15 513	-	(1 255)	-	-	6	14 264
Constructions	22 080	1 470	(573)	-	47	26	23 050
Autres immobilisations corporelles	53 652	2 048	(1 061)	(125)	(114)	-	54 400
Total valeurs brutes	**91 245**	**3 518**	**(2 889)**	**(125)**	**(67)**	**32**	**91 714**

Amortissements

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

Valeurs nettes

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

5.3. 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.

	31.12.2013			31.12.2012 Retraité		
(en milliers d'euros)	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

	31.12.2013			
(en milliers d'euros)	**Espagne**	**Allemagne**	**Autres**	**Total Etranger**
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 Valeur Brute	31.12.2013 Pertes de valeur	31.12.2013 Valeur Nette 31.12.2013	31.12.2012 Valeur Brute	31.12.2012 Pertes de valeur	31.12.2012 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)	31.12.2013 Valeur brute	31.12.2013 Pertes de valeur	31.12.2013 Valeur nette	31.12.2012 Valeur brute	31.12.2012 Pertes de valeur	31.12.2012 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
Actions émises :				
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 ente 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 decembre 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 Espanã 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 indemnisant 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)	2013			2012		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	**Engage-ment couvert**	**Engagement non couvert**	**Total**	**Engage-ment couvert**	**Engagement non couvert retraité**	**Total retraité**
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)	2013			2012		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	**Engage-ment couvert**	**Engagement non couvert**	**Total**	**Engage-ment couvert**	**Engagement non couvert retraité**	**Total retraité**
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)	2013			2012		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	**Engage-ment couvert**	**Engagement non couvert**	**Total**	**Engage-ment couvert**	**Engagement non couvert retraité**	**Total retraité**
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 Indonesie 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 :
  - Garantie de non cession de parts de SCI
  - Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
  - Nantissement des créances
  - 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

	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
En milliers d'euros	**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

	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
En milliers d'euros	**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 défaillance des sociétés du groupe emprunteuses.

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail, à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe, et enfin à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire.

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

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

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

7.3.4. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2013	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 LIEES

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	2 135 651
Conseil de surveillance	70 000	0	66 500	959 935	0	0	1 096 435
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 1er 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 soulte, 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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 GRISETTES	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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
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 CAILLOLS	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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclet - 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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	VALENTON 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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 - 31131 Balma	531 489 565	50.00	49.65	Proportionnelle (IP)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
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 Péclet - 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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 SALENGRO	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	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	99.30	Globale (IG)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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	LIONSUN 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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	VALBONNE 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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)
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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
DOMEPASTEUR	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)
DOMESEINE	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					
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)
CHATENAY EPP	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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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					
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100.00	99.37	Globale (IG)
1ERFRANK-FURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	*Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt*		*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
	PREMIER LAHNSTRASSE	*Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt*		*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Globale (IG)
	- FOUNTAINE 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)*
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la Républica. 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)

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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	Nürnberger 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)*

B. Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

le contrôle des comptes annuels de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la justification de nos appréciations ;

les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note « Immobilisations financières » de la partie « Principes et méthodes comptables » de l'annexe, les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de la situation nette au 31 décembre de l'exercice clos 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 la situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie et vérifié les calculs de détermination des provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Dijon et Paris-La Défense, le 10 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL	ERNST & YOUNG et Autres	
Yves Llobell	François Carrega	Sébastien Huet

BILAN ACTIF

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

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				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			171 443	336 719
Emprunts et dettes financières divers			28 576 479	31 355 690
		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

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

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		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	60 744	3 612 872
Reprises sur provisions et transferts de charges		192 104
	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 exceptionelles 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**

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 1er 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 1er 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 01er 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 évènements 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
		45 887 132		**45 887 132**

4 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

4.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :

1) 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,

2) 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 Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé

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 État des créances

(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	
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	
TOTAL	111 452 818	82 331 757	29 121 061

4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif

(en euros)	31/12/2013
Produits à recevoir	**2 734 174**
Liés à la négociation bancaire	194 207
Intérêts à recevoir	1 229 084
Créances clients & diverses	750 569
Produits divers à recevoir	430 314
Dividendes	130000
Comptes de régularisation actif	**3 640 323**
• Charges constatées d'avance	565 710
• Écart de conversion actif 1er Indonesia	2 438 123
• Écart de conversion actif 1er Polska	636 490

4.5 Valeurs mobilières de placement

	31.12.2012			31.12.2013			
(en euros)	**Valeur brute**	**Provision**	**Valeur nette**	**Valeur brute**	**Provision**	**Valeur nette**	**Valeur vénale**
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 État 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 à payer et comptes de régularisation passif (en euros)

(en euros)	31/12/2013
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
• Écart de conversion actif 1er Singapour	0

4.8 Analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Capitaux propres au 31.12.2012 avant affectation résultat	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 actions 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	0	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 : 16 039 755

Valeur nominale : 1 €/action.

4.9 Tableau des provisions

(en euros)	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			15,00 %	
taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			19,00 %	
			18,00 %	
			taux de taxation d'origine	
Assiette imposable au taux des plus et moins-values à 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.
- Récapitulatif 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 ;
  - Cabrita Développement;
  - LNC Entreprise;
  - SCI Clichy rue Anatole France;
  - SCI Villeurbanne Poudrette
  - SCI Chartres Beaulieu
  - SCI Béziers Balmat Vacquerin

4.11 État 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
Engagements reçus				
1- Avals et garantis reçus	1 746	0	1 174	0
Engagements donnés				
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	0
5 - Garantie de paiement au titre d'indemnités d'immobilisation	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**
9 - Engagements réciproques	2 314	0	12 247	0
10 - Dettes garanties par des sûretés		Montant des sûretés en k€		
Emprunt auprès d'établissements de crédit				
• Nantissement d'espèces	0		0	
• Cessions de créance	0		0	
• Nantissement de titres	0		0	

Autres informations

11 - 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.

12 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la Société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courants 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.

13 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société ZAPF, et au rachat par LNCSA 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.

14 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

4.12 Entreprises liées

(en euros)	Total brut	Dont entreprises liées
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 liées

4.13.1 Mandataires sociaux

(en euros)	31.12.2013					
	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
Mandataires sociaux	**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 titre 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

		Cadres	160	Hommes	114
Effectif à la clôture	224	Non cadres	64	Femmes	110
Effectif moyen	227				

4.15 Indemnités départ 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 actuaire, s'élève au 31 décembre à 1 306 906 €, charges sociales comprises.

4.16 Rémunération allouées 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 postérieurs

Néant.

4.19 Compte de Résultat

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 et assimilés	691 031 (1)	207 131
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	64 000	
Résultats de participations (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 de 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 4 663 570 €

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 €.

5 Résultats Financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

(Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2009	2010	2011	2012	2013
I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE (en euros)					
a) Capital social	14 532 169	14 532 169	15 242 354	15 242 354	16 039 755
b) Nombre d'actions émises	14 532 169	14 532 169	15 242 354	15 242 354	16 039 755
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUES (en euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	24 857 504	26 426 230	28 586 050	31 555 061	29 741 622
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	8 442 379	12 753 695	15 585 030	28 496 302	23 752 581
c) Impôt sur les bénéfices	(6 084 793)	(1 644 769)	1 101 684	(6 939 682)	(4 137 777)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	17 162 250	18 447 169	21 174 318	27 801 694	16 170 810
e) Montant des bénéfices distribués	7 262 697	7 616 777	7 610 619	9 135 967	
III- RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION (en euros)					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,00	0,99	0,95	2,32	1,74
a) Résultat après impôts, amortissements et provisions	1,18	1,27	1,39	1,82	1,01
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60
IV- PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	170	167	173	243	227
b) Montant de la masse salariale	13 796 212	14 328 405	14 405 880	17 047 082	17 871 699
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc…….)	5 900 875	6 276 235	6 044 727	7 325 953	7 896 809

6 Filiales et 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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
1-FILIALES ETRANGERES													
- Détenues 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**	-	-	**-**

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
PREMIER INDONESIA MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	**2 758 900 000 IRP**	**(6 183 660 976) IRP**	**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	GmlbH	**25 000**	**(543 885)**	**100**	**54 801**	**27 801**	**624 524**	**-**	-	**(10 779)**	-	**529 664**	-

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
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 Blgd 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 Nürnberger 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**	-

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
- Détenues 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 Blgd 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**

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
2-FILIALES FRANCAISES													
- Détenues à plus de 50%													
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 - 75755 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**	-	-

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques 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**	**-**	**-**	**-**
PREMIER LNC Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 - 75755 PARIS CEDEX 15	S.C.S	**15 245**	**33 431**	**100**	**15 245**	**15 245**	-	**-**	-	**6 866**	-	-	-
PARANGON Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 - 75755 PARIS CEDEX 15	S.N.C	**152 449**	-	**100**	**152 449**	**152 449**	**2 460 414**	**-**	-	**507**	-	-	-

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
LNC APEX	S.A.R.L	**15 245**	**251 921**	**100**	**63 956**	**63 956**	**-**	**-**	-	**2 424 809**	-	-	-
Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 - 75755 PARIS CEDEX 15													
LE QUERCY	S.C.I.	**1 500**	-	**99**	**1 485**	**1 485**	**253 293**	**-**	-	**75 187**	-	-	-
4 Allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE													
DU 9 RUE FRANKLIN - SETE	S.C.I			**75**	**1 500**	**1 500**	**-**	**-**		**3**	-	-	-
DU 8 RUE DE L'ABBE DE L'EPEE MONTPELLIER	S.C.I			**100**	**2 000**	**2 000**	**-**	**-**		**9 530**	-	-	-
QUAI DU COMMANDANT MERIC - AGDE	S.C.I	**2 000**	-	**100**	**2 000**	**2 000**	**-**	**-**		**4 303**	-	-	-
DU 13 AVENUE FRANCOIS DELMAS MONTPELLIER	S.C.I	**2 000**	-	**100**	**2 000**	**2 000**	**-**	**-**		**256**	-	-	-
DU 24 BOULEVARD D'ORIENT - MONTPELLIER	S.C.I	**2 000**	-	**100**	**2 000**	**2 000**	**-**	**-**		**31**	-	-	-

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 Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
DU 369 RUE DE L'AIGUELONGUE - MONTPELLIER	S.C.I	**2 000**	-	**100**	**2 000**	**2 000**	**-**	**-**		**172**	-	-	-
487 RUE DU TRIOLET - MONTPELLIER	S.C.I	**1 000**	-	**100**	**1 000**	**1 000**	**-**	**-**		**0**	-	-	-
PIOCH DE BOUTONNET - MONTPELLIER	S.C.I	**1 000**	-	**100**	**1 000**	**1 000**	**1 200 000**	**-**	**1 943 337**	**201 002**	-	-	-
THEROIGNE DE MERICOURT - MONTPELLIER	S.C.I	**1 000**	-	**100**	**1 000**	**1 000**	**800 000**	**-**	**6 475 427**	**939 344**	-	-	-
BEZIERS BALMAT VACQUERIN	S.C.I	**1 000**	**(249 853)**	**100**	**1 000**	**1 000**	**180 857**	**-**	**66 000**	**19 911**	-	-	**250 524**
DES 3 & 4 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE - PALAVAS LES FLOTS	S.C.I	**2 000**	-	**51**	**1 020**	**1 020**	**382 500**	**-**	**1 772 096**	**330 292**	-	-	-
1227 Avenue du Mondial 98 - 34000 MONTPELLIER											-	-	-
- Détenues entre 10 et 50%													
DREUX LIEVRE D'OR	S.N.C	**1 000**	-	**50**	**500**	**500**	**-**	**-**	-		-	-	-
33 av du Maine - Paris 15													

8 & 10 RUE CHAPTAL - MONTPELLIER	S.C.I.	**2 000**	-	**30**	**600**	**600**	**-**	**-**	**25 919**	**1 706**	-	-	-
DU 25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	S.C.I.		-	**40**	**600**	**600**	**-**	**-**		**(2 612)**	-	-	-
DU 2 QUAI DES JOUTES AGDE LE CAP D'AGDE	S.C.I.		-	**34**	**680**	**680**	**-**	**-**		**(7 883)**	-	-	-
PARCE AVENUE MONTPELLIER	S.C.I.		-	**30**	**600**	**600**	**-**	**-**		**39**	-	-	-
DU 12 RUE JULES FERRY CASTELNAU LE LEZ	S.C.I.		-	**40**	**800**	**800**	**-**	**-**	**27 591**	**28 111**	-	-	-
DU CANAL AIGUES MORTES	S.C.I.		-	**50**	**1 000**	**1 000**	**-**	**-**		**107**	-	-	-
GRAND LARGE LA GRANDE MOTTE	S.C.I.		-	**40**	**800**	**800**	**-**	**-**		**(41 510)**	-	-	-
FRA ANGELICO - LIRONDE - I. MONTPELLIER	S.C.I.	**2 000**	-	**45**	**900**	**900**	**-**	**-**	**10 711 057**	**1 857 071**	-	-	-
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER SUR LEZ	S.A.R.L.	**2 000**	**132 692**	**50**	**1 000**	**1 000**	**-**	**-**	**2 612 839**	**(1 531)**	**640 400**	-	-
1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER													
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**
TOTAL GENERAL					**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**

SA : société anonyme. *SCCV : société coopérative à capital variable de caution mutuelle.*

SARL : société à responsabilité limitée. *SNC : société en nom collectif (société transparente).*

20.2 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution des dividendes est définie par le Directoire, après analyse notamment des résultats et de la situation financière du Groupe.

La Société a pour objectif de distribuer à ses actionnaires entre 30 % et 50 % de son résultat net consolidé (part du Groupe), hors autres produits et charges correspondant à des éléments non récurrents, au titre de l'exercice considéré. Cet objectif ne constitue cependant en aucun cas un engagement de la Société et les dividendes futurs susceptibles d'être distribués dépendront des résultats de LNC, de sa situation financière et de tout autre élément que le Directoire jugera pertinent.

Dividendes par action au cours des 3 derniers exercices

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2011 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 25 mai 2012 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 24 mai 2013 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action, avec option de paiement de ce dividende en actions.

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité et qui concernent principalement des désordres pour lesquels la responsabilité contractuelle des sociétés du Groupe est mise en jeu en leur qualité de vendeur et en ce qui concerne l'activité française de la Société, en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution.

Il est à noter que ces litiges sont plus nombreux en France qu'à l'étranger en raison de la garantie décennale due par le vendeur ainsi que par les intervenants à l'acte de construire telle que définie par la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) et dont la mise en jeu est de plus en plus actionnée par les consommateurs que sont les acquéreurs de biens en l'état futur d'achèvement et les syndics de copropriété.

Le Groupe s'efforce de prévenir ces procédures par le biais :

- tant de ses mesures de contrôle interne (cf. chapitre 4.6.1 ; « politique de gestion des risques ») qui font en outre l'objet de contrôles internes ou externes ;
- que du renforcement du Service Clients dont une des missions principales consiste dans la gestion rapide de la levée des réserves des clients livrés.

La gestion des procédures judiciaires est centralisée au sein de la Direction Juridique pour la France ou de la Direction de chaque filiale étrangère de manière à recenser les litiges impliquant le Groupe.

Le suivi de ces procédures est assuré par les juristes du Groupe assistés de conseils spécialisés dans chaque branche du droit concernée par le litige.

Chaque nouvelle procédure donne lieu à l'ouverture d'un dossier dans le logiciel mis à la disposition du service juridique du Groupe à cet effet, et ce dès réception de l'acte d'introduction de la procédure.

Une provision y est affectée comprenant le montant des honoraires prévisionnels d'avocat au titre de l'instance en cours ainsi que du montant correspondant au risque résiduel de la société du Groupe concernée par le litige après analyse des appels en garanties juridiquement applicables ainsi que de la couverture des assurances du Groupe.

Les litiges provisionnés se rapportent principalement à la responsabilité du constructeur non couverte par les assurances obligatoires, tels que les malfaçons ou non façons faisant l'objet de réserves lors du procès-verbal de réception signé, lors de la livraison, par chaque acquéreur d'un lot et les non-conformités.

Ces provisions sont revues annuellement, sauf survenance d'un événement majeur en cours d'exercice.

Les litiges dont la provision est supérieure à 150 000 euros font l'objet d'un suivi particulier de la part des juristes en charge de ces dossiers. À ce jour, ces contentieux sont au nombre de 3 en France, et 8 en Allemagne (en ce compris les litiges suivis par ZAPF) et représentent un montant de provisions inscrites dans les comptes des différentes sociétés du Groupe d'environ 3.800 milliers d'euros.

Ces provisions concernent principalement des garanties dues par les sociétés du Groupe en leur qualité de vendeur d'immeubles à construire ou de maître d'œuvre d'exécution, à raison de désordres n'entrant pas dans le cadre de la garantie décennale ou dont le quantum dépasse les plafonds de garanties de polices d'assurances souscrites par le Groupe.

Aussi les litiges les plus significatifs en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles sont les suivantes :

- en 1995, une association syndicale libre a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

  Entre 1995 et 2003, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme de 2,3 m€ et ont donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL a ensuite conclu en ouverture de Rapport et a présenté une demande de 4 m€ à parfaire.

  Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte. Ce jugement a été frappé d'appel.

  Par arrêt en date du 4 janvier 2010, la Cour d'Appel de Versailles a réformé le jugement et a condamné la société du Groupe concernée à exécuter l'ensemble des travaux de nature à réparer les désordres évalués à environ 500 milliers d'euros, montant ayant fait l'objet d'une provision dans les comptes. Un pourvoi en cassation a été introduit.

  Par décision en date du 11 mai 2011, cet arrêt a été partiellement réformé, l'affaire étant renvoyée devant la CA de Versailles. Compte tenu de cette circonstance, et plus généralement de l'ensemble des éléments du dossier, et notamment de l'évolution du chiffrage des désordres, la provision relative à ce litige a été réévaluée au 31 décembre 2011 ;

Par arrêt en date du 20 mars 2014, la Cour d'Appel de Versailles a confirmé sur le fond les condamnations qu'elle avait elle-même prononcées aux termes de son arrêt du 4 janvier 2010 • au cours du 2e semestre 2009, une société d'opération du Groupe a fait l'objet d'assignation concernant la remise en cause du caractère forfaitaire d'un marché et la demande en conséquence de paiement en conséquence d'une somme d'environ 1,2 million d'euros. Dans le cadre de cette procédure, un expert judiciaire a été nommé.

  Cette expertise est toujours en cours, et aucune évolution notable n'est intervenue en 2013.

Enfin, 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 et, compte tenu de la solidité des arguments déployés, n'a doté aucune provision à ce titre.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Le Groupe n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin de la dernière période pour laquelle des états financiers intermédiaires ont été arrêtés et vérifiés.

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Autres	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
(en milliers d'euros)	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	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								
Émetteur	15	15						
Filiales intégrées globalement								
TOTAL	**439**	**569**	**386**	**472**	**201**	**235**	**0**	**22**

21 Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires

21.1 Informations concernant le capital

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2013, le capital social de LNC est fixé à la somme de 16 039 755 euros, divisé en 16 039 755 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

Ce montant résulte de la création, en date du 21 juin 2013, de 797 401 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de la Société ayant opté pour le paiement en actions du dividende versé au titre des résultats de l'exercice 2012 en vertu de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres auto détenus

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 8 292 de ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, et 1 000 actions refusées par un salarié bénéficiaire du plan d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance n° 3.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 15.4 du Rapport de Gestion figurant en annexe 1 du présent Document de référence, qui présente le tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité.

Par ailleurs, le texte intégral des résolutions relatives à ces délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital votées par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société se trouve sur le site internet de la société dans le document intitulé « Avis de réunion valant convocation publié au BALO le19avril 2013, comprenant le projet de résolutions ». Ce document est accessible à l'adresse ci-après :

http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/communique-avis-de-convocation-126.html

21.1.5.1 Options de souscription ou d'achat consenties et non encore exercées

Il n'a pas été attribué d'options d'achat ou de souscription d'actions au cours de l'exercice 2013. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2013.

Au 31 décembre 2013, il n'y a plus de plan d'options d'achat ou de souscription d'actions en cours au sein du Groupe.

21.1.5.2 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.6 Nantissement d'actions

À l'occasion de la mise en place des crédits bancaires nécessaires à la réalisation des opérations de construction-vente, certains établissements financiers demandent en garantie le nantissement des titres détenus par les associés dans le capital des sociétés *ad hoc* de programmes immobiliers.

Par ailleurs, certains associés ou actionnaires nantissent les titres qu'ils détiennent dans le capital des sociétés du Groupe dans le cadre de financements qui leur sont personnellement consentis. Ces nantissements font en principe l'objet d'agrément de la part des organes sociaux compétents en la matière (gérants des sociétés *ad hoc* ou Conseil de surveillance).

À la date de rédaction du présent Document de référence, 21 328 actions de la société LNC Entreprise détenues par la Société ont été nanties au profit du Trésor Public afin de garantir le paiement de la redevance pour création de bureaux d'un projet à Achères. Aucun autre nantissement d'action ou de part de sociétés du Groupe n'est en cours de validité.

21.1.7 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune option, ni aucun accord conditionnel ou inconditionnel sur le capital de toute société membre du Groupe.

Évolution du capital de la Société en euros depuis l'introduction de la Société en bourse :

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ Réduction de capital	Montant du capital	Nombre d'actions
Directoire 20 et 24 nov. 2006	Introduction en bourse et ouverture du capital au public	4 107 142 dont 535 714 actions dans le cadre de l'exercice de l'option de sur allocation	1		14 766 472	14 766 472
Directoire 15.12.2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	35 697	1	35 697	14 802 169	14 802 169
Directoire 23.10.2009	Réduction de capital par annulation d'actions propres	270 000	1	270 000	14 532 169	14 532 169
Directoire 5.04.2011	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux salariés et mandataires	710 185	1	710 185	15 242 354	15 242 354
Directoire 21/06/2013	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles résultant des levées d'options afférentes au paiement du dividende 2012 en actions	797 401	1	797 401	16 039 755	16 039 755

21.2 Dispositions statutaires

21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant ;
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus ;
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

21.2.2 Dispositions statutaires relatives aux organes de direction et de surveillance Règlement intérieur

Directoire (articles 11, 12 et 13 des statuts)

I – La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

II – Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le Conseil de surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

Fonctionnement du Directoire

Les membres du Directoire se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président ou de la moitié de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ils peuvent être convoqués par tous moyens, même verbalement.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Si le Directoire ne comprend que deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité.

S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres présents, lesquels doivent représenter la moitié au moins de ses membres en fonction. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

En cas d'absence, un membre du Directoire peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre du Directoire ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Directoire qui participent à la réunion du Directoire par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial valablement signés par le Président du Directoire et au moins un des membres du Directoire.

Le Directoire élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Directoire, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Directoire, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Directoire

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

À l'égard des tiers, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'il ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un Rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire, ou le cas échéant le Directeur Général unique, représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général et qui peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Les personnes habilitées à certifier conforme les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Conseil de surveillance (articles 14, 15 et 16 des statuts)

I – Le Conseil de surveillance est composé de six membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre membres.

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Dans la limite du tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II – Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le Rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit Rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce Conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants : le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la

Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ; et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

a) lorsqu'à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint ; ou,

b) lorsqu'à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui procédera à son remplacement ;
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
  - au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus,
  - au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

III – La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois (3) années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance s'il est âgé de soixante-quinze (75) ans révolus. Le membre du Conseil de surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

IV – Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de l'article L. 225-71 du Code de commerce et du présent article des statuts.

V – En cas de vacance par décès ou par démission, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations provisoires soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

VI – Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président, personnes physiques, qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération.

Fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation du Président ou du Vice-Président.

Lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance présente au Président du Conseil de surveillance une demande motivée tendant à la convocation du Conseil, le Président doit convoquer celui-ci à une date qui ne peut pas être postérieure de plus de quinze (15) jours à celle de la réception de la demande. À défaut, les auteurs de la demande peuvent procéder d'eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

La convocation est faite par tous moyens, et même verbalement. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout membre du Conseil peut donner, par lettre ou par télégramme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion du Conseil de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et indépendamment des délibérations exclues par la loi relatives à l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, les modes de consultation par visioconférence ou autre mode de télécommunication sont exclus pour les délibérations relatives à la nomination des membres du Directoire, et à la nomination du Président et du Vice-Président du Conseil de surveillance.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de surveillance élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Conseil de surveillance, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil de surveillance, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il peut, dans les limites qu'il fixe, autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à céder des immeubles par nature, céder totalement ou partiellement des participations, constituer des sûretés ainsi que des cautions, avals ou garanties au nom de la Société.

Il nomme les membres du Directoire, fixe leur rémunération et peut les révoquer.

Il désigne le Président du Directoire et éventuellement les Directeurs Généraux.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut de convocation par le Directoire.

Il autorise les conventions réglementées.

Il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations visées à l'article 13 des statuts.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le Rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de surveillance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, notamment un Comité d'audit et un Comité des rémunérations. Il fixe la composition et les attributions des Comités. Les Comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance fixe le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des Comités.

Les Comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil de surveillance de la Société.

Règlements intérieurs

Le contenu des règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire est mentionné au paragraphe 16.3.4 ci-dessus.

21.2.3 Droits attachés aux actions (articles 7, 10, 23 et 24 des statuts)

Catégories d'actions

À la date du dépôt du présent Document de référence, il n'existe qu'une seule catégorie d'actions (actions ordinaires). L'article 7.I des statuts prévoit qu'il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la Société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi.

En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

Droits pécuniaires (actions ordinaires)

Affectation des résultats

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et impôts constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.

Sur les bénéfices nets de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la « réserve légale » est descendue au-dessous de cette fraction.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, ou diminué des pertes restant à reporter constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires sous forme de dividendes.

Toutefois, l'Assemblée Générale a la faculté de prélever sur ce bénéfice, avant toute distribution de dividendes, les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine librement l'affectation ou l'emploi.

Après ce prélèvement, le nouveau solde peut être distribué aux actionnaires sous forme de dividendes proportionnels au montant libéré et non amorti des actions qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement de tout ou partie du dividende en actions, ou remise de biens en nature, dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale sont imputées sur le report à nouveau positif ou à défaut sur tout poste de réserve, et à défaut sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Mise en paiement des dividendes

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Directoire.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements, provisions et impôts et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, ainsi que des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice.

Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini. Ils sont répartis sur décision du Directoire, lequel en fixe le montant et la date de répartition.

Aucune répétition des dividendes ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les dividendes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur mise en paiement sont prescrits.

Nantissement

À la connaissance de LNC, il n'existe aucune autre action émise par LNC faisant l'objet d'un nantissement au profit d'un tiers.

21.2.4 Modifications du capital (article 7 des statuts)

I – Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par tous modes et de toute manière autorisées par la loi.

Il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la Société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

La création d'actions de préférence au profit d'actionnaires nommément désignés donne lieu à l'application de la procédure prévue en cas d'avantages particuliers.

La conversion des actions de préférence en actions ordinaires, ou en actions de préférence présentant des droits différents, le rachat ou le remboursement desdites actions à l'initiative de la Société ou du porteur peut être opérée dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription.

L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité aux lieu et place du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Lorsque les actions sont grevées d'un usufruit, le droit préférentiel de souscription qui leur est attaché appartient au nu-propriétaire.

Si les souscriptions, à quelque titre que ce soit, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le solde est réparti par le Directoire si l'Assemblée Générale Extraordinaire n'en a pas décidé autrement. Compte tenu de cette répartition, le Directoire peut, de plus, décider de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la double condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée et que cette faculté ait été prévue expressément lors de l'émission. À défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II – Réduction de capital-amortissement

La réduction du capital social est décidée ou autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

21.2.5 Assemblées Générales (articles 19 et 20 des statuts)

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.

La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours calendaires avant la date de réunion. Toutefois, le Directoire, par voie de mesure générale, peut réduire ce délai qui sera alors indiqué dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées.

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée.

Les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président du Conseil de surveillance ou par toute autre personne qu'elles élisent. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

II est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

21.2.6 Pactes d'actionnaires

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT on été amenés à conclure entre eux plusieurs pacte d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
31/10/2006	31/10/2006	Olivier Mitterrand	16 000	S	**Concerne PI 787 B CGI**
		Olivier Mitterrand	35	D	Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012
		Louis-David Mitterrand	1	S	enregistré aux minutes de Me NONY
		Marie Mitterrand	1	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	1	S	**Avenant du 15/05/2012 enregistré le**
		Antigone Mitterrand	1	S	**15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-**
		Moise Mitterrand	1	S	**ciés (conformément à la faculté offerte par**
		Maël Mitterrand	1	**S**	**article 12 de la première Loi de Finances**
		total	**16 041**		**Rectificative du 29/07/2011)**
		SC MAGELLAN	1	S	**SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand**
		SC HOLDING MJM	1	S	**SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand**
		SC SAPIENTA	1	S	**SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand**
		SC APO	1	S	**SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand**
		SC 5 A	1	S	**SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand**
		SC ERA NUEVA	1	S	**SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand**
					Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire
					de 1 action
					RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au
		total	**16 047**		**31 octobre 2014**

06/11/2006	08/11/2006				**Concerne PI 787 B**
		Olivier Mitterrand	25 900	S	**pacte post-donation succession**
		Olivier Mitterrand	100	D	
		Louis-David Mitterrand	2 651	S	**Dénoncé le 10 juin 2011**
		Marie Mitterrand	2 651	S	**POLE ENREGISTREMENT PARIS 15**
		Guillaume Nadd Mitterrand	2 651	S	**Avenant du 15/05/2012 enregistré le**
		Antigone Mitterrand	2 651	S	**15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-**
		Moise Mitterrand	2 651	S	**ciés (conformément à la faculté offerte par**
		Maël Mitterrand	2 651	S	**article 12 de la première Loi de Finances**
		total	**41 906**		**Rectificative du 29/07/2011)**
		SC MAGELLAN	1	S	**SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand**
		SC HOLDING MJM	1	S	**SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand**
		SC SAPIENTA	1	S	**SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand**
		SC APO	1	S	**SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand**
		SC 5 A	1	S	**SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand**
		SC ERA NUEVA	1	S	**SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand**
					Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire
					de 1 action
					RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au
					8 novembre 2014
		total	**41 912**		
20/05/2011	27/06/2011				**Concerne PI 787 B**
		Olivier Mitterrand	100	D	2 ans fermes sans reconduction tient
		Louis-David Mitterrand	5 137	S	compte de la donation n°2 de janvier 2011
		Marie Mitterrand	5 137	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	5 137	S	Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Antigone Mitterrand	5 137	S	
		Moise Mitterrand	5 137	S	
		Maël Mitterrand	5 137	S	
		TOTAL	30 922		
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	S	**Concerne PI 885 I - bis**
		Olivier Mitterrand	35	D	**tient compte de la donation n°2 janvier 2011**
		Louis-David Mitterrand	3 841	S	
		Marie Mitterrand	3 841	S	Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 841	S	
		Antigone Mitterrand	3 841	S	
		Moise Mitterrand	3 841	S	
		Maël Mitterrand	3 841	S	
		total	**23 181**		

16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand	100	D	**Concerne PI 885 I - bis**
		Louis-David Mitterrand	3 840	S	**(préalable à l'apport des titres aux holdings**
		Marie Mitterrand	3 840	S	**enfants du 15/05/2012)**
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 840	S	
		Antigone Mitterrand	3 840	S	
		Moise Mitterrand	3 840	S	
		Maël Mitterrand	3 840	S	
		SC VINYASA	1	S	2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit
		SC MAGELLAN	1	S	jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engage-
		SC HOLDING MJM	1	S	ment individuel
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		total	**23 146**		

(1) Date du pacte

(2) Date d'enregistrement du pacte

(3) Associés concernés

(4) Engagement de conservation portant sur

(5) Catégorie d'actions

(6) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

21.2.7 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») par lettre lui indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

21.2.8 Acquisition par la Société de ses propres actions

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 13 du Rapport de Gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de référence.

21.2.9 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

21.3 Engagement de conservation des actions LNC

À la date du présent document de référence, il n'existe aucun autre engagement de conservation des titres détenus dans la Société que ceux résultant des plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance visés aux paragraphe 21.1.1.

22 Contrats importants

Ce chapitre résume, pour les exercices précédant la publication du présent document, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel LNC ou tout autre membre du Groupe est partie).

La Société n'est partie à aucun contrat dont l'importance pourrait justifier une mention dans le présent chapitre, étant cependant précisé :

- que la participation de la Société dans le capital de la société ZAPF n'a pas évolué en 2013,
- que les sociétés Dominium, Cabrita Promotion et Cabrita Développement acquises entre 2009 et 2011 ont été dissoutes, après absorption par Les Nouveaux Constructeurs pour les deux premières, et par Les Nouveaux Constructeurs Investissement pour Cabrita Développement,
- que la participation de la Société au capital de Premier Investments n'a pas davantage évolué au cours de l'exercice 2013.

Aucune autre acquisition récente n’est à signaler

23 Informations provenant de tiers, déclarations d’experts et déclarations d’intérêts

23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d’expert et inclus(e) dans le Document de référence

Néant.

23.2 Attestation relative à des informations provenant d’une tierce partie

Néant.

24 Documents accessibles au public

Des exemplaires de ce Document de référence complet sont disponibles sans frais au siège social de LNC et sur son site Internet (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ainsi que sur le site Internet www.amf-france.org.

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège social :

- les statuts de LNC SA ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de LNC, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de référence ;
- les informations financières historiques pour chacun des deux exercices précédant la publication du Document de référence.

25 Informations sur les participations

À la date du présent Document de référence, l'émetteur ne détient pas d'actions susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.

En outre, il est précisé que la Société ne détient pas de titres d'autocontrôle.

Le tableau des filiales et participations figure en annexe aux comptes sociaux.

L Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois

En application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier, les informations et documents suivants ont été publiés ou rendus publiques au cours des douze derniers mois :

6 février 2014	Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2013
14 janvier 2014	Les Nouveaux Constructeurs - Bilan semestriel du contrat de liquidité
31 octobre 2013	Les Nouveaux Constructeurs Information financière trimestrielle au 30 septembre 2013
1er octobre 2013	Les Nouveaux Constructeurs Rapport Financier 1er semestre 2013
26 septembre 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Résultats 1er semestre 2013
25 juillet 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Activité au 30 juin 2013
12 juillet 2013	Mise en place d'un mandat de gestion programmée
5 juillet 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Bilan semestriel du contrat de liquidité
31 mai 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013 Mise à disposition des documents préparatoires
13 mai 2013	Les Nouveaux Constructeurs Communiqué relatif à l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013_J-15
2 mai 2013	Les Nouveaux Constructeurs Information financière trimestrielle au 31 mars 2013
19 avril 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Evolution de la gouvernance de la société
15 avril 2013	Les Nouveaux Constructeurs – Cession de l'autocontrôle
11 avril 2013	Mise à disposition du Document de Référence 2012
28 mars 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Résultats 2012
18 février 2013	Les Nouveaux Constructeurs opère désormais sous sa marque en Midi-Pyrénées
7 février 2013	Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2012
7 janvier 2013	Bilan semestriel du contrat de liquidité

Le Document de Base enregistré auprès de l'AMF sous le numéro I.06-155 le 3 octobre 2006 et **la Note d'opération** (qui contient le résumé du prospectus), le Document de référence 2007 enregistré par l'AMF sous le numéro R. 08-031, le Document de référence 2008 enregistré par l'AMF sous le numéro R. 09-029, le Document de référence 2009 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 10-0254, le Document de référence 2010 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 11-0269, le Document de référence 2011 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 12-0313, ainsi que le Document de référence 2012 enregistré par l'AMF sous le numéro D. 13.0322 sont disponibles et consultables sur le site de Les Nouveaux Constructeurs SA (www.les-nouveaux-constructeurs.fr).

A Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle et rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

I- Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

(Exercice clos le 31 décembre 2013)

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2013.

1 - ACTIVITE ET RESULTAT

1.1. L'activité et les résultats de la société LNC SA.

LNC a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment B d'Euronext.

Elle assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Au cours de l'exercice 2013, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 29,7m€, contre 31,6m€ 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. Le résultat d'exploitation est négatif à hauteur de -9,2m€, contre -7,9m€ de 2012.

Les produits financiers de participations perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2013 se sont élevés à 30,3m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement pour 19,2m€ et CFH pour 7,7m€. En 2012, le montant atteignait 36,2m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement pour 16m€ et Apex pour 17,7m€, dividendes auxquels s'était rajoutée une plus-value de 3,6m€ relative à la cession de sa filiale singapourienne.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 16,2m€, contre 27,8m€ en 2012.

En 2013, LNC SA a versé un dividende de 60 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2012, soit une distribution totale de 9,1m€, avec une option de paiement du dividende en actions, qui a donné lieu à la souscription de 797.401 nouvelles actions.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 168,7m€ au 31 décembre 2013, contre 156,7m€ à fin 2012.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2013, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs - en millions d'euros

	2013	2012	*Variation*
Chiffre d'affaires (HT)	**626,1**	571,8	9%
Réservations (TTC)	**530**	568	-7%

	31-12-2013	31-12-2012	*Variation*
Carnet de commandes (HT)	**652**	738	-12%
Portefeuille foncier (HT)	**2 254**	1 800	25%

a) Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 626,1 millions d'euros en 2013, contre 571,8 millions d'euros pour l'année 2012, soit une hausse de 9%.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

en millions d'euros HT	2013	2012	*Variation*
France	**352,8**	**300,8**	**17%**
Espagne	**30,5**	**42,1**	**-27%**
Allemagne	**211,7**	**205,4**	**3%**
dont Concept Bau	79,4	68,4	16%
dont Zapf	132,3	137,0	-3%
Autres implantations	**0,0**	**0,6**	**ns**
TOTAL RESIDENTIEL	**595,1**	**549,0**	**8%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**31,0**	**22,8**	**36%**
TOTAL	**626,1**	**571,8**	**9%**

En France, le chiffre d'affaires résidentiel de 2013 progresse de 17% et s'inscrit à 352,8 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 4ème trimestre 2013.

b) Activité commerciale

Au cours de l'exercice 2013, les réservations d'immobilier résidentiel se sont inscrites à 526 millions d'euros, en recul de 7% par rapport à 2012 (568 millions d'euros). Elles représentent 2 310 logements réservés, contre 2 465 logements au cours de 2012, soit une baisse en volume de 6%.

MONTANT DES RESERVATIONS

en millions d'euros TTC	**2013**	**2012**	***Variation***
France	**425**	**438**	**-3%**
dont particuliers	354	352	1%
dont ventes en bloc	71	86	-17%
Espagne	**54**	**52**	**4%**
Allemagne	**47**	**78**	**-40%**
dont Concept Bau	33	52	-37%
dont Zapf (hors activité Garages)	14	26	-46%
TOTAL RESIDENTIEL	**526**	**568**	**-7%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**4**	**0**	**ns**
TOTAL	**530**	**568**	**-7%**

En France, les réservations en **immobilier résidentiel** s'établissent à 425 millions d'euros, contre 438 millions d'euros pour l'exercice 2012, en léger recul de 3%. Cette baisse provient essentiellement des ventes en bloc, affectées, en partie, de retards de signatures. Pour leur part, les ventes aux particuliers sont en légère augmentation et ont porté sur 1 480 logements, contre 1 436 logements l'année précédente.

Les ventes aux acquéreurs-utilisateurs ont représenté près de 75 % de l'ensemble de ces ventes au détail, dont 65% pour les primo-accédants et des 10% pour les secundo-accédants, le solde de 25% étant constitué par les ventes aux investisseurs individuels. En 2012, les acquéreurs utilisateurs avaient représenté 65% des ventes au détail, dont 50% pour les primo-accédants. Au cours de l'année écoulée, LNC a mis 24 nouveaux programmes en vente et en compte 73 en cours de commercialisation au 31 décembre 2013, contre 66 un an plus tôt.

En Espagne, les réservations de 2013 s'établissent à 54 millions d'euros, portant sur 280 logements, en légère hausse par rapport à 2012 où elles s'établissaient à 52 millions d'euros. Elles portent essentiellement sur des logements à prix maîtrisés, produits qui rencontrent un réel succès commercial, avec une répartition à peu près équilibrée entre Madrid et Barcelone.

En Allemagne, chez **Concept Bau** les réservations s'élèvent à 33 millions d'euros, en retrait de 37% par rapport aux 52 millions d'euros enregistrés au cours de l'exercice 2012. Durant l'année, la filiale a enregistré 72 réservations, à comparer aux 133 réservations de 2012. Une diminution provisoire de l'offre à la vente explique cette évolution, dans un marché

demeurant porteur, où les prix de vente ont évolué favorablement en 2013. Un rebond des ventes est attendu en 2014, à la faveur d'importants lancements commerciaux programmés.

Après la réorganisation et le redimensionnement de la branche Construction de **Zapf,** celle-ci a repris une activité commerciale sélective depuis le début de l'exercice 2013. Au cours de l'année, les ventes de logements de **Zapf** s'élèvent à 14 millions d'euros, portant sur la construction de 84 maisons, en retrait par rapport à 2012, au cours de laquelle les ventes s'étaient élevées à 26 millions d'euros.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2013, le carnet de commandes s'établit à 652 millions d'euros (HT) contre 738 millions d'euros au 31 décembre 2012. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, il représente à ce niveau environ 13 mois d'activité.

CARNET DE COMMANDES

en millions d'euros HT	**31-12-2013**	**31-12-2012**	***Variation***
France	**498**	**533**	**-7%**
Espagne	**84**	**62**	**35%**
Allemagne	**69**	**115**	**-40%**
dont Concept Bau	34	77	-56%
dont Zapf (yc activité Garages)	35	38	-8%
Autres implantations	**0**	**0**	**ns**
TOTAL RESIDENTIEL	**651**	**710**	**-8%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**1**	**28**	**-96%**
TOTAL	**652**	**738**	**-12%**

En France**, le carnet de commandes résidentiel à fin décembre 2013 s'établit à 498 millions d'euros, en baisse de 7% par rapport à fin 2012.**

En Espagne**, le carnet de commandes s'élève à 84 millions d'euros au 31 décembre 2013, en hausse de 35% par rapport au 31 décembre 2012. Cette augmentation de 22 millions d'euros résulte de l'excédent des unités réservées par rapport aux unités livrées en 2013.**

En Allemagne**, le carnet de commandes** de Concept Bau **s'établit à 34 millions d'euros, en baisse de 56% par rapport au 31 décembre 2012 du fait de l'activité commerciale limitée de 2013.**

Le carnet de commandes de Zapf **s'élève à 35 millions d'euros, comparable à celui du 31 décembre 2012. Il correspond pour 11m€ à la branche Construction, avec 60 logements à terminer de construire, et pour 24m€ à la division Garages (4.853 unités).**

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2013, le portefeuille foncier de **LNC** s'établit à 2 254 millions d'euros (HT), en progression de 25% par rapport au 31 décembre 2012.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 2 010 millions d'euros (HT) au 31 décembre 2013, correspondant à 9 336 logements. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente à ce niveau 41 mois d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

en millions d'euros HT	31-12-2013	31-12-2012	*Variation*
France	**1 738**	**1 332**	**30%**
Espagne	**46**	**38**	**21%**
Allemagne	**226**	**209**	**8%**
dont Concept Bau	226	209	8%
dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	**0**	**0**	**ns**
TOTAL RESIDENTIEL	**2 010**	**1 580**	**27%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**244**	**220**	**11%**
TOTAL	**2 254**	**1 800**	**25%**

En France**, le portefeuille foncier résidentiel représente environ 86% du portefeuille foncier résidentiel LNC. Il s'élève à 1 738 millions d'euros au 31 décembre 2013, en hausse de 30% par rapport au 31 décembre 2012, du fait d'importants succès en développement foncier. Il représente à ce niveau 8 652 logements, contre 6 536 à la fin de l'exercice précédent.**

En Espagne**, le portefeuille foncier représente 278 logements fin décembre 2013, contre 223 logements fin décembre 2012. Ce faible niveau correspond à une politique d'approvisionnement foncier en " juste à temps ".**

En Allemagne, **le portefeuille foncier de** Concept Bau **s'établit à 226 millions d'euros et représente 406 logements, tous dans l'agglomération de Munich.**

En Immobilier d'entreprise, **le portefeuille foncier est en croissance de 11% à 244 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à Montrouge (immeubles « White » et « Dialog ») et d'un à Chatenay-Malabry (« Le Trisalys »), la première tranche de ce dernier étant actuellement en construction.**

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	**2013**	**2012 retraité (*)**	**2012 publié**	***Variation***	***en %***
Chiffre d'affaires	**626,1**	**571,8**	**571,8**	***54,3***	***9%***
Marge brute	**133,6**	**111,1**	**127,5**	***22,5***	***20%***
Taux de marge brute	*21,3%*	*19,4%*	*22,3%*		
Charges de personnel	-53,4	-53,5	-53,7	*0,1*	
Charges externes et autres charges	-28,3	-30,5	-46,1	*2,2*	
Impôts et taxes	-1,8	-1,9	-1,9	*0,1*	
Charges nettes liées aux amortissements	-4,1	-3,5	-3,5	*-0,6*	
Résultat opérationnel courant	**46,0**	**21,6**	**22,3**	***24,3***	***113%***
Taux de résultat opérationnel courant	*7,3%*	*3,8%*	*3,9%*		
Autres charges et prod. opérationnels non courants	0,0	1,2	1,2	*-1,2*	
Résultat opérationnel	**46,0**	**22,8**	**23,5**	***23,2***	***102%***
Coût de l'endettement financier brut	-2,0	-3,2	-3,2	*1,2*	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0,6	1,2	1,2	*-0,6*	
Coût de l'endettement net	**-1,4**	**-2,0**	**-2,0**	***0,6***	
Autres charges financières	-3,7	-4,9	-4,8	*1,3*	
Autres produits financiers	1,7	2,2	2,1	*-0,5*	
Résultat financier	**-3,3**	**-4,8**	**-4,7**	***1,5***	***-30%***
Résultat des activités avant impôts	**42,6**	**18,0**	**18,8**	***24,6***	***137%***
Impôts sur les bénéfices	-14,9	-4,7	-5,0	*-10,2*	
Q-P de résultat des mises en équivalence	0,5	-0,5	-0,5	*1,0*	
Résultat net de l'ensemble consolidé	**28,2**	**12,8**	**13,3**	***15,4***	***121%***
Intérêts minoritaires	-0,3	6,5	6,6	*-6,8*	
Résultat net Part du Groupe	**28,0**	**19,3**	**19,9**	***8,7***	***45%***

(*) 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 1er 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 au chapitre 2.4 de l'annexe aux états financiers consolidés.
Pour 2012, l'impact de ces nouvelles modalités est de : -16,4m€ sur la marge brute, -0,7m€ sur le résultat opérationnel et -0,5m€ sur le résultat net consolidé.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2013 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

A méthode comptable constante, la marge brute est en progression entre les deux périodes, passant de 111,1m€ en 2012 à 133,6m€ en 2013. Cette hausse de 20% résulte de la progression de 9% du chiffre d'affaires (effet base) et pour le reste de l'amélioration de la rentabilité, le taux moyen de marge brute étant passé de 19,4% à 21,3%, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

					pour mémoire		
En millions d'euros HT	**2013**	***en % du CA***	**2012 retraité**	***en % du CA***	**2012 publié**	***en % du CA***	**Variation (en m€)**
France	**82,8**	***21,6%***	**68,2**	***21,1%***	**83,7**	***25,9%***	**14,6**
dont résidentiel	74,6	*21,1%*	62,2	*20,7%*	77,4	*25,7%*	12,4
dont immobilier d'entreprise	8,2	*26,5%*	6,0	*26,3%*	6,3	*27,6%*	2,2
Espagne	**4,7**	***15,4%***	**6,1**	***14,5%***	**7,0**	***16,6%***	**-1,4**
Allemagne	**46,1**	***21,8%***	**36,6**	***17,8%***	**36,6**	***17,8%***	**9,5**
dont Concept Bau	14,8	*18,6%*	16,0	*23,4%*	16,0	*23,4%*	-1,2
dont Zapf	31,3	*23,7%*	20,6	*15,0%*	20,6	*15,0%*	10,7
Autres implantations	**0,0**	***ns***	**0,2**	***33,3%***	**0,2**	***33,3%***	**-0,2**
Total	**133,6**	***21,3%***	**111,1**	***19,4%***	**127,5**	***22,3%***	**22,5**

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : +12,4m€.** Cette hausse de 20% résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires et d'un taux de marge en progression entre 2012 et 2013. Outre une hausse de 52m€, soit +17%, du CA (effet base prépondérant), permise par une hausse de la production de logements, le taux de marge brute moyen est passé de 20,7% à 21,1% entre 2012 et 2013, reflétant les bonnes conditions de marché des exercices récents au cours desquels les ventes ont eu lieu.
- ✓ **France Immobilier d'entreprises : +2,2m€.** Cette hausse résulte essentiellement d'un chiffre d'affaires en hausse de 8,2m€, permis par la production de l'immeuble de Boulogne.
- ✓ **Espagne : -1,4m€.** Evolution résultant essentiellement de la baisse de 11,6m€ du chiffre d'affaires.
- ✓ **Concept Bau : -1,2m€**. Nonobstant la progression du chiffre d'affaires, cette évolution résulte d'une baisse du taux de marge brute dégagé, passé de 23,4% à 18,6%, principalement du fait du poids de la livraison de la vente en bloc du programme CosimaStrasse en début 2013 (près de 32% du chiffre d'affaires de l'année).
- ✓ **ZAPF : +10,7m€.** Cette évolution résulte essentiellement de l'assainissement progressif de la branche Bau qui a connu d'importantes difficultés opérationnelles en 2012. En 2013, la branche Bau a dégagé une marge brute nulle, la totalité de la marge brute étant dégagée par la branche Garages.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est en nette progression, s'inscrivant à 46m€ en 2013, plus du double du niveau de l'année précédente. La marge opérationnelle courante moyenne s'inscrit à 7,3% du CA en 2013, contre à 3,8% en 2012, se décomposant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

					pour mémoire		
En millions d'euros HT	**2013**	***en % du CA***	**2012 retraité**	***en % du CA***	**2012 publié**	***en % du CA***	**Variation (en m€)**
France	**42,1**	***11,0%***	**27,6**	***8,5%***	**29,1**	***9,0%***	**14,5**
dont résidentiel	36,2	*10,3%*	23,6	*7,8%*	25,4	*8,4%*	12,6
dont immobilier d'entreprise	5,9	*19,0%*	4,0	*17,5%*	3,7	*16,2%*	1,9
Espagne	**2,9**	***9,6%***	**4,3**	***10,3%***	**3,9**	***9,2%***	**-1,4**
Allemagne	**2,1**	***1,0%***	**-9,5**	***-4,6%***	**-9,9**	***-4,8%***	**11,6**
dont Concept Bau	6,8	*8,6%*	9,1	*13,3%*	8,8	*12,9%*	-2,3
dont Zapf	-4,7	*-3,6%*	-18,6	*-13,6%*	-18,7	*-13,6%*	13,9
Autres implantations	**-1,2**	***ns***	**-0,8**	***-133,3%***	**-0,8**	***-133,3%***	**-0,4**
Total	**46,0**	***7,3%***	**21,6**	***3,8%***	**22,3**	***3,9%***	**24,3**

Le résultat opérationnel courant est en forte augmentation en France (Résidentiel et IE), en hausse de 14,5m€ correspondant à la hausse de la marge brute, avec une progression de la marge opérationnelle courante qui passe de 8,5% du CA en 2012 à 11% en 2013.

Les filiales de promotion d'Espagne et de Munich dégagent également une bonne rentabilité opérationnelle, avec des niveaux de marge opérationnelle de 9,6% et 8,6% de leurs chiffres d'affaires respectifs. La baisse de ROC de ces deux entités correspond à la baisse de leur marge brute.

Zapf dégage une perte opérationnelle courante de -4,7m€, en réduction de 13,9m€ par rapport aux -18,6m€ de 2012. La branche Garages dégage un résultat opérationnel positif de l'ordre de 5m€, stable par rapport à 2012. La branche Bau dégage une perte opérationnelle courante de l'ordre de -8m€, contre environ -20m€ en 2012. Enfin, une perte d'environ 1,5m€ a été dégagée par la branche spécifiquement dédiée à la gestion des vieux chantiers (Netzaberg) et actifs immobiliers non opérationnels.

Le résultat opérationnel négatif du segment Autres résulte de la vente de deux terrains et de la décision prise de liquider la filiale portugaise, la filiale indonésienne et une des deux filiales polonaises.

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

En 2013, aucune charge ni aucun produit non courants n'ont été comptabilisés. Pour mémoire, en 2012, un produit non courant net de 1,2m€ avait été comptabilisé, correspondant à la plus-value de cession de la filiale indonésienne PQI pour 2,6m€, moins 1,4m€ de charges de restructuration pour la branche Bau de Zapf.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 2m€ en 2013 contre 3,2m€ en 2012. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée depuis 2009, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 4,3m€ en 2013, contre 3,4m€ en 2012.

Ainsi, le montant total d'intérêts payés (en charge et en stocks) s'élève à 6,3m€ en 2013, contre 6,6m€ en 2012, en baisse de 5%.

Entre ces deux années, l'endettement brut moyen est passé de 128m€ en 2012 à 132m€ en 2013, soit une hausse d'assiette de 3%. Sur cette base, les intérêts et agios s'élèvent à 4,8% en 2013 contre 5,2% en 2012 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23). Cette baisse est principalement liée à la diminution de l'Euribor 3 mois moyen passé de 0,6% à 0,2% entre les deux périodes.

Au total, le résultat financier est en amélioration de 1,5m€, passant de -4,8m€ à -3,3m€ entre les deux exercices.

RESULTAT NET

En 2013, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 14,9m€, soit 34,9% du résultat avant impôt, contre une charge de 4,7m€ et un taux de 26,1% en 2012.

Cette charge d'impôt de 2013 se décompose en un IS exigible de 12,1m€ (dont 11,4m€ en France) et une charge d'impôt différé de 2,8m€ (consommation d'impôt différé actif). A l'inverse, le groupe avait constaté un produit d'impôt différé de 2,7m€ en 2012 (activation de déficits fiscaux), ce qui explique l'augmentation du taux d'impôt entre les deux exercices.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 0,3m€ en 2013, contre un produit de 6,5m€ en 2012. Cette variation résulte essentiellement de la diminution d'environ 15m€ de la perte de Zapf entre les deux exercices, étant précisé que les intérêts minoritaires détiennent 32% de cette filiale.

Le résultat net part du groupe en 2013 est un profit de 28m€, en hausse de 8,7m€ par rapport à celui de 2012.

f) Bilan synthétique

A fin 2013 et fin 2012, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent d'une grande solidité financière :

	31/12/2013		**31/12/2013**
Actifs non courants	54,8	Capitaux propres	256,8
BFR	258,6	Provisions et autres	50,2
	-	Endettement net	6,4
	313,4		**313,4**

	31/12/2012 retraité		**31/12/2012 retraité**
Actifs non courants	54,1	Capitaux propres	223,3
BFR	239,0	Provisions et autres	48,2
	-	Endettement net	21,6
	293,1		**293,1**

	31/12/2012 publié		**31/12/2012 publié**
Actifs non courants	53,7	Capitaux propres	213,0
BFR	223,9	Provisions et autres	43,0
	-	Endettement net	21,6
	277,6		**277,6**

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	**31/12/2013**	**31/12/2012 retraité**	**31/12/2012 publié**	*Variation*
Stocks	387,2	398,3	383,2	*-11,1*
Clients et autres créances	117,6	128,7	128,7	*-11,1*
Fournisseurs et autres dettes	246,2	288,0	288,0	*-41,8*
TOTAL BFR	**258,6**	**239,0**	**223,9**	***19,6***

Le BFR est en progression de 19,6m€, soit +9%, principalement en lien avec la baisse des passifs d'exploitation (fournisseurs et avances reçues des clients).

La répartition géographique du BFR à fin 2013 et fin 2012 est comme suit :

	31/12/2013	***en %***	**31/12/2012 retraité**	***en %***	**31/12/2012 publié**	***en %***	***variation***
France	133,5	*52%*	144,1	*60%*	130,7	*55%*	*-10,6*
Espagne	35,3	*14%*	38,7	*16%*	37,0	*15%*	*-3,4*
Concept Bau	85,3	*33%*	42,5	*18%*	42,5	*18%*	*42,8*
Zapf	0,3	*0%*	5,8	*2%*	5,8	*2%*	*-5,5*
Autres implantations	4,2	*2%*	7,9	*3%*	7,9	*3%*	*-3,7*
Total	**258,6**	***100%***	**239,0**	***100%***	**223,9**	***94%***	***19,6***

Toutes les implantations connaissent une baisse de leur BFR, à l'exception de celui de Concept Bau qui connait une hausse importante, principalement du fait d'une baisse de 30m€ des avances et acomptes reçus de ses clients. Cette évolution est à mettre en regard avec la baisse de 43m€ du carnet de commandes de Concept Bau sur l'exercice, liée à la faiblesse provisoire de l'activité commerciale en 2013.

h) Structure financière au 31 décembre 2013

(en millions d'euros)	**31/12/2013**	**31/12/2012 retraité**	**Variation**
Dettes financières non courantes	-98,3	-89,1	-9,2
Dettes financières courantes	-55,2	-64,5	9,3
-retraitement apports promoteurs	*14,0*	*18,0*	*-4,0*
Endettement brut	**-139,5**	**-135,6**	**-3,9**
Trésorerie (*)	133,1	114,0	19,1
Endettement net	**-6,4**	**-21,6**	**15,2**
Capitaux propres consolidés	**256,8**	**223,3**	**33,5**
Endettement net / capitaux propres conso	2,5%	9,7%	

** A fin 2013, la trésorerie comprend 68,2m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 56,5m€ à fin 2012).*

Au 31 décembre 2013, LNC présente une dette nette consolidée de 6,4m€, soit 2,5% de ses fonds propres, contre une dette nette de 21,6m€ un an plus tôt. Cette évolution de l'endettement net, en baisse de 15,2m€, est essentiellement permise par les flux de trésorerie opérationnelle de l'exercice, comme indiqué au point i) ci-dessous.

Cette situation d'endettement(-)/trésorerie(+) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec une amélioration de la trésorerie dans toutes les implantations, à l'exception de Concept Bau du fait de la progression de son BFR :

(en m€)	**31/12/2013**	**31/12/2012**	***Variation***
France Résidentiel	58,4	25,1	*33,3*
France IE	7,1	1,3	*5,8*
Espagne	-24,5	-26,3	*1,8*
Concept Bau	-44,8	-7,6	*-37,2*
Zapf	-2,8	-7,1	*4,3*
Autres implantations	0,2	-7,0	*7,2*
Total Groupe	**-6,4**	**-21,6**	***15,2***

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	**2013**	**2012 retraité**
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	45,3	24,2
Variation du BFR liée à l'activité *	-27,2	-56,5
Intérêts versés nets et impôts payés	-4,8	-12,0
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**13,4**	**-44,3**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**0,6**	**-6,1**
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-4,7	-7,8
Variation de l'endettement	9,0	19,9
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**4,3**	**12,1**
Incidence des variations de change	*0*	*0*
Variation totale de Trésorerie	**18,3**	**-38,3**
Trésorerie d'ouverture	112,7	151,0
Trésorerie de clôture **	131,0	112,7

** La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.*

******* *La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 2,1m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.*

En 2013, la trésorerie consolidée est en hausse de 18,3m€, principalement en lien avec les activités opérationnelles.

1.3. Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2013	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2013 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2013	Provisions titres au 31 décembre 2013	Dividendes encaissés en 2013	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,30	EUR	16 072 245	29 370 444	52 844 881	néant	19 150 862	néant	23 584 642	31 décembre 2013	Néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 619 023	33 688 043	8 676 359	7 720 000	4 903 715	3 731 616	31 décembre 2013	Néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	2 254 156	5 000 000	néant	néant	2 428 175	4 644 489	31 décembre 2013	Néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 129	24 367 966	48 000	néant	néant	62 016 871	3 999 906	31 décembre 2013	Néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,37	EUR	1 000 000	0	368 000	28 152	1 300 000	2 621 091	Néant	31 décembre 2013	223 230
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	-4 093 648	941 301	651 522	néant	147 015 005	-4 664 033	31 décembre 2013	38 354 085
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 543 885	54 801	27 000	néant	néant	-10 779	31 décembre 2013	624 524

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2013	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2013 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2013	Provisions titres au 31 décembre 2013	Dividendes encaissés en 2013	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	302 460	6 407 678	5 025 232	néant	5 933 792	618 548	31 décembre 2013	Néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	3 520 924	1 000 000	Néant	néant	25 644 969	739 031	31 décembre 2013	17 917 871
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 2 574 612	1 037 130	1 037 130	néant	2 252 336	-17 930	31 décembre 2013	4 761
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 364 285	353 721	353 721	néant	Néant	-46 600	31 décembre 2013	392 688
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	-6 092 578	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 1 120 730	31 décembre 2013	10 197 207
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	12 273	- 10 884 435	8 475	8 475	néant	néant	406 218	31 décembre 2013	9 216 664

* *Hors capital social et résultat de l'exercice.*

2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le paragraphe précédent.

3 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH » et « Dominium », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Le Groupe est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

4 - LES PERSPECTIVES

Grâce à son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les mois à venir, dans un contexte de marché tendu.

En France, marché stratégique où se concentre désormais plus de 85 % du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation des produits à la demande.

En Allemagne, chez Concept Bau, d'importants lancements commerciaux sont prévus à Munich en 2014, devant conduire à une nette reprise de l'activité commerciale.

En 2013, Zapf a poursuivi l'assainissement de sa branche Construction, et a repris de nouvelles commandes pour la construction de 84 maisons. Selon les nouveaux critères de rentabilité définis, Zapf doit désormais augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante.

A fin février 2014, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 340 unités contre 360 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 6 %.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 259 unités, en baisse de 16 % par rapport aux 309 de la même période de 2013.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 81 unités, contre 51 pour la même période de 2013.

Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier des lancements commerciaux, les deux premiers mois de l'année ne sont pas nécessairement représentatifs de la tendance en année pleine.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2014 – 2015.

5 – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Le 28 février 2014, Premier España a conclu un accord avec la SAREB permettant, moyennant des ventes d'actifs et le versement d'une soulte, une nouvelle réduction de son endettement de l'ordre de 13m€. A ce jour, il ne reste donc plus dans cette filiale qu'un endettement de l'ordre de 12m€.

6 - PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE l'EXERCICE

Aucune prise de participation significative n'a eu lieu au cours de l'exercice 2013.

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de **16 170 810** euros de la manière suivante :

Bénéfice distribuable

- Report à nouveau antérieur	0,00 euros
- Résultat de l'exercice	16 170 810 euros
- Dotation de la réserve légale	79 740 euros
TOTAL A AFFECTER	**16 091 070 euros**

Affectation du résultat après dotation à la réserve légale

A la distribution de 0,60 euros par actions, prélevée sur le bénéfice 2013	**9 623 853**
Au poste « Autres Réserves »	**6 467 217**

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Montant	**Avoir fiscal**	**Éligibilité à l'abattement de 40%***	**Dividende versé**
2011	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro
2012	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2013	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro

* abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques.

8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 83 147 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

10 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

(en k€)	**solde au 31/12/2013**	**non échus**	**échus**			
			dont:	*0-1 mois*	*1-3 mois*	*>3 mois*
Dettes fournisseurs *(comptes #401)*	**1 867**	**1 858**	**9,0**	*0*	*0*	*9,0*
(en k€)	**solde au 31/12/2012**	**non échus**	**échus**			
			dont:	*0-1 mois*	*1-3 mois*	*>3 mois*
Dettes fournisseurs *(comptes #401)*	**1 399**	**1 360**	**38,9**	*0,5*	*3,2*	*35,2*

A fin 2013, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

11.1.1. Les membres du Directoire ont été au nombre de six jusqu'au 24 mai 2013, puis au nombre de cinq à compter de cette date**:**

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA, a occupé la présidence de LNC SA sous sa forme actuelle à Directoire et Conseil de Surveillance entre le 27 juin 2003 et le 24 mai 2013, date d'effet de sa démission et de nomination au Conseil de Surveillance	Président du Directoire jusqu'au 24 mai 2013	Voir ci-après au paragraphe 11.1.2 sur les membres du Conseil de Surveillance
Moïse Mitterrand Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1er janvier 2011, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012, et nommé Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 24 mai 2013	Membre du Directoire puis Président du Directoire depuis le 24 mai 2013	*Mandats en cours :* • Président-Directeur Général du LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Directeur Général de Premier Investissement SAS (Groupe LNC). • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Investments (Groupe LNC). *Mandats expiré :* • Président de LNC Entreprise (Groupe LNC) ;
Jean Tavernier Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1er juillet 2008 renouvelé par le Conseil de Surveillance du 20 mai 2011 et du 11 mai 2012	Membre du Directoire	*Mandats en cours :* • Représentant permanent de PREMIER ASSOCIES administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ; • Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC) ; • Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Fabrice Desrez Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1er janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010, Nommé DG le 17 décembre 2010 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Directeur Général, Membre du Directoire	*Mandats en cours :* • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC). • Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC). • Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC). • Co-Gérant de Domaine de Caudalie SARL (Groupe LNC).
Ronan Arzel Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1er janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Membre du Directoire	*Mandats en cours :* • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Investments (Groupe LNC)
Paul-Antoine Lecocq Nommé le 13 janvier 2012 à effet du 1er janvier 2012 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Membre du Directoire	*Mandats en cours :* • Président du Directoire de Premier Polska (Groupe LNC) *Mandats expiré :* • Président de Premier Investments (Groupe LNC)

11.1.2. Le Conseil de Surveillance était composé de 8 membres jusqu'au 24 mai 2013, date à laquelle il a été ramené à 6 membres :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA	Président du Conseil de Surveillance à compter du 24 mai 2013	*Mandats en cours :* • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ; • Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; • Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Président de Maine Immobilier Inc. ; • Président de Premier Group Inc. ; • Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; *Mandats expirés :* • Président du Directoire de LNC SA ; • Président-directeur général de LNC Investissement ; • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ;
Philippe Poindron	Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 24 mai 2013, puis Vice Président	*Mandats en cours :* • Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ; • Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; • Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; • Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Gérant d'Élysées Immobilier ; • Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ; • Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC).
Geneviève Martin	Membre du Conseil de Surveillance	*Mandats en cours :* • Administrateur d'Atland • • •

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	*Mandats en cours :* • Administrateur de DTZ Valuation France; *Mandats expirés :* • Président Directeur Général de DTZ France ; • Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Consulting & Research ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes. .
Marie Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	*Mandats en cours :*• • Directrice générale CasaDei Productions; • Directrice générale Premier Investissement; • Administratrice de la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier ; • Administratrice et trésorière de l'association ESAFRO;
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	*Mandats en cours :* • Gérant de PB SARL ; • Gérant de PB Conseil.
Pierre Féraud	Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance jusqu'au 24 mai 2013 date d'échéance de son mandat	*Mandats en cours :* ▪ Administrateur de Foncière Euris (société cotée) ▪ Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ▪ Président de Pargest Holding ▪ Administrateur de Mercialys (société cotée) ▪ Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée) *Mandats expirés :* ▪ Président du Conseil d'Administration de Foncière Euris ▪ Administrateur de Rallye SA (société cotée) ▪ Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ▪ Co- Gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufzsentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 24 mai 2013 date d'échéance de son mandat	*Mandats en cours :* • Président de la Fondation de Promoteurs Immobiliers • Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; • Président d'honneur de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France ; • Président du comité de liaison de la Fédération - Foncière d'Habitat et Humanisme.
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 24 mai 2013 date d'effet de sa démission	*Mandats en cours :* • Principal associé et gérant d'Apartia SARL ;
Michèle Wils	Membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 24 mai 2013 date d'échéance de son mandat	*Mandats en cours :* • Administrateur de CIPL ; • Vice-Présidente de Gambetta Ile de France ; • Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; • Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial).
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 24 mai 2013 date d'échéance de son mandat	*Mandats en cours :* • Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; • Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; • Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; • Président du Directoire de Défi Crèche SAS ; • Membre du Conseil d'Administration de Euromed Management.

11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil.

Lors de sa réunion du 30 juillet 2010, le Conseil de Surveillance, compte tenu des divers travaux effectués par les membres des Comités, a décidé de rémunérer ces derniers au moyen d'honoraires à raison des services

rendus au titre de leurs travaux et non plus au moyen de jetons de présence. Ces conventions ont fait l'objet des autorisations préalables visées par l'article L 225-85 du Code de commerce.

Lors de sa réunion du 24 mai 2013, suite à la nomination, par l'Assemblée Générale du même jour, de 3 nouveaux membres, le Conseil de Surveillance a reconduit sa décision du 30 juillet 2010 de rémunérer les membres des Comités au moyen d'honoraires au titre de leurs travaux. Les conventions consécutives entre la Société et les membres des Comités ont fait l'objet des autorisations préalables visées à l'article L 225-85 du Code de commerce.

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2012 et 2013 :

Jetons de présence	**2012**	**2013**
Philippe Poindron	10 000 euros	11 000 euros
Olivier Mitterrand	-	7 500 euros
Geneviève Martin	-	6 000 euros
Gérard Margiocchi	8 000 euros	10 000 euros
Marie Mitterrand*	-	6 000 euros
Patrick Bertin	8 000 euros	10 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	8 000 euros	4 000 euros
Henri Guitelmacher	8 000 euros	4 000 euros
Louis-David Mitterrand	8 000 euros	4 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau	0 euros	0 euros
Michèle Wils	8 000 euros	4 000 euros

* Représentant permanent de Premier Investissement

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	2012	2013
Olivier Mitterrand, Président, Président du Comité des Rémunérations et membre du Comité d'Audit à compter du 24 mai 2013	-	2 500 euros
Philippe Poindron, Président et Président du Comité des Rémunérations jusqu'au 24 mai 2013, puis membre du Comité d'Audit	10 000 euros	12 000 euros
Geneviève Martin, membre du Comité des Rémunérations et du Comité d'Audit	-	2 000 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit	6 000 euros	6 500 euros
Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'Audit	6 000 euros	4 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'Audit	2 000 euros	0 euros
Henri Guitelmacher, membre du Comité des Rémunérations	2 000 euros	4 000 euros
Michèle Wils, membre du Comité des Rémunérations	2 000 euros	4 000 euros

En outre, lors de sa réunion du 24 mai 2013, le Conseil de Surveillance a décidé d'attribuer à Olivier Mitterrand, en sa qualité de Président du Conseil, une rémunération annuelle de 120.000 euros payable par mensualités.

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron,** en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 45 278 euros HT pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNCSA.

Honoraires HT	**Frais HT**
45 278 euros	Néant

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

- **La société Apartia,** qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2013, la somme de 401 855,81 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2013, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes. Elle a été à nouveau approuvée par le Conseil de Surveillance du 20 septembre 2013.

• **Henri Guitelmacher** s'est vu consentir, *via* une société qu'il dirige et contrôle, la société AXCI, une rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium. Cette convention prévoyait également une rémunération de la société AXCI au titre du montage d'une ou deux opérations immobilières qui seraient réalisés sur des terrains appartenant à la SERM. .

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.

La société AXCI n'a perçu aucune somme en 2013 au titre de cette convention.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montant versés au titre de l'exercice 2012	Montant versés au titre de l'exercice 2013
Olivier Mitterrand		
Jetons de présence	-	7 500 €
Autres rémunérations	-	72 500 €
Philippe Poindron		
Jetons de présence	10 000 €	11 000 €
Jetons de présence perçus de ZAPF filiale de LNCSA	9 000 €	-
Autres rémunérations	279 800 €	57 278 €
Geneviève Martin		
Jetons de présence	-	6 000 €
Autres rémunérations	-	2 000 €
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	8 000 €	10 000 €
Autres rémunérations	6 000 €	6 500 €
Patrick Bertin		
Jetons de présence	8 000 €	10 000 €
Autres rémunérations	-	-
Marie Mitterrand		
Jetons de présence	-	6 000 €
Autres rémunérations	-	-
Pierre Féraud		
Jetons de présence	8 000 €	4 000 €
Autres rémunérations	-	-
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	8 000 €	4 000 €
Autres rémunérations	52 125 €	-

Mandataires sociaux non dirigeants	Montant versés au titre de l'exercice 2012	Montant versés au titre de l'exercice 2013
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	2 000 €	-
Michèle Wils		
Jetons de présence	8 000 €	4 000 €
Autres rémunérations	2 000 €	4 000 €
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	8 000 €	4 000 €
Autres rémunérations	570 984 €	182 542,81 €

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2012	Année 2013
Olivier Mitterrand*		
Rémunération fixe	(* ci-dessous)	(* ci-dessous)
Rémunération brute variable en fonction des objectifs		
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour jusqu'au 31 mai 2013 puis 300 euros par jour à compter du 1er juin pour les déplacements en Europe	(* ci-dessous)	(* ci-dessous)
Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA		
Prise en charge de contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations). Deux contrats en 2010 et un seul depuis 2011	505	210,35
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**7 755**	**210,35**

	Année 2012	Année 2013
Fabrice Desrez		
Rémunération brute fixe	260 000	273 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)	211 571	254 571
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour jusqu'au 31 mai 2013 puis 300 euros par jour à compter du 1er juin pour les déplacements en Europe	Néant	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 044	4 044
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**475 615**	**531 615**
Jean Tavernier		
Rémunération brute fixe	176 150	180 050
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (Résultat du développement foncier en Ile de France, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat consolidé avant impôts de l'activité en Espagne).	106 589	126 270
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour jusqu'au 31 mai 2013 puis 300 euros par jour à compter du 1er juin pour les déplacements en Europe	2 250	1 200
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 456	3 049
Autre avantage en nature (logement)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**288 445**	**310 569**
	Année 2012	**Année 2013**
Moïse Mitterrand		
Rémunération brute fixe	156 000	235 083
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et au résultat du secteur d'activité immobilier d'Entreprise et au résultat d'exploitation de la société Concept Bau	105 564	191 574
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour jusqu'au 31 mai 2013 puis 300 euros par jour à compter du 1er juin pour les déplacements en Europe	3 000	8 400
Avantage en nature (véhicule de fonction)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**264 564**	**435 057**

	Année 2012	Année 2013
Ronan Arzel		
Rémunération brute fixe	169 000	188 500
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, Développement Ile de France et résultat des consultations Ile de France).	168 853	168 405
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour jusqu'au 31 mai 2013 puis 300 euros par jour à compter du 1er juin pour les déplacements en Europe	Néant	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 394	3 546
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**341 247**	**360 451**
Paul-Antoine Lecocq		
Rémunération brute fixe	149 500	156 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)	75 750	106 375
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour jusqu'au 31 mai 2013 puis 300 euros par jour à compter du 1er juin pour les déplacements en Europe	750	600
Avantage en nature (véhicule de fonction)		
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
TOTAL	**226 000**	**262 975**

(*) Depuis le 24 mai 2013, Olivier Mitterrand n'est plus Président du Directoire de la Société. Jusqu'à cette date, et depuis le 1er janvier 2006, il n'était plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire. Il percevait une rémunération de la société Premier Investissement dont le montant est indiqué sous le tableau ci-après relatif au cumul mandat social/contrat de travail des membres du Directoire

Tableau sur le cumul mandat social / contrat de travail des membres du Directoire

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions.		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**
Olivier Mitterrand Président du directoire jusqu'au 24 mai 2013		X		X		X		X
Moïse Mitterrand Membre du Directoire puis Président du Directoire à compter du 24 mai 2013		X		X		X		X
Fabrice Desrez Directeur général		X		X		X		X
Jean Tavernier Membre du directoire	X			X		X		X
Ronan Arzel Membre du Directoire	X			X		X		X
Paul-Antoine Lecocq Membre du Directoire	X			X		X		X

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, et de la convention d'animation qui l'a remplacée, autorisée par un Conseil de surveillance du 30 décembre 2013, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,
- l'utilisation du savoir faire et de la notoriété d'Olivier MITTERRAND par la mise à disposition notamment de ses compétences, expériences, et de ses réseaux relationnels en échange de l'obligation pour LNC S.A et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par PI et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, et la direction du contrôle de gestion,
- la Communication du Groupe .

Cette convention comme la précédente convention de management prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2013, la refacturation s'est élevée à 1 217 399 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de 229 886 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2013, 157 500 euros bruts de rémunération fixe (204 000 euros en 2012), 4 600 euros bruts d'indemnités d'expatriation (7 250 euros pour 2012), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2012 et 2013.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

A la connaissance de la société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acquis directement 866.038 actions au cours de l'exercice (y compris le dividende 2012 versé en actions), et indirectement 533.250 autres (à travers l'acquisition de la société Premier SARL devenue Premier Associes). Parallèlement à ces acquisitions, Premier Investissement a cédé 1.580.073 actions LNC à la société sus-visée, Premier Associés.

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2013.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante :

http://inetbdif.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?slttypeindex=0&txtfind=les+nouveaux+constructeurs&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=21&btnvalid.y=7&view=dec

12 - INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

A la connaissance de la société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la société au 31 décembre 2013 sont :

Actionnaires	**Pourcentage de détention du capital au 31.12.13**	**Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.13***
Premier Investissement	69,10%	79,41%
Premier Associés	13,72%	10,16%

*sur la base de 26 891 689 droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

La société Premier Associés, société contrôlée par Premier Investissement, détient, quant à elle, 2.200.000 actions LNC.

La participation des salariés au capital représente 1,43% du capital social et 0,89% des droits de vote au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, le montant du capital social était de 16 039 755 euros divisé en 16 039 755 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international,
- de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009,
- d'une nouvelle augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution d'actions gratuites décidés par le Directoire en date du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale, et qui a entraîné la création de 710.185 actions nouvelles.
- D'une dernière augmentation de capital, en date du 21 juin 2013, de 797 401 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de la Société ayant opté pour le paiement en actions du dividende versé au titre des résultats de l'exercice 2012 en vertu de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013.

Au 31 décembre 2013, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 10 861 226 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 26 891 689.

13 - PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Ce contrat a été résilié et immédiatement remplacé par un nouveau contrat avec la société KEPLER ayant pris effet à compter du 5 novembre 2012. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1er octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a été initialement doté de 200 000 euros de moyens financiers.

Cette autorisation a été reconduite par la suite lors des Assemblées Générales des 21 mai 2010, 20 mai 2011, 25 mai 2012 et 24 mai 2013, à chaque fois pour une période de 18 mois.

14 - COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans un contexte de marché difficile ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans a eu lieu le 6 avril 2011.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le rapport établi par le Directoire en application de l'Article L 225-197-4 du Code de commerce.

15 - DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

15.1 Structure et répartition du capital (cf. point 12 ci-dessus)

15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

Pacte d'actionnaires

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT ont été amenés à conclure entre eux plusieurs pacte d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
31/10/2006	31/10/2006	Olivier Mitterrand	16 000	S	**Concerne PI 787 B CGI**
		Olivier Mitterrand	35	D	Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012
		Louis-David Mitterrand	1	S	enregistré aux minutes de Me NONY
		Marie Mitterrand	1	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	1	S	**Avenant du 15/05/2012 enregistré le**
		Antigone Mitterrand	1	S	**15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-**
		Moise Mitterrand	1	S	**ciés (conformément à la faculté offerte par**
		Maël Mitterrand	1	**S**	**article 12 de la première Loi de Finances**
		total	**16 041**		**Rectificative du 29/07/2011)**
		SC MAGELLAN	1	S	**SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand**
		SC HOLDING MJM	1	S	**SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand**
		SC SAPIENTA	1	S	**SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand**
		SC APO	1	S	**SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand**
		SC 5 A	1	S	**SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand**
		SC ERA NUEVA	1	S	**SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand**
					Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire
					d'une action.
		total	**16 047**		**RECONDUCTION : du 01/11/ 2012 au 31/10/2014**

06/11/2006	08/11/2006				**Concerne PI 787 B**
		Olivier Mitterrand	25 900	S	**pacte post-donation succession**
		Olivier Mitterrand	100	D	
		Louis-David Mitterrand	2 651	S	**Dénonçé le 10 juin 2011**
		Marie Mitterrand	2 651	S	**POLE ENREGISTREMENT PARIS 15**
		Guillaume Nadd Mitterrand	2 651	S	**Avenant du 15/05/2012 enregistré le**
		Antigone Mitterrand	2 651	S	**15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-**
		Moise Mitterrand	2 651	S	**ciés (conformément à la faculté offerte par**
		Maël Mitterrand	2 651	S	**article 12 de la première Loi de Finances**
		total	**41 906**		**Rectificative du 29/07/2011)**
		SC MAGELLAN	1	S	**SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand**
		SC HOLDING MJM	1	S	**SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand**
		SC SAPIENTA	1	S	**SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand**
		SC APO	1	S	**SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand**
		SC 5 A	1	S	**SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand**
		SC ERA NUEVA	1	S	**SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand**
					Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire
					de 1 action
					RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au
					8 novembre 2014
		total	**41 912**		
20/05/2011	27/06/2011				**Concerne PI 787 B**
		Olivier Mitterrand	100	D	2 ans fermes sans reconduction tient
		Louis-David Mitterrand	5 137	S	compte de la donation n°2 de janvier 2011
		Marie Mitterrand	5 137	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	5 137	S	Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Antigone Mitterrand	5 137	S	
		Moise Mitterrand	5 137	S	
		Maël Mitterrand	5 137	S	
		TOTAL	30 922		
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	S	**Concerne PI 885 I - bis**
		Olivier Mitterrand	35	D	**tient compte de la donation n°2 janvier 2011**
		Louis-David Mitterrand	3 841	S	
		Marie Mitterrand	3 841	S	Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 841	S	
		Antigone Mitterrand	3 841	S	
		Moise Mitterrand	3 841	S	
		Maël Mitterrand	3 841	S	
		total	**23 181**		

16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand	100	D	**Concerne PI 885 I - bis**
		Louis-David Mitterrand	3 840	S	**(préalable à l'apport des titres aux holdings**
		Marie Mitterrand	3 840	S	**enfants du 15/05/2012)**
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 840	S	
		Antigone Mitterrand	3 840	S	
		Moise Mitterrand	3 840	S	
		Maël Mitterrand	3 840	S	
		SC VINYASA	1	S	2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit
		SC MAGELLAN	1	S	jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engage-
		SC HOLDING MJM	1	S	ment individuel
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		total	**23 146**		

(7) Date du pacte

(8) Date d'enregistrement du pacte

(9) Associés concernés

(10) Engagement de conservation portant sur

(11) Catégorie d'actions

(12) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2013 et au plus tard le 24 novembre 2014
24 mai 2013 Assemblée générale mixte	20 % du capital	Suppression	Néant	Placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier.	18 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2013

16 - INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE SON ACTIVITE

En 2013, Les Nouveaux Constructeurs a des activités en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs se conforme à l'ensemble des règlementations sociales et environnementales applicables dans ces trois pays où le niveau d'exigences peut être qualifié d'élevé.

En France, en Espagne et en Allemagne dans sa filiale Concept Bau, Les Nouveaux Constructeurs exerce une activité de promotion immobilière, qui est un métier de services dans lequel la construction des ouvrages est sous-traitée. A contrario, la filiale allemande ZAPF exerce une activité industrielle (préfabrication de garages et d'éléments de construction en béton) et de construction.

Les informations sont présentées dans la mesure du possible sur un périmètre consolidé, mais compte tenu des activités particulières, les informations relatives à ZAPF, représentant 71% des effectifs, ne sont pas toujours disponibles de manière fiable, homogène et consolidable. Pour les informations les plus importantes, la Société poursuit la fiabilisation de ces informations pour les intégrer dans celles du Groupe.

16.1. ASPECTS SOCIAUX

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Directoire et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
  - responsabilisation,
  - définition et partage des objectifs,
  - communication interne et culture d'entreprise,
  - qualité de l'encadrement ;
- développement et pérennisation du savoir-faire :
  - priorité absolue à la promotion interne,
  - évaluation et progression des collaborateurs,
  - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

16.1.1 Emploi

Effectif total par pays

Au 31 décembre 2013, l'effectif total en France de la Société s'élevait à 246 salariés, contre 242 salariés au 31 décembre 2012, en ce compris l'effectif des filiales françaises CFH et LNC Entreprise. Après intégration des filiales étrangères dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2013 à 1 054 salariés, à comparer à 1049 au 31 décembre 2012.

Les filiales allemandes et particulièrement ZAPF accueillent de nombreux apprentis (48 apprentis au 31/12/13 dont 46 au sein de ZAPF).Il est précisé que les effectifs au 31/12/2012 de la France et l'Allemagne pour ZAPF ont été corrigés respectivement de <5> et +4 collaborateurs soit un impact de <1> au niveau du total Groupe.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2012 et 2013 :

Implantation	**2012**	**2013**
France	242	246
Espagne	27	26
Allemagne	778	781
- dont Concept Bau	*31*	*37*
*- dont ZAPF**	*747*	*744*
Pologne	2	1
TOTAL	**1049**	**1054**

*y compris apprentis

Décomposition par types de contrats

	CDI	CDD	Totaux
France	242	4	246
Espagne	26		26
Concept Bau	31	6	37
Zapf	733	11	744
Pologne	1		1
Total	**1 033**	**21**	**1 054**

L'embauche en contrat à durée indéterminée est la norme au sein du groupe.

Ancienneté moyenne

L'ancienneté moyenne au 31 décembre 2013 est de 7 ans pour les sociétés en France, 9 ans pour Premier España (Espagne), 7,5 ans pour Concept Bau (Allemagne) et 14 ans pour ZAPF.

Analyse de l'effectif hommes-femmes par implantations

	Effectif total	Dont hommes	Dont femmes
France*	246	127	119
Espagne*	26	18	8
Pologne	1	1	0
Allemagne*-Concept Bau	37	22	15
Allemagne -ZAPF	744	644	100
Total	1 054	812	242

*hors contrats en alternance (professionnalisation et apprentissage)

Répartition de l'effectif par tranches d'âge

	Moins de 20 ans	de 20 à 35 ans	de 35 à 50 ans	50 ans et plus
France		32%	50%	18%
Espagne		8%	81%	11%
Allemagne-Concept Bau		22%	24%	54%
Allemagne- ZAPF	3% *	19%	46%	32%

* 21 apprentis âgés de 15 à 19 ans

Evolution des effectifs : entrées / sorties

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2012 et 2013 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	**Effectifs au 31 décembre 2012**	**Entrées**	**Sorties**	**Effectifs au 31 décembre 2013**	**Variation nette 2013/2012**
France	242	+ 44	- 40	246	+ 1,7 %
International	807	+ 67	-66	808	NS %
Dont ZAPF	*747*	*+ 57*	*- 60*	*744*	*NS*
TOTAL GENERAL	**1 049**	**111**	**-106**	**1054**	**+ 0,5 %**

En 2013, les effectifs sont restés stables tant en France qu'à l'international.

A noter que, suite aux fusions simplifiées des sociétés Dominium et Cabrita Promotion au sein de LNC SA au 31/12/2012, les contrats de travail, et donc les effectifs, de ces deux sociétés ont été transférés au sein de cette dernière à compter du 1er janvier 2013.

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 2,84 (contre 1,35 personnes en 2012). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 21 stagiaires.

La société en France a accueilli 5 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage), portant leur nombre total au 31 décembre 2013 à 9.

Nombre de départs par types

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF	Pologne
Fin de CDD	7	2	1	4	
Démissions	11		2	24	1
Licenciements	13			25	
Ruptures conventionnelles	3				
Retraite	1			5	
Autres	5			2	
Total	**40**	**2**	**3**	**60**	**1**

Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2013 s'est élevé à 111 244 euros, à 105 897 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 51 059 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales. L'écart par rapport à 2012 est non significatif.

En 2012, il s'est élevé à 112 440 € pour LNC France, à 107 409 € pour le Groupe hors ZAPF et à 50 656 € en intégrant ZAPF.

La masse salariale 2013 consolidée Groupe se décompose comme suit : 40 582 678 € au titre des salaires bruts et 12 570 890 € au titre des charges patronales soit un total de 53 153 568 €.

Outre les aspects salariaux classiques ci-dessus, la Société accorde une grande importance aux dispositifs d'intéressement de ses salariés aux résultats de l'entreprise ainsi qu'à la constitution d'une épargne salariale.

A) Intéressement : la Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2013 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires et 5 000 € par collaborateur.

En Espagne, Premier España a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

Il n'existe pas de dispositif d'épargne salariale au sein des filiales Concept Bau et ZAPF..

B) Epargne salariale : un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier España et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par La Société Générale depuis le 1er janvier 2008.

16.1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 7 salariés au 31 décembre 2013, soit 2,8 % de l'effectif total. Cette activité à temps partiel est motivée, pour tous les salariés concernés, par le souci de concilier vie familiale et vie professionnelle.

En Espagne, 3 collaboratrices travaillent à temps partiel soit 12 % de l'effectif

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 2 collaboratrices exercent leur activité à temps partiel soit 5,4 % de l'effectif total.

Enfin, on compte 7 % de salariés à temps partiel chez ZAPF.

D'une manière générale, que cela soit en France ou à l'étranger, l'activité à temps partiel reste très marginale et l'activité professionnelle à temps plein reste la norme.

Enfin, les ouvriers des usines de ZAPF travaillent en 1, 2 ou 3x8 en fonction du carnet de commandes. Il est également fait recours au chômage partiel en cas de niveau d'activité insuffisant.

Absentéisme

Le taux d'absentéisme de la société en France s'est élevé en 2013 à 2,2 %, en augmentation par rapport au taux enregistré en 2012 de 1,4 %

Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 0,9 % en Espagne et 1,8 % en Allemagne pour Concept Bau.

En ce qui concerne ZAPF, le taux moyen d'absentéisme est de 5,6 % (y compris accidents du travail pour 0,5 %) se décomposant en : 7,2 % pour les cols bleus et 3,6 % pour les cols blancs. Ce taux moyen se compare à une moyenne de 5.75% pour la Bavière et 6.36% pour l'Allemagne.

La Société n'est pas en mesure de consolider un taux d'absentéisme du fait de la diversité des méthodes de détermination de ce taux en fonction des filiales mais prévoit d'homogénéiser cet indicateur pour la consolidation en 2015, la méthodologie sera alors précisée. En France, le taux est déterminé par le rapport entre le nombre de jours d'absence (hors congé maternité) et le nombre de jours de l'année (jours d'absence / 365 jours). En Allemagne, le taux d'absentéisme est le rapport entre le nombre d'heures d'absences et le nombre d'heures travaillées théoriques dans la société. La filiale espagnole a adopté la méthode allemande pour calculer son taux d'absentéisme.

16.1.3 Relations sociales : représentation du personnel et représentation syndicale

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988. En Allemagne, les salariés de Concept Bau et de Zapf dépendent des accords conclus avec l'IG Bau.

La Société a renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. En ce qui concerne la filiale CFH, un délégué du personnel, délégué syndical FO, a été élu en 2011 pour un mandat de 4 années.

Lors de la mise en place de l'instance, au-delà des obligations légales concernant la représentation équilibrée des hommes et des femmes sur les listes des candidatures, il a été particulièrement veillé à la meilleure représentation du personnel aussi bien au plan géographique qu'au plan des différents métiers.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH . Des « work councils » ont été mis en place sur les trois implantations de la société pour un total de 19 membres. Sur ces 19 membres, 5 siègent au « Gesamtbetriebsrat » Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

En Espagne, les représentants du personnel doivent être mis en place dans les entreprises de plus de 50 salariés.

16.1.4 Santé et sécurité

La société se conforme aux obligations réglementaires en la matière. En particulier, un Coordinateur Sécurité et Protection des Salariés (CSPS) est obligatoirement sur tous ses chantiers en France.

En France, seul le siège sis au 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juillet 2012 pour 2 années comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

Cette instance n'existe pas dans la filiale espagnole ni au sein de Concept Bau. ZAPF se conforme aux obligations légales dans ce domaine.

Il n'y a pas eu d'accident du travail ni de maladie professionnelle au sein de l'activité en France.

La société ZAPF a enregistré 37 accidents du travail en 2013 dont un mortel en 2013 sur un chantier de montage de maisons préfabriquées. Le taux d'absence du aux accidents du travail s'élève à 0,5 %. Ces 36 accidents ont représenté 650 jours calendaires d'absence. La Société travaille à recueillir l'ensemble des données pour pouvoir calculer les taux de fréquence et taux de gravité en 2015.

16.1.5 Formation

	France	Espagne	CB	ZAPF
Nombre de salariés formés	60	26	20	
dont hommes	*33*	*18*	*15*	
dont femmes	*27*	*8*	*5*	
Nombre d'heures de formation	2 092	747	216	6 787
Coûts de formation	225 480€	11 500 €	16 000 €	136 743 €

Répartition par thèmes de formation (en % d'heures)

Thèmes formation	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Commercial	9%	40%	4%	87 %
Développement	13%	0	0	
Technique	25%	5%	28%	
Fonctions supports	53%	55%	68%	
Autres				13 %

Chez ZAPF, il n'y a pas eu de formation en matière technique.

Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (9 jeunes en formation en alternance au sein des équipes françaises en 2013). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

ZAPF a accueilli en moyenne en 2013 46 apprentis en formation pour une durée de 2 à 3 ans. Contrairement à la société en France, les filiales étrangères accueillent peu de stagiaires.

16.1.6 Egalité de traitement

Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

Un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société se conforme aux obligations légales en la matière que cela soit en France ou dans ses filiales à l'étranger.

La société en France ne compte qu'un seul salarié en situation de handicap reconnu..

ZAPF compte 36 personnes handicapées soit 5 % de son effectif total. 58,4 % des personnes handicapées sont des cols bleus.

Politique de lutte contre les discriminations

Aucune discrimination n'est pratiquée à l'embauche, dans la détermination des salaires ou dans les promotions des collaborateurs, que cela soit en France ou dans nos filiales à l'étranger.

16.1.7 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

La société et ses filiales n'opèrent que dans 3 pays d'Europe occidentale; à ce titre la présente rubrique n'est pas renseignée.

16.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

16.2.1 Politique générale en matière environnementale

Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe considérant que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, a engagé des actions concrètes et une réflexion générale à ce titre concernant l'ensemble de ses activités.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), Les Nouveaux Constructeurs a décidé depuis quelques années d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

En outre LNC a décidé d'appliquer les principes de développement durable également à son activité d'employeur et dans ses relations avec l'ensemble de ses collaborateurs afin de les impliquer et de les motiver : développer leurs compétences grâce à des formations (au-delà des quotas exigés habituellement) et encourager la diversité à l'embauche.

L'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société. Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe. La Société en tant que telle ne fait pas l'objet d'une évaluation ou d'une certification.

En revanche, les logements produits par la Société et ses filiales font tous l'objet de divers labels et certificat, portant principalement sur leur performance énergétique, mais pas uniquement. Les différentes certifications applicables en France sont comme suit :

- **BBC Effinergie :**

  Le label BBC-effinergie® vise à identifier les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4. Il est défini par l'arrêté ministériel du 3 mai 2007. Ce dernier reprend les valeurs définies par le référentiel de l'association EFFINERGIE®, à savoir un objectif de consommation maximale pour les

constructions résidentielles neuves fixé à 50 kWhep/m²/an. La reconnaissance du niveau EFFINERGIE® a été officialisée par la signature, le 19 juin 2007, des conventions de partenariat entre EFFINERGIE® et les certificateurs agréés par l'Etat pour la délivrance de la mention BBC-Effinergie. Les constructions neuves peuvent être labellisées BBC-effinergie®, dans le cadre d'une démarche de certification et à partir d'un calcul basé sur la méthode de calcul de la RT 2005. La réglementation thermique RT 2005 fixe des objectifs de perméabilité à l'air de l'enveloppe du bâtiment de référence et permet de valoriser une démarche qualité sur l'étanchéité à l'air. Le label BBC-EFFINERGIE® va plus loin dans ses exigences et impose une mesure de la perméabilité à l'air du bâtiment à la réception du chantier.

Le tableau ci-dessous indique la répartition des programmes français de logements en fonction des certifications énergétiques :

Année de livraison	2011	2012	2013
BBC Effinergie	99 5%	663 41%	944 46%
HPE / HTPE (RT 2005 -10% / -20%)	1017 55%	777 48%	
RT 2005	734 40%	182 11%	1102 54%
Total Logements livrés	1850	1622	2046

- **RT 2012 :**

  Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an en moyenne, tout en suscitant :

  ⇨ une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
  ⇨ un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
  ⇨ un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

  La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

  ⇨ 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
  ⇨ Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

  La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés en 2013.

Les programmes de la Société font tous l'objet d'une des certifications listées ci-dessus. La RT 2005 est la norme obligatoire. Elle a progressivement été supplantée par le label BBC Effinergie qui est optionnel mais permet aux acquéreurs de bénéficier, outre un confort supérieur, de mesures fiscales ou financières avantageuses. Comme indiqué plus haut, la RT 2012 s'impose à présent à tous les nouveaux programmes immobiliers, remplaçant de fait BBC Effinergie. Les premières livraisons de logements selon cette norme doivent intervenir à partir de fin 2014.

La Société, dans sa poursuite d'amélioration de la performance énergétique de ses programmes immobiliers innove en réalisant, en France, des Bâtiments Passifs d'un niveau technique inspiré du label allemand « Passivhaus ». A titre d'exemple, le programme « Central Parc » à Villeurbanne de 55 logements en cours de commercialisation est une « résidence passive », le programme « Domaine de Montévrain » en cours de construction décline une gamme de 5 maisons passives.

En Allemagne

Les normes de performance énergétique applicables sont dans l'ensemble plus rigoureuses que les françaises. A titre d'illustration, le label allemand de « PassivHaus » prévoit une consommation énergétique inférieure à 15 kWhEP/m²/an. Aucune construction Passivhaus n'a été réalisée ni chez Concept Bau, ni chez ZAPF. La demande à grande échelle est quasiment inexistante en Allemagne tant les contraintes d'utilisation du logement jouent actuellement en défaveur de ce produit (par exemple, limitation de l'ouverture des fenêtres).

Chez Concept Bau, les logements collectifs réalisés ont une consommation énergétique de 70 kWhEP/m²/an ;

Quant aux maisons réalisées par Zapf et Concept Bau, 70 % ont une consommation énergétique de 70 kWhEP/m²/an et 30% de 55 kWhEP/m²/an .

En Espagne

A Barcelone et Madrid où la Société réalise ses principaux programmes immobiliers de logements, la règlementation thermique impose l'utilisation de l'énergie solaire thermique pour couvrir en grande partie les besoins en eau chaude sanitaire.

- **Habitat et Environnement (H&E) :**

  Habitat & Environnement (H&E) est une certification française mise en place par CERQUAL, filiale de l'association Qualitel1, qui a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. La certification est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés. La certification se base sur un référentiel de 7 thèmes regroupant plus de 20 domaines techniques. Pour être certifié il faut appliquer au moins 6 des 7 thèmes, 3 étant obligatoire (1,3 et 7). Ces 7 thèmes sont comme suit :
  - Thème 1 : Management environnemental de l'opération
  - Thème 2 : Chantier propre
  - Thème 3 : Energie et réduction de l'effet de serre, dont performance énergétique BBC
  - Thème 4 : Filière constructive - choix des matériaux
  - Thème 5 : Eau
  - Thème 6 : Confort et santé
  - Thème 7 : Gestes verts

Pour tous ses programmes H&E, la Société travaille systématiquement avec un Assistant à Maître d'Ouvrage Environnemental.

La certification H&E, est utilisée sur une fraction des programmes, essentiellement à la demande des collectivités locales, ou aménageurs ou acquéreurs bailleurs sociaux. En 2013, les logements H&E ont représenté environ la moitié des logements livrés par la Société.

Le tableau ci-dessous indique le taux de certification des logements livrés

Année de livraison	2011	2012	2013
Taux de certification H&E	29%	56%	46%

Eco-quartiers

Soucieuse de s'intégrer à l'environnement, la Société s'inscrit également dans une démarche de développement durable en construisant dans les éco-quartiers.

La Société réalise actuellement, en Ile de France, un programme résidentiel de 89 logements dans l'éco-quartier de la ZAC de la Pièce d'Alçon à Menucourt alliant bâtiments collectifs de petites tailles, maisons de ville et logements intermédiaires. L'ensemble est d'architecture urbaine contemporaine. Un tiers des logements proposés à la vente a une performance énergétique inférieure à 40 kWhep. Le bois est dominant dans l'opération. La gestion des eaux pluviales à fait l'objet d'une étude poussée de façon à assurer le minimum de rejet, voire un rejet zéro, dans le réseau d'assainissement par la création de noues paysagères et d'un bassin naturel.

La Société va également développer 200 appartements haut de gamme et performants sur le plan énergétique dans le futur éco- quartier de la Lisière Pereire à Saint-Germain-en Laye.

Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Les seules actions de la Société en la matière sont les formations dispensées à ses techniciens, en particulier ceux chargés de la conception des logements et de la maitrise d'œuvre d'exécution, afin qu'ils maitrisent les cahiers des charges, et bonnes pratiques associées, des normes, labels et certifications listés ci-dessus.

En France, les techniciens ont ainsi bénéficié de formation dispensées par des bureaux d'études sur les thèmes « Diagnostic Pollution des terres », « Déchets de Démolition » et « Chantier propre ».

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La Société se conforme à ses obligations légales en la matière.

Outre les coûts de formation et de certification aux normes/labels listés ci-dessus, la Société est amenée, pour chaque programme, à acquitter des contributions obligatoires dont l'ancienne TDENS (Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles), dorénavant incluse dans la Taxe d'Aménagement, ainsi que la Taxe sur les imprimés publicitaires.

Par ailleurs, pour chaque projet de promotion immobilière, les terrains sur lesquels les constructions doivent être édifiées font l'objet d'un diagnostic de pollution, dont le but est de déceler toute pollution du sous-sol liée à l'exploitation précédente du site (station-service, usine, décharge…) et susceptible de nuire à la santé des occupants des logements devant y être construits. En cas de constatation de pollution du sous-sol, une dépollution du site est effectuée afin de rendre le site conforme aux normes en vigueurs.

Les Nouveaux Constructeurs maitrise les terrains au moyen de promesses de vente sous conditions suspensives. Les risques en matière d'environnement sont pris en comptes dans ces conditions. Ainsi, dans le cadre juridique de ces promesses, Les Nouveaux Constructeurs ne porte pas le risque et il n'y a pas de provisions et garanties pour les risques en matière d'environnement.

Dans le cas de Zapf, cette filiale exploite une sablière pour les besoins de la production de béton. Zapf provisionne régulièrement les coûts de remise en état de cette sablière, laquelle provision est de l'ordre de 835keuros à fin 2013.

16.2.2. Pollution et gestion des déchets

La Société se conforme aux obligations légales en vigueur, en particulier pour tout ce qui concerne les déchets d'amiante, plomb ou d'autres matériaux nocifs résultant de la démolition d'immeubles existants. Préalablement à chaque démolition, la Société désigne un organisme chargé d'établir le Diagnostic Amiante et Plomb. La Société fait ensuite appel à une entreprise de démolition, laquelle sollicitera un spécialiste du désamiantage dont le rôle est entre autre de soumettre à l'Inspection du Travail et à la Caisse Régionale d'Assurance Maladie un plan de retrait d'amiante et du plomb, ce afin d'éviter l'exposition des ouvriers à ces matériaux nocifs. Ces types de déchets sont ensuite exclusivement évacués vers des décharges spécialisées agréées, et leur transport est encadré via l'utilisation d'un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés (BSDA) obligatoire et permettant une traçabilité complète.

Les informations ci-dessus concernent essentiellement la France , la Société n'est pas en mesure de fournir à ce jour des informations fiables sur sa filiale allemande ZAPF mais vise de le faire d'ici 2015.

L'économie de papier, ou son recyclage, sont fortement suggérés à l'ensemble des collaborateurs administratifs de la Société et un dispositif de collecte des bacs de recyclage par des travailleurs handicapés est en place au Siège. Ce dispositif a permis de collecter 7 tonnes de papier en 2013.

En 2012, la Société a investi des ressources dans un programme de GED (Gestion Electronique des Documents) devant permettre de réduire l'usage du papier. Enfin, en 2013, la Société a mis en place, à titre expérimental un système de photocopie/impression par badge individualisé, ce qui doit permettre de supprimer l'utilisation excessive de ces équipements et des consommables liés, en particulier les cas d'impressions lancées mais jamais récupérées.

La Société fait don à la Fondation d'Entreprise de matériels informatiques fonctionnels mais obsolescents, vidés des licences et des données personnelles (unités centrales et écrans).

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les règlementations municipales.

Le cahier des charges H&E impose des objectifs encore plus exigeants sur ces sujets, mais n'est pas retenu sur la totalité des chantiers de la Société.

16.2.3. Utilisation durable des ressources

Dans un souci d'économie, la Société vise toujours à minimiser la consommation de ressources.

Hormis dans les cas de certification H&E, dont l'un des objectifs est d'avoir des chantiers plus respectueux de l'environnement, la Société n'a pas sur ses chantiers de politique particulière pour la gestion de l'eau, de matières premières, d'énergie. Même dans les cas où la certification H&E n'est pas obligatoire et n'indique pas de contrainte particulière, la société s'efforce d'imposer à ses fournisseurs en charge de la production des chantiers d'être plus respectueux de l'environnement tout en précisant qu'elle-même n'assure pas la réalisation matérielle des programmes et ne maîtrise pas ou peu en phase démolition/dépollution et construction la gestion de l'eau, de l'énergie et des matières premières, résultant du processus des entreprises.

Concernant l'exploitation de la Société, il est à noter qu'au 4ème trimestre 2013, la Société a installé son nouveau siège social, en signant un « bail vert », au 50 route de la Reine à Boulogne, dans un immeuble construit par sa branche Immobilier d'Entreprises, et bénéficiant des labels HQE, BBC et BREEAM very good (en cours d'obtention).

En Espagne, la Société réalise, son premier bâtiment résidentiel espagnol à la certification BREEAM : la résidence « Marselis » à Vallecas, près de Madrid, de 40 logements livrables au 4ème trimestre 2014.

En Allemagne, ZAPF travaille à la mise en place d'un plan d'économie d'énergie pour ses usines qui n'interviendra, toutefois, qu'en 2015.

Les consommations d'eau et d'électricité de ZAPF en 2013 ont été respectivement de 60.000 m^3 et 7,4 millions de KWh. La qualité des eaux usées issues des usines est soumise à la règlementation de l'auto-surveillance et les résultats font l'objet d'une vérification par un organisme indépendant. Le gaz et le fioul sont les 2 autres énergies utilisées par les usines. Sur l'activité garages préfabriqués, ZAPF a développé un modèle de garage avec citerne souterraine de 8.000 à 38.000 litres permettant de collecter les eaux de pluie en prévision d'arrosages.

16.2.4. Changement climatique

L'ensemble des certifications listées plus haut, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent toutes de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre, via une meilleure isolation permettant une moindre consommation énergétique.

La Société a essentiellement recours à des méthodes constructives traditionnelles, à base de béton, avec une utilisation limitée du bois, et n'a pas d'influence sur le bilan carbone de ces matériaux.

Pour ses activités de promotion immobilière, qui pour mémoire est un métier de services, la Société n'a pas fait effectuer de Bilan de Gaz à Effet de Serre (BEGES). Selon toute vraisemblance, la plus grande partie des émissions directement liées à cette activité ont trait aux Déplacements, suivis par l'Energie (chauffage, climatisation, informatique). Pour favoriser l'utilisation des transports en commun, la Société rembourse à ses collaborateurs une fraction de leur abonnement mensuel de transports collectifs. L'utilisation de la visio-conférence ou « conférence-call » est encouragée dans tous les cas où elle peut éviter un déplacement en avion.

L'activité industrielle de Zapf n'a pas fait non plus l'objet de mesure des émissions de CO2.

16.2.5. Protection de la biodiversité

La Société se conforme aux obligations légales ou règlementaires en la matière. Il arrive en particulier qu'une étude d'impact sur la faune & flore ait lieu préalablement au démarrage de la construction d'un immeuble lorsque cette construction est réalisée dans ou à proximité d'un espace naturel (espace boisé classé).

16.3. ASPECTS SOCIETAUX

16.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

L'activité de promotion immobilière donne lieu à la construction d'immeubles neufs. Elle a donc un impact positif direct sur l'emploi et le tissu économique local, les entreprises employées provenant dans la majeure partie des cas de la région où le chantier a lieu. De par leur caractère pondéreux, les matériaux de construction utilisés ont également une origine le plus souvent locale.

Bien qu'elles puissent dans certains cas se plaindre de nuisances ou de changements liés à la construction d'immeubles neufs, les populations locales bénéficient, via l'activité de la Société, d'un accroissement de l'offre de logements disponibles, d'une amélioration des standards desdits logements, en particulier en matière de rationalisation des plans et de performance énergétique, et parfois de la création d'équipements collectifs de qualité (voirie, espaces verts).

En Allemagne, pour son activité de construction de maisons préfabriquées, ZAPF assemble le gros-œuvre sorti d'usine sur le lieu du chantier et fait travailler des entreprises régionales des différents corps d'états intermédiaires pour finaliser la maison. A contrario, les fabrications des garages, leurs transports et montages chez les clients sont exclusivement réalisés par les équipes de ZAPF.

16.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la Société

De par son objet, la Société entretient essentiellement des relations commerciales, contractuelles ou salariales avec les personnes intéressées par son activité.

Pour éviter une éventuelle opposition des riverains à ses projets de construction, la Société, dont la première obligation et préoccupation est de respecter la règlementation urbanistique applicable (POS, PLU, règlement de ZAC), est parfois amenée à présenter son projet en amont, directement aux intéressés ou via la collectivité locale, et à prendre en compte les avis et suggestions exprimés.

En cas de préjudice réel porté par la construction d'un immeuble neuf à un riverain, le riverain peut, dans le cadre du référé préventif, faire constater à un expert indépendant désigné par le tribunal les dommages causés par la réalisation du chantier. La Société peut aussi être amenée à indemniser ce dernier.

La satisfaction du client est une priorité de la Société. L'écoute et la prise en considération de leurs attentes liées au cadre de vie, à l'accessibilité des logements, au choix des matériaux, à la performance énergétique du logement … pousse la Société à renforcer constamment ses moyens de dialogue et ses règles commerciales. De 6 mois à 1 an après la livraison du logement, une enquête de satisfaction est diligentée.

En Allemagne, les usines de ZAPF sont situées dans des zones industrielles ou en rase campagne et les relations avec les communautés locales autour de ses 5 sites de production ne font pas état de relations conflictuelles.

Dans les domaines social et culturel, la Société a engagé des dépenses de mécénat essentiellement pour la Fondation d'Entreprise et la Fondation de l'école Polytechnique de Paris. Elle a également soutenu financièrement des associations notamment l'association AMF Téléthon de Seine Saint Denis et l'association de préfiguration du MuCEM à Marseille.

16.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

Comme indiqué plus haut, les fournisseurs et sous-traitants de la Société sont essentiellement des entreprises locales. En France, la Société se conforme aux obligations légales en vigueur, qui consistent à s'assurer de manière formelle que lesdits fournisseurs n'ont pas recours au travail dissimulé ou clandestin, et sont à jour de leurs obligations sociales et fiscales. Ainsi, les fournisseurs doivent communiquer tous les 6 mois les pièces administratives attestant de leur régularité tant au niveau des travailleurs étrangers employés sur les chantiers de la Société que des paiements des cotisations et contributions sociales de Sécurité Sociale.

Outre ces aspects de conformité juridique, la Société a des critères de sélection stricts relatifs à la qualification professionnelle (Qualibat, Qualifelec), à la bonne réputation et à la solidité financière des entreprises avec lesquelles elle contracte. Il est à noter que les assureurs et banquiers de la Société imposent également de tels critères de sélection, dans le but de réduire le niveau de risque de leurs engagements sur les chantiers de la Société. Pour chaque nouveau chantier, la Société lance un appel d'offres et choisit ses fournisseurs selon des critères économiques et qualitatifs comme indiqués ci-dessus.

Dans le cas où les entreprises retenues ont-elles-mêmes recours à de la sous-traitance, la Société a l'obligation d'agréer ces sous-traitants préalablement à leur intervention, et elle s'assure que les garanties de paiement desdits sous-traitants ont bien été mises en place. . La Société ne dispose pas d'outils de reporting permettant de mesurer l'importance de la sous-traitance de nos fournisseurs. Toutefois, la Société s'efforce de limiter la sous-traitance de 1er rang à 40% et n'autorise la sous-traitance de 2nd rang qu'aux Entreprises Générales.

A la demande des collectivités, des aménageurs ou des acquéreurs bailleurs sociaux, la Société se doit de faire appliquer aux fournisseurs dans certains de ses marchés une clause d'engagement en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle sur tout ou partie du chantier. Le volume horaire d'insertion professionnelle est déterminé par l'application d'un taux d'effort au montant total ou partiel du marché de l'Entrepreneur. Le Cahier des Clauses Administratives Particulières de la Société (CCAP) stipule ces actions d'insertion par l'activité économique.

Dans les relations qu'elle peut avoir avec ses fournisseurs et sous-traitants, la Société ne prend pas en compte d'autres critères de responsabilité sociale et environnementale que ceux cités ci-dessus.

16.3.4. Loyauté des pratiques

La Société, qui n'opère depuis 2012 que dans des pays de l'Union Européenne, se conforme à la loi applicable et proscrit toute forme de corruption.

Elle n'emploie que des matériaux répondant aux normes en vigueur, à l'exclusion de toutes fournitures non conformes pouvant mettre en péril la santé ou la sécurité des consommateurs.

16.3.5. Actions engagées en faveur des droits de l'homme

Créée en 2006, la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier soutient dans des pays défavorisés et en France des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées.

Le principal projet de la Fondation, conduit en partenariat avec l'association Education et Santé sans Frontière (ESAFRO), est la création en 2006, et le soutien depuis cette date, d'un internat à Zinder, au Niger. Cet internat accueille actuellement une centaine d'enfants (à parité filles et garçons) issus de villages de brousse, et leur donne la possibilité matérielle de suivre une scolarité complète de qualité en ville. A la rentrée de septembre 2013, l'internat compte 98 pensionnaires, l'internat pouvant en accueillir, à terme, près de 150.

A compter de la rentrée 2014, les meilleurs élèves de Zinder seront accueillis à Niamey, la capitale, afin d'y poursuivre leur scolarité dans les meilleures conditions.

La Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier soutient également des associations œuvrant au Mali (Le Centre d'Appui à la Scolarité de la région de Kayes), au Burkina Faso (La Samaritaine et ICCV), au Sénégal (Graine de Mil), en Inde (Vellai Thamarai), en Haïti (l'AHFADEM) et en Afghanistan (Afghanistan Demain).

En France, la Fondation soutient deux structures depuis plusieurs années:

- **Le Valdocco**, Lyon : contribution au programme de lutte conte le décrochage scolaire et soutien aux familles de quatre quartiers sensibles du Grand Lyon ;
- **Le Centre Enfants du Monde (CEM)**, Kremlin-Bicêtre : soutien au CEM pour l'insertion des Mineurs Isolés Étrangers (MIE) créé en 2002. En 2013, soutien aux activités sociolinguistiques et socio-éducatives du CEM afin de favoriser l'intégration dans la société française des mineurs étrangers qu'il accueille.

Depuis 2010, la Fondation organise une **Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs**, chaque lundi de Pentecôte

En 2013, s'est déroulée le 20 mai la 4ème édition de la Journée de Solidarité. L'objectif de cette journée est de permettre aux collaborateurs de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs de mener des actions solidaires avec les associations partenaires de la Fondation LNC - Premier situées en France ou avec des associations œuvrant dans le domaine d'action de la Fondation.

Pour cette nouvelle édition, il a une nouvelle fois été proposé aux collaborateurs de chaque Direction de Programmes de découvrir le quotidien de ces associations et d'échanger avec leurs bénéficiaires :

En chiffres :

- **97** collaborateurs engagés
- Taux de participation de **47 %**.
- **6 activités** proposées, avec **6 associations partenaires**

Activités proposées en Île-de-France :

-sortie au zoo de Thoiry avec deux publics distincts: un groupe a accompagné des adultes en situation de précarité suivis par l'association **Autremonde**, tandis qu'un autre groupe accompagnait des enfants suivis par le **Valdocco** d'Argenteuil

-activité "Parcours dans les arbres" au Parc Floral de Vincennes avec les mineurs étrangers isolés accueillis par le **Centre Enfants du Monde (CEM)** du Kremlin-Bicêtre

-sortie touristique dans Paris, avec la visite le matin de la Tour Eiffel, et une croisière en bateau mouche l'après-midi avec un groupe de migrants, également soutenus par l'association **Autremonde**.

À Lyon : matinée de jeux et d'échanges avec les adolescents de l'association **Le Valdocco**, puis accrobranche l'après-midi au Parc City Aventure.

À Marseille : rencontre avec les résidents de la **maison de retraite Notre Dame**. Visite du Vieux Port, du musée Le Pavillon M, dans le cadre de « Marseille Capitale européenne de la culture 2013 », puis déjeuner dans un restaurant.

À **Biot :** une journée à Monaco avec des **enfants soutenus par la ville de Saint Laurent du Var**. Visite du zoo le matin, et visite du musée océanographique l'après-midi.

Le 17 mars 2014

Le Directoire

Représenté par Moïse MITTERRAND

Président

II- rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le chapitre 16 du document de référence incluant le rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés de la liste des informations requises par le décret du 24 avril 2012 et des définitions précisées le cas échéant dans le chapitre 16 du rapport de gestion (ci-après les « Référentiels »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;

d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de trois personnes entre février 2014 et avril 2014 pour une durée d'environ trois semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, avec les limites précisées en introduction du chapitre 16, notamment en ce qui concerne l'intégration de la filiale Allemande ZAPF.

Sur la base de ces travaux et compte tenu de ces limites, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené six entretiens avec cinq personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions Finances, Ressources Humaines, Produits et de la Fondation, en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[1]:

au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

[1] **Informations environnementales et sociétales** : la politique générale en matière d'environnement, l'utilisation des sols, l'impact territorial, la prise en compte dans la politique d'achat et les relations avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, la loyauté des pratiques (les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs) ainsi que, pour l'activité construction, la pollution et la gestion des déchets et l'utilisation durable des ressources.
Informations sociales : l'emploi (l'effectif total, les embauches et les licenciements), l'absentéisme, ainsi que, pour les activités de construction, les conditions de santé sécurité au travail, les accidents du travail, leur fréquence et leur gravité, les maladies professionnelles, la diversité et l'égalité des chances et de traitement (l'emploi et l'insertion des personnes handicapées).

au niveau des filiales en France, représentant 23 % des effectifs, nous avons mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Pour la filiale allemande ZAPF, représentant 71 % des effectifs, nous avons également mené un entretien sur les données sociales pour vérifier la correcte application des procédures.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Réserve exprimée

Nous ne pouvons pas conclure sur les informations relatives à la répartition des programmes français de logement en fonction des labels ou niveaux de performances énergétiques présentées dans le tableau du chapitre 16.2.1, la société n'ayant pu nous transmettre les justificatifs de consolidation de ces informations.

Conclusion

Sur la base de nos travaux et sous cette réserve, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'éléments suivant : comme mentionné en introduction du chapitre 16 du rapport de gestion, les informations sont présentées dans la mesure du possible sur un périmètre consolidé, mais compte tenu des activités particulières, les informations relatives à ZAPF, représentant 71 % des effectifs, ne sont pas toujours disponibles de manière fiable, homogène et consolidable. Pour les informations les plus importantes, la société poursuit cependant la fiabilisation de ces informations pour les intégrer dans celles du groupe.

Paris-La Défense, le 8 avril 2014

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

En application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce, issu de l'article 117 de la loi de Sécurité Financière du 1er août 2003, Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (LNC), rend compte dans le cadre du présent rapport « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société ».

Le présent rapport concerne LNC et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation.

Il a reçu l'approbation du Conseil de surveillance réuni le 21 mars 2014 (art L225-68 al. 11 du Code de commerce) et sera porté à la connaissance du public dans les conditions prévues par l'article 221-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Comme détaillé au paragraphe 1.3 ci-après, LNC applique les recommandations du Code Middlenext.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2003, LNC est gérée selon le système de gouvernance « dualiste », avec Directoire et Conseil de Surveillance, tel que régi par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de Commerce.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis l'Assemblée Générale du 24 mai 2013 qui a procédé à la nomination d'Olivier MITTERRAND, Geneviève MARTIN et PREMIER INVESTISSEMENT en qualité de nouveaux membres du Conseil de Surveillance pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, et dans le cadre de laquelle, d'une part, les mandats des membres arrivant à échéance n'ont pas été renouvelés, à l'exception de celui de Gérard MARGIOCCHI dont le nouveau mandat de 3 ans expirera à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, et, d'autre part, il a été pris acte de la démission de Louis-David MITTERRAND à effet du 24 mai 2013, le Conseil de Surveillance est composé des 6 membres suivants :

- Olivier MITTERRAND, Président
- Philippe POINDRON, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Geneviève MARTIN
- Gérard MARGIOCCHI
- PREMIER INVESTISSEMENT (ayant pour représentante permanente Marie MITTERRAND)

Jusqu'à cette Assemblée Générale du 24 mai 2013, le Conseil de Surveillance était composé des 8 membres suivants :

- Philippe POINDRON, Président
- Pierre FERAUD, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Henri GUITELMACHER
- Gérard MARGIOCCHI
- Louis-David MITTERRAND
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Michèle WILS.

Le mandat de Philippe POINDRON a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 25 mai 2012 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Le mandat de Patrick BERTIN a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 20 mai 2011 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Chacun des membres a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et statutaires d'exercice du mandat, notamment :

- être propriétaire d'au moins 15 actions comme exigé par l'article 14.IV des statuts ;
- ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société anonyme ;
- satisfaire à la limitation requise par la loi en ce qui concerne le nombre de sièges de membres de Conseil de Surveillance ou de Conseil d'Administration de sociétés anonymes que peut occuper une même personne ;
- satisfaire à la limite d'âge de 75 ans fixée par l'article 14.III des statuts.

Le Conseil de Surveillance comporte 3 membres indépendants.

1.2. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Président du Conseil de Surveillance est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. En cas d'empêchement du Président, cette tâche incombe au Vice-président. Les convocations sont adressées au moins une semaine à l'avance accompagnées de tous les projets et autres éléments nécessaires à la bonne information des membres du Conseil de Surveillance concernant les points qui seront discutés et examinés en séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Le Conseil de Surveillance s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2013 et a recueilli la présence moyenne de plus de 87% de ses membres.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire, soit en l'occurrence trois membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix. Il est établi une feuille de présence qui est signée par les membres du Conseil de Surveillance.

Les délibérations de chaque séance du Conseil sont constatées par des procès-verbaux indiquant le nom des membres présents, excusés ou absents. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentées.

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil de Surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées
- fixation des rémunérations des membres du Directoire
- autorisation de délivrance de garanties
- fixation d'un plafond global de cautions, avals et garanties pouvant être consentis par le Directoire

Le Conseil de Surveillance a pris connaissance des rapports d'activité trimestriels établis par le Directoire. Il a vérifié et contrôlé les comptes sociaux et consolidés arrêtés au 31/12/2012, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2012. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30/06/2013 arrêtés par le Directoire.

1.3. REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été adopté le 19 septembre 2006 et est disponible en copie au siège social.
Ce règlement intérieur a été modifié lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 23 mars 2012. La modification a porté sur le fonctionnement du Comité des Rémunérations. Il se réunit désormais au moins une fois par an, et non plus au moins deux fois par an, et toujours autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance.

Le règlement a de nouveau été modifié lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 24 mai 2013, suite aux différents changements intervenus dans la gouvernance de la Société (changement de la présidence du Directoire, renouvellement du Conseil de Surveillance avec une composition désormais resserrée à 6 membres dont 3 nouveaux). A cette occasion, il a notamment été décidé d'adopter le code Middlenext comme référentiel de gouvernance en lieu et place du document établi par l'AFEP MEDEF, et ce, en raison d'une plus grande adaptation de ce code au fonctionnement de la Société, ce code s'adressant spécifiquement aux valeurs petites et moyennes. Dans le prolongement de ce changement de référentiel, le règlement intérieur du Conseil de

Surveillance a également été amendé pour ce qui concerne ses dispositions afférentes aux critères d'indépendance des membres du Conseil.

Le règlement intérieur est remis à chaque nouveau membre du Conseil lors de son entrée en fonction.

Le règlement intérieur rappelle les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, les critères d'indépendance de ses membres et les principes déontologiques applicables.

1.4. COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Comité d'Audit

La décision de créer un Comité d'Audit a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité d'Audit est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité d'Audit élit son Président, lequel est chargé d'en diriger les travaux.

Depuis le 24 mai 2013, ses membres sont :

- Gérard MARGIOCCHI, Président, membre indépendant
- Geneviève MARTIN, membre indépendant
- Olivier MITTERRAND.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois en 2013.

Ce Comité aide le Conseil de Surveillance à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché financier.
Le Comité d'Audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et des Directeurs fonctionnels du siège.

Il présente au Conseil de Surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

b) Comité des Rémunérations

La décision de créer un Comité des Rémunérations a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006**.** Le Comité des Rémunérations est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins un membre indépendant.

Le Comité des Rémunérations élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Depuis le 24 mai, ses membres sont :

- Olivier MITTERRAND, Président
- Geneviève MARTIN, membre indépendant
- Philippe POINDRON,

Depuis la décision du Conseil de Surveillance du 23 mars 2012 susmentionnée, le Comité des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni deux fois en 2013.

Le Comité des Rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire;
- et d'examiner les plans d'attribution d'actions, quelle qu'en soit la forme, en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

1.5. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'Article L 225-81 alinéa 1 du Code de Commerce, le Président et le Vice-président peuvent percevoir une rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-président, laquelle, si elle est perçue, est imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Aucune rémunération spécifique n'a été perçue par le Président et le Vice-président du Conseil de Surveillance en raison de leurs fonctions jusqu'en mai 2013. Depuis le Conseil de Surveillance du 24 mai 2013, le Président du Conseil de Surveillance perçoit une rémunération mensuelle de 10.000 euros en raison de sa fonction.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent recevoir de la Société des rémunérations dues au titre d'un contrat de travail, lorsque celui-ci correspond à un emploi effectif. Aucune rémunération de cette nature n'a été versée au titre de l'exercice 2013.

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle dont le montant est comptabilisé en frais généraux de la Société. Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité de la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil. L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a ainsi fixé à 200.000 euros le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

Certains membres du Conseil de Surveillance ont par ailleurs perçu au cours de l'exercice 2013 des honoraires en application de conventions soumises à la procédure applicable aux conventions réglementées, conventions qui ont été portées à la connaissance des Commissaires aux Comptes. Les membres du Comité d'Audit et les membres du Comité des Rémunérations ont ainsi perçu des honoraires en rémunération des travaux spécifiques qu'ils effectuent en raison de leurs fonctions. Les honoraires perçus en application des conventions mentionnées sont détaillés au § 11 du rapport de gestion annexé au Document de Référence (DDR) annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

Aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil.

1.6. DIRECTOIRE

a) Nomination des membres du Directoire

Les membres du Directoire en fonction entre le 1er janvier et le 24 mai 2013 ont été :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006, puis le 26 mai 2009 et enfin le 11 mai 2012. Olivier Mitterrand a démissionné de son mandat à effet du 24 mai 2013, à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte de la Société.

- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général : nommé en tant que membre du Directoire le 20 décembre 2007 à effet du 1er janvier 2008, son mandat a été renouvelé le 5 novembre 2010 et il a été nommé Directeur Général de la Société par décision du Conseil de Surveillance du 17 décembre 2010. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012. Il viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- Jean Tavernier en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 mars 2008 à compter du 1er juillet 2008, son mandat a été renouvelé le 20 mai 2011 puis le 11 mai 2012. Il viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- Ronan Arzel en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- Moïse Mitterrand en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- Paul-Antoine Lecocq en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 janvier 2012 à compter du 1er janvier 2012. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

A compter du 24 mai 2013, et jusqu'à ce jour, le Directoire n'a pas changé de composition à l'exception de la démission de son Président Olivier Mitterrand, remplacé (à la présidence du Directoire) par Moïse Mitterrand.

Les membres du Directoire disposent tous d'une expérience confirmée dans la profession de promoteur immobilier et la gestion d'entreprise.

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégialement investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Toutefois, en application de l'article 13 des statuts, le Directoire doit recueillir l'accord préalable du Conseil de Surveillance pour les actes, opérations et engagements suivants :

- cession d'immeubles;
- cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaires à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales);
- et constitution de sûretés, cautions, avals et garanties.

Les membres du Directoire sont autorisés à répartir entre eux les tâches de direction étant entendu que la répartition, si elle intervient, ne peut avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégialement la direction de la Société.

Les membres du Directoire établissent un rapport d'activité trimestriel soumis à l'examen du Conseil de Surveillance.

c) Cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail

Les recommandations spécifiques MIDDLENEXT sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société,

d) Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Concernant Olivier Mitterrand, Président du Directoire jusqu'au 24 mai 2013, il n'était plus rémunéré, depuis le 1er janvier 2006, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, mais exclusivement de manière fixe par Premier Investissement dans le cadre de la Convention d'animation entre LNC et Premier Investissement.

Les principes de rémunération des autres membres du Directoire sont les suivants :

- rémunération fixe ;
- rémunération variable sur objectifs selon leur fonction opérationnelle ; par exemple : nombre de maîtrises foncières nettes , résultats d'exploitation de périmètres géographiques définis et/ou résultats consolidés du groupe
- avantages divers :
    - indemnités d'expatriation ;
    - voiture de fonction ;
    - le cas échéant, plans d'attribution d'actions, sous forme d'options d'achat, d'actions gratuites ou autres.

Depuis sa nomination an qualité de Président du Directoire de la Société, la rémunération de Moïse Mitterrand a été modifiée (Conseil de Surveillance du 24 mai 2013), mais elle reste déterminée suivant les même principes que ceux appliqués aux autres membres du Directoire.

1.7. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues et détaillées aux articles 19 et 20 des statuts de la Société, repris au chapitre 21 du Document de Référence annuel.

1.8. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations relatives à la structure du capital social et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, telles que visées à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce, sont publiées aux chapitres 14, 15, 16, 17,18 et 21 du Document de Référence annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Les principes et procédures de contrôle interne de la Société s'inscrivent dans le cadre d'une gouvernance d'entreprise conforme au Cadre de Référence de l'AMF sur le dispositif de contrôle interne applicable aux valeurs moyennes et petites (« VaMPs »).

2.1. PRINCIPES

Le contrôle interne est constitué par un ensemble de moyens adaptés aux caractéristiques propres de la Société :
- qui doit lui permettre de faire face de manière appropriée aux risques significatifs qu'elle peut rencontrer, que ces risques soient opérationnels, financiers ou de conformité,
- et qui contribue, ainsi, à l'utilisation efficiente de ses ressources et à l'efficacité de ses opérations.

Conformément à la définition du Cadre de Référence AMF (applicable aux valeurs moyennes et petites) précité, le contrôle interne en vigueur chez LNC vise plus particulièrement à assurer :

- la réalisation effective des objectifs fixés par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des opérations immobilières avec les lois et règlements, ainsi qu'avec les règles internes applicables au sein du groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- et la qualité et la production en temps utile des informations financières et comptables rendant compte de l'activité et des perspectives du groupe.

Le contrôle interne est en vigueur au sein de l'ensemble du groupe constitué par LNC et ses filiales.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que tous les risques d'erreurs ou de fraudes soient totalement éliminés ou maîtrisés.

2.2. ORGANISATION GENERALE DU GROUPE LNC

a) Structures du groupe

Le groupe LNC se caractérise par une dualité entre des structures opérationnelles par Directions de Programmes ou filiales, constituant des centres de profit localisés à proximité immédiate de leur marché, et une direction centrale, basée au siège du groupe, qui prend les principales décisions et joue un rôle d'expertise, de contrôle, et de conseil auprès des structures opérationnelles.

En France, six Directions de Programmes (« DP »), composées des équipes commerciales, techniques et administratives de LNC, assurent le montage et la réalisation des programmes immobiliers. Ces 6 DP, qui sont consacrées à l'immobilier résidentiel, sont situées dans les grandes agglomérations : Ile de France, Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot), Montpellier, Toulouse.

LNC détient en outre deux filiales opérationnelles en France :

- LNC Entreprise, spécialisée en Immobilier d'Entreprise,

- CFH, une société plus spécialement active en promotion de maisons individuelles en Ile de France, acquise en 2007,

En 2013, le groupe a également été actif à l'étranger, via des filiales en Allemagne (implantations à Munich, Berlin, Bayreuth) et en Espagne (implantations à Barcelone, Madrid). LNC avait enfin trois filiales étrangères inactives, une au Portugal, une en Pologne, et une en Indonésie, toutes trois en gestion extinctive.

b) Direction du groupe

❑ ***Directoire***

Voir le paragraphe 1.6. ci-dessus

❑ ***Comité de Direction***

Le Comité de Direction est composé de personnes choisies parmi les directions de l'entreprise en raison de leurs compétences et de leur expérience. Il a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

Le Comité de Direction se réunit autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens.

Le Comité de Direction a un rôle consultatif. Il assiste le Directoire dans la mise en œuvre de la stratégie du Groupe.

Depuis l'Assemblée Générale du 24 mai 2013, le Comité de Direction est composé de neuf membres :

- Les cinq membres actuels du Directoire cités au point 1.6. ci-dessus ;
- le Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines ;
- le Directeur Délégué Immobilier d'Entreprise ;
- le Directeur Allemagne ;
- le Directeur Délégué Produits.

❑ ***Les autres Directeurs***

Participent également à la direction du groupe pour le siège :

- le Directeur financier ;
- le Responsable du Service Juridique ;
- et le Directeur de la Qualité et de l'Innovation.

2.3. LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

La réalisation du contrôle interne implique la participation active de multiples organes et responsables.

Le **Conseil de Surveillance** : il oriente les travaux du Directoire en matière de contrôle interne, débat de la stratégie à l'occasion de la présentation des rapports trimestriels du Directoire, et autorise certains actes et engagements dépassant un seuil identifié.

Le **Comité d'Audit** : au regard des attributions qui lui sont conférées par le Conseil de Surveillance et son règlement intérieur, le Comité d'Audit a un rôle important à jouer dans la mise en œuvre des processus de contrôle interne et le suivi du contrôle des procédures en place.

Le **Directoire** : il définit la stratégie générale en matière de contrôle interne, décide de la mise en place de procédures de prévention des risques et d'actions de contrôle, et rend compte au Conseil de Surveillance de l'état de réalisation du contrôle interne ; le Directoire analyse les éventuels dysfonctionnements majeurs et décide les mesures correctives à prendre.

La **Direction Financière** : son organisation et l'ensemble de ses missions sont détaillées au paragraphe 2.4.4. ci-après. Responsable coordonnateur du contrôle interne, elle en évalue le fonctionnement, en particulier à travers les missions du contrôle de gestion et la réalisation d'audits internes, et fait toutes propositions pour son amélioration.

Le **Service Juridique** : il assure la gestion et le suivi des assurances, leur placement dans des conditions de coûts et de couverture optimisées, la réalisation d'audits juridiques auprès de Directions de Programmes et/ou de filiales. Il propose et met en place des mesures pour la prévention ou la maîtrise des risques juridiques, dont les contentieux à enjeux significatifs.

Le **Directeur de la Qualité et de l'Innovation** : il est responsable de l'élaboration du plan qualité annuel de la Société ; il est en charge de l'animation des collaborateurs pour ce qui a trait au contrôle des procédures et effectue des audits techniques auprès des équipes opérationnelles ; il vérifie, contrôle et ajuste les processus de qualité utilisés dans la Société ; il centralise et analyse toutes les non-conformités.

Les **Directeurs ou responsables de services** : ils centralisent la documentation relative aux procédures de prévention et actions de contrôle ; ils assurent le suivi de ces procédures et formulent des propositions sur leur contenu et leur mode de fonctionnement.

Les **Directeurs de programmes** : ils établissent les plans qualité annuels de leurs Directions de Programmes et sont garants de leur mise en œuvre.

2.4. CONTENU DU CONTROLE INTERNE

2.4.1. Contenu Général

Le contenu général du contrôle interne est le suivant :

- Identification des risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de non-conformité. Cette identification s'opère via la tenue à jour continue d'une base de données recensant l'historique des différents dysfonctionnements et incidents de contrôle interne observés dans le Groupe ;
- Elaboration de procédures de prévention des risques identifiés ;
- Diffusion de ces procédures de prévention au sein du groupe avec toutes explications nécessaires quant à leur mise en œuvre. L'outil permettant la diffusion des procédures, méthodes et outils LNC est un portail informatique appelé « l'e-bible du DP » ;
- Contrôle de la bonne exécution de ces procédures de prévention et intégration du suivi des procédures dans le plan annuel de chaque service ou Direction du siège, Direction de Programmes et filiale ;
- Vérification permanente de l'efficience des procédures en place, et mise à jour de l'ensemble des mesures de contrôle interne chaque fois que nécessaire.

Les principaux facteurs de risque identifiés, ainsi que les mesures prises pour maitriser les risques en cause, sont exposés au Chapitre 4 du Document de Référence annuel établi par la Société.

Le contrôle interne se développe de façon continue :

- sur la base des résultats des différents types d'audits qui ont lieu tout au long de l'année (contrôle de gestion, service juridique, DQI, Commissariat aux Comptes,),
- ponctuellement, sur des zones de progrès identifiées et en fonction d'événements spécifiques qui donnent lieu à de nouvelles procédures ou à des mises à jour de procédures existantes.

2.4.2. Dysfonctionnement du contrôle interne chez ZAPF en 2011-2012

En 2012, la division entreprise générale de ZAPF (branche Bau), a connu d'importantes difficultés opérationnelles qui se sont traduites par de lourdes pertes pour la filiale. Il apparaît que dès 2011 et encore en 2012, les équipes techniques de Bau ont régulièrement sous-estimé de manière significative les coûts de construction des nouveaux projets, en particulier ceux des programmes d'immeubles collectifs et ceux des programmes de maisons individuelles non-standards. Il s'en est suivi de nombreuses prises de commandes à marge insuffisante, voire à marge négative. Cette erreur majeure s'est trouvée aggravée par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité et de commandes des entreprises du secteur, ainsi que par des contentieux et pénalités contractuelles venus s'ajouter à ces coûts du fait de la mauvaise exécution des chantiers.

Après que ces difficultés soient devenues connues au 2ème trimestre 2012, dans le cadre de la révision de son budget, ZAPF a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de chacun des chantiers de la division Bau. Cet audit s'est déroulé pendant plus de six mois et a permis à la filiale de mesurer l'ampleur des dépassements de coûts. L'audit a relevé l'incompétence de l'encadrement de la division Bau, qui avait approuvé des chiffrages de travaux erronés puis des contrats de vente à prix insuffisant. La Direction Générale et la Direction Financière de ZAPF, chargées de la maîtrise des opérations et du contrôle des engagements et résultats, ont également failli à leur mission faute de suivi et de compétences techniques suffisantes. Enfin, le Contrôle de Gestion LNC, dont l'interlocuteur naturel était la Direction Financière de ZAPF, n'a été en mesure ni de contrôler les chiffres avancées par la division Bau, ni de contribuer à leur remise en cause.

Suite à ces constats, LNC a mis en place, dès la fin de l'année 2012, les actions correctives suivantes :

- remplacement du Directeur Général et du Directeur Financier de ZAPF, ainsi que des principaux cadres de la division Bau
- affectation d'un nouveau contrôleur de gestion LNC au suivi de cette filiale, avec une plus forte présence sur le terrain
- recentrage de l'activité Bau sur les maisons individuelles standards, cœur de métier de cette division
- gel de toute nouvelle prise de commande de la division Bau, dans l'attente des conclusions d'un diagnostic technique et commercial approfondi devant permettre d'estimer s'il y a ou non une possibilité de rentabilité durable de cette division
- renforcement des critères de rentabilité exigés pour toute nouvelle prise de commande
- autorisation préalable de toute nouvelle commande de la division Bau par le Directoire LNC.

En 2013, l'application des mesures sus-évoquées s'est poursuivie et Zapf a poursuivi le redressement de sa branche Construction selon le plan défini fin 2012. Après la période de gel des commandes sus-évoquée, Zapf a repris une activité commerciale conduisant à de nouvelles commandes pour la construction de 84 maisons. En parallèle, une étude interne a permis de conclure à la compétitivité des coûts de revient des éléments de construction préfabriqués de Zapf Bau par rapport aux prix offerts par des pré-fabricateurs externes. Maintenant, Zapf doit néanmoins augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire, selon les nouveaux critères de rentabilité définis, et ce de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante.

2.4.4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'information financière et comptable

a) Organisation de la Direction Financière

1.2. En 2013, la Direction Financière est organisée en cinq services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC et des holdings intermédiaires ; il supervise la gestion comptable des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.

- La **Consolidation** : ce service, qui fait pour partie l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.

- Les **Financements** : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec les Directions de programmes et le Service juridique. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe.

La Trésorerie : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du groupe LNC, en France et à l'étranger. Il assure l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire.

Le Contrôle de Gestion : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Directions de Programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger. Au dernier trimestre de chaque année, le Contrôle de Gestion assure l'élaboration du Plan trisannuel à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi-année ; il est discuté entre le management local et le Directoire pour approbation finale. Le Contrôle de Gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes immobiliers tout au long de l'année, dont la validation des budgets d'opérations deux fois par an et des règlements fournisseurs, ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, du chiffre d'affaires groupe. En cas de besoin, ses membres peuvent réaliser des missions d'audit interne en Direction de Programmes ou en filiale. Enfin, il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable, Consolidation et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier, qui rapporte au membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, lequel suit en direct la Trésorerie, le Contrôle de Gestion et supervise les éventuelles missions d'audit interne.

b) Elaboration et traitement des Informations comptables et financières relatives aux comptes sociaux et consolidés

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France.

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Les principales normes applicables à LNC sont rassemblées dans un Manuel des Principes et Méthodes Comptables qui précise les traitements comptables des opérations les plus importantes, compte tenu des activités spécifiques du groupe, et qui est accessible à l'ensemble des responsables financiers des sociétés du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales avant chaque consolidation, incluant un calendrier détaillé.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des informations communiquées sous forme de liasse saisie par chaque filiale. Pour ce faire, les filiales utilisent un outil progiciel unique (Magnitude-Cartesis) déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil et la formation des utilisateurs sont réalisées par les services financiers de la Société, avec l'assistance ponctuelle de consultants externes.

Outre leur validation par les auditeurs externes des filiales, les liasses utilisées pour l'élaboration des états financiers consolidés sont contrôlées de la manière suivante :

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par le service Consolidation
- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales et/ou les contrôleurs de gestion en charge des entités concernées
- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par le Directeur Financier avant d'être arrêtés par le Directoire.

La Direction Financière prépare, en liaison avec le Service Juridique et les prestataires externes chargés des relations avec les investisseurs et analystes, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

c) Autres éléments

La Direction Financière gère, en liaison avec des conseils extérieurs, la politique fiscale du groupe.

2.4.5. Les autres procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Elles sont nombreuses et principalement liées aux domaines suivants :

a) La Qualité

Les procédures de la Société relatives aux méthodes de travail et de contrôle tout au long du déroulement d'un programme de construction-vente sont formalisées. L'objectif est d'améliorer, pour notre client, notre efficacité en termes de satisfaction du produit, satisfaction des services et respect des délais (conformité aux normes, aux conditions contractuelles, qualité de mise en œuvre, assistance du client).

Diverses procédures encadrent ainsi les étapes du processus de production :
- maîtrise du foncier,
- conception du programme,
- commercialisation du programme,
- pilotage de l'exécution (procédures qui vont de la sélection et du suivi des entreprises jusqu'au bilan de fin de programme),
- service client (suivi de la fin des levées de réserves, suivi technique des procédures judiciaires, gestion des sinistres, suivi des contrôles de conformité),
- organisation des ressources humaines et des moyens informatiques.

La mesure de la qualité est effectuée par la Direction Qualité et Innovation grâce aux éléments suivants :
- les synthèses établies à partir des enquêtes de satisfaction clients, les réclamations clients, les écarts constatés par le service client par rapport aux engagements définis,
- le relevé et l'analyse des non-conformités,
- l'analyse des contentieux réalisés par le Service Juridique,
- le suivi de la sinistralité établi par le service clients,
- les rapports d'audits techniques pratiqués en interne et les contrôles qualité,

- les bilans de fin de programme.

Un plan qualité est établi chaque année. Des audits techniques de Direction de Programmes sont réalisés chaque année, de manière à analyser l'avancement de la mise en œuvre du plan qualité de la Direction de Programmes concernée, vérifier le respect des règles fixées, et déterminer l'efficacité des méthodes et principes de travail. Un compte-rendu est diffusé à la Direction de Programmes et au Directoire. Chaque rapport d'audit technique propose des points d'amélioration. Le Directeur de la Qualité et de l'Innovation assure le suivi des actions consécutives à chaque audit technique.

D'autres actions de contrôle peuvent être mises en place dans le cadre de visites de chantiers sur décision du Directeur de Programmes, du Directeur Général ou du Directeur Qualité et Innovation afin de contrôler notamment le suivi technique et le suivi administratif des travaux.

b) Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines s'assure que le groupe dispose des effectifs et des compétences adéquats, dans le cadre d'une organisation comportant une définition claire des responsabilités. Elle joue un rôle essentiel dans la communication des normes éthiques et professionnelles en vigueur dans le groupe, en particulier lors de la remise aux nouveaux collaborateurs d'un livret d'accueil comportant : Règlement Intérieur, Manuel des Usages de la Société, Charte de Déontologie Boursière (y compris calendrier des périodes d'abstention), et Règles liées à l'utilisation des ressources informatiques.

c) Les Systèmes d'information

Les Systèmes d'information du groupe sont en permanence mis à jour avec pour objectif de satisfaire aux exigences de disponibilité, de fiabilité et de pertinence des informations opérationnelles, comptables et financières.

Pour les programmes de promotion immobilière menés en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (appelé « G 5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité et contrôle budgétaire.

Le groupe utilise deux systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings comptables et financiers, à savoir Magnitude – Cartesis (consolidation) et XRT (trésorerie).

d) Le Juridique

Le Service Juridique s'assure de la conformité des activités par rapport aux lois et règlements applicables et veille à la protection des intérêts du groupe. En particulier, il effectue les tâches suivantes :

- validation des principaux contrats et actes juridiques avant leur signature, dont notamment les dossiers de maîtrise foncière (examen des promesses de vente, analyse des risques liés aux terrains) ;
- définition et mise en place d'un corps de procédures juridiques et de documents-type (check-lists, contrats, courriers…) devant être utilisés dans tous actes effectués au nom de sociétés du groupe ;
- centralisation des procédures judiciaires ;
- centralisation des assurances et du recensement des sinistres ;
- centralisation des contrôles des règles de construction ;
- et audits juridiques des Directions de Programmes et filiales afin de contrôler le respect des procédures et des obligations contractuelles et réglementaires.

e) Le Commercial

Des audits commerciaux effectués par des prestataires extérieurs (y compris « visiteurs-mystère ») permettent de mesurer la qualité des politiques et actions définies par le Directoire et exécutées par les vendeurs (« charte vendeur »).

f) L'Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le Directeur de la Qualité et de l'Innovation (« DQI »), qui portent sur le respect des procédures opérationnelles, le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique peut être amené à faire réaliser des audits internes de nature comptable/financière, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive pour des processus particulièrement risqués. Le cas échéant, les rapports d'audit interne résultants sont communiqués au Comité d'Audit.

2.5. DILIGENCES DU PRESIDENT AYANT PERMIS L'ELABORATION DU PRESENT RAPPORT

Pour l'élaboration du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, dont spécialement le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, le Directeur Financier et le Responsable du Service Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance est membre du Comité d'Audit et a assisté à toutes ses séances. Le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux Comptes aucune indication d'une déficience significative dans le contrôle interne.

Le 21 mars 2014

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le Rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Dijon et Paris-La Défense, le 10 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL	ERNST & YOUNG et Autres	
Yves Llobell	François Carrega	Sébastien Huet

Annexe 3 : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

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

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

1. Avec la société Premier Investissement, société mère de votre société

Personnes concernées

Mme Marie Mitterrand, représentante permanente de la société Premier Investissement au conseil de surveillance de votre société, M. Olivier Mitterrand, président du conseil de surveillance de votre société et M. Moïse Mitterrand, président du directoire de votre société.

Nature et objet

Convention d'animation conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

La société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et sa société mère, Premier Investissement, sont liées depuis le 1er octobre 2006 par une « Convention de management » conclue le 26 septembre 2006. Cette convention a été conclue pour une première durée expirant au 31 décembre 2007, avec reconduction tacite annuelle faute de dénonciation par l'une ou l'autre des parties. Cette convention a été reconduite tacitement au 1er janvier 2013.

Dans le cadre des changements intervenus le 24 mai 2013 dans la gouvernance de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et de l'évolution des missions effectivement assumées par Premier Investissement, les conseils de surveillance du 8 novembre 2013 et du 30 décembre 2013 ont autorisé l'aménagement de cette convention de management et la mise en place, avec effet à compter du 24 mai 2013, d'une nouvelle convention d'animation stratégique du Groupe Les Nouveaux Constructeurs confiée à la société Premier Investissement, en remplacement de cette convention de management, avec des missions redéfinies et selon de nouvelles modalités.

Concernant les missions confiées à Premier Investissement au titre de l'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, elles portent désormais sur les domaines suivants :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,
- l'utilisation du savoir-faire et de la notoriété de M. Olivier Mitterrand par la mise à disposition notamment de ses compétences, de ses expériences et de ses réseaux relationnels, en échange de l'obligation pour la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par Premier Investissement et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, et la direction du contrôle de gestion, et la communication du Groupe.

La rémunération de la société Premier Investissement au titre de sa mission globale d'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs est déterminée selon les mêmes modalités que celles précédemment retenues dans le cadre du fonctionnement de la convention de management. Cette rémunération consiste en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %. En outre, les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Cette convention a été autorisée pour une durée de un an expirant au 31 décembre 2014, puis se poursuivra par tacite reconduction par périodes de un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de un mois.

Le budget retenu au titre de l'exercice 2013 dans le cadre de l'application de la convention de management a été autorisé par le conseil de surveillance en date du 22 mars 2013. Ainsi, votre société a comptabilisé en 2013 une charge de € 1.217.399 au titre de la convention de management en vigueur jusqu'au 24 mai 2013 et de la nouvelle convention d'animation mise en place à compter de cette même date.

2. Avec les membres du conseil de surveillance de votre société

Nature et objet

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

Modalités

Le conseil de surveillance du 24 mai 2013 a autorisé la rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations au titre des travaux effectués par ces derniers pour les besoins des réunions desdits comités selon les modalités suivantes :

- Président de comité € 2.500 par séance de comité.
- Membre de comité € 2.000 par séance de comité.

Les indemnités versées à ce titre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élèvent à :

Membres	Rémunération par séance de comité	Charge de l'exercice
M. Olivier MITTERRAND	€ 2.500/€ 2.000	€ 2.000
M. Philippe POINDRON	€ 2.500	€ 12.000
M. Gérard MARGIOCCHI	€ 2.500/€ 2.000	€ 6.500
M. Henri GUITELMACHER	€ 2.000	€ 4.000
M. Louis-David MITTERRAND	€ 2.000	€ 4.000
Mme Michèle WILS	€ 2.000	€ 4.000
Mme Anne-Charlotte ROUSSEAU	€ 2.000	-
Mme Geneviève VAUDELIN-MARTIN	€ 2.000	€ 2.000
Mme Marie MITTERRAND (représentante permanente de la société Premier Investissement)	€ 2.000	-

3. Avec M. Fabrice Desrez, directeur général de votre société

Nature et objet

Convention d'indemnisation en cas de rupture du contrat de travail.

Modalités

Depuis le 1er janvier 2014, M. Fabrice Desrez, directeur général de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., est rattaché, dans le cadre de son contrat de travail en qualité de salarié, à la société Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Ce statut ayant pour effet de faire perdre à M. Fabrice Desrez tous droits à indemnisation éventuelle par l'UNEDIC, il a été convenu, aux termes de l'avenant à son contrat de travail, qu'en cas de rupture de celui-ci à l'initiative de la société, cette dernière l'indemniserait dans des conditions équivalentes à celles dont il aurait pu bénéficier de la part de l'UNEDIC. Cet engagement de la société est estimé à environ € 100.000.

Cette convention a été autorisée par le conseil de surveillance du 30 décembre 2013.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

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

1. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec votre société mère

Nature et objet

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

Modalités

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale. Les bénéficiaires de ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1 pour l'exercice 2013. Ces conventions ont une durée d'une année et sont renouvelables par tacite reconduction par périodes de un an.

Le conseil de surveillance du 21 mars 2014 a autorisé la signature d'avenants à ces différentes conventions de prestations de services afin de les transformer en conventions à durée illimitée avec une possibilité de résiliation par les deux parties moyennant un préavis de 3 mois.

2. Avec la société Premier Investissement, société mère de votre société

Personnes concernées

Mme Marie Mitterrand, représentante permanente de la société Premier Investissement au conseil de surveillance votre société, M. Olivier Mitterrand, président du conseil de surveillance de votre société et M. Moïse Mitterrand, président du directoire de votre société.

Nature et objet

Avenant à la convention d'animation conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Les modalités de cette convention sont décrites dans la première partie du présent rapport (cf. convention n° 1). Cette convention qui a été autorisée par le conseil de surveillance du 30 décembre 2013, a été conclue pour une durée de un an expirant au 31 décembre 2014, avec un renouvellement par tacite reconduction par périodes de un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de un mois.

Le conseil de surveillance du 21 mars 2014 a autorisé la signature d'un avenant à cette convention d'animation afin de la transformer en une convention à durée illimitée avec une possibilité de résiliation par les deux parties moyennant un préavis de 3 mois.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

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

1. Avec M. Olivier Mitterrand, président du conseil de surveillance de votre société

Nature et objet

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

Modalités

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

Une charge de € 210 a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2013 au titre de ce contrat.

2. Avec la société LNC Entreprise, filiale de votre société

Nature et objet

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

Modalités

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

Le conseil de surveillance du 22 mars 2013 a autorisé la reconduction de cette convention pour l'année 2013. Cette convention a pris fin en décembre 2013 à l'échéance du bail principal.

Ainsi, pour l'exercice 2013, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 93.189 au titre du loyer et à € 37.126 au titre des charges locatives.

3. Avec la société Premier Investissement, société mère de votre société

a. Nature et objet

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

Modalités

La société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et sa société mère, Premier Investissement, sont liées depuis le 1er octobre 2006 par une « Convention de management », conclue le 26 septembre 2006. Cette convention a été conclue pour une première durée expirant au 31 décembre 2007, avec reconduction tacite annuelle faute de dénonciation par l'une ou l'autre des parties. Cette convention a été reconduite tacitement au 1er janvier 2013.

La rémunération consiste en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %. En outre, les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Dans le cadre des changements intervenus le 24 mai 2013 dans la gouvernance de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et de l'évolution des missions effectivement assumées par Premier Investissement, les conseils de surveillance du 8 novembre 2013 et du 30 décembre 2013 ont autorisé l'aménagement de cette convention de management et la mise en place, avec effet à compter du 24 mai 2013, d'une nouvelle convention d'animation stratégique du Groupe Les Nouveaux Constructeurs confiée à la société Premier Investissement, en remplacement de cette convention de management, avec des missions redéfinies et selon de nouvelles modalités (cf. convention n° 1 dans la première partie du présent rapport).

Le budget retenu au titre de l'exercice 2013 dans le cadre de l'application de la convention de management a été autorisé par le conseil de surveillance en date du 22 mars 2013. Ainsi, votre société a comptabilisé en 2013 une charge de € 1.217.399 au titre de la convention de management en vigueur jusqu'au 24 mai 2013 et de la nouvelle convention d'animation mise en place à compter de cette même date.

b. Nature et objet

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

Modalités

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

Le conseil de surveillance du 14 mai 2009 a autorisé la prorogation de cette convention de sous-location jusqu'à l'échéance du bail principal avec une réduction de la superficie à 75 m², moyennant un loyer annuel hors taxes de € 28.125 et des charges locatives annuelles de € 9.975. Cette convention a pris fin en décembre 2013 à l'échéance du bail principal.

Pour l'exercice 2013, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 29.196 au titre du loyer et à € 12.805 au titre des charges locatives.

c. Nature et objet

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

Modalités

Pour permettre à la société Premier Investissement d'utiliser dans sa dénomination sociale, la marque Premier, votre société lui avait concédé, le 2 janvier 2002, une licence non exclusive moyennant une somme forfaitaire et unique de € 1, pour une durée de trois ans à compter du 2 janvier 2002, puis reconductible pour des durées de 3 ans de plein droit.

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

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2013 au titre de cette convention.

d. Nature et objet

Convention de compte courant.

Modalités

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

Cette convention n'a pas eu d'effet en 2013.

e. Nature et objet

Acquisition des parts de la société Premier Associés, détentrice des actions d'autocontrôle de votre société, par la société Premier Investissement.

Modalités

La société Premier Associés, filiale à hauteur de 99,98 % de la société Apex dont le capital est détenu à 100 % par votre société, est détentrice des parts d'autocontrôle de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Dans le cadre du projet d'association du management de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. aux performances de cette dernière, la société Premier Associés, filiale à hauteur de 99,98 % de la société Apex dont le capital est détenu à 100 % par votre société, a été identifiée comme étant un véhicule juridique possible pour cette opération en raison des actions de la société Les Nouveaux Constructeurs déjà détenues par Premier Associés.

Ce projet de cession, présenté à l'Autorité des marchés Financiers qui n'a émis aucune observation particulière, a été autorisé par le conseil de surveillance du 9 novembre 2012 selon les modalités suivantes :

- valorisation des actions de la société Premier Associés en se fondant sur une valeur de marché de sa participation dans la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., soit sur la base du cours de l'action de la société LNC S.A. au jour de la cession,

- mise en place d'une garantie de passif au profit de la société Premier Investissement relative aux contentieux encore actifs sur le programme immobilier de Breuillet réalisé par la société Premier Associés.

Les titres de la société Premier Associés ont été acquis par la société Premier Investissement auprès de la société LNC Apex le 10 avril 2013 moyennant un prix de € 3.788.216.

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

a. Nature et objet

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

Modalités

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

Le conseil de surveillance du 22 mars 2013 a fixé le montant de la rémunération de votre société au titre de ces prestations pour l'exercice 2013. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

b. Nature et objet

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

Modalités

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

Le montant des charges et produits financiers comptabilisés par votre société au titre de l'exercice 2013, en application de ces conventions, est indiqué en annexe 2.

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

a. Nature et objet

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

Modalités

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

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2013 se sont élevés à € 81.637.

b. Nature et objet

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

Modalités

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

Par ailleurs, suite aux importantes difficultés opérationnelles de l'activité Bau de la société ZAPF GmbH, votre société a dû financer les pertes d'exploitation de sa filiale au cours de l'exercice 2012. Ainsi, au 31 décembre 2012, une avance financière d'un montant de € 12.000.000 a été consentie à la société ZAPF GmbH.

Dans le cadre du financement des activités de la société ZAPF sur l'exercice 2013, le conseil de surveillance du 12 mars 2013 a autorisé la mise en place d'un nouveau un prêt sans garantie d'un montant maximal de € 10.000.000, rémunéré au taux EURIBOR 3 mois plus 300 points de base, pour une durée indéterminée et remboursable par anticipation.

Ainsi l'avance de trésorerie consentie à la société ZAPF GmbH s'élève à € 19.000.000 au 31 décembre 2013.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de ces concours financiers se sont élevés à € 625.761 sur l'exercice 2013.

c. Nature et objet

Prêt mezzanine consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

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

Le conseil de surveillance du 24 juillet 2012 a autorisé la réduction du taux d'intérêt applicable à ce prêt. Le taux de rémunération a été ramené à EURIBOR 3 mois plus 300 points de base.

Au titre de ce prêt mezzanine, les intérêts facturés par votre société se sont élevés à € 183.685 pour l'exercice 2013.

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

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre votre société et la société Apartia, dont M. Louis-David Mitterrand, membre du conseil de surveillance de votre société jusqu'au 24 mai 2013, est le gérant.

Modalités

Selon le contrat signé le 8 mars 2007 à effet du 19 janvier 2007, votre société a confié à la société Apartia des missions d'assistance technique et de conseil en achats de matériels informatiques. Ce contrat a été autorisé par les conseils de surveillance des 19 janvier 2007 et 27 mars 2007. Le conseil de surveillance du 20 septembre 2013 a autorisé la reconduction de cette convention pour l'année 2014.

Les honoraires facturés à votre société en 2013 se sont élevés à € 401.855 hors taxes.

7. Avec M. Patrick Bertin, membre du conseil de surveillance de votre société

Nature et objet

Missions de suivi de plusieurs dossiers de développement foncier.

Modalités

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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2013.

8. Avec la S.A.S. A2L France

Nature et objet

Convention de licence de marque LNC Financement à la S.A.S. A2L France, dont le capital est détenu à hauteur de 40 % par votre société mère, la société Premier Investissement.

Modalités

Le conseil de surveillance du 24 avril 2008 a autorisé votre société à consentir à la S.A.S. A2L France, qui a pour objet le courtage en matière de financements et le courtage d'assurance accessoire aux financements et crédits, une licence lui permettant d'utiliser la marque LNC Financement, afin de proposer aux clients de la société Les Nouveaux Constructeurs ses services de courtage. Cette licence est rémunérée moyennant une redevance annuelle égale à 20 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le licencié au titre de l'exploitation de la marque concédée.

Le conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé la suppression de la rémunération de la licence permettant à la S.A.S. A2L France d'utiliser la marque LNC Financement selon les modalités décrites ci-dessus. La reconduction pour l'année 2013 de cette convention de licence de marque selon les mêmes conditions, c'est-à-dire sans contrepartie financière, a été autorisée par le conseil de surveillance du 22 mars 2013. Cette nouvelle convention a été conclue pour une durée de 3 ans.

9. Avec la société AXCI

Nature et objet

Convention avec la société AXCI détenue et gérée par M. Henri Guitelmacher, membre du conseil de surveillance jusqu'au 24 mai 2013.

Modalités

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

- la rémunération du concours apporté par la société AXCI dans le cadre de cette opération de croissance externe pour un montant de € 100.000 hors taxes. Au cours de l'exercice 2009, des honoraires avaient été facturés à votre société par la société AXCI pour un montant de € 50.000 hors taxes et une charge à payer de même montant avait été comptabilisée. Ces honoraires ont été facturés à votre société au cours de l'exercice 2010 ;

- la possibilité pour la société AXCI :

  - de participer, jusqu'à 10 % de son capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisées par la société Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Equipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de M€ 10 hors taxes,

  - et de percevoir des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel de cette ou ces opération(s).

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2013.

Dijon et Paris-La Défense, le 10 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL — ERNST & YOUNG et Autres

Yves Llobell — François Carrega — Sébastien Huet

Annexe 1

Facturation des prestations de services 2013

Entités	Modalités de rémunération	Budget 2013 (hors taxes)	Produits 2013 (hors taxes)
PREMIER INVESTISSEMENT	Fixe	€ 15.000	€ 15. 000
LNC INVESTISSEMENT	Fixe	€ 100.000	€ 100.000
ERA NUEVA	Fixe	€ 3.000	€ 3. 000
CONCEPT BAU	Fixe	€ 100.000	€ 100.000
C.F.H.	Fixe	€ 150.000	€ 150.000
PREMIER ESPANA	Fixe	€ 25.000	€ 25.000
LNC DE INVERSIONES	Fixe	€ 50.000	€ 50.000
LNC ENTREPRISE	Fixe	€ 75.000	€ 75.000
TOTAL		**€ 518.000**	**€ 518.000**

Annexe 2

Charges et (produits) financiers comptabilisés en 2013

en application des conventions de trésorerie

Entités	Conditions de rémunération	Charges et (produits) financiers
LNC INVESTISSEMENT	Taux EURIBOR 3 mois	€ 2.061
PREMIER ESPANA	Taux EURIBOR 3 mois	€ 6.036
PREMIER PORTUGAL (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
CONCEPT BAU	Taux EURIBOR 3 mois	€ 4.647
PREMIER POLSKA	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 155.277)
C.F.H	Taux EURIBOR 3 mois	€ 27.497
PREMIER DEUTSCHLAND (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
LNC DE INVERSIONES	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 26.036)
LNC ENTREPRISE	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 5.502)
ZAPF (1)	Taux EURIBOR 3mois	-
TOTAL		**(€ 146.574)**

(1) Pour ces sociétés, la convention de trésorerie n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2013.

Annexe 4 : Glossaire

Avancement commercial : pourcentage correspondant au chiffre d'affaires (défini ci après) résultant de la signature des actes authentiques transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété pour chaque programme immobilier.

Avancement technique : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain.

Besoin en Fonds de Roulement : il s'agit de la somme des actifs courants, hors actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie, diminuée des passifs courants hors dettes financières courantes et autres passifs financiers courants.

BTP : Bâtiment Travaux Publics.

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés.

Chiffres d'affaires : il est exprimé hors taxes. Il correspond, en France, au montant total des recettes des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. À l'étranger, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison, concomitante ou postérieure à la signature de la vente, du lot achevé. Les autres produits liés à l'activité incluent les produits à caractère non récurrent ou non directement liés aux opérations constituant le chiffre d'affaires. Ces autres produits liés à l'activité sont exclus du chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires à l'avancement : correspond au chiffre d'affaires HT déterminé à partir des recettes à percevoir en fonction des actes authentiques signés, pondéré par le pourcentage d'avancement technique de chaque programme immobilier.

Commercialisation : correspond aux moyens matériels et humains utilisés pour assurer la mise en vente des maisons et appartements construits par le Groupe.

Corps d'état : métier ou entreprise spécialisé(e) participant à une construction (plombier, maçon, carreleur, etc.).

Coûts variables : honoraires de gestion et de commercialisation, publicité/frais de marketing et frais divers, comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus.

Délai d'écoulement : résulte du rapport entre le nombre total de logements restant à vendre et le rythme constaté.

Endettement net consolidé : il est égal à la somme des dettes financières non courantes (à plus d'un an, sous forme de dettes bancaires, auprès d'établissements de crédit et obligataires) et des dettes financières courantes (à moins d'un an) diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (OPCVM, quelle soit la durée de détention recommandée, soldes bancaires, autres liquidités).

Entreprise générale : entreprise qui assure l'exécution de plusieurs ou de la totalité des corps d'état d'un programme de construction.

FPC : Fédération des Promoteurs Constructeurs devenue FPI (Fédérations des promoteurs immobiliers).

Gros œuvre : ensemble de travaux tendant à la réalisation des fondations et de l'ossature maçonnée d'un immeuble en construction.

Individuel diffus : correspond à un logement individuel construit par son propriétaire sur son propre terrain.

IAS/IFRS : *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne.

Joint operation : correspond au mode opératoire mis en œuvre par le Groupe dans certains pays étrangers avec des propriétaires fonciers locaux, qui apportent à un projet de programme immobilier commun avec le Groupe, tout en en restant propriétaires, un terrain constructible, le Groupe apportant pour sa part son savoir-faire en matière de promotion immobilière.

Livraison : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur.

Logement social : logements vendus ou loués à des prix ou loyers réglementés et destinés à des personnes à faibles revenus.

Logements semi-collectifs : immeuble collectif de faible hauteur comportant un nombre limité de lots.

Lot : correspond à une unité d'habitation.

Maître d'Ouvrage : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble.

Maîtrise d'Œuvre d'Exécution : prestation de service technique en matière de construction ayant pour principal objet de sélectionner l'ensemble des intervenants à la construction et le suivi de l'exécution des travaux.

Maîtrise foncière (MF) : terrains acquis, directement ou indirectement, par le Groupe et terrains non encore acquis pour lesquels le Groupe bénéficie d'une option d'achat.

Au sens du chapitre 9, le terme de Maîtrise foncière ou stock foncier recouvre une notion différente. Le Stock foncier comptable est égal, à une date donnée, aux maîtrises foncières cumulées diminuées des réservations nettes (MF – RN) exprimé en nombre de logements (ou équivalent logements (EQL) pour les bureaux et commerces). Ce potentiel se répartit entre, d'une part, les MF mises en vente et les MF non encore lancées commercialement.

Marge à terminaison : correspond à la différence entre les recettes prévisionnelles du programme immobilier évaluées en fonction des données du marché et les coûts prévisionnels, hors coûts variables, permettant la réalisation de ce programme immobilier.

Nombre de mois d'activité Groupe, représenté par son carnet de commande : il correspond au chiffre d'affaires du carnet de commandes (HT) par le douzième du chiffre d'affaires (HT) des douze derniers mois.

Permis de construire : correspond à l'autorisation de construire un ou plusieurs immeubles délivrée par les autorités administratives compétentes.

Plan d'Occupation des Sols (POS) : correspond au document réglementaire établi par une commune déterminant les règles générales d'utilisation des sols.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : règle d'utilisation des sols appelée à remplacer les plans d'occupation des sols en vertu de la loi SRU.

Portefeuille foncier maîtrisé : correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent au Groupe, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel.

Pré-commercialisation : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et notre offre en général alors que nous ne sommes pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation.

Programme immobilier/de construction/de promotion/type : définit l'ensemble des actes juridiques commerciaux et techniques permettant la construction et la vente d'un ou plusieurs immeubles neufs situés sur une même assiette foncière.

Promesse synallagmatique de vente : correspond à un contrat par lequel les parties s'engagent l'une à vendre, l'autre à acheter un bien pour un prix déterminé en vue d'en transférer la propriété. En principe, une promesse de vente vaut vente (article 1589 du Code civil). Néanmoins, les parties peuvent décider d'y ajouter un élément supplémentaire conditionnel, futur et incertain qui n'est pas qu'une simple modalité accessoire, mais qui subordonne la formation même de la vente. Seule la réalisation de cette condition permet à la promesse de vente de valoir vente.

Promesse unilatérale de vente : correspond à un contrat par lequel le promettant s'engage d'ores et déjà à vendre mais le bénéficiaire ne prend pas l'engagement d'acquérir. Le bénéficiaire acquiert alors un droit d'option, c'est-à-dire un droit d'acquérir l'immeuble promis, s'il le désire, dans un certain délai. Si le bénéficiaire ne lève pas l'option, la promesse devient caduque. Dans le cas contraire, la promesse devient synallagmatique.

Promoteur immobilier : personne qui, à titre professionnel, prend l'initiative et le soin principal de la réalisation d'un ou plusieurs programmes de construction d'un immeuble.

Ratio d'endettement net : il est égal au rapport entre l'endettement net consolidé et les capitaux propres consolidés (terme anglais : *« gearing »*).

Réception : acceptation par le maître d'ouvrage des travaux réalisés par une entreprise générale ou une entreprise de corps d'état séparé.

Réservations : correspond à des promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients du Groupe pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré.

Résultat à l'avancement : correspond à la marge à terminaison (définie ci avant) d'un programme immobilier, pondéré par l'avancement technique et le chiffre d'affaires à l'avancement (défini ci-avant) des ventes signées.

Résultat opérationnel : il est égal à la différence entre le chiffre d'affaires (majoré des autres produits liés à l'activité) d'une part et l'ensemble des charges opérationnelles (y compris les variations de stocks, les dotations aux amortissements, provisions et dépréciations et pertes de valeur sur écarts d'acquisition/*goodwill*) d'autre part. C'est un indicateur de résultat des activités courantes, avant frais financiers, impôts, quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence, s'il y en a et résultats sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés (terme anglais : *« earning before interests and taxes »* ou « EBIT »).

Rythmes de vente : nombre de lots (définis ci-avant) réservés pendant une période de temps donnée (généralement hebdomadaire ou mensuelle).

Signature : correspond à une vente reçue devant notaire.

Société d'opération : correspond à une société *ad hoc* en charge de la réalisation et de la vente d'un programme de construction.

SHON : Surface Hors Œuvre Nette. Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Nouvelle surface de référence qui remplace la SHON notamment pour tous les permis de construire déposés depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher correspond est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et

couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ; des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ; des surfaces de plancher des combles non aménageables ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

SRU : désigne la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Taux d'apport : correspond à la part de l'apport personnel d'un acquéreur dans le financement total du prix de son acquisition.

VEFA : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot (défini ci-avant) restant à construire par le vendeur.