

# **Rapport Financier Semestriel**

**(période du 01.01.2016 au 30.06.2016)**

## ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2016

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

Boulogne-Billancourt, le 29 septembre 2016



Moïse Mitterrand  
Président du Directoire

**Adresse postale : 50 route de la Reine – CS 50040 – 92773 Boulogne-Billancourt cedex**

Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 33 1 55 60 45 45 – Fax : 33 1 55 60 46 91 - E-mail : [lnc@lncsa.com](mailto:lnc@lncsa.com) – Site Internet : [www.les-nouveaux-constructeurs.fr](http://www.les-nouveaux-constructeurs.fr)  
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 16.039.755 euros – RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

# RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 23 SEPTEMBRE 2016

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2016. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2016.

## 1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

<b>Principaux indicateurs - En millions d'euros</b>			
	<b>S1 2016</b>	<b>S1 2015</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>263,3</b>	209,5	26%
<b>Réservations (TTC)</b>	<b>395</b>	350	13%
	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>Variation</b>
<b>Carnet de commandes (HT)</b>	<b>1 053</b>	944	12%
<b>Portefeuille foncier (HT)</b>	<b>3 155</b>	2 954	7%

### ACTIVITE COMMERCIALE

Le montant total des réservations s'élève à 395 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2016, en progression de 13% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 1 591 appartements et maisons, contre 1 413 au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

### **MONTANT DES RESERVATIONS**

En millions d'euros TTC	<b>S1 2016</b>	<b>S1 2015</b>	<b>Variation</b>
<b>France</b>	<b>320</b>	<b>236</b>	<b>36%</b>
Dont particuliers	303	217	40%
Dont ventes en bloc	17	19	-11%
<b>Espagne</b>	<b>43</b>	<b>51</b>	<b>-16%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>32</b>	<b>61</b>	<b>-48%</b>
Dont Concept Bau	32	50	-36%
Dont Zapf	0	11	-100%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>395</b>	<b>348</b>	<b>14%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL</b>	<b>395</b>	<b>350</b>	<b>13%</b>

**NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL**

En nombre de logements	S1 2016	S1 2015	Variation
France	1 366	1 068	+28%
Espagne	169	216	-22%
Allemagne (Concept Bau)	56	81	-31%
Allemagne (Zapf Bau)	0	48	-100%
<b>Total</b>	<b>1 591</b>	<b>1 413</b>	<b>+13%</b>

**En France**, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 320 millions d'euros, représentant 1 366 logements, contre 236 millions d'euros et 1 068 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2015, soit une hausse de 36% en valeur et de 28% en volume. Cette progression des ventes entre les deux périodes résulte principalement d'une accélération des rythmes d'écoulement.

Les ventes aux particuliers représentent près de 95% des réservations, le solde de 5% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 32% des ventes au détail du 1<sup>er</sup> semestre 2016, contre 33% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

**En Espagne**, les réservations s'élèvent à 43 millions d'euros, soit 169 unités vendues, contre 51 millions d'euros et 216 unités au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Quatre programmes ont été lancés en commercialisation en Espagne au premier semestre 2016.

**En Allemagne, chez Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 32 millions d'euros, soit 56 unités vendues, contre 50 millions d'euros et 81 unités au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 600k€) du fait de leurs localisations centrales.

**Zapf** n'a pris aucune commande de maisons à construire au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 du fait de la fermeture de son activité Zapf Bau.

En **Immobilier d'entreprise**, aucun immeuble de bureaux n'a fait l'objet d'une réservation au 1<sup>er</sup> semestre 2016. En revanche, en début juillet 2016, l'INSEE a annoncé la prise à bail (effective en juillet 2017) de l'immeuble White situé à Montrouge, co-développé par AG Real Estate et LNC.

## 2) RESULTAT ET PERFORMANCES

<b>COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>
Chiffre d'affaires	263 301	209 496
Coûts des ventes	(196 500)	(158 843)
<b>Marge brute</b>	<b>66 801</b>	<b>50 653</b>
Charges de personnel	(31 431)	(24 459)
Autres charges et produits opérationnels courants	(6 359)	(13 742)
Impôts et taxes	(994)	(952)
Charges liées aux amortissements	(1 652)	(1 935)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>26 366</b>	<b>9 565</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(5 513)	(562)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20 853</b>	<b>9 003</b>
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	973	781
<b>Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>21 825</b>	<b>9 784</b>
Coût de l'endettement financier brut	(1 117)	(1 175)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	108	150
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(1 009)</b>	<b>(1 025)</b>
Autres charges financières	(1 402)	(989)
Autres produits financiers	356	510
Résultat financier	(2 056)	(1 504)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>19 770</b>	<b>8 280</b>
Impôts sur les bénéfices	(7 016)	(73)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>12 754</i>	<i>8 207</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>1 241</i>	<i>(7 962)</i>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>13 995</b>	<b>245</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(904)	(164)
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>13 091</b>	<b>81</b>
Résultat net par action (en euro)	0,82	0,01
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>0,74</i>	<i>0,37</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	0,82	0,01
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>0,74</i>	<i>0,37</i>

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 263,3 millions d'euros, en progression de 53,8 millions d'euros, soit +26%, par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2016	en % du CA	S1 2015	en % du CA	Variation (en m€)
<b>France</b>	<b>201,1</b>	<b>76,4%</b>	<b>143,3</b>	<b>68,4%</b>	<b>57,8</b>
dont résidentiel	193,0	73,3%	142,2	67,9%	50,8
dont immobilier d'entreprise	8,1	3,1%	1,1	0,5%	7,0
<b>Espagne</b>	<b>2,3</b>	<b>0,9%</b>	<b>28,7</b>	<b>13,7%</b>	<b>-26,4</b>
<b>Allemagne</b>	<b>59,9</b>	<b>22,7%</b>	<b>37,5</b>	<b>17,9%</b>	<b>22,4</b>
dont Concept Bau	26,4	10,0%	3,7	1,8%	22,7
dont Zapf	33,5	12,7%	33,8	16,1%	-0,3
<b>Total</b>	<b>263,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>209,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>53,8</b>

**En France**, le chiffre d'affaires dégagé par **l'immobilier résidentiel** au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'établit à 193 millions d'euros, soit une hausse de 36% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Celle-ci est liée à l'accroissement de l'activité commerciale et du carnet de commandes observé l'an dernier.

Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** résulte essentiellement de l'avancement du chantier de l'immeuble CASDEN situé à Champs sur Marne.

**En Espagne**, le chiffre d'affaires s'inscrit à 2,3 millions d'euros, contre 28,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ce faible chiffre d'affaires correspond à la livraison de seulement 12 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2016, là où 149 appartements avaient été achevés et livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

**En Allemagne**, à l'inverse, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 26,4 millions d'euros, pour 32 logements livrés, contre 3,7 millions d'euros et 5 livraisons au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 33,5 millions d'euros, contre 33,8 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ce chiffre d'affaires ne représente désormais plus que l'activité Garages, avec environ 6.300 unités livrées au cours du semestre.

## MARGE BRUTE

La marge brute passe de 50,7m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015 à 66,8m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016, représentant une hausse de 16,1m€ comme détaillé ci-dessous.

En millions d'euros HT	S1 2016	en % du CA	S1 2015	en % du CA	Variation (en m€)
<b>France</b>	<b>46,1</b>	<b>22,9%</b>	<b>32,0</b>	<b>22,3%</b>	<b>14,1</b>
dont résidentiel	44,2	22,9%	31,2	21,9%	13,0
dont immobilier d'entreprise	1,9	23,5%	0,8	72,7%	1,1
<b>Espagne</b>	<b>0,6</b>	<b>26,1%</b>	<b>8,8</b>	<b>30,7%</b>	<b>-8,2</b>
<b>Allemagne</b>	<b>20,1</b>	<b>33,6%</b>	<b>9,9</b>	<b>26,4%</b>	<b>10,2</b>
dont Concept Bau	8,3	31,4%	1,2	32,4%	7,1
dont Zapf	11,8	35,2%	8,7	25,7%	3,1
<b>Autres implantations</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>
<b>Total</b>	<b>66,8</b>	<b>25,4%</b>	<b>50,7</b>	<b>24,2%</b>	<b>16,1</b>

Les évolutions de marge brute entre le 1<sup>er</sup> semestre 2015 et le 1<sup>er</sup> semestre 2016 sont comme suit :

**France Résidentiel: +13m€** Cette hausse de 42% de la marge brute, de semestre à semestre, résulte essentiellement d'un effet base (*hausse du CA*) pour +36%, et d'un effet marge (*progression de la rentabilité moyenne des programmes dégagant du CA au 1<sup>er</sup> semestre 2016*) pour le solde, le taux de marge moyen s'inscrivant à 22,9% du CA, contre 21,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

**France IE: +1,1m€** Augmentation liée à la progression du chiffre d'affaires.

**Espagne : -8,2m€** Contribution très faible liée à la quasi-absence de chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> semestre 2016, étant précisé qu'entre 4 et 5 programmes doivent être livrés, permettant de dégager du CA, au 2<sup>ème</sup> semestre.

**Concept Bau : +7,1m€** Augmentation liée à la progression du chiffre d'affaires, comme commenté à la page précédente.

**Zapf : +3,1m€** L'évolution de la marge brute de Zapf (hors activité Bau classée en IFRS 5) résulte de la restauration de la rentabilité de l'activité Garages, qui revient à ses niveaux moyens historiques, après une année 2015 marquée par une baisse des volumes et des restructurations.

## **RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)**

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 26,4m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016, contre 9,6m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015, en hausse de 16,8m€ Le ROC dégagé représente 10% du chiffre d'affaires, contre 4,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

### **ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL**

En millions d'euros HT	S1 2016	en % du CA	S1 2015	en % du CA	Variation (en m€)
<b>France</b>	<b>25,8</b>	<b>12,8%</b>	<b>12,3</b>	<b>8,6%</b>	<b>13,5</b>
dont résidentiel	24,6	12,7%	12,1	8,5%	12,5
dont immobilier d'entreprise	1,2	14,8%	0,2	18,2%	1,0
<b>Espagne</b>	<b>-1,3</b>	<b>-56,5%</b>	<b>5,8</b>	<b>20,2%</b>	<b>-7,1</b>
<b>Allemagne</b>	<b>1,9</b>	<b>3,2%</b>	<b>-8,4</b>	<b>-22,4%</b>	<b>10,3</b>
dont Concept Bau	5,4	20,5%	-1,8	-48,6%	7,2
dont Zapf	-3,5	-10,4%	-6,6	-19,5%	3,1
<b>Autres implantations</b>	<b>0,0</b>	<b>ns</b>	<b>-0,1</b>	<b>ns</b>	<b>0,1</b>
<b>Total</b>	<b>26,4</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,6</b>	<b>4,6%</b>	<b>16,8</b>

Tant au niveau du Groupe consolidé qu'à celui de chacune des implantations ci-dessus, l'évolution du ROC est étroitement corrélée à l'évolution de la marge brute commentée à la page précédente. La progression de la marge opérationnelle courante est ainsi permise par une meilleure absorption des charges opérationnelles qui restent stables dans l'ensemble.

Au Résultat Opérationnel Courant des entités consolidées en intégration globale, il convient de rajouter :

- Charges opérationnelles non courantes : -5,5m€ correspondant à la dépréciation de l'écart d'acquisition résiduel CFH. Compte tenu de la finalisation de l'intégration de CFH (en 2016, la société ne compte plus aucun salarié ni équipe distincte), il a été décidé que la filiale n'exercerait plus d'activité opérationnelle, ce qui a nécessité la dépréciation totale de l'écart d'acquisition lié.
- Quote-part de résultat des SCI en co-promotion : +1,0m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016, contre 0,8m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015, provenant de co-promotions localisées en France.

## **RESULTAT FINANCIER**

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à -1,1m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre -1,2m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015, soit une baisse de 0,1m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 3,6m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre 2,2m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ainsi, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et en stocks) passe de 3,4m€ à 4,7m€, en augmentation de 38%.

Après retraitement des apports promoteurs, l'endettement brut moyen est de 185m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016, contre 169m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015, en hausse de 9%.

La hausse des coûts d'emprunts totaux, plus importante en termes relatifs que la hausse du solde moyen d'endettement brut, s'explique par d'importants coûts de mise en place de nouveaux crédits (commissions bancaires et frais d'actes), en particulier en Espagne, au cours du semestre.

## **RESULTAT NET**

Le résultat net des activités abandonnées (IFRS 5), qui s'élève à 1,2m€, représente le résultat dégagé par Zapf Bau au 1<sup>er</sup> semestre 2016. Celui-ci est légèrement positif grâce à une exécution satisfaisante du plan de fermeture (départ de tous les employés de la partie industrielle / livraison prévue des dernières maisons au 2<sup>ème</sup> semestre) et à une plus-value de 0,4m€ liée à la cession d'actifs de cette branche.

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices, assise sur le résultat avant impôt des activités poursuivies, est calculée sur la base d'un taux annuel moyen pondéré estimé à 35,5%, et s'élève à 7m€.

La quote-part de résultat des intérêts non contrôlés s'élève à -0,9m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Le résultat net part du groupe du 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'inscrit à +13,1m€, contre +0,1m€ pur le 1<sup>er</sup> semestre 2015.

### 3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

<b>ACTIF</b> <b>(en milliers d'euros)</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Ecarts d'acquisition nets	-	5 477
Immobilisations incorporelles nettes	110	181
Immobilisations corporelles nettes	27 949	27 214
Immeubles de placement nets	3 656	3 656
Titres mis en équivalence	3 465	2 822
Actifs financiers non courants	5 995	5 350
Impôts différés actifs	6 434	6 668
<b>Total actifs non courants</b>	<b>47 610</b>	<b>51 368</b>
Stocks et encours	576 080	497 144
Clients et comptes rattachés	37 882	33 671
Créances d'impôts	-	3 166
Autres actifs courants	44 678	43 432
Actifs financiers courants	24 545	25 173
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 712	124 316
<b>Total actifs courants</b>	<b>806 897</b>	<b>726 902</b>
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	4 908	5 702
<b>Total actif</b>	<b>859 415</b>	<b>783 972</b>
<b>PASSIF</b> <b>(en milliers d'euros)</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Capital	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	188 344	169 359
Résultat net part du groupe	13 091	21 619
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>298 760</b>	<b>288 304</b>
Part revenant aux intérêts non contrôlés	963	3 533
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>299 723</b>	<b>291 837</b>
Dettes financières non courantes	166 847	138 096
Provisions non courantes	3 408	3 198
Impôts différés passifs	602	-
Autres passifs financiers non courants	1 100	1 100
<b>Total passifs non courants</b>	<b>171 957</b>	<b>142 394</b>
Dettes financières courantes	57 876	42 646
Provisions courantes	22 417	18 895
Fournisseurs et autres créditeurs	127 339	108 734
Dettes d'impôts	3 233	2 181
Autres passifs courants	156 719	155 405
Autres passifs financiers courants	10 173	9 343
<b>Total passifs courants</b>	<b>377 758</b>	<b>337 204</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	9 975	12 537
<b>Total passif et capitaux propres</b>	<b>859 415</b>	<b>783 972</b>

## **BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<i>Variation</i>
Stocks	576,1	497,1	79,0
Clients et autres créances	107,1	102,3	4,8
Fournisseurs et autres dettes	292,1	272,9	19,2
<b>TOTAL BFR</b>	<b>391,1</b>	<b>326,5</b>	<b>64,6</b>

Le BFR consolidé s'inscrit à 391,1m€ au 30 juin 2016, en progression de 20% par rapport au début de l'exercice. Il se répartit géographiquement comme suit :

	<b>30/06/2016</b>	<i>en %</i>	<b>31/12/2015</b>	<i>en %</i>	<i>variation</i>
France	250,7	64%	204,0	62%	46,7
Espagne	54,6	14%	40,6	12%	14,0
Concept Bau	81,6	21%	83,3	26%	-1,7
Zapf	-0,2	0%	-5,9	-2%	5,7
Autres implantations	4,4	1%	4,5	1%	-0,1
<b>Total</b>	<b>391,1</b>	<b>100%</b>	<b>326,5</b>	<b>100%</b>	<b>64,6</b>

La progression notée ci-dessus est principalement imputable à l'activité en France et en Espagne. En France, d'importants terrains ont été acquis au 1<sup>er</sup> semestre (*conséquence de la forte croissance du portefeuille foncier notée en 2014*), entraînant une progression des stocks, sans que les encaissements clients augmentent aussi rapidement. En Espagne, compte tenu de la faiblesse des livraisons au 1<sup>er</sup> semestre, la filiale n'a reçu que très peu d'encaissements de ses clients.

## **STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2016**

<i>(en m€)</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<i>Variation</i>
Emprunt obligataire non courant	-29,8	-29,7	-0,1
Dettes financières non courantes	-136,8	-108,4	-28,4
Dettes financières courantes	-57,9	-42,6	-15,3
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	9,6	3,3	6,3
<b>Endettement brut</b>	<b>-214,9</b>	<b>-177,5</b>	<b>-37,5</b>
Trésorerie	123,7	124,3	-0,6
<b>Endettement net</b>	<b>-91,2</b>	<b>-53,2</b>	<b>-38,1</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>299,7</b>	<b>291,8</b>	<b>7,9</b>
Endettement net / capitaux propres conso	30,4%	18,2%	

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 91,2m€ au 30 juin 2016, en hausse de 38,1m€ par rapport à fin 2015. L'essentiel de cette évolution résulte d'une augmentation de l'endettement, la trésorerie restant stable, comme détaillé dans le tableau de flux de trésorerie ci-dessous.

Au 30 juin 2016, l'endettement net représente 30,4% des capitaux propres consolidés de LNC, contre 18,2% au 31 décembre 2015.

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

(en m€)	30/06/2016	31/12/2015	Variation
France	-28,4	-13,2	-15,2
Espagne	-34,2	-13,0	-21,2
Concept Bau	-31,0	-38,1	7,1
Zapf	2,2	10,9	-8,7
Autres implantations	0,2	0,2	0,0
<b>Total Groupe</b>	<b>-91,2</b>	<b>-53,2</b>	<b>-38,0</b>

Les principales évolutions de l'endettement net se situent en France et en Espagne, principalement en lien avec la progression du BFR commenté précédemment.

#### **FLUX DE TRESORERIE**

(En millions d'euros)	S1 2016	S1 2015
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	35,6	16,6
Dividendes reçus de stés MEE	2,5	4,0
Variation du BFR liée à l'activité *	-60,4	-4,4
Intérêts versés nets	-0,4	-0,4
Impôts payés	-1,9	-3,4
<b>Flux de trésorerie opérationnelle liée aux activités poursuivies</b>	<b>-24,6</b>	<b>12,4</b>
<b>Flux de trésorerie opérationnelle liée aux activités abandonnées **</b>	<b>1,0</b>	<b>-6,9</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>-23,6</b>	<b>5,5</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-7,3</b>	<b>-0,9</b>
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-13,1	-14,4
Variation de l'endettement	43,4	1,5
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>30,3</b>	<b>-12,9</b>
<b>Variation totale de Trésorerie</b>	<b>-0,5</b>	<b>-8,3</b>
Trésorerie d'ouverture	124,1	100,0
Trésorerie de clôture ***	123,6	91,7

\* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart de 4,2m€ avec l'évolution du BFR présenté plus haut (dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures).

\*\* Zapf Bau présenté selon IFRS 5

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

La stabilité du niveau de trésorerie observée sur le semestre est la résultante de flux de trésorerie opérationnelle négatifs, principalement liés à la hausse du BFR, compensés par des flux de trésorerie positifs permis par la hausse de l'endettement.

#### 4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Grâce à son carnet de commandes en progression, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les semestres à venir, dans un contexte de marché favorable. En France, marché stratégique où se concentre près de 90% du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant vigilant sur l'adéquation de ses produits à la demande.

En Allemagne chez Zapf, la fermeture de la branche d'activité Construction de maisons préfabriquées (« Zapf Bau ») se réalise conformément au plan arrêté en fin d'année 2015.

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

##### CARNET DE COMMANDES

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

Au 30 juin 2016, le carnet de commandes s'élève à 1 053 millions d'euros, en hausse de 12% par rapport au 31 décembre 2015. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 22 mois d'activité.

##### CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-06-2016	31-12-2015	Variation
<b>France</b>	<b>668</b>	<b>598</b>	<b>12%</b>
<b>Espagne</b>	<b>187</b>	<b>150</b>	<b>25%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>163</b>	<b>153</b>	<b>7%</b>
Dont Concept Bau	120	114	5%
Dont Zapf	43	39	10%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>1 018</b>	<b>901</b>	<b>13%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>-19%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 053</b>	<b>944</b>	<b>12%</b>

**En France**, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 12% à 668 millions d'euros.

**En Espagne**, le carnet de commandes s'établit à 187 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 823 logements réservés et non encore livrés.

**En Allemagne**, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 120 millions d'euros, représentant le prix de 205 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 43 millions d'euros au 30 juin 2016, représentant 8 723 garages à livrer.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente le chiffre d'affaires non encore dégagé de l'immeuble CASDEN de Champs-sur-Marne.

##### PORTEFEUILLE FONCIER

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à LNC, 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.

Au 30 juin 2016, le portefeuille foncier LNC s'établit à 3 155 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport à celui de fin 2015. Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 855 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 2 654 millions d'euros à fin 2015. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente près de 5 ans d'activité.

#### **PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE**

En millions d'euros HT	<b>30-06-2016</b>	<b>31-12-2015</b>	<i>Variation</i>
<b>France</b>	<b>2 445</b>	<b>2 365</b>	<b>3%</b>
<b>Espagne</b>	<b>112</b>	<b>89</b>	<b>26%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>298</b>	<b>200</b>	<b>49%</b>
Dont Concept Bau	298	200	49%
Dont Zapf	0	0	0%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>2 855</b>	<b>2 654</b>	<b>8%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 155</b>	<b>2 954</b>	<b>7%</b>

**En France**, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 445 millions d'euros, en progression de 3% par rapport au 31 décembre 2015. Au 30 juin 2016, il représente 12 095 logements, contre 11 675 logements au 31 décembre 2015.

**En Espagne**, le portefeuille foncier s'établit à 112 millions d'euros, contre 89 millions d'euros à fin 2015. Il représente 447 logements, contre 333 en début d'année, progression permise par la maîtrise de 4 terrains depuis le début de l'année.

**En Allemagne**, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 298 millions d'euros au 30 juin 2016, soit 637 logements, contre 200 millions d'euros et 421 logements à fin 2015. Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, Concept Bau a maîtrisé un nouveau terrain dans le nord de Munich, représentant environ 275 logements à vendre.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 300 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de quatre programmes non encore vendus, situés l'un à Montrouge (« White » en association avec AGRE), un autre à Chatenay-Malabry (« Le Trisalys ») et les deux derniers à Champs sur Marne.

#### **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

En juillet 2016, l'INSEE a annoncé la prise à bail (effective en juillet 2017) de l'immeuble White situé à Montrouge, co-développé par AG Real Estate (80%) et LNC (20%).

#### **PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées aux pages 128-135 du Rapport Financier Annuel 2015 disponibles sur le site de la Société ([www.lesnouveauxconstructeurs.fr/informations-financieres/documentation.html](http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/informations-financieres/documentation.html)).

#### **5) PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les principales transactions avec les actionnaires et sociétés liées sont décrites dans la note 7.4 des états financiers consolidés annexés.

# **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.**

Rapport des commissaires aux comptes sur  
l'information financière semestrielle  
Période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2016

BDO FRANCE  
LEGER & ASSOCIES

MAZARS

## **BDO FRANCE – LEGER & ASSOCIES**

113, RUE DE L'UNIVERSITE – 75007 PARIS

TEL : +33 (0) 1 58 36 04 30 – FAX : +33 (0) 1 58 36 04 33

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
CAPITAL DE 60 000 EUROS – R.C.S. PARIS B 480 307 131

## **MAZARS**

SIEGE SOCIAL : 61 RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

# **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.**

Siège Social : 50, Route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

Société Anonyme au capital de 16 039 755 €

722 032 778 R.C.S. Nanterre

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2016

**BDO FRANCE  
LEGER & ASSOCIES**

**MAZARS**

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

**Période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2016**

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

## **2. Vérification spécifique**

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

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

*Fait à Paris et Courbevoie, le 26 septembre 2016*

Les commissaires aux comptes

**BDO FRANCE  
LEGER & ASSOCIES**

---



Caroline Allouët

---

**MAZARS**

---



Odile Coulaud

---

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2016

Comptes consolidés semestriels résumés

établis selon le référentiel IFRS

## ACTIVITE DU GROUPE LNC

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B. 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	30.06.2016	30.06.2015
Chiffre d'affaires	3.1	263 301	209 496
Coûts des ventes	3.1	(196 500)	(158 843)
Marge brute	3.1	66 801	50 653
Charges de personnel	4.1.1	(31 431)	(24 459)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(6 359)	(13 742)
Impôts et taxes		(994)	(952)
Charges liées aux amortissements		(1 652)	(1 935)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>		<b>26 366</b>	<b>9 565</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	4.2	(5 513)	(562)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>20 853</b>	<b>9 003</b>
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées		973	781
<b>Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>21 825</b>	<b>9 784</b>
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(1 117)	(1 175)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	108	150
Coût de l'endettement net		(1 009)	(1 025)
Autres charges financières	4.3	(1 402)	(989)
Autres produits financiers	4.3	356	510
<b>Résultat financier</b>		<b>(2 056)</b>	<b>(1 504)</b>
<b>Résultat des activités avant impôts</b>		<b>19 770</b>	<b>8 280</b>
Impôts sur les bénéfices	4.4	(7 016)	(73)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>		<i>12 754</i>	<i>8 207</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	1.3	<i>1 241</i>	<i>(7 962)</i>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>13 995</b>	<b>245</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(904)	(164)
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>		<b>13 091</b>	<b>81</b>
Résultat net par action (en euro)	4.5	0,82	0,01
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	4.5	<i>0,74</i>	<i>0,37</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	0,82	0,01
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	4.5	<i>0,74</i>	<i>0,37</i>

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 995	245
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	243	(123)
<i>Ecart de conversion</i>	243	(123)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(124)	(81)
<i>Écarts actuariels</i>	(185)	(122)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	61	41
Résultat global	14 114	41
<i>dont quote-part du groupe</i>	13 210	(123)
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	(904)	(164)

## ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2016	31.12.2015
Ecart d'acquisition nets	5.1	-	5 477
Immobilisations incorporelles nettes		110	181
Immobilisations corporelles nettes	5.2	27 949	27 214
Immeubles de placement nets	5.3	3 656	3 656
Titres mis en équivalence	5.4	3 465	2 822
Actifs financiers non courants	5.5	5 995	5 350
Impôts différés actifs		6 434	6 668
<b>Total actifs non courants</b>		<b>47 610</b>	<b>51 368</b>
Stocks et encours	5.6	576 080	497 144
Clients et comptes rattachés	5.7	37 882	33 671
Créances d'impôts		-	3 166
Autres actifs courants	5.8	44 678	43 432
Actifs financiers courants	5.5	24 545	25 173
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.9	123 712	124 316
<b>Total actifs courants</b>		<b>806 897</b>	<b>726 902</b>
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	4 908	5 702
<b>Total actif</b>		<b>859 415</b>	<b>783 972</b>

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2016	31.12.2015
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		188 344	169 359
Résultat net part du groupe		13 091	21 619
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>298 760</b>	<b>288 304</b>
Part revenant aux intérêts non contrôlés		963	3 533
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>299 723</b>	<b>291 837</b>
Dettes financières non courantes	6.4	166 847	138 096
Provisions non courantes	6.2	3 408	3 198
Impôts différés passifs		602	-
Autres passifs financiers non courants		1 100	1 100
<b>Total passifs non courants</b>		<b>171 957</b>	<b>142 394</b>
Dettes financières courantes	6.4	57 876	42 646
Provisions courantes	6.2	22 417	18 895
Fournisseurs et autres créditeurs		127 339	108 734
Dettes d'impôts		3 233	2 181
Autres passifs courants	6.5	156 719	155 405
Autres passifs financiers courants	6.6	10 173	9 343
<b>Total passifs courants</b>		<b>377 758</b>	<b>337 204</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	9 975	12 537
<b>Total passif et capitaux propres</b>		<b>859 415</b>	<b>783 972</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2015	16 040	81 286	190 978	288 304	3 533	291 837
Ecart de conversion	-	-	243	243	-	243
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(124)	(124)	-	(124)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	119	119	-	119
Résultat de l'exercice (b)	-	-	13 091	13 091	904	13 995
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	13 210	13 210	904	14 114
Dividendes versés (*)	-	-	(9 623)	(9 623)	(3 473)	(13 096)
Impacts des variations de périmètre	-	-	(7)	(7)	-	(7)
Autres mouvements	-	-	6 875	6 875	-	6 875
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(2 755)	(2 755)	(3 473)	(6 228)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2016	16 040	81 286	201 433	298 760	963	299 723

(\*) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (3 473) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2015 des SCI en co-promotion.

Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.2014</b>	16 040	81 286	175 823	273 149	5 822	278 971
Ecart de conversion	-	-	(10)	(10)	-	(10)
Écarts actuariels nets d'impôt	-	-	133	133	(2)	131
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	123	123	(2)	121
Résultat de l'exercice (b)	-	-	21 619	21 619	3 260	24 879
<b>Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)</b>	-	-	21 742	21 742	3 258	25 000
Dividendes versés (*)	-	-	(9 623)	(9 623)	(4 796)	(14 419)
Impacts des variations de périmètre	-	-	274	274	(751)	(477)
Autres mouvements	-	-	2 762	2 762	-	2 762
<b>Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires</b>	-	-	(6 587)	(6 587)	(5 547)	(12 134)
<b>CAPITAUX PROPRES au 31.12.2015</b>	16 040	81 286	190 978	288 304	3 533	291 837

(\*) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (4 796) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2014 des SCI en co-promotion

## TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 995	245
Résultat net des activités abandonnées	1.3	1 241	(7 962)
Résultat net des activités poursuivies		12 754	8 207
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		6 908	904
Élimination des amortissements et provisions		8 928	7 428
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(5)	55
Élimination des plus ou moins-values de cession	4.1.2	5	(328)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.4	(973)	(781)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		27 617	15 485
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes	4.3	1 009	1 025
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	7 016	73
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		35 642	16 583
Dividendes reçus des sociétés MEE		2 510	4 005
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(60 439)	(4 449)
Intérêts versés nets		(409)	(398)
Impôts payés		(1 937)	(3 370)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>		<i>(24 633)</i>	<i>12 371</i>
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>		<i>1 031</i>	<i>(6 862)</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(23 602)	5 509
Incidence des variations de périmètre (*)		(6 246)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 363)	(2 880)
Acquisition d'actifs financiers		869	80
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		36	1 823
Cession et remboursement d'actifs financiers		31	29
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>		<i>(7 674)</i>	<i>(948)</i>
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées</i>		<i>400</i>	<i>-</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(7 274)	(948)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(13)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(9 623)	(9 623)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(3 439)	(4 752)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		43 417	1 525
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies</i>		<i>30 343</i>	<i>(12 850)</i>
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		30 343	(12 850)
Incidence des variations des cours des devises		(2)	2
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>		<i>(1 966)</i>	<i>(1 425)</i>
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>		<i>1 431</i>	<i>(6 862)</i>
Variation de trésorerie		(535)	(8 287)

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2016	30.06.2015
Trésorerie d'ouverture		124 092	100 036
Trésorerie de clôture		123 557	91 749
dont Trésorerie de clôture actif	5.9	123 712	92 155
dont Trésorerie de clôture passif		(155)	(406)
Trésorerie de clôture		123 557	91 749

(\*) Les variations de périmètre de 2016 correspondent principalement à l'acquisition de la SCI Résidence Le Fief par Moma pour (4 527) k€, ainsi qu'à la souscription à l'augmentation de capital par Premier España de sa filiale à 50% Premier Partners (société mise en équivalence) pour (1 482) k€.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(75 004)	(35 799)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(5 627)	(10 354)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	20 192	41 704
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(60 439)	(4 449)

La variation du BFR est de 60.4 m€ sur le premier semestre 2016.

# ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## 1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, disponible sur le site du groupe [www.lesnouveauxconstructeurs.fr](http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr).

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 19 septembre 2016.

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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

#### 1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des opérations communes
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- Amendements à IAS 1 "Présentation des états financiers" – Disclosure Initiative, Informations à fournir
- Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014) (publié par l'IASB le 25 septembre 2014)
- Amendements à IAS 27 – Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 30 juin 2016.

#### 1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2016.

- Néant.

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

- IFRS 9 – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- IFRS 16 Contrats de location
- IFRS 10 et IAS 28 – Amendement : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Amendements à IAS 12 – Reconnaissance des impôts différés actifs sur pertes latentes
- IAS 7 - Amendement : Etat de flux de trésorerie
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation

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

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

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'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et 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 ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.6) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 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 ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'établissement des comptes de la société Zapf fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de cette dernière.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

## 1.2 PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2015, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites au paragraphe 1.1.1, qui n'ont pas eu d'impact sur le premier semestre 2016, ainsi que la note 4.4 « impôts différés ». La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

## 1.3 COMPARABILITE DES COMPTES

Au cours du premier semestre 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »). En conséquence, cette activité, distincte des garages, relève de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

Conformément à la norme IFRS 5, le résultat net des activités abandonnées prend en compte le résultat de ces activités au cours de la période ainsi que les plus ou moins-values de cession réalisées sur la période lors de la cession ou l'arrêt de l'activité.

Au 30 juin 2016, le compte de résultat détaillé de l'activité Zapf Bau a été reclassé sur la ligne « Résultat des

activités abandonnées », ainsi que les actifs et passifs sur la ligne « Actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ».

Impacts de l'application de la norme IFRS 5 sur le compte de résultat consolidé individuel Zapf :

COMPTE DE RESULTAT Activités abandonnées (en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Chiffre d'affaires	936	3 356
Coûts des ventes	(547)	(3 407)
Marge brute	389	(51)
Charges de personnel	-	(1 188)
Autres charges et produits opérationnels courants	585	(656)
Impôts et taxes	-	-
Charges liées aux amortissements	-	(29)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>974</b>	<b>(1 924)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	267	(5 913)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 241</b>	<b>(7 837)</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>1 241</b>	<b>(7 837)</b>
Coût de l'endettement financier brut	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	-	-
Autres charges financières	-	(125)
Autres produits financiers	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-</b>	<b>(125)</b>
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>1 241</b>	<b>(7 962)</b>
Impôts sur les bénéfices	-	-
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	-	-
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>1 241</i>	<i>(7 962)</i>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 241</b>	<b>(7 962)</b>
<b>Dont part revenant aux intérêts non contrôlés</b>	<b>97</b>	<b>(2 064)</b>
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>1 144</b>	<b>(5 898)</b>
<i>Résultat net par action des activités abandonnées (en euro)</i>	<i>(0,08)</i>	<i>(0,37)</i>
<i>Résultat net par action des activités abandonnées après dilution (en euro)</i>	<i>(0,08)</i>	<i>(0,37)</i>

Impacts de l'application de la norme IFRS 5 sur le tableau de variation de la trésorerie consolidé individuel Zapf :

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 241	(7 962)
Résultat net des activités abandonnées	1 241	(7 962)
Résultat net des activités poursuivies	-	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	-	-
Élimination des amortissements et provisions	(5 337)	850
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	-	-
Élimination des plus ou moins-values de cession	(400)	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	-	-
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	(4 496)	(6 862)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes	-	-
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	-	-
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	(4 496)	(6 862)
Dividendes reçus des sociétés MEE	-	-
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	5 527	250
Intérêts versés nets	-	-
Impôts payés	-	-
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	1 031	(6 862)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>1 031</b>	<b>(6 862)</b>
Incidence des variations de périmètre (*)	-	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Acquisition d'actifs financiers	-	-
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	400	-
Cession et remboursement d'actifs financiers	-	-
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées</i>	400	-
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>400</b>	<b>-</b>
Transactions avec les actionnaires minoritaires	-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	-	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	-	-
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées</i>	-	-
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Incidence des variations des cours des devises	-	-
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>	1 431	(6 862)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>1 431</b>	<b>(6 862)</b>

### 2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2016

Au cours du premier semestre 2016, les évènements significatifs sont les suivants :

- Au niveau du Groupe, bonne tenue des indicateurs d'activité commerciale, avec en particulier :
  - Le montant total des réservations qui s'élève à 395 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2016, en progression de 13% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 1 591 appartements et maisons, contre 1 413 au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
  - Il en résulte une hausse du carnet de commandes du Groupe qui s'élève à 1 053 millions d'euros au 30 juin 2016, en hausse de 12% par rapport au 31 décembre 2015.
- Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 263,3 millions d'euros, en progression de 53,8 millions d'euros, soit +26%, par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015, selon le détail ci-dessous :
  - En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'établit à 193 millions d'euros, soit une hausse de 36% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
  - En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 2,3 millions d'euros, contre 28,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ce faible chiffre d'affaires correspond à la livraison de seulement 12 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2016, là où 149 appartements avaient été achevés et livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
  - En Allemagne, à l'inverse, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 26,4 millions d'euros, pour 32 logements livrés, contre 3,7 millions d'euros et 5 livraisons au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
  - Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 33,5m€, contre 33,8m€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ce chiffre d'affaires ne représente désormais plus que l'activité Garage, avec environ 6 300 unités livrées au cours du semestre. Il est rappelé qu'en février 2016, LNC SA s'est porté acquéreur d'une part de 18,85% du capital de Zapf auprès de Premier Investissement. Cette acquisition s'est faite au prix de 1 euro.
  - Le chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise résulte essentiellement de l'avancement du chantier de l'immeuble CASDEN situé à Champs sur Marne.

### 2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le Groupe LNC a créé 2 sociétés (SCI) intégrées globalement et 1 société mise en équivalence.

Le Groupe LNC a acquis 1 société (SCI) intégrée globalement.

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. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. 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, (l'activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton étant classée en « Activités abandonnées » depuis 2015 ;
- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers.

### 3.1 Au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
<b>Compte de résultat</b>							
<b>30 juin 2016</b>							
Total du chiffre d'affaires	192 987	8 080	33 487	26 386	2 361	-	263 301
Total du chiffre d'affaires par secteur	193 112	8 080	33 487	26 386	2 361	-	263 426
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(148 829)	(6 201)	(21 647)	(18 076)	(1 744)	(3)	(196 500)
Marge brute	44 158	1 879	11 840	8 310	617	(3)	66 801
% Marge brute / Chiffre d'affaires	22,88%	23,25%	35,36%	31,49%	26,13%	0,00%	25,37%
Résultat opérationnel courant	24 577	1 259	(3 547)	5 453	(1 330)	(46)	26 366
% résultat opérationnel courant / CA	12,74%	15,58%	(10,59%)	20,67%	(56,33%)	0,00%	10,01%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	1 106	(90)	-	-	(43)	-	973
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	25 683	1 169	(3 547)	5 453	(1 373)	(46)	27 338
<b>Bilan</b>							
<b>30 juin 2016</b>							
Actifs sectoriels	553 203	50 014	29 608	88 961	135 334	2 295	859 415
Passifs sectoriels	253 952	61 519	64 998	45 413	117 658	16 149	559 691
dont dettes financières	113 302	23	28 102	40 394	42 450	452	224 723
<b>Flux de trésorerie</b>							
<b>30 juin 2016</b>							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(5 688)	-	(1 407)	(12)	(8)	-	(7 115)
Investissements corporels et incorporels	64	-	2 271	7	21	-	2 363
Cessions d'actifs corporels et incorporels	8	-	28	-	-	-	36

(\*) Immobilier d'entreprise

(\*\*) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

### 3.2 Au 30 juin 2015 et au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
<b>Compte de résultat</b>							
<b>30 juin 2015</b>							
Total du chiffre d'affaires	142 186	1 079	33 816	3 732	28 683	-	209 496
Total du chiffre d'affaires par secteur	142 311	1 079	33 816	3 732	28 683	-	209 621
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(111 016)	(320)	(25 108)	(2 493)	(19 903)	(3)	(158 843)
Marge brute	31 170	759	8 708	1 239	8 780	(3)	50 653
% Marge brute / Chiffre d'affaires	21,92%	70,34%	25,75%	33,20%	30,61%	-	24,18%
Résultat opérationnel courant	12 052	182	(6 607)	(1 829)	5 827	(60)	9 565
% résultat opérationnel courant / CA	8,48%	16,87%	(19,54%)	(49,01%)	20,32%	-	4,57%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	926	(145)	-	-	-	-	781
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	12 978	37	(6 607)	(1 829)	5 827	(60)	10 346
<b>Bilan</b>							
<b>31 décembre 2015</b>							
Actifs sectoriels	547 086	17 686	34 610	90 137	91 972	2 481	783 972
Passifs sectoriels	269 330	21 602	67 178	49 671	68 015	16 339	492 135
dont dettes financières	93 094	691	28 228	40 289	18 002	438	180 742
<b>Flux de trésorerie</b>							
<b>30 juin 2015</b>							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(280)	(1)	(6 588)	-	(7)	(1)	(6 877)
Investissements corporels et incorporels	2 414	-	460	-	6	-	2 880
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	1 805	18	-	-	1 823

(\*) Immobilier d'entreprise

(\*\*) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

## 4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

#### 4.1.1 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Rémunération du personnel	(24 857)	(18 366)
Avantages au personnel	(304)	(258)
Charges sociales	(6 270)	(5 835)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(31 431)</b>	<b>(24 459)</b>

#### 4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Locations et charges locatives	(5 153)	(4 983)
Services extérieurs et honoraires externes	(13 004)	(14 802)
Honoraires internes activés (techniques et commerciaux) (*)	11 781	6 276
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	(5)	329
Autres produits et autres charges	22	(562)
<b>Total autres charges et produits opérationnels courants</b>	<b>(6 359)</b>	<b>(13 742)</b>

(\*) La hausse des honoraires internes facturés par LNC SA et activés dans les SCI est liée à la croissance de la production de logements par le Groupe, telle qu'en témoigne la progression du chiffre d'affaires.

### 4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Charges opérationnelles non courantes	-	(507)
Dépréciation d'écarts d'acquisition	(5 476)	-
Juste valeur des immeubles de placement	(37)	(55)
<b>Autres charges et produits opérationnels non courants</b>	<b>(5 513)</b>	<b>(562)</b>

Au 30 juin 2016, l'écart d'acquisition de CFH a fait l'objet d'une dépréciation de 5.5 m€, ramenant sa valeur nette comptable à zéro (cf note 5.1 « Ecarts d'acquisitions nets »).

Au 30 juin 2015, Les charges opérationnelles non courantes concernent la provision pour restructuration constatée chez la société ZAPF (hors activité Bau reclassée en « Activités abandonnées » conformément à la norme IFRS 5).

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.3.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016	30.06.2015
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(1 117)	(1 175)
Coût de l'endettement brut	(1 117)	(1 175)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	108	150
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	108	150
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(1 009)</b>	<b>(1 025)</b>
Autres charges financières	(1 402)	(989)
Autres produits financiers	356	510
Autres produits et charges financiers	(1 047)	(479)
<b>Résultat financier</b>	<b>(2 056)</b>	<b>(1 504)</b>

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (1.1) m€ au premier semestre 2016 contre (1.2) m€ au premier semestre 2015, soit une baisse de 0.1m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 3.6m€ au premier semestre 2016 contre 2.2m€ au premier semestre 2015. Ainsi, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et en stocks) passe de 3.4 m€ à 4.7 m€, en augmentation de 38%.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de co-promotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 185 m€ au premier semestre 2016, contre 169 m€ au premier semestre 2015, en hausse de 9%.

La hausse des coûts d'emprunts totaux, plus importante en termes relatifs que la hausse du solde moyen d'endettement brut, s'explique par d'importants coûts de mise en place de nouveaux crédits (commissions bancaires et frais d'actes), en particulier en Espagne, au cours du semestre.

#### 4.4 IMPOTS

La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

Au 30 juin 2016, ce taux d'impôt annuel moyen pondéré (impôt rapporté au résultat avant impôt) a été estimé à 35,5 %.

#### 4.5 RESULTAT PAR ACTION

<u>Résultat net par action</u>	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	13 091	81
<i>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	11 947	5 980
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	(1 000)	(1 000)
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 038 755	16 038 755
Résultat net par action (en euros)	0,82	0,01
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euros)</i>	0,74	0,37

  

<u>Résultat net par action – dilué</u>	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	13 091	81
<i>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	11 947	5 980
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 038 755	16 038 755
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 038 755	16 038 755
Résultat net par action dilué (en euros)	0,82	0,01
<i>Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)</i>	0,74	0,37

## 5.1 ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	30.06.2016			31.12.2015		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(4 268)	5 477
Opérations Zapf ; Classic Garagen - Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Total écarts d'acquisition	11 112	(11 112)	-	11 112	(5 635)	5 477

En 2016, compte tenu de la finalisation de l'intégration opérationnelle de CFH dans le groupe LNC, le groupe a pris la décision de ne plus faire porter d'activité opérationnelle à l'entité CFH. En conséquence, l'écart d'acquisition rattaché à la société CFH a été déprécié pour 5.5 m€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016, ramenant sa valeur nette comptable à une valeur nulle.

## 5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

### Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Solde 31.12.2015	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variations de périmètre	Autres variations	Ecart de change	Solde 30.06.2016
Terrains	12 490	7	-	-	72	-	12 569
Constructions	20 611	4	-	-	33	-	20 648
Autres immobilisations corporelles	52 564	2 302	(817)	-	765	1	54 815
Total valeurs brutes	85 665	2 313	(817)	-	870	1	88 033

### Amortissements

(en milliers d'euros)	Solde 31.12.2015	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variations de périmètre	Autres variations	Ecart de change	Solde 30.06.2016
Terrains	(1 972)	-	-	-	(72)	-	(2 044)
Constructions	(11 157)	(510)	-	-	(33)	-	(11 700)
Autres immobilisations corporelles	(45 322)	(1 058)	807	-	(765)	(1)	(46 339)
Total amortissements	(58 451)	(1 568)	807	-	(870)	(1)	(60 083)

### Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Solde 31.12.2015	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variations de périmètre	Autres variations	Ecart de change	Solde 30.06.2016
Terrains	10 518	7	-	-	-	-	10 525
Constructions	9 454	(506)	-	-	-	-	8 948
Autres immobilisations corporelles	7 242	1 244	(10)	-	-	-	8 476
Total valeurs nettes	27 214	745	(10)	-	-	-	27 949

### 5.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placements représentent des commerces en pied d'immeubles acquis par la société Mainstreet en vue d'être loués.

Le solde au 30 juin 2016 des Immeubles de placement est de 3.7m€, après une variation de juste valeur de 37k€.

### 5.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés, dans le poste « Titres mis en équivalence », les participations des co-entreprises du groupe LNC ainsi que les entreprises associées.

(en milliers d'euros)	Solde 31.12.2015	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Solde 30.06.2016
Titres mis en équivalence des co-entreprises	2 367	(1 940)	969	1 482	(83)	2 795
Titres mis en équivalence des entreprises associées	455	88	4	235	(112)	670
Total titres mis en équivalence	2 822	(1 852)	973	1 717	(195)	3 465

### 5.5 ACTIFS FINANCIERS

#### 5.5.1 Valeurs nettes au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30.06.2016	Part courante	Part non courante
Prêts	846	1	845
Comptes courants co-promotions et SCI	23 693	23 693	-
<i>Dont co-entreprises</i>	1 616	1 616	-
<i>Dont entreprises associées</i>	14 349	14 349	-
Investissements court terme	851	851	-
Dépôts et cautionnements versés	305	-	305
Titres disponibles mis à la vente	782	-	782
Autres immobilisations financières	1	-	1
Autres créances financières non courantes	4 061	-	4 061
Total autres actifs financiers - nets	30 540	24 545	5 995

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : Premier España pour 0.2m€, Concept Bau pour 0.4m€ et ZAPF pour 0.2m€.

## 5.5.2 Valeurs nettes au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	31.12.2015	Part courante	Part non courante
Prêts	847	1	846
Comptes courants co-promotions et SCI	23 450	23 450	-
<i>Dont co-entreprises</i>	1 290	1 290	-
<i>Dont entreprises associées</i>	15 720	15 720	-
Investissements court terme	1 722	1 722	-
Dépôts et cautionnements versés	332	-	332
Titres disponibles mis à la vente	812	-	812
Autres immobilisations financières	1	-	1
Autres créances financières non courantes	3 359	-	3 359
<b>Total autres actifs financiers - nets</b>	<b>30 523</b>	<b>25 173</b>	<b>5 350</b>

## 5.6 STOCKS ET EN COURS

### 5.6.1 Analyse des stocks et en cours

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016			31.12.2015		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	-	4 557	4 557	-	4 650	4 650
Encours de frais financiers stockés	1 879	7 379	9 258	2 069	6 000	8 069
Promotions en cours de construction (*)	374 402	196 173	570 575	329 452	164 177	493 629
<b>Valeur brute</b>	<b>376 281</b>	<b>208 109</b>	<b>584 390</b>	<b>331 521</b>	<b>174 827</b>	<b>506 348</b>
Pertes de valeur (**)	(831)	(7 479)	(8 310)	(1 071)	(8 133)	(9 204)
<b>Valeur nette</b>	<b>375 450</b>	<b>200 630</b>	<b>576 080</b>	<b>330 450</b>	<b>166 694</b>	<b>497 144</b>

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

(\*\*) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2.7 m€ au 30 juin 2016 (idem au 31 décembre 2015).

Sur le premier semestre 2016, 3.6 m€ de frais financiers ont été stockés contre 2.2m€ au premier semestre 2015. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (2.5)m€ en juin 2016 contre (0.8)m€ en juin 2015.

## 5.6.2 Détails des stocks Etranger au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30.06.2016			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	3 839	4 557
Encours de frais financiers stockés	2 518	4 861	-	7 379
Promotions en cours de construction	113 352	82 821	-	196 173
Valeur brute	116 588	87 682	3 839	208 109
Pertes de valeur	(4 772)	(724)	(1 983)	(7 479)
Valeur nette	111 816	86 958	1 856	200 630

## 5.6.3 Pertes de valeur sur les stocks

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Solde à l'ouverture	(9 204)	(9 877)
Dotations de l'exercice	(76)	(1 233)
Reprises de l'exercice	922	1 796
Reclassement	-	112
Variation de change	48	(2)
Solde à la clôture	(8 310)	(9 204)

Au 30 juin 2016, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France sur des terrains non développés (idem au 31 décembre 2015).

## 5.7 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	30.06.2016			31.12.2015		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients et comptes rattachés France	22 699	(134)	22 565	18 574	(134)	18 440
Créances clients et comptes rattachés Etranger	15 748	(431)	15 317	15 656	(425)	15 231
<b>Total créances clients</b>	<b>38 447</b>	<b>(565)</b>	<b>37 882</b>	<b>34 230</b>	<b>(559)</b>	<b>33 671</b>

### 5.7.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2016 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 30.06.2016
Créances clients et comptes rattachés (*)	4 753	1 316	9 248	15 317

(\*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 40,4% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

### 5.7.2 Pertes de valeur sur les créances clients

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Solde à l'ouverture	(559)	(712)
Dotations de l'exercice	(34)	(264)
Reprises de l'exercice	28	-
Reclassements	-	417
<b>Solde à la clôture</b>	<b>(565)</b>	<b>(559)</b>

## 5.8 AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2016			31.12.2015		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	5 947	-	5 947	5 460	-	5 460
Charges constatées d'avance	1 774	-	1 774	1 336	-	1 336
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	37 121	(164)	36 957	36 803	(167)	36 636
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>44 843</b>	<b>(164)</b>	<b>44 678</b>	<b>43 599</b>	<b>(167)</b>	<b>43 432</b>

## 5.9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Investissements court terme	16 699	32 244
Equivalents de trésorerie (a)	16 699	32 244
Disponibilités (b)	107 013	92 072
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)</b>	<b>123 712</b>	<b>124 316</b>

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 44.6m€ au 30 juin 2016 (dont 16.2m€ en investissements court terme et 28.4m€ en disponibilités) et 42 m€ au 31 décembre 2015.

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.

## 5.10 ACTIFS ET PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES

(en milliers d'euros)	31.12.2015	Zapf Cession terrain	Zapf Fermeture activités Bau	30.06.2016
Actifs liés à des actifs destinés à être cédés	5 702	-	(794)	4 908
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(12 537)	-	2 562	(9 975)
Total des actifs et passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(6 835)	-	1 768	(5 067)

Le détail des postes d'actifs et des passifs liés aux actifs destinés à être cédés est le suivant :

ACTIF (en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Immobilisations corporelles nettes (*)	2 392	2 392
Total actifs non courants	2 392	2 392
Stocks et encours	789	577
Clients et comptes rattachés	1 727	2 733
Total actifs courants	2 516	3 310
Total actif	4 908	5 702

PASSIF (en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Total passifs non courants	-	-
Provisions courantes	4 161	11 455
Fournisseurs et autres créditeurs	5 814	1 082
Total passifs courants	9 975	12 537
Total passif	9 975	12 537

(\*) Cette rubrique correspond à un terrain constructible situé à Bayreuth pour lequel Zapf avait signé une promesse de vente en 2014. Cette promesse est devenue caduque en 2015 mais Zapf a continué à proposer ce terrain à la vente à d'autres opérateurs et était en discussions avancées avec l'un d'eux au 30 juin 2016. Par conséquent, ce terrain est présenté en tant qu'actifs destinés à être cédés.

Au cours de l'exercice 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »).

Conformément à IFRS 5, l'actif net des activités destinées à être cédées est valorisé au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les actifs et passifs détaillés de l'activité Zapf Bau ont été reclassés sur la ligne « Actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ».

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

### 6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

#### 6.1.1 Capital

En euros	30.06.2016		31.12.2015	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
<u>Actions émises :</u>				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755

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 31.12.2015		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(1 000)	-
Actions en circulation au 31.12.2015	16 038 755	16 039 755
Variation de l'exercice		
Annulation actions propres		
Au 30.06.2016		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(1 000)	-
Actions en circulation au 30.06.2016	16 038 755	16 039 755

#### 6.1.3 Dividendes

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	9 623	9 623
Total	9 623	9 623

#### 6.1.4 Gestion du capital

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

#### 6.1.5 Plan d'investissement en actions et assimilés

Premier Investissement, la société-mère de LNC, a mis en place en juin 2013 un programme d'investissement à destination d'environ 30 managers du Groupe. Le plan associe le management du Groupe sur le long terme à la création de valeur, en permettant notamment à celui-ci d'investir à hauteur de 0,8m€ dans la société SAS Premier Associés. Les droits des actions seront déterminés à l'issue d'une période de 5 ans, se terminant en juin 2018, en fonction du degré d'atteinte des objectifs de performance définis en début de plan. Déterminée à partir d'un modèle incluant un scénario de réalisation du plan d'affaires 2013/2017 et le cours de bourse de l'action LNC à la date de sa mise en place, la juste valeur du plan ressort à 13,8 millions d'euros au 30 juin 2016. Suite à une modification de certaines modalités du plan au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le solde des droits à acquérir, représentant un montant de 6,9m€, a été comptabilisé sur la période.

## 6.2 PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2015	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2016
Provisions pour risques	16 258	2 996	(1 030)	(12)	(195)	18 017
<i>dont provision pour garantie</i>	4 349	736	(264)	-	-	4 821
France	412	-	-	-	-	412
Allemagne	3 937	736	(264)	-	-	4 409
<i>dont provision pour litiges clients</i>	5 411	960	(42)	-	-	6 329
France	4 675	960	(27)	-	-	5 608
Allemagne	136	-	(15)	-	-	121
Espagne	600	-	-	-	-	600
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	113	148	(19)	-	-	242
Allemagne	113	148	(19)	-	-	242
France	-	-	-	-	-	-
<i>Dont provision autres litiges</i>	54	-	-	-	-	54
France	54	-	-	-	-	54
<i>Dont provision autres risques</i>	6 331	1 152	(705)	(12)	(195)	6 571
France	4 769	1 127	(705)	(12)	(195)	4 984
Allemagne	1 040	25	-	-	-	1 065
Autres	522	-	-	-	-	522
Provisions pour charges	2 637	84	(276)	-	1 955	4 400
<i>Dont charges service clients</i>	542	-	-	-	-	542
Espagne	542	-	-	-	-	542
<i>Dont charges de restructuration</i>	-	-	(205)	-	1 957	1 752
Allemagne	-	-	(205)	-	1 957	1 752
<i>Dont autres charges</i>	2 095	84	(71)	-	(2)	2 106
France	1 762	79	(66)	-	(1)	1 774
Allemagne	300	-	-	-	-	300
Autres	33	5	(5)	-	(1)	32
Indemnités de retraite	3 198	28	(3)	-	185	3 408
France	992	28	(3)	-	185	1 202
Allemagne	2 206	-	-	-	-	2 206
<b>Total</b>	<b>22 093</b>	<b>3 108</b>	<b>(1 309)</b>	<b>(12)</b>	<b>1 945</b>	<b>25 825</b>
Dont : résultat opérationnel	21 855	3 080	(1 269)	(12)	1 979	25 633
résultat financier	238	28	(40)	-	(34)	192
dont : relevant des passifs courants	18 895	3 080	(1 306)	(12)	1 760	22 417
dont : relevant des passifs non courants (*)	3 198	28	(3)	-	185	3 408

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

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence, ainsi qu'au reclassement des activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5.

### 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 30 juin 2016 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

Une mise en recouvrement partielle a toutefois eu lieu et Premier España a été contrainte à des versements au Trésor Public s'élevant en cumulé à 4.1m€ à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2016, montant qui représente la totalité du redressement, ainsi que des intérêts de retard. 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 ».

Une provision de 4,7 M€ correspond au provisionnement d'un contentieux à Port Cergy. La société, en liaison avec ses conseils, considère que la provision reflète la situation future estimée la plus probable.

### 6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement 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 au premier semestre 2016 étaient les suivantes :

30 juin 2016	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,30%	2,25%	1,80%
Table de mortalité	INSEE F 2008-2010	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn-over	16% jusqu'à 50 ans	n.a.	n.a.

### 6.4 DETTES FINANCIERES

#### 6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	30.06.2016			31.12.2015		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	127 155	56 917	184 072	104 935	42 331	147 266
Emprunt obligataire (**)	29 775	-	29 775	29 742	-	29 742
Autres emprunts et dettes assimilées (***)	9 917	959	10 876	3 419	315	3 734
<b>Total Endettement brut</b>	<b>166 847</b>	<b>57 876</b>	<b>224 723</b>	<b>138 096</b>	<b>42 646</b>	<b>180 742</b>

(\*) 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.

(\*\*) Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, la Société a procédé à un placement privé d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels en deux tranches :

- 20m€ émis le 14/10/2014
- 10m€ émis le 19/12/2014 (devant être assimilée et former une souche unique avec l'émission précédente)

Ces obligations sont cotées sur Euronext. Elles portent un coupon de 3,979%, dont le premier a été réglé le 23/12/2015, et ont pour maturité le 23/12/2019. Les frais d'émission de 0.3m€ sont reconnus en charge sur la durée de vie des obligations.

Les principales garanties assorties sont présentées en note 6.4.4 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs).

(\*\*\*) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 9.8m€ exclusivement en France contre 3.3m€ au 31 décembre 2015.

#### 6.4.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30.06.2016			
	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	127 155	124 359	998	1 798
Emprunt obligataire	29 775	29 775	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	9 917	9 917	-	-
<b>Total Endettement brut</b>	<b>166 847</b>	<b>164 051</b>	<b>998</b>	<b>1 798</b>

Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	31.12.2015			
	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	104 935	100 729	130	4 076
Emprunt obligataire	29 742	-	29 742	-
Autres emprunts et dettes assimilées	3 419	3 419	-	-
<b>Total Endettement brut</b>	<b>138 096</b>	<b>104 148</b>	<b>29 872</b>	<b>4 076</b>

#### 6.4.3 Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2016

(en milliers d'euros)	30.06.2016			
	Non courant	Courant	Total	%
France	112 777	27 442	140 218	62,4%
Espagne	17 733	24 717	42 450	18,9%
Allemagne hors Zapf	34 860	5 534	40 394	18,0%
Zapf	1 477	183	1 660	0,7%
<b>Total Endettement brut</b>	<b>166 847</b>	<b>57 876</b>	<b>224 723</b>	<b>100%</b>

Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	31.12.2015			%
	Non courant	Courant	Total	
France	100 543	19 766	120 309	66.6%
Espagne	3 045	14 957	18 002	10.0%
Allemagne hors Zapf	32 947	7 342	40 289	22.3%
Zapf	1 561	581	2 142	1.1%
<b>Total Endettement brut</b>	<b>138 096</b>	<b>42 646</b>	<b>180 742</b>	<b>100,0%</b>

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

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	517 939	411 124	(*)
<b>Total lignes de crédit autorisées</b>	<b>517 939</b>	<b>411 124</b>	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	214 919	177 474	

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

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

L'emprunt obligataire présente, quant à lui, les principales garanties et clauses d'exigibilité anticipées suivantes :

- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé (« cross default »)
- Respect de ratios financiers suivants :
  - o Endettement net consolidé / Capitaux propres consolidés < 1
  - o Endettement net consolidé hors dettes projets / EBITDA consolidé < 2,5
  - o EBITDA consolidé / Coût de l'endettement financier net > 3

L'ensemble des conditions de ces obligations sont spécifiées dans le Prospectus en ligne sur le site de l'AMF ainsi que sur celui de la Société à l'adresse suivante :

[http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/media/communiques/2014/Prospectus\\_FINAL.pdf](http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/media/communiques/2014/Prospectus_FINAL.pdf)

Au 30 juin 2016, ces trois ratios financiers sont respectés.

## 6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Montant dû aux clients (*)	124 126	119 763
Dettes sociales	9 088	11 904
Dettes fiscales	10 486	10 948
Autres dettes d'exploitation	13 020	12 790
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>156 719</b>	<b>155 405</b>

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

## 6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 10m€ au 30 juin 2016 contre 9.3m€ au 31 décembre 2015.

## 6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2016

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
<b>Actifs</b>								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 995	-	-	5 995	5 995	-	-	5 995
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	37 882	-	-	37 882	37 882	-	-	37 882
Actifs financiers courants	24 545	-	-	24 545	24 545	-	-	24 545
Trésorerie et équivalents	107 013	16 699	-	123 712	123 712	16 699	-	107 013
<b>Passifs</b>								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	166 847	166 847	166 847	-	-	166 847
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	57 876	57 876	57 876	-	-	57 876
Autres passifs financiers courants	-	-	10 173	10 173	10 173	-	-	10 173
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	127 339	127 339	127 339	-	-	127 339

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

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

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

Au 31 décembre 2015

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 350	-	-	5 350	5 350	-	-	5 350
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	33 671	-	-	33 671	33 671	-	-	33 671
Actifs financiers courants	25 173	-	-	25 173	25 173	-	-	25 173
Trésorerie et équivalents	92 072	32 244	-	124 316	124 316	32 244		92 072
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	138 096	138 096	138 096	-	-	138 096
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	42 646	42 646	42 646	-	-	42 646
Autres passifs financiers courants	-	-	9 301	9 301	9 301	-	-	9 301
Instruments financiers			42	42	42		42	
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	108 734	108 734	108 734	-	-	108 734

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

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

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

## 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 principalement 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 30 juin 2016, l'encours d'emprunt s'établit à 224.7m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3). L'endettement non courant de 166.8€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2016, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 20.1m€ et de Concept Bau à hauteur de 15.3m€.

Les conventions de prêt bancaire 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 bancaire 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 6.4.4 ci-avant. Les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

Les conditions de la ligne de crédit obligataire en place sont pour leur part décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant.

### 7.1.2 Risque de taux

(en millions d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Emprunt supérieur à cinq ans	1,8	4,1
Emprunt de un à cinq ans	165,0	134,0
Emprunt à moins d'un an	57,9	42,6
Total dettes financières	224,7	180,7

Hormis la ligne obligataire, la quasi-totalité de l'endettement est à taux variable.

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 91.2m€ au 30 juin 2016, dont 29.8m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2016 aurait un impact de l'ordre de 0.6m€.

Au 30 juin 2016, LNC détient deux swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

### 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 30 juin 2016, le Groupe détenait 37.9m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7). 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 5.9).

## 7.2 EFFECTIF

Effectif	30.06.2016	31.12.2015
France	229	224
Espagne	34	31
Allemagne hors Zapf	25	27
ZAPF	603	669
Pologne	1	1
Total	892	952

## 7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 7.3.1 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Avals et garanties reçus	11 243	12 625
Total engagements reçus	11 243	12 625

### 7.3.2 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises	407	5 907
Autres avals et garanties donnés	21 849	16 630
Indemnités d'immobilisation	11 930	11 586
Loyers immobiliers non échus	16 775	18 452
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	657	764
Total engagements donnés	51 618	53 339

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, ainsi qu'à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire purgé.

Les autres avals et garanties correspondent à des garanties émises par des banques ou assureurs-crédit, et contre-garanties par LNC, selon le détail suivant:

- 14,3 m€ au profit des clients et fournisseurs de Zapf pour garantir la restitution d'avances et/ou la bonne fin de travaux ;
- 4,7 m€ en garantie de l'engagement de Premier España auprès de municipalités d'honorer des paiements différés de terrains et de réaliser certains travaux d'aménagement ;
- 2,8 m€ en garantie du dépôt de garantie dû par Kwerk (2.2 m€) dans le cadre de son bail de la rue de la Bienfaisance, et engagements fiscaux (0.6m€).

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.

### 7.3.3 Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Promesses de vente synallagmatiques	42 772	69 605
Total engagements réciproques	42 772	69 605

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

### 7.3.4 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 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.

## 7.4 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant le premier semestre 2016, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

30.06.2016 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Paiement fondé sur les actions	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire	499 576	284 156	-	-	3 491	4 904 869	5 662 092
Conseil de surveillance	64 500	-	29 500	58 634	-	-	152 634
<b>TOTAL</b>	<b>564 076</b>	<b>284 156</b>	<b>29 500</b>	<b>58 634</b>	<b>3 491</b>	<b>4 904 869</b>	<b>5 814 726</b>

(\*) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

### 7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Bail de sous-location	(24)	(45)
Contrat de prestation de services	(8)	(15)
Convention de management	264	576
Montant des transactions nettes (*)	6 716	6 716
<b>Total</b>	<b>6 948</b>	<b>7 232</b>

(\*) Dividendes versés à la société mère

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement et sa filiale, la société Premier Associés SAS à 83,50% au 30 juin 2016. 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)	30.06.2016	31.12.2015
Contrat de prestation de services	(2)	(3)
<b>Total</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>

Depuis le 1<sup>er</sup> 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)	30.06.2016	31.12.2015
Créances associées	23 693	23 450
Dettes associées	10 173	9 343
Total	33 866	32 793

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

En juillet 2016, l'INSEE a annoncé la prise à bail (effective en juillet 2017) de l'immeuble White situé à Montrouge, co-développé par AG Real Estate (80%) et LNC (20%).