

Rapport Financier Semestriel

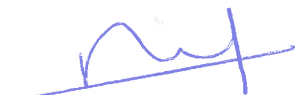
(période du 01.01.2017 au 30.06.2017)

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2017

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 événements 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 28 septembre 2017



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 – Site Internet : 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 22 SEPTEMBRE 2017

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2017. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2017.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

Principaux indicateurs - En millions d'euros			
	S1 2017	S1 2016	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	368,3	263,3	40%
Réservations (TTC)	471	395	19%
	30-06-2017	31-12-2016	Variation
Carnet de commandes (HT)	1 234	1 152	7%
Portefeuille foncier (HT)	3 804	3 546	7%

ACTIVITE COMMERCIALE

Le montant total des réservations s'élève à 471 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017, en progression de 19% par rapport au 1^{er} semestre 2016. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 1 850 appartements et maisons, contre 1 591 au 1^{er} semestre 2016, soit +16% en volume.

MONTANT DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS

En millions d'euros TTC	S1 2017	S1 2016	Variation
France	399	320	25%
Dont particuliers	362	303	19%
Dont ventes en bloc	37	17	118%
Espagne	55	43	28%
Allemagne	17	32	-47%
Dont Concept Bau	17	32	-47%
TOTAL RESIDENTIEL	471	395	19%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	0	0	0%
TOTAL	471	395	19%

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre de logements	S1 2017	S1 2016	Variation
France	1 610	1 366	+18%
Espagne	211	169	+25%
Allemagne (Concept Bau)	29	56	-48%
Total	1 850	1 591	+16%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 399 millions d'euros, représentant 1 610 logements, contre 320 millions d'euros et 1 366 logements au 1^{er} semestre 2016, soit une hausse de 25% en valeur et de 18% en volume. Cette progression des ventes entre les deux périodes résulte principalement d'une croissance du nombre de programmes en commercialisation, avec 31ancements commerciaux réalisés au 1^{er} semestre 2017, contre 23 au 1^{er} semestre 2016.

Les ventes aux particuliers représentent près de 91% des réservations, le solde de 9% 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^{er} semestre 2017, au même niveau qu'en 2016.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 55 millions d'euros, soit 211 unités vendues, contre 43 millions d'euros et 169 unités au 1^{er} semestre 2016. Cinq programmes ont été lancés en commercialisation en Espagne au 1^{er} semestre 2017.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 17 millions d'euros, soit 29 unités vendues, contre 32 millions d'euros et 56 unités au 1^{er} semestre 2016, du fait d'une baisse des rythmes d'écoulement. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 600k€) du fait de leurs localisations centrales.

En **Immobilier d'entreprise**, aucun immeuble de bureaux n'a fait l'objet d'une réservation au 1^{er} semestre 2017.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Chiffre d'affaires	368 297	263 301
Coûts des ventes	(272 856)	(196 500)
Marge brute	95 441	66 801
Charges de personnel	(27 858)	(31 431)
Autres charges et produits opérationnels courants	(11 878)	(6 359)
Impôts et taxes	(1 005)	(994)
Charges liées aux amortissements	(1 680)	(1 652)
Résultat opérationnel courant	53 020	26 366
Autres produits et charges opérationnels non courants	-	(5 513)
Résultat opérationnel	53 020	20 853
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	(1 729)	973
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence	51 291	21 825
Coût de l'endettement financier brut	(1 435)	(1 117)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	10	108
Coût de l'endettement net	(1 425)	(1 009)
Autres charges financières	(1 072)	(1 402)
Autres produits financiers	410	356
Résultat financier	(2 087)	(2 056)
Résultat des activités avant impôts	49 204	19 770
Impôts sur les bénéfices	(16 777)	(7 016)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>32 427</i>	<i>12 754</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>365</i>	<i>1 241</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 792	13 995
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	1 422	904
Dont Résultat Net Part du Groupe	31 370	13 091
Résultat net par action (en euro)	1,96	0,82
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>1,94</i>	<i>0,74</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	1,96	0,82
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>1,94</i>	<i>0,74</i>

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 1^{er} semestre 2017, le chiffre d'affaires consolidé de **LNC** s'établit à 368,3 millions d'euros, en progression de 105 millions d'euros, soit +40%, par rapport au 1^{er} semestre 2016.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2017	en % du CA	S1 2016	en % du CA	Variation (en m€)	Variation (en %)
France	276,1	75,0%	201,1	76,4%	75,0	37%
dont résidentiel	258,5	70,2%	193,0	73,3%	65,5	34%
dont immobilier d'entreprise	17,6	4,8%	8,1	3,1%	9,5	117%
Espagne	27,7	7,5%	2,3	0,9%	25,4	1103%
Allemagne	64,6	17,5%	59,9	22,7%	4,7	8%
dont Concept Bau	27,4	7,4%	26,4	10,0%	1,0	4%
dont Zapf	37,2	10,1%	33,5	12,7%	3,7	11%
Total	368,3	100,0%	263,3	100,0%	105,0	40%

En France, le chiffre d'affaires dégagé par **l'immobilier résidentiel** au cours du 1^{er} semestre 2017 s'établit à 258,5 millions d'euros, soit une hausse de 34% par rapport au 1^{er} semestre 2016. 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 du siège social de CASDEN situé à Champs sur Marne.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 27,7 millions d'euros, contre 2,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 124 logements au 1^{er} semestre 2017, là où seulement 12 appartements avaient été achevés et livrés au 1^{er} semestre 2016.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 27,4 millions d'euros, pour 47 logements livrés, contre 26,4 millions d'euros et 32 livraisons au 1^{er} semestre 2016.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 37,2 millions d'euros, contre 33,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016. Au cours du 1^{er} semestre 2017, Zapf a livré près de 6.450 garages.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 66,8m€ au 1^{er} semestre 2016 à 95,4m€ au 1^{er} semestre 2017, représentant une hausse de 28,6m€. Cette progression est essentiellement liée à l'accroissement de 105m€ du chiffre d'affaires entre les deux périodes, le taux de marge brute moyen étant pour sa part globalement stable.

En millions d'euros HT	S1 2017	S1 2016	Variation (en m€)
France	64,1	46,1	18,0
dont résidentiel	61,1	44,2	16,9
dont immobilier d'entreprise	3,0	1,9	1,1
Espagne	6,2	0,6	5,6
Allemagne	25,2	20,1	5,1
dont Concept Bau	12,5	8,3	4,2
dont Zapf	12,7	11,8	0,9
Autres implantations	0,0	0,0	0,0
Total	95,4	66,8	28,6
En % du CA	25,9%	25,4%	

Les évolutions de marge brute entre le 1^{er} semestre 2016 et le 1^{er} semestre 2017 sont comme suit :

France Résidentiel: +16,9m€ Cette hausse de 38% de la marge brute, de semestre à semestre, résulte essentiellement d'un effet base (*hausse du CA*) pour +34%, et d'un effet marge (*progression de la rentabilité moyenne des programmes dégageant du CA au 1^{er} semestre 2017*) pour le solde, le taux de marge moyen s'inscrivant à 23,6% du CA, contre 22,9% au 1^{er} semestre 2016.

France IE: +1,1m€ Augmentation permise par la progression du chiffre d'affaires, la baisse du taux de marge brute moyen étant liée à une baisse de la rentabilité prévisionnelle du programme de Chatenay.

Espagne : +5,6m€ Augmentation liée à la progression du chiffre d'affaires, comme commenté à la page précédente.

Concept Bau : +4,2m€ A chiffre d'affaires quasiment stable, cette hausse de la marge, ainsi que celle du taux moyen, sont liés à la forte rentabilité du programme de Bogenhausen livré au premier semestre 2017, elle-même permise par l'achat de son foncier dans de bonnes conditions et par une évolution favorable des prix de vente depuis.

Zapf : +0,9€ Légère progression de la marge brute dégagée par les ventes de garages corrélée à la progression de 11% du chiffre d'affaires.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 53m€ au 1^{er} semestre 2017, contre 26,4m€ au 1^{er} semestre 2016, en hausse de 26,6m€. Le ROC dégagé représente 14,4% du chiffre d'affaires, contre 10% au 1^{er} semestre 2016, progression permise par une meilleure absorption des coûts de structure.

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2017	S1 2016	Variation (en m€)
France	44,5	25,8	18,7
dont résidentiel	42,4	24,6	17,8
dont immobilier d'entreprise	2,1	1,2	0,9
Espagne	3,3	-1,3	4,6
Allemagne	5,9	1,9	4,0
dont Concept Bau	9,9	5,4	4,5
dont Zapf	-4,0	-3,5	-0,5
Autres implantations	-0,7	0,0	-0,7
Total	53,0	26,4	26,6
En % du CA	14,4%	10%	

Tant au niveau du Groupe consolidé qu'à celui de chacune des implantations ci-dessus, l'évolution du ROC (+26,6m€) est étroitement corrélée à l'évolution de la marge brute (+28,6m€) décrite à la page précédente.

Après un ROC négatif au 1^{er} semestre 2016, lié au très faible nombre de livraisons, l'Espagne est de nouveau excédentaire, avec une répartition plus équilibrée de son chiffre d'affaires entre les deux semestres.

Zapf est traditionnellement en déficit opérationnel au 1^{er} semestre de chaque exercice, du fait d'une saisonnalité des livraisons de garages (moins de livraisons l'hiver) qui pondère d'avantage la 2^{ème} moitié de l'année.

Contrairement au 1^{er} semestre 2016, au cours duquel la dépréciation du goodwill de CFH avait été comptabilisée pour un montant de 5,5m€, aucune charge non courante n'est constatée au 1^{er} semestre 2017.

En revanche, les quotes-parts de résultat des filiales en contrôle conjoint représentent une perte de -1,7m€ au 1^{er} semestre 2017, contre un profit de +1,0m€ au 1^{er} semestre 2016, principalement en lien avec le lancement de deux nouveaux centres de co-working de la filiale Kwerk.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à -1,4 m€ au 1^{er} semestre 2017 contre -1,1 m€ au 1^{er} semestre 2016, soit une hausse de 0,3m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 2,9m€ au 1^{er} semestre 2017, contre 3,6m€ au 1^{er} semestre 2016. Ainsi, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et en stocks) passe de 4,7 m€ à 4,3 m€ entre les deux périodes.

Après retraitement des apports promoteurs, l'endettement brut moyen est de 251 m€ au 1^{er} semestre 2017, contre 185 m€ au 1^{er} semestre 2016.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,4% au 1^{er} semestre 2017 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

RESULTAT NET

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 34,1%, et s'élève à 16,8m€ pour le 1^{er} semestre 2017, contre 7m€ un an plus tôt.

Le résultat net des activités abandonnées (IFRS 5), qui s'élève à 0,4m€, représente le résultat dégagé par Zapf Bau au 1^{er} semestre 2017. Les dernières livraisons de maisons de Zapf Bau ont été effectuées au 1^{er} semestre 2017.

La quote-part de résultat des intérêts non contrôlés s'élève à 1,4m€ au 1^{er} semestre 2017, contre 0,9m€ au 1^{er} semestre 2016.

Au final, le résultat net part du groupe du 1^{er} semestre 2017 s'inscrit à +31,4m€, contre +13,1m€ pour le 1^{er} semestre 2016, progression qui s'explique essentiellement par le surcroît de marge brute commenté plus haut, net de la charge d'impôt correspondante.

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Ecart d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	74	79
Immobilisations corporelles nettes	29 398	31 234
Immeubles de placement nets	9 090	8 225
Titres mis en équivalence	8 706	5 471
Actifs financiers non courants	5 357	5 400
Impôts différés actifs	4 976	5 111
Total actifs non courants	57 601	55 520
Stocks et encours	688 120	623 405
Clients et comptes rattachés	36 136	54 891
Créances d'impôts	1 703	-
Autres actifs courants	43 606	44 935
Actifs financiers courants	22 065	25 965
Trésorerie et équivalents de trésorerie	127 279	157 386
Total actifs courants	918 909	906 582
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	713	1 821
Total actif	977 223	963 923

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Capital	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	190 897	184 009
Résultat net part du groupe	31 370	47 490
Capitaux propres part du groupe	319 593	328 825
Part revenant aux intérêts non contrôlés	4 286	5 460
Capitaux propres de l'ensemble	323 879	334 285
Dettes financières non courantes	182 984	159 282
Provisions non courantes	4 155	3 751
Impôts différés passifs	985	460
Autres passifs financiers non courants	1 100	1 100
Total passifs non courants	189 224	164 593
Dettes financières courantes	81 462	79 274
Provisions courantes	23 420	22 458
Fournisseurs et autres créditeurs	158 669	145 207
Dettes d'impôts	4 824	22 107
Autres passifs courants	182 174	177 133
Autres passifs financiers courants	6 457	10 556
Total passifs courants	457 006	456 735
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	7 114	8 310
Total passif et capitaux propres	977 223	963 923

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>(En millions d'euros)</i>	30/06/2017	31/12/2016	<i>évolution en m€</i>	<i>évolution en %</i>
Stocks	688,1	623,4	64,7	10%
Clients et autres créances	101,8	125,8	-24,0	-19%
Fournisseurs et autres dettes	347,4	332,9	14,5	4%
TOTAL BFR	442,5	416,3	26,2	6%

Le BFR consolidé s'inscrit à 442,5m€ au 30 juin 2017, en progression de 26,2m€, soit +6% par rapport au début de l'exercice. Cette augmentation est principalement imputable à la croissance des stocks, en particulier à Munich où ils augmentent de 31m€ en lien avec l'acquisition d'importants terrains.

Cette progression de 6% du BFR est toutefois à mettre en regard avec la croissance de 40% du chiffre d'affaires, ce qui permet de constater que les importantes acquisitions foncières des dernières années commencent à se convertir en chiffre d'affaires additionnel.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2017	31/12/2016	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,8	-29,8	0,0
Dettes financières non courantes	-153,2	-129,5	-23,7
Dettes financières courantes	-81,5	-79,3	-2,2
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	1,4	2,4	-1,0
Endettement brut	-263,1	-236,2	-26,9
Trésorerie	127,3	157,4	-30,1
Endettement net	-135,8	-78,8	-57,1
Capitaux propres consolidés	323,9	334,3	-10,4
Endettement net / capitaux propres conso	41,9%	23,6%	

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 135,8m€ au 30 juin 2017, en hausse de 57,1m€ par rapport à fin 2016. Cette évolution résulte pour moitié d'une augmentation de l'endettement, et pour moitié d'une baisse de la trésorerie, comme détaillé dans le tableau de flux de trésorerie ci-dessous.

Au 30 juin 2017, l'endettement net représente 41,9% des capitaux propres consolidés de LNC, contre 23,6% au 31 décembre 2016. La baisse nette des capitaux propres consolidés entre ces deux dates s'explique par la distribution de dividendes effectuée au 2^{ème} trimestre 2017, pour un montant de 42,6m€, supérieure au résultat net du 1^{er} semestre 2017.

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

(en m€)	30/06/2017	31/12/2016	Variation
France	-21,3	3,2	-24,5
Espagne	-30,0	-28,3	-1,7
Concept Bau	-86,3	-58,8	-27,5
Zapf	1,9	5,1	-3,2
Autres implantations	0,0	0,0	0,0
Total Groupe	-135,8	-78,8	-57,0

Les principales évolutions de l'endettement net se situent en France et en Allemagne, principalement en lien avec la distribution de dividendes et les paiements d'IS pour la France, et les acquisitions de fonciers pour l'Allemagne.

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2017	S1 2016
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	53,7	35,6
Dividendes reçus de stés MEE	3,5	2,5
Variation du BFR liée à l'activité *	-28,1	-60,4
Intérêts versés nets	-0,8	-0,4
Impôts payés	-35,0	-1,9
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles poursuivies	-6,7	-24,6
<i>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles abandonnées**</i>	<i>0,3</i>	<i>1,0</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-6,5	-23,6
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-6,3	-7,3
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-42,6	-13,1
Variation de l'endettement	25,2	43,4
Incidence des variations de périmètre	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-17,4	30,3
Variation totale de Trésorerie	-30,1	-0,5
Trésorerie d'ouverture	157,2	124,1
Trésorerie de clôture ***	127,1	123,6

* 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 1,9m€ 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 diminution du niveau de trésorerie observée sur le semestre est principalement liée à la distribution de dividendes et à d'importants décaissements d'impôt (solde d'IS 2016 et deux premiers acomptes d'IS 2017), l'augmentation du BFR étant en grande partie financée par 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 80% 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, et sur leur bon rythme d'écoulement.

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 2017, le carnet de commandes s'élève à 1 234 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2016.

Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 19 mois d'activité, contre 20 mois à fin 2016.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-06-2017	31-12-2016	Variation
France	786	717	10%
Espagne	201	179	12%
Allemagne	174	168	4%
Dont Concept Bau	125	135	-7%
Dont Zapf	49	33	48%
TOTAL RESIDENTIEL	1 160	1 064	9%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	74	88	-18%
TOTAL	1 234	1 152	7%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 10% à 786 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 201 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 860 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 125 millions d'euros, représentant le prix de 228 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 49 millions d'euros au 30 juin 2017, représentant environ 9 200 garages à livrer.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente le chiffre d'affaires non encore dégagé du programme « White » à Montrouge (en quote-part LNC de 20%), ainsi que celui des deux immeubles 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 2017, le portefeuille foncier LNC s'établit à 3 804 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport à celui de fin 2016.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 622 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 3 379 millions d'euros à fin 2016. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 5 années d'activité, cet indicateur étant inchangé par rapport à son niveau de fin 2016.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros HT	30-06-2017	31-12-2016	Variation
France	2 770	2 860	-3%
Espagne	142	137	4%
Allemagne	710	382	86%
Dont Concept Bau	710	382	86%
TOTAL RESIDENTIEL	3 622	3 379	7%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	182	167	9%
TOTAL	3 804	3 546	7%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 770 millions d'euros, en léger retrait de 3% par rapport au 31 décembre 2016. Il représente 14 230 logements, contre 14 561 logements au 31 décembre 2016.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 142 millions d'euros, contre 137 millions d'euros à fin 2016. Il représente 547 logements, contre 553 en début d'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 710 millions d'euros, soit 1 605 logements, contre 382 millions d'euros et 816 logements à fin 2016. Au 1^{er} semestre 2017, Concept Bau a maîtrisé deux importants terrains au nord de Munich, représentant ensemble près de 800 logements à vendre.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 182 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de cinq programmes non encore vendus, dont trois sont situés dans la région de Marne la Vallée.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées aux pages 123-130 du Rapport Financier Annuel 2016 disponibles sur le site de la Société (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^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017

BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES

MAZARS

BDO FRANCE – LEGER & ASSOCIES

43-47, AVENUE DE LA GRANDE ARMEE - 75116 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

61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS - LA DEFENSE
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 A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE
SURVEILLANCE
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^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017

BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017

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^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017, 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

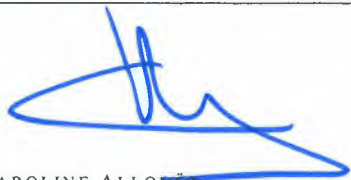
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

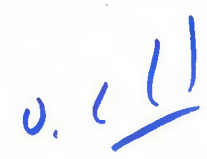
Fait à Paris et Courbevoie, le 25 septembre 2017

Les commissaires aux comptes

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**


CAROLINE ALLOËT

MAZARS


ODILE COULAUD

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2017

Comptes consolidés semestriels résumés

établis selon le référentiel IFRS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2017	30.06.2016
Chiffre d'affaires	3	368 297	263 301
Coûts des ventes	3	(272 856)	(196 500)
Marge brute	3	95 441	66 801
Charges de personnel	4.1.1	(27 858)	(31 431)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(11 878)	(6 359)
Impôts et taxes		(1 005)	(994)
Charges liées aux amortissements		(1 680)	(1 652)
Résultat opérationnel courant		53 020	26 366
Autres produits et charges opérationnels non courants	4.2	-	(5 513)
Résultat opérationnel		53 020	20 853
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées		(1 729)	973
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence		51 291	21 825
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(1 435)	(1 117)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	10	108
Coût de l'endettement net		(1 425)	(1 009)
Autres charges financières	4.3	(1 072)	(1 402)
Autres produits financiers	4.3	410	356
Résultat financier		(2 087)	(2 056)
Résultat des activités avant impôts		49 204	19 770
Impôts sur les bénéfices	4.4	(16 777)	(7 016)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>		32 427	12 754
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	1.3	365	1 241
Résultat net de l'ensemble consolidé		32 792	13 995
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		1 422	904
Dont Résultat Net Part du Groupe		31 370	13 091
Résultat net par action (en euro)	4.5	1,96	0,82
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	4.5	1,94	0,74
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	1,96	0,82
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	4.5	1,94	0,74

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 792	13 995
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(284)	243
<i>Ecart de conversion</i>	(284)	243
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(231)	(124)
<i>Ecart actuariels</i>	(346)	(185)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	115	61
Résultat global	32 277	14 114
<i>dont quote-part du groupe</i>	30 855	13 210
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	1 422	904

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2017	31.12.2016
Ecarts d'acquisition nets	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles nettes		74	79
Immobilisations corporelles nettes	5.2	29 398	31 234
Immeubles de placement nets	5.3	9 090	8 225
Titres mis en équivalence	5.4	8 706	5 471
Actifs financiers non courants	5.5	5 357	5 400
Impôts différés actifs		4 976	5 111
Total actifs non courants		57 601	55 520
Stocks et encours	5.6	688 120	623 405
Clients et comptes rattachés	5.7	36 136	54 891
Créances d'impôts		1 703	-
Autres actifs courants	5.8	43 606	44 935
Actifs financiers courants	5.5	22 065	25 965
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.9	127 279	157 386
Total actifs courants		918 909	906 582
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	713	1 821
Total actif		977 223	963 923

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2017	31.12.2016
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		190 897	184 009
Résultat net part du groupe		31 370	47 490
Capitaux propres part du groupe		319 593	328 825
Part revenant aux intérêts non contrôlés		4 286	5 460
Capitaux propres de l'ensemble		323 879	334 285
Dettes financières non courantes	6.4	182 984	159 282
Provisions non courantes	6.2	4 155	3 751
Impôts différés passifs		985	460
Autres passifs financiers non courants		1 100	1 100
Total passifs non courants		189 224	164 593
Dettes financières courantes	6.4	81 462	79 274
Provisions courantes	6.2	23 420	22 458
Fournisseurs et autres créditeurs		158 669	145 207
Dettes d'impôts		4 824	22 107
Autres passifs courants	6.5	182 174	177 133
Autres passifs financiers courants	6.6	6 457	10 556
Total passifs courants		457 006	456 735
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	7 114	8 310
Total passif et capitaux propres		977 223	963 923

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016	16 040	81 286	231 500	328 825	5 460	334 285
Ecart de conversion	-	-	(284)	(284)	-	(284)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(231)	(231)	-	(231)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(515)	(515)	-	(515)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	31 370	31 370	1 422	32 792
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	30 855	30 855	1 422	32 277
Dividendes versés (1)	-	-	(40 097)	(40 097)	(2 588)	(42 685)
Impacts des variations de périmètre	-	-	10	10	(8)	2
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(40 087)	(40 087)	(2 596)	(42 683)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2017	16 040	81 286	222 268	319 593	4 286	323 879

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (2 588) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2016 des SCI en co-promotion.

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	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
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	202	202	-	202
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	-	-	(364)	(364)	-	(364)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(162)	(162)	-	(162)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	47 490	47 490	3 060	50 550
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	47 328	47 328	3 060	50 388
Variation de capital	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(9 623)	(9 623)	(3 271)	(12 894)
Variations de périmètre	-	-	(4 058)	(4 058)	2 138	(1 920)
Autres variations	-	-	6 875	6 875	-	6 875
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(6 806)	(6 806)	(1 133)	(7 939)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016	16 040	81 286	231 500	328 825	5 460	334 285

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (3 271) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2015 des SCI en co-promotion

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net de l'ensemble consolidé		32 792	13 995
Résultat net des activités abandonnées	1.3	365	1 241
Résultat net des activités poursuivies		32 427	12 754
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		397	6 908
Élimination des amortissements et provisions		958	8 928
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(19)	(5)
Élimination des plus ou moins-values de cession	4.1.2	6	5
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.4	1 729	(973)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		35 498	27 617
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes	4.3	1 425	1 009
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	16 777	7 016
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		53 700	35 642
Dividendes reçus des sociétés MEE		3 505	2 510
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(28 072)	(60 439)
Intérêts versés nets		(829)	(409)
Impôts payés		(35 040)	(1 937)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>		<i>(6 736)</i>	<i>(24 633)</i>
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>		<i>278</i>	<i>1 031</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(6 458)	(23 602)
Incidence des variations de périmètre (1)		(5 079)	(6 246)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(734)	(2 363)
Acquisition d'immeubles de placement		(865)	-
Acquisition d'actifs financiers		87	869
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		201	36
Cession et remboursement d'actifs financiers		108	31
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>		<i>(6 282)</i>	<i>(7 674)</i>
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées</i>		<i>-</i>	<i>400</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 282)	(7 274)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	(13)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(40 097)	(9 623)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2 553)	(3 439)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		25 247	43 417
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies</i>		<i>(17 405)</i>	<i>30 343</i>
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(17 405)	30 343
Incidence des variations des cours des devises		(2)	(2)
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>		<i>(30 420)</i>	<i>(1 966)</i>
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>		<i>278</i>	<i>1 431</i>
Variation de trésorerie		(30 142)	(535)

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2017	30.06.2016
Trésorerie d'ouverture		157 247	124 092
Trésorerie de clôture		127 105	123 557
dont Trésorerie de clôture actif	5.9	127 279	123 712
dont Trésorerie de clôture passif		174	(155)
Trésorerie de clôture		127 105	123 557

(1) Les variations de périmètre de 2017 correspondent principalement aux souscriptions à l'augmentation de capital de filiales consolidées par mise en équivalence :

- par LNCSA de sa filiale à 84,06% Kwerk pour (2.7) m€,
- par Concept Bau de sa filiale à 50% Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG pour (2.0) m€.

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(62 753)	(75 004)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	21 691	(5 627)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	12 990	20 192
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(28 072)	(60 439)

La variation du BFR est de 28.1 m€ sur le premier semestre 2017.

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS GENERALES

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur 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.

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 2016, disponible sur le site du groupe www.lesnouveauxconstructeurs.fr.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 18 septembre 2017.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que les IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture. Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne :

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

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2017.

Aucun texte n'entre dans cette catégorie.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2017.

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

Cette dernière norme a été publiée par l'IASB le 28 mai 2014. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance de chiffres d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou service promis. L'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15 le 22 septembre 2016. L'entrée en vigueur de celle-ci est fixée aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Le Groupe devra appliquer cette norme à tous les contrats conclus avec ses clients. Selon les analyses conduites, les revenus de la promotion immobilière en France (VEFA) continueront à être reconnus selon la méthode de l'avancement. Les

revenus des activités du Groupe à l'étranger continueront pour leur part à être revenus à la réception des travaux comme mentionné au point 1.3.1 ci-dessous.

Pour la transition, le Groupe a opté pour la méthode de la rétroactivité complète. En conséquence, LNC appliquera l'ensemble des dispositions d'IFRS 15 à chaque période comparative présentée, et ajustera ses états financiers consolidés en conséquence.

Certaines modalités du calcul d'avancement, dont en particulier la détermination du taux d'avancement, sont en cours d'analyse au regard de la nouvelle norme, et pourraient évoluer lors de l'entrée en application de la norme. Compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le dégagement du chiffre d'affaires devrait se réaliser sur l'avancement de la totalité des coûts stockables (y compris notamment le terrain, contrairement à la pratique actuelle), ce qui se traduira par une accélération du rythme de dégagement du revenu et de la marge. L'impact sur les capitaux propres au 31 décembre 2016 de cette nouvelle norme serait une légère majoration (estimée à environ 3%) des capitaux propres consolidés, avec en contrepartie une hausse du besoin en fonds de roulement, nette de la variation mécanique des impôts différés.

L'impact sur le compte de résultat 2017 ne peut pas être chiffré pour le moment, mais la mesure du chiffre d'affaires sera davantage dépendante qu'auparavant du montant des contrats signés au cours de l'exercice.

Au 30 juin 2017, le Groupe n'a pas adopté ces normes par anticipation.

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

- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- IFRS 16 – Contrats de location
- Amendement IAS 12 – Reconnaissance des impôts différés actifs sur pertes latentes
- Amendement IAS 7 – Etat de flux de trésorerie
- Amendements IFRS 2 – Paiements fondés sur des actions
- Amendements IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- Amendements IFRS 4 – Contrats d'assurance
- Amendements IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Améliorations annuelles des IFRS 2014-2016
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée

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 ;

- 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 ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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 2016. 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 »). La fermeture effective de cette activité a eu lieu en 2016. 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 2017, 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 Bau:

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Chiffre d'affaires	464	936
Coûts des ventes	(273)	(547)
Marge brute	191	389
Charges de personnel	-	-
Autres charges et produits opérationnels courants	-	585
Impôts et taxes	-	-
Charges liées aux amortissements	-	-
Résultat opérationnel courant	191	974
Autres produits et charges opérationnels non courants	-	267
Résultat opérationnel	191	1 241
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	191	1 241
Coût de l'endettement financier brut	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	-	-
Autres charges financières	-	-
Autres produits financiers	-	-
Résultat financier	-	-
Résultat des activités avant impôts	191	1 241
Impôts sur les bénéfices	174	-
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>365</i>	<i>1 241</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	365	1 241
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	26	97
Dont Résultat Net Part du Groupe	339	1 144
<i>Résultat net par action des activités abandonnées (en euro)</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(0,08)</i>
<i>Résultat net par action des activités abandonnées après dilution (en euro)</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(0,08)</i>

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	365	1 241
Résultat net des activités abandonnées	365	1 241
Résultat net des activités poursuivies	-	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	-	-
Élimination des amortissements et provisions	(98)	(5 337)
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	267	(4 496)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes	-	-
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	(174)	-
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	93	(4 496)
Dividendes reçus des sociétés MEE	-	-
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	185	5 527
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>	278	1 031
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	278	1 031
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
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-	400
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>	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-	-
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>	278	1 431
Variation de trésorerie	278	1 431

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2017

Au cours du premier semestre 2017, 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 s'élève à 471 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017, en progression de 19% par rapport au 1^{er} semestre 2016. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 1 850 appartements et maisons, contre 1 591 au 1^{er} semestre 2016, soit +16% en volume.
- Au 30 juin 2017, le carnet de commandes s'élève à 1 234 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2016.

Au 1^{er} semestre 2017, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 368.3 millions d'euros, en progression de 105 millions d'euros, soit +40%, par rapport au 1^{er} semestre 2016.

- En **France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel au cours du 1^{er} semestre 2017 s'établit à 258.5 millions d'euros, soit une hausse de 34% par rapport au 1^{er} semestre 2016. Celle-ci est liée à l'accroissement de l'activité commerciale et du carnet de commandes observé l'an dernier.
- En **Espagne**, le chiffre d'affaires s'inscrit à 27.7 millions d'euros, contre 2.3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 124 logements au 1^{er} semestre 2017, là où seulement 12 appartements avaient été achevés et livrés au 1^{er} semestre 2016.
- En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 27.4 millions d'euros, pour 47 logements livrés, contre 26.4 millions d'euros et 32 livraisons au 1^{er} semestre 2016.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 37.2 millions d'euros, contre 33.5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016. Au cours du 1^{er} semestre 2017, Zapf a livré près de 6 450 garages.
- Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** résulte essentiellement de l'avancement du chantier du siège social de CASDEN situé à Champs sur Marne.

2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au cours du 1^{er} semestre 2017, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- le groupe LNC a augmenté de 73,30% à 84,06% sa participation dans sa filiale Kwerk. Cette opération a été effectuée au travers d'une augmentation de capital intégralement souscrite par LNCSA à hauteur de 1 k€ assortie d'une prime d'émission totale de 2.7 M€.
- La société LNCI a acquis, le 2 février 2017, 37,50% de la SCI Rosny Gabriel Péri, pour un montant de 0.4m€, portant le pourcentage de contrôle de cette société de 62,5% en 2016 à 100% en 2017.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

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 promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité de promotion d'immeubles de bureaux ;
- Allemagne (hors Zapf) : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans la région de Bavière ;
- Zapf : activité de préfabrication industrielle de garages ;
- Espagne : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

3.1 AU 30 JUIN 2017

<i>en milliers d'euros</i>	France Hors IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2017							
Total du chiffre d'affaires	258 527	17 607	37 152	27 353	27 658	-	368 297
Total du chiffre d'affaires par secteur	258 916	17 607	37 152	27 353	27 658	-	368 686
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(389)	-	-	-	-	-	(389)
Total du coût des ventes	(197 429)	(14 634)	(24 464)	(14 851)	(21 478)	-	(272 856)
Marge brute	61 098	2 973	12 688	12 502	6 180	-	95 441
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,63%	16,89%	34,15%	45,71%	22,34%	0,00%	25,91%
Résultat opérationnel courant	42 436	2 091	(4 021)	9 912	3 325	(723)	53 020
% résultat opérationnel courant / CA	16,41%	11,88%	(10,82%)	36,24%	12,02%	0,00%	14,40%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	(1 230)	(358)	-	(82)	(59)	-	(1 729)
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	41 206	1 733	(4 021)	9 830	3 266	(723)	51 291
Bilan							
30 juin 2017							
Actifs sectoriels	628 858	20 210	34 976	146 149	145 152	1 878	977 223
Passifs sectoriels	330 132	32 254	68 939	95 633	122 182	4 204	653 344
dont dettes financières	96 693	23	37 714	88 706	41 310	-	264 446
Flux de trésorerie							
30 juin 2017							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(203)	-	(2 331)	(12)	(9)	-	(2 555)
Investissements corporels et incorporels	946	-	625	3	25	-	1 599
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(1)	-	(200)	-	-	-	(201)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

3.2 AU 30 JUIN 2016 ET AU 31 DECEMBRE 2016

<i>en milliers d'euros</i>	France Hors IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2016							
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
Bilan							
31 décembre 2016							
Actifs sectoriels	641 217	46 372	32 755	120 201	122 355	1 024	963 923
Passifs sectoriels	329 638	56 488	62 452	77 131	93 668	10 260	629 638
dont dettes financières	111 180	1 002	31 361	61 660	33 353	-	238 556
Flux de trésorerie							
30 juin 2016							
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

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « 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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Rémunération du personnel	(20 781)	(24 857)
Avantages au personnel	(669)	(304)
Charges sociales	(6 408)	(6 270)
Total Charges de personnel	(27 858)	(31 431)

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Locations et charges locatives	(4 686)	(5 153)
Services extérieurs et honoraires externes	(17 855)	(13 004)
Honoraires internes activés (techniques et commerciaux)	12 064	11 781
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	(6)	(5)
Autres produits et autres charges	(1 395)	22
Total Autres charges et produits opérationnels courants	(11 878)	(6 359)

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
Dépréciation d'écarts d'acquisition	-	(5 476)
Juste valeur des immeubles de placement	-	(37)
Total Autres charges et produits opérationnels non courants	-	(5 513)

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 « Ecart d'acquisitions nets »).

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	30.06.2016
<i>Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit</i>	(1 435)	(1 117)
Coût de l'endettement brut	(1 435)	(1 117)
<i>Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	10	108
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	10	108
Coût de l'endettement net	(1 425)	(1 009)
<i>Autres charges financières</i>	(1 072)	(1 402)
<i>Autres produits financiers</i>	391	398
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	19	(42)
Autres produits et charges financiers	(662)	(1 047)
Résultat financier	(2 087)	(2 056)

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (1.4) m€ au premier semestre 2017 contre (1.1) m€ au premier semestre 2016, soit une hausse de 0.3m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 2.9m€ au premier semestre 2017 contre 3.6m€ au premier semestre 2016. Ainsi, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et en stocks) passe de 4.7 m€ à 4.3 m€ entre les deux périodes.

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 251 m€ au premier semestre 2017, contre 185 m€ au premier semestre 2016.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,4% au premier semestre 2017 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

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 2017, ce taux d'impôt annuel moyen pondéré (impôt rapporté au résultat avant impôt) a été estimé à 34,1 %.

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Résultat net par action

	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	31 370	13 091
<i>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	31 031	11 947
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	(1 000)
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 039 755	16 038 755
Résultat net par action (en euros)	1,96	0,82
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euros)</i>	1,94	0,74

4.5.2 Résultat net par action - dilué

	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	31 370	13 091
<i>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	31 031	11 947
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 039 755	16 038 755
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 039 755	16 038 755
Résultat net par action dilué (en euros)	1,96	0,82
<i>Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)</i>	1,94	0,74

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

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017		Valeurs Nettes	31.12.2016		Valeurs Nettes
	Valeurs brutes	Pertes de valeur		Valeurs brutes	Pertes de valeur	
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf ; Classic Garagen - Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Total Ecarts d'acquisition	11 112	(11 112)	-	11 112	(11 112)	-

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^{er} semestre 2016, ramenant sa valeur nette comptable à une valeur nulle.

5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	30.06.2017
Terrains	10 798	-	-	-	-	10 798
Constructions	17 170	-	-	-	932	18 102
Autres immobilisations corporelles	47 059	686	(294)	-	(918)	46 533
Total valeurs brutes	75 027	686	(294)	-	14	75 433

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	30.06.2017
Terrains	-	(882)	-	-	-	(882)
Constructions	(8 284)	(480)	-	-	-	(8 764)
Autres immobilisations corporelles	(35 509)	(1 146)	280	-	(14)	(36 389)
Total amortissements	(43 793)	(2 508)	280	-	(14)	(46 035)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	30.06.2017
Terrains	10 798	(882)	-	-	-	9 916
Constructions	8 886	(480)	-	-	932	9 338
Autres immobilisations corporelles	11 550	(460)	(14)	-	(932)	10 144
Total valeurs nettes	31 234	(1 822)	(14)	-	-	29 398

5.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placements représentent des commerces détenus par la société MainStreet en vue d'être loués.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variations de la juste valeur	Virement de poste à poste	30.06.2017
Immeubles de placement	8 225	865	-	-	-	9 090
Total Immeubles de placement	8 225	865	-	-	-	9 090

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.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	30.06.2017
Titres mis en équivalence des co-entreprises	1 701	(1 341)	77	-	(56)	381
Titres mis en équivalence des entreprises associées	3 770	(1 616)	(1 806)	4 720	3 257	8 325
Total Titres mis en équivalence	5 471	(2 957)	(1 729)	4 720	3 201	8 706

5.5 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.5.1 Valeurs nettes au 30 juin 2017

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	Part courante	Part non courante	31.12.2016	Part courante	Part non courante
Prêts	891	2	889	929	3	926
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	21 362	21 362	-	25 114	25 114	-
Investissements court terme (2)	701	701	-	848	848	-
Dépôts et cautionnements versés	354	-	354	364	-	364
Titres disponibles mis à la vente	649	-	649	649	-	649
Autres immobilisations financières	0	-	-	-	-	-
Autres créances financières non courantes	3 465	-	3 465	3 461	-	3 461
Total autres actifs financiers - nets	27 422	22 065	5 357	31 365	25 965	5 400
(1) Dont co-entreprises	1 216	1 216	-	1 211	1 211	-
(1) Dont entreprises associées	14 821	14 821	-	15 992	15 992	-

(2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : Concept Bau pour 0.4m€, ZAPF pour 0.2m€ et Premier España pour 0.1m€ (Au 31 décembre 2016: Concept Bau pour 0.4m€, ZAPF pour 0.2m€ et Premier España pour 0.2m€)

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.

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017			31.12.2016 retraité (*)		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 028	3 235	9 263	6 028	3 128	9 156
Encours de frais financiers stockés	2 466	8 369	10 835	2 220	6 837	9 057
Promotions en cours de construction (1)	407 388	279 269	686 657	389 850	225 977	615 827
Valeurs brutes	415 882	290 873	706 755	398 098	235 942	634 040
Pertes de valeur (2)	(9 051)	(9 584)	(18 635)	(4 182)	(6 453)	(10 635)
Valeurs nettes	406 831	281 289	688 120	393 916	229 489	623 405

(*) réaffectation de terrains non développés au poste de « réserves foncières »

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

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2.3 m€ au 30 juin 2017 (1.9 m€ au 31 décembre 2016).

Sur le premier semestre 2017, 2.3m€ de frais financiers ont été stockés contre 3.6€ au premier semestre 2016. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1.1) m€ en juin 2017 contre (2.5) m€ en juin 2016.

5.6.2 Détails des stocks Etranger au 30 juin 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	2 517	3 235
Encours de frais financiers stockés	2 109	6 260	-	8 369
Promotions en cours de construction	126 349	152 920	-	279 269
Valeurs brutes	129 176	159 180	2 517	290 873
Pertes de valeur	(7 033)	(271)	(2 280)	(9 584)
Valeurs nettes	122 143	158 909	237	281 289

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 :

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Solde à l'ouverture	(10 635)	(9 204)
Dotations de l'exercice	(7 628)	(3 903)
Reprises de l'exercice	110	1 625
Variation de change	(73)	44
Reclassements	(409)	-
Variation de périmètre	-	803
Solde à la clôture	(18 635)	(10 635)

Au 30 juin 2017, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France et en Espagne sur des terrains non développés (idem au 31 décembre 2016).

5.7 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017			31.12.2016		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients et comptes rattachés France	22 123	(157)	21 966	37 536	(157)	37 379
Créances clients et comptes rattachés Etranger	14 839	(669)	14 170	18 045	(533)	17 512
Total Clients et comptes rattachés	36 962	(826)	36 136	55 581	(690)	54 891

5.7.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2017 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total
Clients et comptes rattachés (1)	5 749	1 553	6 868	14 170

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 39,2% 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 :

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Solde à l'ouverture	(690)	(559)
Dotations de l'exercice	(137)	(158)
Reprises de l'exercice	1	27
Solde à la clôture	(826)	(690)

5.8 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017		31.12.2016			
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	7 398		7 398	5 631		5 631
Charges constatées d'avance	1 643		1 643	1 405		1 405
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	34 650	(85)	34 565	37 981	(82)	37 899
Total Autres actifs courants	43 691	(85)	43 606	45 017	(82)	44 935

5.9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Investissements court terme	318	6 170
Equivalents de trésorerie (a)	318	6 170
Disponibilités (b)	126 961	151 216
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	127 279	157 386

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 63m€ au 30 juin 2017, sous forme de disponibilités, et 60m€ au 31 décembre 2016.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Zapf Cession terrain	Zapf Fermeture activités Bau	30.06.2017
Actifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 821	-	(1 108)	713
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(8 310)	-	1 196	(7 114)
Total des actifs et passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(6 489)	-	88	(6 401)

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

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Total actifs non courants	-	-
Clients et comptes rattachés	713	1 821
Total actifs courants	713	1 821
Total actif	713	1 821

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Total passifs non courants	-	-
Provisions courantes	811	909
Fournisseurs et autres créditeurs	6 303	7 401
Total passifs courants	7 114	8 310
Total passif	7 114	8 310

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

	30.06.2017		31.12.2016	
	Nombre	Capital social <i>en euros</i>	Nombre	Capital social <i>en euros</i>
Actions émises :				
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

	Nombre d'actions	Montant <i>en euros</i>
Au 31.12.2016		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2016	16 039 755	16 039 755
Variation de l'exercice		
Annulation actions propres	-	-
Au 30.06.2017		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 30.06.2017	16 039 755	16 039 755

6.1.3 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	40 097	9 623
Total	40 097	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 2017, sans changement par rapport au 31 décembre 2016. Suite à une modification de certaines modalités du plan en 2016, le solde des droits à acquérir, représentant un montant de 6,9m€, a été intégralement comptabilisé sur l'exercice 2016.

6.2 PROVISIONS

<i>en milliers d'euros</i>	31 décembre 2016	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2017
Provisions pour risques	18 782	467	(1 395)	(117)	2 742	20 479
<i>dont provision pour garantie</i>	5 569	410	(755)	-	-	5 224
France	598	-	(122)	-	-	476
Allemagne	4 971	410	(633)	-	-	4 748
<i>dont provision pour litiges clients</i>	5 351	-	-	-	-	5 351
France	4 635	-	-	-	-	4 635
Allemagne	116	-	-	-	-	116
Espagne	600	-	-	-	-	600
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	355	40	(125)	-	-	270
Allemagne	355	40	(125)	-	-	270
<i>Dont provision autres litiges</i>	903	2	(66)	-	-	839
France	70	2	(66)	-	-	6
Espagne	833	-	-	-	-	833
<i>Dont provision autres risques</i>	6 604	15	(449)	(117)	2 742	8 795
France	5 272	-	(188)	(117)	2 792	7 759
Allemagne	1 332	15	(261)	-	(50)	1 036
Provisions pour charges	3 676	9	(705)	(40)	2	2 942
<i>Dont charges service clients</i>	614	2	-	-	-	616
Espagne	614	2	-	-	-	616
<i>Dont charges de restructuration</i>	1 687	-	(589)	-	-	1 098
Allemagne	1 687	-	(589)	-	-	1 098
<i>Dont autres charges</i>	1 375	7	(116)	(40)	2	1 228
France	1 343	-	(83)	(40)	-	1 220
Autres	32	7	(33)	-	2	8
Indemnités de retraite	3 751	59	(1)	-	346	4 155
France	1 529	59	-	-	346	1 934
Allemagne	2 222	-	(1)	-	-	2 221
Total	26 209	535	(2 101)	(157)	3 090	27 576
Dont : résultat opérationnel	25 994	535	(1 981)	(157)	3 117	27 508
résultat financier	215	-	(120)	-	(27)	68
dont : relevant des passifs courants	22 458	476	(2 101)	(157)	2 744	23 420
dont : relevant des passifs non courants (1)	3 751	59	(1)	-	346	4 155

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

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence.

Passifs éventuels :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, auxquels se rajoutent des intérêts de retard (0.9m€) et pénalités (1.9m€), pouvant conduire à un risque maximum de 5.9m€.

Dans ce contexte, 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 ». Il résulte de cette prise en charge partielle un risque maximum net de 4.8m€ pour Premier España.

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. 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 de l'exercice 2016, avant provision, et classés en « Autres actifs financiers non courants ».

Au 31 décembre 2016, Premier España a provisionné le risque net sus évoqué à hauteur de 1.4m€, considérant, en accord avec ses conseils, qu'une partie des redressements IS pourrait être confirmée par les tribunaux et rester à sa charge. En revanche, toujours en accord avec ses conseils, Premier España estime avoir de solides arguments juridiques pour le solde des chefs de redressement, et ne les a donc pas provisionnés.

Une provision de 4,6 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 taux d'actualisation sont déterminés par référence au taux de rendement des obligations émises par les entreprises de notation AA (taux Iboxx 10 ans) de même maturité que les engagements.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au premier semestre 2017 étaient les suivantes :

	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,60%	2,25%	1,40%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	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 projection des salaires	1,60%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	46,20%	20,00%	20,00%
Turn-over	30% jusqu'à 34 ans, taux dégressif jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017			31.12.2016		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	151 151	80 770	231 921	126 506	79 142	205 648
Emprunt obligataire (2)	29 839	-	29 839	29 807	-	29 807
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	1 894	692	2 586	2 850	132	2 982
Instruments financiers	100	-	100	119	-	119
Total Endettement brut	182 984	81 462	264 446	159 282	79 274	238 556

(1) 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.

(2) Au 4^{ème} 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% 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).

(3) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 1.4m€ exclusivement en France contre 2.4m€ au 31 décembre 2016.

6.4.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	151 151	121 051	24 544	5 556
Emprunt obligataire	29 839	29 839	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	1 894	1 706	-	188
Instruments financiers	100	-	-	100
Total Endettement brut	182 984	152 596	24 544	5 844

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	126 506	91 862	28 792	5 852
Emprunt obligataire	29 807	29 807	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 850	2 626	-	224
Instruments financiers	119	-	-	119
Total Endettement brut	159 282	124 295	28 792	6 195

6.4.3 Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	92 472	40 516	132 988	50,4%
Espagne	6 911	34 399	41 310	15,6%
Allemagne hors Zapf	82 219	6 487	88 706	33,5%
Zapf	1 382	60	1 442	0,5%
Total Endettement brut	182 984	81 462	264 446	100,0%

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	99 404	42 583	141 987	59,5%
Espagne	2 383	30 970	33 353	14,0%
Allemagne hors Zapf	56 047	5 613	61 660	25,9%
Zapf	1 448	108	1 556	0,6%
Total Endettement brut	159 282	79 274	238 556	100,0%

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	520 782	480 198	(1)
Total lignes de crédit autorisées	520 782	480 198	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	263 025	236 138	

(1) 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

Au 30 juin 2017, ces trois ratios financiers sont respectés.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Montant dû aux clients (1)	143 013	132 397
Dettes sociales	10 579	12 832
Dettes fiscales	14 253	19 312
Autres dettes d'exploitation	14 329	12 592
Total Autres passifs courants	182 174	177 133

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 6.4m€ au 30 juin 2017 contre 10.4m€ au 31 décembre 2016.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2017

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 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 357	-	-	5 357	5 357	-	-	5 357
Actifs courants								
Actifs financiers courants	22 065	-	-	22 065	22 065	-	-	22 065
Trésorerie et équivalents	126 961	318	-	127 279	127 279	318	-	126 961
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	182 884	182 884	182 884	-	-	182 884
Instruments financiers	-	100	-	100	100	-	100	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	81 462	81 462	81 462	-	-	81 462
Autres passifs financiers courants	-	-	6 457	6 457	6 457	-	-	6 457

(1) 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 2016

<i>En milliers d'euros</i>	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 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 400	-	-	5 400	5 400	-	-	5 400
Actifs courants								
Actifs financiers courants	25 965	-	-	25 965	25 965	-	-	25 965
Trésorerie et équivalents	151 216	6 170	-	157 386	157 386	6 170		151 216
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	159 163	159 163	159 163	-	-	159 163
Instruments financiers	-	119	-	119	119	-	119	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	79 274	79 274	79 274	-	-	79 274
Autres passifs financiers courants	-	-	10 556	10 556	10 556	-	-	10 556

(1) 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 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 RISQUES DE MARCHÉ

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 2017, l'encours d'emprunt s'établit à 264.4m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3). L'endettement non courant de 183.0€ 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 2017, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur d'un montant nominal de 14.6m€ et des filiales allemandes à hauteur d'un montant nominal de 43.8m€.

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

<i>en millions d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Emprunt supérieur à cinq ans	5,8	6,2
Emprunt de un à cinq ans	177,1	153,0
Emprunt à moins d'un an	81,5	79,3
Total dettes financières	264,4	238,5

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 135.8m€ au 30 juin 2017, 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 2017 aurait un impact de l'ordre de 1.1m€.

Au 30 juin 2017, 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 2017, le Groupe détenait 36.1m€ 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

	30.06.2017	31.12.2016
France	254	247
Espagne	34	34
Allemagne hors Zapf	27	26
ZAPF	506	528
Pologne	1	1
Total	822	836

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Avals et garanties reçus	11 108	11 740
Total engagements reçus	11 108	11 740

7.3.2 Engagements donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30.06.2017	31.12.2016
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises (1)	11 203	8 500
Autres avals et garanties donnés (2)	167 073	19 797
Indemnités d'immobilisation (3)	13 472	12 231
Loyers immobiliers non échus (4)	12 316	13 958
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	623	641
Total engagements donnés	204 687	55 127

- (1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent principalement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).
- (2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. Ce poste a augmenté significativement au premier semestre 2017 en raison de l'émission par LNC SA de cautions, pour un montant total de 129m€, en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands, pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que l'achat de ces fonciers pourrait intervenir à partir de l'année 2020. L'engagement pris par LNC porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que LNC.
- (3) 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. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. 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.
- (4) 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.

- (5) 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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Promesses de vente synallagmatiques	57 707	52 154
Total engagements réciproques	57 707	52 154

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. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

7.3.4 Autres informations

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 peuvent être consenties.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par des filiales, tant en France qu'à l'étranger, LNC SA ainsi 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 peut être amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

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.

Au cours du troisième trimestre 2016, ZAPF a signé deux promesses unilatérales de ventes, portant sur deux terrains constructibles situés à Bayreuth, avec un promoteur local. Le montant total de ces deux promesses est de 5,4m€. Au 30 juin 2017, ces promesses n'ont pas encore donné lieu à des ventes fermes. Compte tenu de l'incertitude sur la levée ou non de ces promesses par leur bénéficiaire, la Société n'a pas jugé opportun de réévaluer les terrains objet de ces promesses, ni de les reclasser en « Actifs destinés à être cédés ».

Dans le cadre de l'acquisition en 2009 par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de ZAPF, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85% de l'éventuelle plus-value

qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans. Lors de la cession de 18.85% des parts de ZAPF à LNC en février 2016, Premier Investissement a reçu pour cette transaction 1 euro, soit le même montant que celui payé pour l'acquisition des parts initialement.

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 2017, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>En euros</i>	Salaires bruts (1)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Total rémunération
Mandataires sociaux	Fixe	Variable				
Directoire	511 302	391 483	-	-	3 491	906 276
Conseil de surveillance	69 800	-	25 000	299 203	-	394 003
TOTAL	581 102	391 483	25 000	299 203	3 491	1 300 279

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Bail de sous-location	(24)	(46)
Contrat de prestation de services	(7)	(15)
Convention de management	258	496
Montant des transactions nettes (1)	29 935	6 716
Total	30 162	7 151

(1) Dividendes versés à la société mère

La société LNCSA est détenue par un concert formé de la société Premier Investissement, la société Premier Associés SAS, la société Magellan SC, et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, qui détient 93,6% au 30 juin 2017. 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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Contrat de prestation de services	(2)	(3)
Total	(2)	(3)

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017	31.12.2016
Créances associées	21 362	25 203
Dettes associées	(6 457)	(10 422)
Total	14 905	14 781

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

Néant.