



RAPPORT FINANCIER

SEMESTRIEL 2009

RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 25 SEPTEMBRE 2009

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2009. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de 2009.

1) ACTIVITE DU GROUPE LNC ET EVENEMENTS IMPORTANTS

PRINCIPAUX INDICATEURS – En millions d'euros	S1 2009	S1 2008	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	255,0	231,9	+ 10%
Réservations (TTC)	342	274	+ 25%
Carnet de commandes (HT)	637	720	- 11%
Portefeuille foncier (HT)	666	1 249	- 47%

ACTIVITE COMMERCIALE

Au 1^{er} semestre 2009, les réservations sont en hausse de 25% par rapport au 1^{er} semestre 2008. En volume, elles représentent 1 601 logements, soit une progression de 32%, grâce notamment au très bon 1^{er} trimestre 2009.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	6 mois - 2009	6 mois - 2008	Variation
France	206	194	+ 6%
Espagne	23	17	+ 35%
Allemagne	105	53	+ 98%
Dont Concept Bau-Premier	68	35	+ 94%
Dont Zapf *	37	18	NS
Autres implantations	8	10	- 20%
Total	342	274	+ 25%

* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

En France, les réservations sont en hausse de 19% en volume et de 6% en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, affiche une nette reprise au cours des 6 premiers mois de l'exercice 2009. Elle se traduit chez **LNC** par la vente de 714 logements contre 637 pour la même période en 2008, soit une croissance en volume de 12%. Le réajustement de l'offre et des prix, conjugué à la baisse des taux d'intérêt ont contribué au rebond du marché. Mais celui-ci a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs. Les ventes aux investisseurs individuels ont ainsi représenté pour **LNC** 333 réservations au 1^{er} semestre 2009 contre 174 au cours du 1^{er} semestre 2008.

La croissance en volume résulte également de la poursuite des ventes en bloc qui représentent 316 logements pour les 6 premiers mois de 2009, contre 232 logements pour les 6 premiers mois 2008. La progression plus modérée des réservations nettes en valeur s'explique par plusieurs facteurs : l'impact des ventes en bloc, l'ajustement des prix de ventes aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5% pour les primo-accédants.

En Espagne, la filiale compte seulement 12 programmes en cours de commercialisation au 1^{er} semestre 2009 contre 19 un an auparavant. Les réservations (hors vente à la filiale bancaire) ont représenté 59 unités au 30 juin 2009, niveau comparable à celui au 30 juin 2008. Parmi les 59 ventes réalisées, 24 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid. 33 ventes correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 19 sous forme de contrat de location avec option d'achat. A fin juin 2009, **Premier España** compte 169 logements terminés invendus et leur l'écoulement constitue la priorité de la filiale.

En Allemagne, l'activité de **Concept Bau-Premier** au 1^{er} semestre 2009 est en forte croissance, avec 215 ventes, contre 104 au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Cette progression s'explique notamment par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros. En ce qui concerne **Zapf**, 165 ventes (en base 100%) ont été réalisées au cours des 6 premiers mois de l'exercice contre 77 (en base 50%) pour la même période l'an dernier, soit une activité relativement stable en base comparable.

EVOLUTIONS DE LA FILIALE ZAPF

Au cours du 1er semestre 2009, l'un des deux investisseurs financiers actionnaires de Zapf a souhaité céder sa participation. Premier Investissement, actionnaire majoritaire de LNC, a alors acquis la totalité des titres correspondant, soit 25,9%. Le groupe a analysé en substance cette transaction et a conclu à une situation de contrôle de fait de LNC sur Zapf. En conséquence la société qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 est passée en intégration globale à compter du 1er mai 2009. Premier Investissement détient désormais 25,9% du capital et des droits de vote de Zapf aux côtés de LNC qui en détient 50%, les 24,1% restant étant détenus par l'autre investisseur financier.

Dans le cadre des négociations bancaires de fin 2008, un plan de restructuration et de réduction d'effectif a été établi par Zapf avec la fermeture progressive de l'activité de promotion (Zapf Wohnen) et le recentrage sur les activités construction et garages. Une provision pour restructuration a été constituée sur le 1er trimestre 2009 et a été par conséquent comptabilisée à hauteur de 50% (méthode intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009) pour un montant de 2 m€.

Enfin, l'accord de principe intervenu entre Zapf et son pool de banques créancières en février 2009, pour confirmer la prolongation des financements nécessaires sur une période de 2 ans, a été formellement signé le 4 juin 2009.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Chiffre d'affaires		254 999	231 943	520 534
Coûts des ventes		(217 186)	(178 810)	(414 873)
Marge brute		37 813	53 133	105 661
Charges de personnel	3.1	(16 981)	(18 280)	(35 206)
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(13 998)	(18 272)	(47 012)
Impôts et taxes		(1 314)	(969)	(1 710)
Charges liées aux amortissements		(1 411)	(986)	(2 823)
Sous-total Résultat opérationnel courant		4 109	14 627	18 911
Charges et produits sur écarts d'acquisition				
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.1	(2 841)	(16 895)	(35 135)
Résultat opérationnel		1 268	(2 268)	(16 224)
Coût de l'endettement financier brut	3.2	(8 764)	(11 922)	(23 972)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2	813	1 664	3 471
Coût de l'endettement net		(7 951)	(10 258)	(20 502)
Autres charges financières	3.2	(1 300)	(381)	(2 904)
Autres produits financiers	3.2	474	914	602
Résultat financier		(8 777)	(9 725)	(22 804)
Résultat des activités avant impôts		(7 509)	(11 992)	(39 029)
Impôts sur les bénéfices	3.3	(3 007)	(1 148)	766
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		19	(36)	(269)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.4	(535)	(2 641)	(5 886)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(11 032)	(15 818)	(44 418)
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		(2 255)	2 436	1 122
Dont Résultat Net Part du Groupe		(8 777)	(18 255)	(45 540)
Résultat net par action (en euro)	3.5	(0,63)	(1,31)	(3,26)

La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2009, le chiffre d'affaires **LNC** s'élève à 255m€, en progression de 23m€, soit +10%, par rapport au 30 juin 2008.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2009	6 mois - 2008	Variation
France	160,0	142,7	+ 12%
dont résidentiel	123,1	135,6	- 9%
dont immobilier d'entreprise	36,9	7,1	+ 420%
Espagne	44,1	39,1	+ 13%
Allemagne	48,4	46,5	+ 4%
dont Concept Bau-Premier	25,2	11,5	+ 119%
dont Zapf *	23,2	35,0	- 34%
Autres implantations	2,6	3,7	- 32%
Total	255,0	231,9	+ 10%

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En France, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2009 s'élève à 160m€, en hausse d'environ 17m€, soit +12%, par rapport au 1^{er} semestre 2008. Cette progression résulte principalement de la contribution de l'immobilier d'entreprise, en hausse de 30m€, grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2 et, dans une moindre mesure, du CPI de Montevrain. Le chiffre d'affaire de l'immobilier résidentiel est pour sa part en retrait de 12,5m€, en lien direct avec le recul de l'activité commerciale et la baisse des prix pratiqués en 2008.

En Espagne, 128 logements ont été livrés au cours du 1^{er} semestre 2009 contre 165 au cours du 1^{er} semestre 2008. Le chiffre d'affaires du S1 2009 intègre un montant de 28m€ résultant de la conclusion d'une vente en bloc auprès d'une filiale de la banque La Caixa avec laquelle LNC négociait depuis le début de l'année. Cette transaction permet la réduction de 28m€ de l'endettement de LNC en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements dont la banque assurait le financement.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau-Premier au 1^{er} semestre 2009 est en progression sensible par rapport à l'an dernier, avec 72 unités livrées contre 27 au S1 2008. Cette performance résulte principalement des livraisons du programme de Hirschgarten, retardées fin 2008, qui représentent 20m€ pour 53 unités livrées.

En ce qui concerne Zapf, l'évolution de l'actionnariat a conduit à la consolidation en intégration globale des données comptables à partir du 1^{er} mai 2009. Exprimé en base constante 100%, le CA est passé de 70m€ au S1 2008 à 32m€ au S1 2009, baisse imputable à hauteur de 20m€ au projet Netzaberg, entièrement livré en 2008, et de 13m€ à Zapf Wohnen, dont l'interruption de l'activité a été décidée en fin 2008.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 53.1m€ au S1 2008 à 37.8m€ au S1 2009, représentant **une baisse de 15.3m€** et une diminution du taux de marge de 22,9% à 14,8%, soit 8,1 points.

Cette perte de marge se répartit principalement comme suit :

- ✓ **Espagne : -13.2m€.** La marge brute y passe de 12,1m€ à -1,1m€. Cette baisse résulte principalement de la transaction avec la Caixa, qui représente les 2/3 du CA de la période, et qui a donné lieu à une perte de 3,8m€, soit un taux de marge de -14%. Hormis l'impact de cette transaction ponctuelle, le taux de marge s'élèverait à 16,2% du CA livré, à comparer à 31% sur le S1 2008.
- ✓ **France Résidentiel : -10,6m€.** La marge brute y passe de 30,9m€ à 20,3m€, soit une baisse de 34%. Cette baisse a son origine dans la baisse du CA de 9% (effet base), le solde résultant de la dégradation du taux de marge brute observé, en baisse de 22,8% du CA à 16,5%. En général, l'Île de France a maintenu son taux de marge moyen à environ 21% ; en revanche le taux de marge moyen de la Province est passé de 26% à 12%, principalement du fait de fortes dégradations de BF.
- ✓ **Zapf : -3,9€.** La marge brute y passe de 7,1m€ à 3,2m€, soit une baisse de 55%, là où le CA est en baisse de 34% (après impact du changement de méthode évoqué plus haut) Le taux de marge brute de Zapf passe de 20,4% à 13,9%, en lien avec les difficultés commerciales et la réorganisation en cours de la société.

Ces dégradations sont partiellement compensées par la bonne performance des secteurs suivants :

- ✓ **France IE : +8,6m€.** La marge brute y passe de 1,7m€ à 10,3m€, essentiellement du fait de la très forte hausse du CA (x5,2). Le taux de marge se bonifie légèrement de 23,3% à 27,9% grâce à l'obtention d'un bonus locatif de 2,3m€ sur le Copernic 2, suite à la signature du bail avec Pôle Emploi portant sur environ 40% de la surface de l'immeuble.
- ✓ **Allemagne (hors Zapf) : +4,2m€.** La marge brute y passe de 0,4m€ à 4,6m€, soit x12. Cette hausse résulte d'une part du doublement du CA livré et d'autre part de la hausse du taux de marge de Concept Bau passé de 3,3% à 18,3%. Ce bond du taux de marge est en grande partie lié au fait que les frais commerciaux, représentant 1,8m€, étaient par erreur classés en coût des ventes au S1 2008, alors qu'ils le sont en charges opérationnelles au S1 2009, comme il se doit. Après retraitement de cette incohérence, le taux de marge aurait été de 19% au S1 2008, comparable aux 18,3% du S1 2009.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2009	<i>en % du CA</i>	6 mois - 2008	<i>en % du CA</i>	Variation
France	15,5	<i>9,7%</i>	12,3	<i>8,6%</i>	3,2
dont résidentiel	6,8	<i>5,5%</i>	11,2	<i>8,3%</i>	-4,4
dont immobilier d'entreprise	8,7	<i>23,6%</i>	1,1	<i>15,5%</i>	7,6
Espagne	-3,8	<i>-8,7%</i>	8,2	<i>21,0%</i>	-12
Allemagne	-6,7	<i>-13,8%</i>	-5,1	<i>-11,0%</i>	-1,6
dont Concept Bau-Premier	-0,7	<i>-2,8%</i>	-2,4	<i>-20,9%</i>	1,7
dont Zapf *	-6,0	<i>-25,9%</i>	-2,7	<i>-7,7%</i>	-3,3
Autres implantations	-0,9	<i>-34,6%</i>	-0,8	<i>-21,6%</i>	-0,1
Total	4,1	<i>1,6%</i>	14,6	<i>6,3%</i>	-10,5

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

Alors que la marge brute du S1 2009 est en baisse de 15,3m€ par rapport à celle du S1 2008, le résultat opérationnel courant accuse une baisse de 10,5m€.

Ceci est permis par une réduction des charges de personnel de 1,3m€ entre les deux périodes, en lien avec les mesures de réduction d'effectifs entreprises, et surtout par une baisse de 4,3m€ des charges externes. Cette dernière baisse s'explique en grande partie par la réduction des frais commerciaux liée au plus faible nombre de lancements commerciaux en S1 2009.

CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

Les charges opérationnelles non récurrentes s'élevant à -2,8m€ sur le S1 2009, et se répartissent comme suit :

- Restructuration Zapf Wohnen (principalement plan social) : -2,1m€
- Complément de dépréciation des stocks polonais : -1,6m€
- Reprise de dépréciation de certains terrains gelés espagnols : +0,8m€

Les charges opérationnelles non courantes du S1 2009 sont en très net repli par rapport à leur niveau du S1 2008, où elles incluaient 16,2m€ au titre du gel de terrains en Espagne. Après prise en compte de ces effets uniques, le résultat opérationnel du S1 2009 s'élève à +1,3m€, contre -2,3m€ sur le S1 2008.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut passe de -11,9m€ au S1 2008 à -8,8m€ S1 2009, soit une réduction faciale de 3,2m€. Du fait de l'introduction d'IAS 23 (révisée 2007) au 1^{er} janvier 2009, un montant de frais financiers de 660k€ a été activé en stock au S1 2009. En faisant abstraction de ce changement de méthode, le coût de l'endettement brut ne baisse que de 2,5m€, soit -21% entre les 2 périodes. L'endettement brut moyen s'établit au même niveau entre le S1 2008 et le S1 2009, aux alentours de 310m€. Entre ces deux périodes le taux Euribor 3m moyen est passé de 4,7% à 1,7% soit une baisse relative de 64%, qui ne se répercute pas intégralement sur les frais financiers du fait des évolutions à la hausse des marges bancaires et des frais financiers non indexés (commission d'engagement, GFA...).

A encours moyen également comparable, la trésorerie positive a en revanche été nettement moins bien rémunérée entre les deux périodes, du fait de la baisse des taux susmentionnée.

RESULTAT NET

La charge d'impôt sur les bénéfices s'élève à -3m€ au S1 2009, se décomposant en un IS exigible de -3,9m€ (uniquement en France) et un IS différé de +0,9m€.

Premier Portugal, classée en IFRS 5 au S1 2008, a dégagé une perte de 0,5m€ au S1 2009, contre 2,6m€ au S1 2008, moment de la décision de fermeture de la filiale.

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 2,3m€ au S1 2009 contre -2,4m€ au S1 2008. Ce montant représente essentiellement la quote-part de perte des minoritaires de Zapf (mai et juin 2009) et de la joint-venture polonaise portant le terrain de Julianów.

Le résultat net part du groupe du S1 2009 est une perte de -8,8 m€, contre -18,3m€ au S1 2008, somme d'un profit de 8,6m€ réalisé en France et de pertes de 17,4m€ réalisées à l'étranger (dont Espagne : -6,5m€, Zapf : -6,6m€, CBP : -1,6m€, Pologne : -2,2m€).

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	31.12.2008
Ecarts d'acquisition nets	4.1	5 476	5 476
Immobilisations incorporelles nettes		152	135
Immobilisations corporelles nettes	4.2	36 548	19 729
Autres actifs financiers non courants	4.4	1 537	1 587
Impôts différés actifs	4.5	3 647	3 306
Total actifs non courants		47 359	30 233
Stocks et encours	4.6	449 164	498 608
Clients et comptes rattachés	4.7	75 473	44 267
Créances d'impôts		101	11 789
Autres actifs courants	4.9	41 847	44 403
Titres disponibles à la vente		1 060	823
Actifs financiers courants	4.4	7 103	11 445
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.10	116 037	84 630
Total actifs courants		690 784	695 965
Actifs destinés à être cédés			
Total actif		738 143	726 198
PASSIF			
(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	31.12.2008
Capital	5.1	14 802	14 802
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		81 323	126 348
Résultat net part du groupe		(8 777)	(45 540)
Capitaux propres part du groupe		164 463	172 725
Intérêts minoritaires		3 351	(441)
Capitaux propres de l'ensemble		167 814	172 284
Dettes financières non courantes	5.4	172 815	111 427
Provisions non courantes	5.2	2 254	2 206
Impôts différés passifs	4.5	7 782	5 000
Autres passifs financiers non courants		0	118
Total passifs non courants		182 850	118 750
Dettes financières courantes	5.4	123 928	209 163
Provisions courantes	5.2	25 443	17 130
Fournisseurs et autres créditeurs		113 445	123 953
Dettes d'impôts		4 292	339
Autres passifs courants	5.5	111 713	77 705
Autres passifs financiers courants	5.6	8 659	6 874
Total passifs courants		387 480	435 164
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
Total passif et capitaux propres		738 143	726 198

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2009	31/12/2008	Variation
Stocks	449,2	498,6	-10%
Clients et autres créances	124,0	100,1	+24%
Fournisseurs et autres dettes	233,4	208,5	+12%
TOTAL BFR	339,8	390,2	-13%

Le BFR est en baisse de 50m€ à fin juin 2009 par rapport à fin 2008. Au sein de cette amélioration du BFR, 49m€ proviennent de la baisse des stocks, témoignant des efforts de déstockage effectués et du très fort ralentissement des maîtrises foncières. La hausse des créances clients et autres débiteurs de 24m€ est imputable à hauteur de +40m€ à l'immobilier d'entreprise, le règlement du Copernic 2 intervenant essentiellement vers la livraison ; hormis cet effet isolé, les créances ont partout tendance à décroître.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2009

(En millions d'euros)	30/06/2009	31/12/2008	Variation
Dettes financières non courantes	172,8	111,4	61,4
Dettes financières courantes	123,9	209,2	-85,3
<i>Retraitement apports promoteurs</i>	<i>-12</i>	<i>-10,5</i>	
ENDETTEMENT BRUT	284,7	310,1	<i>-25,4</i>
TRESORERIE *	116,0	84,6	<i>31,4</i>
ENDETTEMENT NET	168,7	225,5	<i>-56,8</i>
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	167,8	172,3	<i>-4,5</i>
<i>Endettement net / Capitaux propres</i>	<i>101%</i>	<i>131%</i>	

L'endettement net consolidé de LNC SA au 30 juin 2009 s'élève à 168,7 m€. Il représente 101% des capitaux propres consolidés. L'endettement net du Groupe se répartit géographiquement comme suit :

- France : 21m€ (12%)
- Espagne : 97m€ (57%)
- Allemagne : 37m€ (22%)
- Pologne : 6m€ (4%)
- Portugal : 8m€ (5%)

La diminution de 57m€ de l'endettement net est intimement liée à la réduction de 50m€ du BFR détaillée ci-dessus.

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2009	2008
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	1,4	-16,3
Variation du BFR liée à l'activité *	63,3	19,5
Intérêts versés nets et impôts payés	3,3	-35,6
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	68,0	-32,4
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement **	7,8	-3,9
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires des sociétés intégrées)	-3,3	-11,2
Variation de l'endettement	-41,2	18,5
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-44,5	7,3
Variation totale de Trésorerie	31,2	-29,3
Trésorerie d'ouverture	82,5	111,9
Trésorerie de clôture **	113,7	82,5

* La variation de BFR dans ce tableau de flux de trésorerie ne prend pas en compte les effets des variations de périmètre (en particulier l'effet du passage en intégration globale de Zapf) ni des reclassements. A ce titre, cette variation de BFR diffère de celle présentée au paragraphe « Besoin en Fonds de Roulement » plus haut.

** Dont 8,3m€ représentant l'impact sur la trésorerie du changement de méthode de consolidation de Zapf (consolidée à 100% au 30/06/2009 contre 50% au 31/12/2008)

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

Après une importante consommation de trésorerie par les activités opérationnelles de LNC en 2008, ces mêmes activités opérationnelles ont généré 68m€ de trésorerie au cours du S1 2009, essentiellement du fait de la réduction du BFR. Environ 60% de ce flux de trésorerie opérationnelle a été affecté au désendettement du Groupe.

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

LNC poursuit l'ensemble des actions stratégiques mises en place en 2008, en portant prioritairement ses efforts de développement en France, cœur de l'activité de la société, où le marché présente des fondamentaux sains et où demeure une forte demande à satisfaire.

La réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008, ainsi que les bonnes performances commerciales du 1^{er} semestre 2009, amènent aujourd'hui la société à mettre le réapprovisionnement foncier en France au cœur de ses priorités.

A l'étranger, LNC entend maintenir sa vigilance sur le niveau d'activité et de rentabilité de ses filiales, tout en y poursuivant de manière volontariste son effort de désendettement.

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 2009, le carnet de commandes de **LNC** s'établit à 637 millions d'euros (HT), en baisse de 11% par rapport au 30 juin 2008, mais en progression de 17% par rapport à fin 2008. Il représente 14 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 13 mois au 31 décembre 2008.

CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN

En millions d'euros HT	30-06-2009	30-06-2008	Variation
France	408	485	- 16%
Dont résidentiel	334	360	- 7%
Dont immobilier d'entreprise	74	125	- 41%
Espagne	40	96	- 58%
Allemagne	178	125	+ 42%
Dont Concept Bau-Premier	98	62	+ 58%
Dont Zapf *	80	63	+ 27%
Autres implantations	11	14	- 21%
Total	637	720	- 11%

* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

En France, le carnet de commande est en recul de 77 millions d'euros par rapport au 30 juin 2008. Il progresse de 6 millions d'euros depuis le début de l'année, tiré par l'activité Logement.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 40 millions d'euros au 30 juin 2009, soit une baisse de 58% par rapport à fin juin 2008.

En Allemagne, le carnet de commandes total atteint 178 millions d'euros à la fin du 1^{er} semestre 2009, avec une progression de 36 millions d'euros pour **Concept Bau-Premier** qui représente désormais 55% du carnet de commandes allemand contre 50% au 30 juin 2008.

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 dans le chapitre 4 –Facteurs de risque– du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf.org et www.lesnouveauxconstructeurs.fr).

5) PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions avec les actionnaires et sociétés liées sont décrites dans la note 7.3 des états financiers consolidés annexés.

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2009

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 parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 30 septembre 2009



Olivier MITTERRAND
Président du Directoire

Nous concevons votre espace de vie

AGM AUDIT LEGAL
15, quai Général-de-Gaulle
B.P. 205
71308 Monceau-les-Mines Cedex
S.A.R.L. au capital de € 46.500

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Dijon

ERNST & YOUNG et Autres
41, rue Ybry
92576 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

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 au 30 juin 2009, 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, dans un contexte de forte volatilité des marchés et de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1.4 de l'annexe concernant l'établissement des comptes de la filiale Premier Espana, fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation, et sur la note 1.3 de l'annexe qui expose les nouvelles normes d'application obligatoire et en particulier la norme IAS 23 révisée.

2. Vérification spécifique

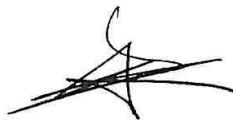
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Montceau-les-Mines et Neuilly-sur-Seine, le 28 septembre 2009

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



Patrick Atzel

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2009

Comptes consolidés semestriels résumés établis selon le référentiel IFRS

Activité du groupe LNC

La société et ses filiales exercent une activité de promotion immobilière de logements neufs de gamme moyenne et d'immobilier d'entreprise en France, en Europe et également en Indonésie.

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Chiffre d'affaires		254 999	231 943	520 534
Coûts des ventes		(217 186)	(178 810)	(414 873)
Marge brute		37 813	53 133	105 661
Charges de personnel	3.1	(16 981)	(18 280)	(35 206)
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(13 998)	(18 272)	(47 012)
Impôts et taxes		(1 314)	(969)	(1 710)
Charges liées aux amortissements		(1 411)	(986)	(2 823)
Sous-total Résultat opérationnel courant		4 109	14 627	18 911
Charges et produits sur écarts d'acquisition				
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.1	(2 841)	(16 895)	(35 135)
Résultat opérationnel		1 268	(2 268)	(16 224)
Coût de l'endettement financier brut	3.2	(8 764)	(11 922)	(23 972)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2	813	1 664	3 471
Coût de l'endettement net		(7 951)	(10 258)	(20 502)
Autres charges financières	3.2	(1 300)	(381)	(2 904)
Autres produits financiers	3.2	474	914	602
Résultat financier		(8 777)	(9 725)	(22 804)
Résultat des activités avant impôts		(7 509)	(11 992)	(39 029)
Impôts sur les bénéfices	3.3	(3 007)	(1 148)	766
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		19	(36)	(269)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.4	(535)	(2 641)	(5 886)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(11 032)	(15 818)	(44 418)
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		(2 255)	2 436	1 122
Dont Résultat Net Part du Groupe		(8 777)	(18 255)	(45 540)
Résultat net par action (en euro)	3.5	(0,63)	(1,31)	(3,26)

La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1)

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

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Résultat net de l'ensemble consolidé	(11 032)	(15 818)
Ecart de conversion	411	(25)
Résultat global	(10 621)	(15 843)
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>(8 545)</i>	<i>(18 280)</i>
<i>dont quote-part revenant aux minoritaires</i>	<i>(2 076)</i>	<i>2 436</i>

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	31.12.2008
Ecart d'acquisition nets	4.1	5 476	5 476
Immobilisations incorporelles nettes		152	135
Immobilisations corporelles nettes	4.2	36 548	19 729
Autres actifs financiers non courants	4.4	1 537	1 587
Impôts différés actifs	4.5	3 647	3 306
Total actifs non courants		47 359	30 233
Stocks et encours	4.6	449 164	498 608
Clients et comptes rattachés	4.7	75 473	44 267
Créances d'impôts		101	11 789
Autres actifs courants	4.9	41 847	44 403
Titres disponibles à la vente		1 060	823
Actifs financiers courants	4.4	7 103	11 445
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.10	116 037	84 630
Total actifs courants		690 784	695 965
Actifs destinés à être cédés			
Total actif		738 143	726 198

La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1)

PASSIF			
(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	31.12.2008
Capital	5.1	14 802	14 802
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		81 323	126 348
Résultat net part du groupe		(8 777)	(45 540)
Capitaux propres part du groupe		164 463	172 725
Intérêts minoritaires		3 351	(441)
Capitaux propres de l'ensemble		167 814	172 284
Dettes financières non courantes	5.4	172 815	111 427
Provisions non courantes	5.2	2 254	2 206
Impôts différés passifs	4.5	7 782	5 000
Autres passifs financiers non courants		0	118
Total passifs non courants		182 850	118 750
Dettes financières courantes	5.4	123 928	209 163
Provisions courantes	5.2	25 443	17 130
Fournisseurs et autres créditeurs		113 445	123 953
Dettes d'impôts		4 292	339
Autres passifs courants	5.5	111 713	77 705
Autres passifs financiers courants	5.6	8 659	6 874
Total passifs courants		387 480	435 164
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
Total passif et capitaux propres		738 143	726 198

La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2008

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres au 31.12.2007	14 802	77 115	134 728	(906)	225 739	2 201	227 940
Ecart de conversion			(25)		(25)		(25)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	0	0	(25)	0	(25)	0	(25)
Résultat de l'exercice (b)			(18 255)		(18 255)	2 436	(15 818)
Total des produits et charges comptabilisées (a) + (b)	0	0	(18 280)	0	(18 280)	2 436	(15 843)
Variation de capital					0		0
Dividendes versés			(8 392)		(8 392)	(2 816)	(11 208)
Mouvements sur actions propres				(12)	(12)		(12)
Paievements en actions			143		143		143
Impacts des mouvements de périmètre					0	(624)	(624)
Autres variations			72		72	(72)	0
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	0	(8 177)	(12)	(8 189)	(3 512)	(11 701)
Capitaux propres au 30.06.2008	14 802	77 115	108 271	(918)	199 270	1 125	200 396

Au 30 juin 2009

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Minoritaires	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2007	14 802	77 115	134 728	(906)	225 739	2 201	227 940
Ecart de conversion			954		954	491	1 445
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	0	0	954	0	954	491	1 445
Résultat de l'exercice (b)			(45 540)		(45 540)	1 122	(44 418)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	0	(44 586)	0	(44 586)	1 613	(42 973)
Variation de capital					0		0
Dividendes versés			(8 392)		(8 392)	(2 815)	(11 207)
Mouvements sur actions propres				(7)	(7)		(7)
Paievements en actions			(100)		(100)		(100)
Impacts des mouvements de périmètre					0	(1 369)	(1 369)
Autres variations			72		72	(72)	0
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	0	(8 420)	(7)	(8 427)	(4 256)	(12 683)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2008	14 802	77 115	81 722	(913)	172 726	(442)	172 284
Ecart de conversion			232		232	179	411
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	0	0	232	0	232	179	411
Résultat de l'exercice (b)			(8 777)		(8 777)	(2 255)	(11 032)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	0	(8 545)	0	(8 545)	(2 076)	(10 621)
Variation de capital					0		0
Dividendes versés					0	(3 329)	(3 329)
Mouvements sur actions propres				29	29		29
Paievements en actions			256		256		256
Impacts des mouvements de périmètre					0	9 198	9 198
Autres variations			(2)		(2)		(2)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	0	254	29	283	5 869	6 152
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2009	14 802	77 115	73 430	(884)	164 463	3 351	167 814

Les intérêts minoritaires sont composés principalement par :

- Zapf pour 7.5m€ suite au changement de méthode de consolidation (consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009), confère § 2.1.
- Polska pour (3.4) m€ qui résulte de l'opération Julianow en Pologne, où un accord a été signé avec les associés minoritaires les engageant à couvrir les pertes de cette société.

- **TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE**

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Résultat net part du Groupe des sociétés intégrées		(8 777)	(18 255)	(45 540)
Part des minoritaires dans le résultat		(2 255)	2 437	1 122
Résultat net de l'ensemble consolidé		(11 032)	(15 818)	(44 418)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			(44)	
Élimination des amortissements et provisions		830	2 833	7 432
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)				96
Élimination des plus ou moins values de cession		399	521	630
Elimination impact des paiements en actions		256	143	(100)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(19)	36	269
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		(9 566)	(12 329)	(36 091)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3.2	7 951	10 258	20 502
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.3	3 007	1 148	(766)
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		1 392	(923)	(16 355)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		63 253	(31 729)	19 547
Intérêts versés nets		(8 243)	(11 806)	(20 425)
Impôts payés		11 559	(6 341)	(15 165)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		67 961	(50 799)	(32 398)
Incidence des variations de périmètre *		8 259	(132)	(260)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(9)	(252)	(1 201)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(610)	(1 386)	(2 925)
Acquisition d'actifs financiers		(78)	(293)	(743)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		27	53	777
Cession et remboursement d'actifs financiers		167	329	457
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		7 756	(1 681)	(3 896)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère			(8 392)	(8 392)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(3 329)	(2 816)	(2 816)
Acquisition et cession d'actions propres		30	(12)	(6)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		(41 217)	35 872	18 491
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(44 516)	24 652	7 278
Incidence des variations des cours des devises		(10)	(40)	(305)
Variation de trésorerie		31 191	(27 868)	(29 321)
Trésorerie d'ouverture		82 549	111 870	111 870
Trésorerie de clôture		113 740	84 002	82 549
dont Trésorerie de clôture actif		116 037	85 757	84 630
dont Trésorerie de clôture passif		2 297	1 755	2 081

* L'impact du mouvement de périmètre provient du changement de méthode de consolidation de la société Zapf. La trésorerie active auparavant intégrée à 50% est intégrée à 100% à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1).

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

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	75 954	(40 129)	37 933
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(45 586)	55 525	127 023
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	32 885	(47 125)	(145 409)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	63 253	(31 729)	19 547

La variation du BFR est de (63.3) m€ au 1^{er} semestre 2009.

Le principal facteur de cette réduction est la baisse des stocks nets de 76m€ dont 48m€ pour l'Espagne permis en grande partie par la vente de terrains et stocks à ses banques créancières.

La hausse des créances clients est imputable à l'immobilier d'entreprise à hauteur de 40m€, du fait de l'échéancier du paiement particulier des deux opérations en cours.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'union Européenne relative à l'information financière intermédiaire ». 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 2008.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 14 Septembre 2009.

Les comptes consolidés semestriels résumés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européennes à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et l'IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

1.1.1. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2009.

IAS-1R : Les améliorations des IFRS « Recueil d'amendements aux IFRS », applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, contiennent une modification de la norme IAS1 « Présentation des états financiers qui implique des états complémentaires obligatoires dont principalement un tableau du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.

IAS 23 R : Coûts d'emprunt, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009.

IFRS 8 : Secteurs opérationnels, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009 qui remplace la norme IAS 14 et n'a pas d'impact sur la présentation de l'information sectorielle du Groupe.

IFRIC 14 – IAS 19 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2009.

Depuis le 31 décembre 2008, l'Union Européenne a adopté les textes suivants :

IFRIC 12 : L'interprétation IFRIC12 « Concessions de services » adoptée le 25 mars 2009 et applicable pour les exercices ouverts à compter de sa date d'entrée en vigueur. Celle-ci n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

IFRS 3 : La révision d'IFRS3 « Regroupements d'entreprises » et les amendements IAS27 « Etats financiers consolidés et individuels », adoptés le 3 juin 2009 et applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Ceux-ci n'auront qu'un impact prospectif sur les états financiers du Groupe.

IFRIC 16 : L'interprétation IFRIC16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » adoptée le 4 juin 2009 et applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Les impacts de celle-ci sur les états financiers du Groupe sont en cours d'analyse.

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

Les impacts sur les états financiers des textes publiés par l'IASB au cours du 1^{er} septembre 2009 et non en vigueur dans l'Union Européenne sont en cours d'analyse. Ces textes sont les suivants :

IFRIC 18 : L'interprétation IFRIC18 « Transferts d'actifs des clients » publiée le 29 janvier 2009.

IFRS 7 : Les amendements à IFRS7 « Instruments financiers : informations à fournir » intitulés « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers » publiés le 5 mars 2009.

IFRIC 9 et IAS 39 : Les amendements IFRIC9 « Réévaluation des dérivés incorporés » et à IAS39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » publiés le 12 mars 2009.

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

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers avec la prise en compte de la crise immobilière actuelle pour l'estimation des marges à terminaison ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées.
- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu du fort ralentissement de l'activité en Espagne, la filiale concernée par ce jugement au 30 juin 2009 est principalement Premier Espana.

Depuis le 31 décembre 2008 la société a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance en 2009. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste fragile.

La continuité d'exploitation de cette filiale a été fondée sur des hypothèses structurantes notamment basées sur le plan de trésorerie de Premier España, établi à partir du business-plan de la filiale et des accords négociés qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les 12 prochains mois.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation et suite à l'incidence de la crise immobilière, 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. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier España ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait s'en trouver affectée.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe LNC a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

1.1.5. Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe LNC sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- Les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe LNC a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale;
- Les sociétés sur lesquelles le Groupe LNC exerce un contrôle conjoint avec d'autres associés ou actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle;
- La mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe LNC exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale, et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe LNC, pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

1.2. COMPARABILITE DES COMPTES

La société Zapf a été consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009. Suite au rachat de 25.9% (confère § 2.1) par la société Premier Investissement (Société mère de LNC), le groupe a pris le contrôle de la société Zapf. En conséquence, la société est consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009.

1.3. PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2008 à l'exception de l'application IFRS 8 sur l'information sectorielle et de l'application IAS 23 R sur les coûts d'emprunt.

- **Information sectorielle**

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le(ou les) décideur(s) opérationnel(s) (pour le Groupe, le Président Directeur général et le Directeur général).

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la géographie. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 6 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

- Coût de l'emprunt

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés est supprimé.

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme qui constitue un changement de méthode comptable, a un impact limité sur les comptes du Groupe, d'autant que l'absence de rétroactivité et l'application de cette règle aux seules opérations immobilières démarrées à compter du 1er janvier 2009 rendent plus progressif son impact. Les soldes intermédiaires de gestion sont modifiés : le stockage des frais financiers améliore le résultat financier pendant la période de stockage, augmente le montant des stocks pendant la période d'incorporation et diminue le résultat opérationnel pendant la période de déstockage au fur et à mesure de l'avancement de la construction et des signatures d'actes notariés.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2009

- Au cours du 1er semestre 2009, l'un des deux investisseurs financiers actionnaires de Zapf a souhaité céder sa participation. Premier Investissement, actionnaire majoritaire de LNC, a alors acquis la totalité des titres correspondant, soit 25,9%. Le groupe a analysé en substance cette transaction et a conclu à une situation de contrôle de fait de LNC sur Zapf. En conséquence la société qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 est passée en intégration globale à compter du 1er mai 2009. Premier Investissement détient désormais 25,9% du capital et des droits de vote de Zapf aux côtés de LNC qui en détient 50%, les 24,1% restant étant détenus par l'autre investisseur financier.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau est en progression sensible par rapport au 1^{er} semestre 2008. Une évolution de 14m€ est constatée soit une augmentation de 119%.

En ce qui concerne Zapf, l'évolution de l'actionnariat a conduit à la consolidation en intégration globale des données comptables à partir du 1^{er} mai 2009. La société procédera à une réévaluation de ses actifs et passifs au cours de l'exercice 2009.

Le chiffre d'affaires est en baisse de 12m€ soit -34% en comparaison au même période de l'année précédente.

Exprimé en base constante 100%, le chiffre d'affaires est passé de 70m€ au 1^{er} semestre 2008 à 32m€ au 1^{er} semestre 2009, baisse imputable à hauteur de 20m€ au projet Netzaberg (entièrement livré en 2008) et de 13m€ à Zapf Wohnen dont l'interruption d'activité a été décidée fin 2008.

Un plan de restructuration a donc été établi par Zapf avec la fermeture progressive de l'activité de promotion (Zapf Wohnen) et le recentrage sur les activités construction et garages.

Une provision pour restructuration a été constituée sur le 1^{er} trimestre 2009 et a été par conséquent comptabilisée à hauteur de 50% (méthode intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009) pour un montant de 2 m€.

L'accord bancaire conclu par Zapf avec son pool de banques créancières le 26 février 2009, pour confirmer la prolongation des financements nécessaires sur une période de 2 ans, a été formellement signé le 4 juin 2009.

- En France, le chiffre d'affaires du 1er semestre 2009 progresse de 12% soit 17,3m€ par rapport au 1^{er} semestre 2008. Cette progression résulte principalement de la contribution de l'immobilier d'entreprise en hausse de 30m€, grâce à l'avancement du projet Copernic II et, dans une moindre mesure, des CPI de Montévrain. Le chiffre d'affaire de l'immobilier résidentiel est pour sa part en retrait de 12m€, en lien direct avec le recul de l'activité commerciale, et la baisse des prix pratiqués en 2008.
- En Espagne, une progression de 13% (+5m€) par rapport au 1er semestre 2008 est constatée. A noter, que le chiffre d'affaires de la filiale Espagnole intègre un montant de 27,5m€ résultant de la conclusion d'une vente en bloc auprès d'une filiale d'établissement bancaire avec laquelle LNC négociait depuis le début de l'année. Cette transaction permet la réduction de 30m€ de l'endettement de LNC en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements dont la banque assurait le financement.

3. NOTES D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1. RESULTAT OPERATIONNEL

3.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Rémunération du personnel	(12 333)	(13 537)
Avantages au personnel	(54)	(109)
Charges sociales	(4 338)	(4 490)
Stocks options et actions gratuites	(256)	(143)
Total charges de personnel	(16 981)	(18 280)

La diminution est due aux mesures de réduction des effectifs du groupe principalement en France et en Espagne.

3.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Locations et charges locatives	(3 548)	(2 726)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(3 337)	(4 698)
Services extérieurs	(7 002)	(9 132)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	(390)	(3)
Autres produits et autres charges	279	(1 712)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(13 998)	(18 272)

La diminution des autres charges et produits opérationnels courants s'explique principalement par la réduction des frais commerciaux liée au plus faible nombre de lancements commerciaux au 1^{er} semestre 2009.

3.1.3. Autres charges et produits opérationnels non courants

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Dépréciation d'écarts d'acquisition	0	(686)
Produits sur écarts d'acquisition	0	0
Charges opérationnelles non courantes	(2 841)	(16 209)
Autres charges et produits opérationnels non courants	(2 841)	(16 895)

Le détail des charges opérationnelles non courantes est le suivant :

- Restructuration Zapf Wohnen (principalement plan social) pour (2.1) m€ en base 50 % (confère § 2.1)
- Complément de dépréciation des terrains polonais pour (1.6) m€
- Reprise de dépréciation de stock de certains terrains gelés espagnols pour 0.8m€

Les charges opérationnelles non courantes du 1^{er} semestre 2009 sont en très net repli. Pour rappel, elles incluait (16.2) m€ au titre du gel de terrains en Espagne.

3.2. COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(8 764)	(11 922)
Coût de l'endettement brut	(8 764)	(11 922)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	813	1 664
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	813	1 664
Coût de l'endettement net	(7 951)	(10 258)
Autres charges financières	(1 300)	(381)
Autres produits financiers	474	914
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	0	0
Autres produits et charges financiers	(826)	533
Résultat financier	(8 777)	(9 725)

Le coût de l'endettement financier brut intègre les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts.

Le coût de l'endettement brut s'élevait à (11,9) m€ au 1^{er} semestre 2008 contre (8,7) m€ au 1^{er} semestre 2009, soit une réduction de 3.2m€. Si on fait abstraction des frais financiers activées en stock pour un montant de 0.7m€ au 1^{er} semestre 2009 du fait de l'introduction au 01 janvier 2009 de la norme IAS 23 révisé, le coût de l'endettement ne baisse que de 2.5m€.

Cette diminution s'explique par la baisse sensible de l'Euribor 3 mois passé de 4.7% à 1.7%.

Après retraitement des apports promoteurs, l'endettement brut moyen est de 310 m€ au 1^{er} semestre 2009 contre 313m€ en 2008. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5.6% en 2009 contre 7.6% en 2008 (après retraitement des apports promoteurs).

Pour rappel, les dettes financières non courantes comprennent les apports réalisés par les partenaires du Groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière.

Les autres charges financières et autres produits financiers comprennent, entre autres, les pertes et gains de change.

3.3. IMPÔTS

3.3.1. Intégration fiscale

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

LNCSA
Comepar (SARL)
EPP Chatenay SARL

3.3.2. Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Impôts exigibles	(3 901)	(2 449)
Impôts différés	894	1 301
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(3 007)	(1 148)

3.3.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Resultat net de l'ensemble consolidé	(11 032)	(15 818)
Impôt sur les résultats	3 007	1 148
Résultat des sociétés mises en équivalence	(19)	36
Charges et produits sur écart d'acquisition	0	686
Résultat sur abandon d'activités	535	2 641
Resultat avant impôt et charges et produits sur ECA	(7 509)	(11 306)
Charge(produit) d'impôt théorique	(2 503)	(3 768)
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	662	761
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	99	
Incidence des différences permanentes	271	373
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	4 623	3 783
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés		
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés		
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	(136)	
Autres impacts	(10)	
Charge d'impôt effective	3 007	1 148
Taux d'imposition effectif	(40,04)%	-10,16%

3.4. RESULTAT SUR ACTIVITES ABANDONNEES

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

Le résultat sur activités abandonnées concerne l'arrêt de l'activité de la filiale portugaise du Groupe LNC, décidé en juin 2008 et devant intervenir en 2009.

A fin juin 2009, il reste quelques actifs à liquider et les hypothèses suivantes ont été retenues :

- pour les opérations engagées, Premier Portugal finalisera la commercialisation de ses opérations sur 2009 avec prise en compte d'une décote sur les unités restant à vendre.
- pour les terrains achetés sans travaux, l'hypothèse retenue est la revente au prix du marché soit avec une décote par rapport au prix d'achat. Tous les autres coûts actuellement stockés sont pris en charges.

- mise à zéro de la valeur des immobilisations restantes et de l'impôt différé actif dans les charges de la période.

Au final, Premier Portugal a enregistré dans le résultat consolidé en résultat sur activités abandonnées une perte de (5.9) m€ en 2008 et de (0.5) m€ au 1^{er} semestre 2009.

A fin juin 2009, certains actifs de Premier Portugal n'ont pu être réalisés. Dans la perspective d'une vente prochaine les activités de Premier Portugal continuent à être présentées selon IFRS 5 au-delà de la période initiale d'un an.

Le compte de résultat détaillé du Portugal reclassé sur la ligne « Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés » est le suivant :

Activité abandonnée Portugal (en milliers d'euros)	30.06.2009	30.06.2008
Compte de résultat détaillé		
Chiffre d'affaires	1 132	2 868
Coûts des ventes	(1 066)	(3 983)
Marge brute	66	(1 114)
Charges de personnel	(167)	(404)
Autres charges et produits opérationnels courants	(242)	(551)
Impôts, taxes	(2)	
Charges liées aux amortissements		(13)
Sous-total Résultat opérationnel courant	(345)	(2 083)
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	(70)
Résultat opérationnel	(345)	(2 153)
Coût de l'endettement financier brut	(185)	(306)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier net	(185)	(306)
Autres charges financières	(6)	(3)
Autres produits financiers	0	0
Ajustement juste valeur / instruments financiers		
Résultat financier	(191)	(310)
Résultat des activités avant impôts	(535)	(2 463)
Impôts sur les bénéfices	0	(179)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	(535)	(2 642)

3.5. RESULTAT PAR ACTION

3.5.1. Résultat par action

	30.06.2009	30.06.2008
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	(8 777)	(18 255)
Nombre moyen d'actions sur la période	14 802 169	14 802 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	(533 250)	(533 250)
<i>Impact des actions propres</i>	(279 125)	(283 375)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 989 794	13 985 544
Résultat net par action (en euros)	(0,63)	(1,31)

Pour information, l'impact du plan d'actions gratuites pouvant être exercé s'élève à 743 689 actions.

4. NOTES D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE – ACTIF

4.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	30.06.2009			31.12.2008		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opération Comepar/SNDB	1 813	(1 813)	0	1 813	(1 813)	0
Opérations CFH	9 745	(4 269)	5 476	9 745	(4 269)	5 476
Autres	67	(67)	0	67	(67)	0
Total écarts d'acquisition sur titres consolidés	11 625	(6 149)	5 476	11 625	(6 149)	5 476

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Pour CFH, le test a été effectué sur l'UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles. La valeur recouvrable de cette UGT a été estimée à partir d'une projection des cash flows futurs sur une période de dix années prévisionnelles correspondant aux programmes en cours de démarrage ou non encore lancés sur la durée de vie estimée des programmes de trois ans environ.

L'actualisation des flux a été effectuée à un taux d'environ 9,9% qui correspond au coût moyen pondéré du capital de LNC. Les cash-flows futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Suite à la prise de contrôle de Zapf par LNC au 1^{er} mai 2009, la société fera l'objet d'une réévaluation des actifs et passifs au cours de l'exercice 2009.

4.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.2.1. Au 30 juin 2009

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 30.06.2009
Terrains	7 817	-	(13)	7 743	-	(4)	15 543
Constructions	11 053	49	-	10 702	-	(22)	21 782
Autres immobilisations corporelles	28 486	549	(522)	24 536	-	(3)	53 046
Total valeurs brutes	47 356	598	(535)	42 981	-	(29)	90 372

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 30.06.2009
Terrains	(8)	-	-	-	(13)	-	(21)
Constructions	(3 540)	(798)	-	(3 538)	13	9	(7 852)
Autres immobilisations corporelles	(24 080)	(562)	177	(21 483)	-	(1)	(45 949)
Total amortissements	(27 628)	(1 361)	177	(25 021)	-	8	(53 822)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 30.06.2009
Terrains	7 809	-	(13)	7 743	(13)	(4)	15 522
Constructions	7 514	(749)	-	7 164	13	(13)	13 928
Autres immobilisations corporelles	4 406	(14)	(344)	3 054	-	(5)	7 097
Total valeurs nettes	19 728	(763)	(357)	17 960	-	(21)	36 548

L'impact du mouvement de périmètre provient du changement de méthode de consolidation de la société Zapf (consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009, confère § 2.1).

4.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions) et Zapf pour la période du 01 janvier 2009 au 30 avril 2009.

(en milliers d'euros)			30/06/2009					Compte de résultat	
SOCIETES	% de détention	Méthode d'intégration	Bilan					Produits	Charges
			Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres		
Noisiel cote parc	50,00%	IP	8	828	(9)	736	108	1 162	(1 054)
Les mureaux centre ville	50,00%	IP	0	29	(0)	38	(8)	0	(8)
Chevry pepiniere	30,00%	ME	26	(0)	0	0	26	0	0
Rosny gabriel peri	62,50%	IP	1	192	147	194	(149)	0	(149)
Sartrouville 2	50,00%	IP	0	733	476	101	155	643	(488)
Dreux	50,00%	IP	0	394	3	391	1	1	0
Antony leclerc	50,00%	IP	0	622	252	368	2	17	(15)
Cergy cinemas	50,00%	IP	0	21	0	21	(0)	0	0
Sentes vernouillet	50,00%	IP	0	450	109	227	114	444	(329)
Massy sogam	50,00%	IP	0	3 742	143	2 837	762	3 136	(2 375)
Antony pyrenees	50,00%	IP	0	555	0	550	5	3	2
Nogent sur marne liberation	50,00%	IP	0	177	0	177	(0)	0	0
Lyon la cour de l'orangerie - solim	20,00%	ME	(7)	(131)	0	0	(138)	0	0
Caillols la dominique	50,00%	IP	0	284	62	222	(0)	0	0
Chaptal montpellier	45,00%	ME	(97)	(1)	0	0	(98)	0	0
Les cottages du val d'europe bailly103 - cfh	51,00%	IP	0	1 191	0	883	307	(653)	781
Bois des vallees - cfh	49,00%	IP	0	5	0	5	(1)	5	(6)
Dome pasteur - cfh	49,00%	IP	0	77	0	77	(0)	0	(0)
Dome rives de rueil- cfh	49,00%	IP	0	41	2	40	(1)	0	(1)
Dome rue de seine- cfh	49,00%	IP	1	68	65	123	(119)	10	15
Dome clos des vaugirards - cfh	49,00%	IP	0	36	0	37	(1)	0	(1)
Fontaine de l'arche - cfh	24,01%	ME	0	(1)	0	0	(1)	0	0
Jardins de la geode- cfh	42,00%	IP	0	4 042	1 226	2 662	154	941	(258)
Villa marguerite - cfh	30,00%	ME	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0
Terrasse marne lagny - cfh	42,00%	IP	1	563	356	398	(192)	193	(183)
Total france			(67)	13 917	2 832	10 090	928	5 903	(4 068)
Zapf (IP du 01/01/09 au 30/04/09)	50,00%	IP	0	0	0	0	0	17 836	(23 106)
Total allemagne			0	0	0	0	0	17 836	(23 106)
Premier qualitas indonesia	51,00%	IP	41	4 986	3 431	2 442	(846)	1 802	(1 747)
Total autres			41	4 986	3 431	2 442	(846)	1 802	(1 747)
TOTAL			(26)	18 903	6 263	12 532	82	25 541	(28 921)

4.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS EVALUES AU COÛT AMORTI

4.4.1. Valeur nette au 30 juin 2009

(en milliers d'euros)	30.06.2009	Part courante	Part non courante	31.12.2008
Créances rattachées à des participations	1	1	0	1
Prêts	512		512	503
Comptes courants copromotions et SCI	7 018	7 018	0	11 333
Investissements court terme	63	63	0	91
Dépôts et cautionnements versés	814		814	1 063
Autres immobilisations financières	209		209	21
Autres créances financières non courantes	21	21	1	21
Total autres actifs financiers - nets	8 639	7 103	1 537	13 033

4.4.2. Détail des autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30.06.2009		31.12.2008		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Valeur nette
Créances rattachées à des participations					
Prêts	512		512	503	503
Dépôts et cautionnements versés	814		814	1 063	1 063
Autres immobilisations financières	1		1	21	21
Titres mis en équivalence	208		208	(0)	(0)
Autres actifs financiers non courants	45	(45)	1	39	-
Total autres actifs financiers non courants	1 581	(45)	1 537	1 626	1 587

4.4.3. Détail des autres actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30.06.2009		31.12.2008		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Valeur nette
Comptes courants (SCI ou copromotions)	7 125	(106)	7 019	20 451	11 334
Autres actifs financiers courants	84	-	84	112	112
Total autres actifs financiers courants	7 209	(106)	7 103	20 562	11 445

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme et les instruments dérivés actifs.

4.5. IMPÔTS DIFFERES

4.5.1. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	10	17
- Provisions pour engagements liés au personnel	230	245
- Provisions non déductibles	74	321
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	1 270	1 804
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 933	5 898
Compensation IDA/IDP par entité	(5 870)	(4 980)
Total impôts différés actifs	3 647	3 305
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	0	0
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	(11 777)	(8 490)
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles	(1 015)	(870)
- Provisions non déductibles	(860)	(619)
Compensation IDA/IDP par entité	5 870	4 980
Total Impôts différés passifs	(7 782)	(5 000)
Position nette	(4 135)	(1 695)

La variation des impôts différés entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 pour (2,4) m€ est principalement liée au changement de méthode d'intégration de ZAPF pour (3,3) m€ (confère § 2.1).

4.5.2. Déficits reportables en base

en milliers d'euros	Déficits reportables 30.06.2009 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 639	11 639		illimitée
Espagne	37 864	0	37 864	15 ans
Portugal	347	0	347	6 ans
Concept Bau 2 -Berlin	561	561		illimitée
Concept Bau-Munich	32 174	3 300	28 874	illimitée
Indonésie	1 078	0	1 078	5 ans
1er Qualitas (51%)	730	0	730	5 ans
Pologne	4 288		4 288	5 ans
Zapf (100%)	39 603	10 028	29 575	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	623	0	623	illimitée
Sous total Etranger	117 268	13 889	103 379	
Total	128 907	25 528	103 379	

4.6. STOCKS ET EN COURS

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

(en milliers d'euros)	30.06.2009			31.12.2008		
	France*	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	4 114	49 649	53 763	3 859	70 552	74 411
Promotions en cours de construction**	193 753	243 007	436 760	220 134	249 064	469 198
Valeur brute	197 867	292 656	490 523	223 992	319 616	543 609
Pertes de valeur	(7 115)	(34 244)	(41 359)	(6 978)	(38 023)	(45 001)
Valeur nette	190 752	258 412	449 164	217 014	281 593	498 608

* Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin juin 2009 pour 493 k€ pour les sociétés Solim, 223 k€ pour les sociétés CFH, 1 586 k€ pour Saint James et 4 219 k€ pour Chatenay.

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

Le montant des réserves foncières affiché sur l'étranger s'explique par le gel des terrains en Espagne et en Pologne.

Détail des stocks Etranger au 30 juin 2009

(en milliers d'euros)	30.06.2009			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	31 366	1 284	16 999	49 649
Promotions en cours de construction	100 671	129 063	13 273	243 007
Valeur brute	132 037	130 347	30 272	292 656
Pertes de valeur	(18 586)	(6 601)	(9 057)	(34 244)
Valeur nette	113 451	123 745	21 215	258 412

Pertes de valeur

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

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Solde à l'ouverture	(45 001)	(2 946)
Dotations de l'exercice	(5 740)	(44 186)
Reprises de l'exercice	12 644	1 120
Variation de périmètre	(2 791)	0
Reclassement	(835)	
Variation de change	363	1 012
Solde à la clôture	(41 359)	(45 001)

Au 30 juin 2009,

Les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour 9.2 m€ concernant l'Espagne avec notamment de la vente en bloc auprès d'une filiale d'établissement bancaire.
- pour 1.1m€ concernant Zapf.
- pour 2.2m€ concernant la France

Les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour (1.5) m€ pour la Pologne suite au gel des programmes immobiliers,
- pour (0.7) m€ pour Concept Bau
- pour (1.3) m€ pour Zapf.
- pour (0.7) m€ pour l'Espagne*
- pour (1.5) m€ pour la France.

* Les évaluations des terrains de Premier Espana ont été réalisées par des tiers professionnels de l'immobiliser.

4.7. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	30.06.2009			31.12.2008		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 30.06.2009	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2008
Créances clients et comptes rattachés France	64 324	(37)	64 287	28 258	(1 605)	26 654
Créances clients et comptes rattachés Etranger	12 207	(1 020)	11 187	17 613	0	17 613
Total créances clients	76 531	(1 057)	75 474	45 872	(1 605)	44 267

Détail par âge

Le détail par âge du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2009 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 30.06.2009
Créances clients et comptes rattachés (1)	5 606	1 176	4 405	11 187

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères.

La société prévoit de modifier son système d'information pour rendre disponible cette information sur le périmètre France.

Pertes de valeur

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

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Solde à l'ouverture	(1 605)	(1 057)
Dotations de l'exercice	(79)	(712)
Reprises de l'exercice	960	162
Variation de périmètre	(334)	0
Variation de change	1	2
Solde à la clôture	(1 057)	(1 605)

4.8. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

4.8.1. Actif

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	1 402 160	1 218 447
Appels de fonds encaissés	(1 338 051)	(1 188 815)
Total	64 109	29 632
Montant dû par les clients France	(a)	29 632
Montant dû par les clients de LNCSA	(b)	2 757
Montant dû par les clients Etranger	(c)	13 482
Montant dû par les clients	(a)+(b)+(c)	45 872

L'évolution du solde des montants dus par les clients France provient principalement de l'immobilier d'entreprise (Copernic II pour 12 m€) et sur les clients Etranger de Zapf pour 18 m€.

4.8.2. Passif

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Montant dû aux clients	74 204	52 566

4.9. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2009		31.12.2008			
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	10 660		10 660	8 802		8 802
Charges constatées d'avance	1 302		1 302	870		870
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	31 046	(1 161)	29 884	35 320	(588)	34 731
Total autres actifs courants	43 008	(1 161)	41 847	44 992	(588)	44 403

L'augmentation du montant des avances et acomptes versés au 30 juin 2009 provient essentiellement de ZAPF suite au changement de méthode de consolidation (confère § 2.1)

Les autres créances comprennent notamment les créances de TVA qui sont constantes par rapport à décembre 2008

4.10. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12. 2008
Investissements court terme	84 068	59 940
Equivalents de trésorerie (a)	84 068	59 940
Disponibilités (b)	31 969	24 690
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	116 037	84 630

Les investissements courts terme concernent principalement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction. Ces soldes s'élevaient à 50 m€ au 30 juin 2009 (dont 45,4 m€ en investissements court terme et 4,6 m€ en disponibilités) et 34,3 m€ au 31 décembre 2008.

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. NOTES D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE – PASSIF

5.1. ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

5.1.1. Capital

En euros	30.06.2009		31.12.2008	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	14 802 169	14 802 169	14 802 169	14 802 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 14 802 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

5.1.2. Nombre d'actions en circulation

En euros	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2008		
Actions composant le capital	14 802 169	14 802 169
Actions propres et d'autocontrôle	(821 500)	(821 500)
Actions en circulation au 31.12.2008	13 980 669	13 980 669
Acquisitions nettes de titres d'auto-contrôle et d'actions propres	18 250	18 250
Au 30.06.2009		
Actions composant le capital	14 802 169	14 802 169
Actions propres et d'autocontrôle	(803 250)	(803 250)
Actions en circulation au 30.06.2009	13 998 919	13 998 919

5.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	0	8 380
Total	0	8 380

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés aux minoritaires.

5.1.4. Stocks options

Les assemblées générales des actionnaires du 27 juin 2003 et du 29 juin 2004 ont autorisé le Conseil d'administration pour la première et le Directoire pour la deuxième (Passage d'un Conseil d'administration à un Directoire à l'occasion de l'assemblée générale du 27 juin 2003), à consentir à une partie du personnel salarié éligible des options de souscription et/ou d'achats d'actions et de certificats d'investissement de la société dans les conditions visées aux articles L225-177 à L225-186 du Code du commerce et les articles 174-8 à 174-21 du décret du 23 mars 1967.

Description des plans en cours au 30 juin 2009

	Plan O.S.A. n°2	Plan O.A.A. n°5	Plan O.A.A. n°6	Plan O.A.A. n°7
Date d'octroi	19/07/2005	19/07/2005	29/06/2007	10/09/2007
Nombre d'options octroyées	15 000	30 000	90 000	133 650
Nombre de bénéficiaires	2	1	2	8
Durée d'acquisition	En totalité à l'échéance de la 4e année suivant l'attribution	En totalité à l'échéance de la 4e année suivant l'attribution	Acquisition périodique: 1/4 par an	En totalité à l'échéance de la 4e année suivant l'attribution
Prix d'exercice	7,24	7,24	22,11	19,99
Durée de vie des plans	4 ans et 3 mois	4 ans et 3 mois	4 ans	4 ans et 3 mois
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	Aucune	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance
Nombre d'options levées	0	0	0	0
Options caduques*	(15 000)		(30 000)	(38 100)
Options restantes	0	30 000	60 000	95 550

(*) Certains bénéficiaires ont quitté la société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

Pour les plans 6 et 7, l'acquisition des options est soumise à la réalisation des conditions de performance.

Méthodologie de valorisation : juste valeur des stocks options

	Plan O.S.A. n°2	Plan O.A.A. n°5	Plan O.A.A. n°6	Plan O.A.A. n°7
Modèle utilisé	Binomial	Binomial	Binomial	Binomial
Juste valeur unitaire des options	1,49	1,49	3,37	3,46
Prix d'exercice	7,24	7,24	22,11	19,99
Taux d'intérêt sans risque	2,40%	2,40%	3,75%	4,17%
Taux de dividende attendu	5,81%	5,81%	2,50%	2,70%
Volatilité attendue	34,68%	34,68%	20,86%	22,72%
Taux de sortie annuel	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

5.1.5. Actions gratuites

L'assemblée générale des actionnaires du 20 mai 2008 a autorisé le Directoire à attribuer à une partie du personnel salarié éligible des actions gratuites de la société. Le Directoire du 6 avril 2009 a adopté les trois plans suivants :

	Plan 1.a.	Plan 1.b.	Plan 2.a.	Plan 2.b.	Plan 3
Date d'octroi	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009	06/04/2009
Nombre d'actions attribuées	283 980	49 440	73 630	90 777	245 862
Nombre de bénéficiaires	6	8	6	21	ensemble des salariés non attributaires au titre des plans 1 et 2
Période d'acquisition	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence dans l'entreprise à l'issue de la période d'acquisition	Conditions de performance	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance	Aucune

La juste valeur des actions gratuites attribuées en 2009 ressort à 2,2 m€. Au 30 juin 2009, les droits acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 256 K€.

5.2. PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2008	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2009
Provisions pour risques	16 068	7 506	7 282	(6 236)	(1 315)	1 336	24 641
<i>dont provision pour garantie</i>	<i>5 942</i>	<i>2 547</i>	<i>1 761</i>	<i>(1 485)</i>	<i>(252)</i>	<i>0</i>	<i>8 513</i>
France	1 337	0	0	0	(252)	0	1 085
Allemagne	4 605	2 547	1 761	(1 485)	0	0	7 428
<i>dont provision pour litiges clients</i>	<i>1 006</i>	<i>30</i>	<i>11</i>	<i>(2)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 046</i>
France	0	0	0	0	0	0	0
Allemagne	31	30	1	(2)	0	0	60
Espagne	976	0	10	0	0	0	986
Autres	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	<i>278</i>	<i>0</i>	<i>48</i>	<i>(53)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>273</i>
France	49	0	0	0	0	0	49
Allemagne	229	0	48	(53)	0	0	225
Espagne	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont provision autres risques</i>	<i>8 842</i>	<i>4 929</i>	<i>5 461</i>	<i>(4 696)</i>	<i>(1 063)</i>	<i>1 336</i>	<i>14 809</i>
France	3 937	0	491	(691)	(1 063)	121	2 795
Allemagne	2 547	4 929	4 971	(3 213)	0	0	9 233
Espagne	531	0	0	(782)	0	1 215	964
Autres	1 827	0	0	(10)	0	(1)	1 817
Provisions pour charges	1 063	0	475	(733)	0	(1)	804
<i>dont autres charges</i>	<i>1 063</i>	<i>0</i>	<i>475</i>	<i>(733)</i>	<i>0</i>	<i>(1)</i>	<i>804</i>
France	234	0	1	(9)	0	0	225
Allemagne	819	0	474	(715)	0	0	578
Espagne	0	0	0	0	0	0	0
Autres	10	0	0	(9)	0	(1)	(0)
Indemnités de retraite	2 205	77	41	(74)	0	4	2 253
France	664	0	0	(59)	0	0	605
Allemagne	1 479	77	31	(15)	0	0	1 571
Espagne	0	0	0	0	0	0	0
Autres	64	0	10	0	0	4	78
Total	19 337	7 583	7 798	(7 043)	(1 315)	1 339	27 698
dont : résultat opérationnel	19 337	7 583	7 798	(7 043)	(1 315)	1 339	27 698
dont : relevant des passifs courants	17 130	7 506	7 757	(6 969)	(1 315)	1 335	25 444
relevant des passifs non courants**	2 206	77	41	(74)	0	4	2 254

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

La variation sensible des provisions provient principalement du changement de méthode de consolidation de Zapf et de la provision pour restructuration (confère § 2.1)

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

5.3. ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et d'une manière moins significative l'Indonésie. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

Le Groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Le Groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Suite à la recommandation de la FPC (Fédération des promoteurs constructeurs), le groupe LNC, en France n'applique pas le texte de loi du 25 juin 2008 de modernisation du marché du travail pour le calcul des indemnités de départ à la retraite et continue d'appliquer le calcul tel que défini dans la convention collective de la construction et promotion immobilière

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues sont identiques à celles du 31 décembre 2008 :

30-juin-09	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,8%	5,9%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	63 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

5.4. DETTES FINANCIERES

5.4.1. Dettes financières non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	30.06.2009			31.12.2008		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 264	121 465	281 729	100 689	206 872	307 560
Locations-financements	0	0	0	0	0	0
Découverts		70	70		239	239
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	12 551	2 393	14 944	10 738	2 052	12 790
Total Endettement brut	172 815	123 928	296 743	111 427	209 163	320 589

(1) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12m€ contre 10,5 m€ au 31 décembre 2008 (dont 6.7 m€ en France en 2009 et 6,7 m€ en 2008).

L'endettement brut baisse de 9,3% entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009

5.4.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

(en milliers d'euros)	30.06.2009		
	Non courant	> 1an et< 5an	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 264	159 138	1 127
Locations-financements	0		
Découverts	0		
Autres emprunts et dettes assimilées	12 551	12 551	0
Total Endettement brut	172 815	171 688	1 127

5.4.3. Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2009

(en milliers d'euros)	30.06.2009			
	non courant	courant	Total	%
France	50 534	62 770	113 304	38,2%
Espagne	69 574	33 078	102 652	34,6%
Portugal	7 185	902	8 087	2,7%
Allemagne hors Zapf	17 277	6 717	23 994	8,1%
Zapf	22 880	13 237	36 117	12,2%
Pologne	3 864	7 224	11 088	3,7%
1er Qualitas	1 500		1 500	0,5%
Total Endettement brut	172 815	123 928	296 743	100

Au 31 décembre 2008

(en milliers d'euros)	31.12.2008			
	non courant	courant	Total	%
France	44 102	66 759	110 861	34,6%
Espagne	27 691	99 431	127 122	39,7%
Portugal	7 466	1 058	8 524	2,7%
Allemagne hors Zapf	27 281	10 906	38 187	11,9%
Zapf	1 121	22 906	24 027	7,5%
Pologne	2 630	8 102	10 732	3,3%
1er Qualitas	1 135	0	1 135	0,4%
Total Endettement brut	111 427	209 163	320 589	100

- **France**

Les dettes financières non courantes ont augmenté de 6.4m€ suite à des tirages complémentaires de crédit sur Mandelieu et à l'achat du terrain de la SCI Rue Pajol.

Les dettes financières courantes sont en baisse du à l'absence de nouvelles opérations.

- **Pologne**

L'endettement est relatif aux crédits bancaires Fortis pour l'achat des terrains des opérations de Konstantinow et de Julianow.

- **Espagne**

Le total de la dette courante et non courante a baissé de 20% en comparaison avec le mois de décembre 2008 et s'explique par les éléments ci-dessous (confère § 1.1.4) :

- Réduction concernant l'opération avec un établissement bancaire
- Réduction pour les livraisons effectuées
- Utilisation des crédits déjà existant

A l'issue des négociations bancaires conduites au 1er semestre 2009, la plu grande partie des emprunts de Premier España ont été renouvelés ou rééchelonnés, expliquant la variation de la ventilation courant / non courant entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009.

- **Zapf**

Depuis le début du 4ème trimestre 2008, Zapf était entré en négociation avec son pool bancaire afin de renouveler ses lignes de crédit arrivant à échéance à fin décembre 2008, l'objectif étant d'obtenir pour une durée suffisante une ligne de financement de projets de 24 M€ ainsi qu'une ligne supplémentaire de 6 M€ pour répondre aux besoins de trésorerie courants.

Le résultat de Zapf étant négatif sur 2008, et étant prévu qu'il le soit aussi sur 2009, le pool bancaire a exigé que la société présente un plan de restructuration permettant d'envisager une poursuite d'activité compatible avec les risques de financement.

Un accord a été conclu avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

Cet accord a été formellement ratifié par Zapf et le pool bancaire le 4 juin 2009.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008	Échéance crédits
Crédits corporate	600	1 800	(*)
Crédits sur opérations de promotion	573 812	698 102	(**)
Total lignes de crédit autorisées	574 412	699 902	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	284 703	310 119	

(*) Dont 600 k€ à échéance 2009.

(**) 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 :

Devises : Euro et Zloty (le pôle Indonésie n'a pas recours au crédit au 30/06/09)

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

Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs

5.5. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Montant dû aux clients	74 204	52 566
Dettes sociales	7 678	6 184
Dettes fiscales (1) (2)	21 232	8 129
Autres dettes d'exploitation	8 598	10 826
Total autres passifs courants	111 712	77 705

(1) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

(2) La progression des dettes fiscales est due principalement au programme immobilier d'entreprise Copernic II pour 6,5M€ et 1er Espana pour 3M€.

La variation des acomptes clients est principalement du à Concept Bau Premier suite aux paiements des clients sur les unités non encore livrées et à Zapf suite au changement de méthode de consolidation (confère § 2.1)

5.6. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 8 659 k€ au 30 juin 2009 (dont 3.7 M€ concernant Concept Bau sur le programme en copromotion de Thalkirchen) contre 6 874 k€ au 31 décembre 2008.

6. INFORMATIONS SECTORIELLES

Les informations sectorielles sur le compte de résultat, l'état de situation financière et les flux de trésorerie se présentent comme suit :

6.1. 1^{er} Semestre 2009

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat	30 juin 2009						
Total du chiffre d'affaires	123 107	36 859	23 153	25 162	44 122	2 596	254 999
Total du chiffre d'affaires par secteur	123 154	37 898	23 153	25 162	44 122	2 596	256 085
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(47)	(1 039)					(1 086)
Résultat opérationnel courant	6 125	9 348	(6 039)	(683)	(3 821)	(821)	4 109
Résultat opérationnel	6 125	9 348	(8 109)	(683)	(3 027)	(2 386)	1 268
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	4,98%	25,36%	(35,02%)	(2,71%)	(6,86%)	(91,90%)	0,50%
Bilan	30 juin 2009						
Actifs sectoriels	327 625	68 983	115 843	83 567	114 706	27 419	738 143
Passifs sectoriels	159 206	60 087	111 000	73 233	120 294	46 509	570 329
dont dettes financières	91 249	14 224	39 867	23 994	102 652	24 756	296 743
Flux de trésorerie	30 juin 2009						
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	8 828	0	(1 138)	(17)	(15)	(37)	7 620
Investissements corporels et incorporels	140	0	443	22	0	4	610
Cessions d'actifs corporels et incorporels	0	0	0	0	0	27	27

* Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne, la Roumanie et le Portugal

(1) Immobilier d'entreprise

6.2. EXERCICE 2008

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
30 juin 2008							
Total du chiffre d'affaires	135 618	7 086	34 969	11 502	39 082	3 687	231 943
Total du chiffre d'affaires par secteur	135 749	7 477	34 969	11 502	39 082	3 687	232 466
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(131)	(392)					(523)
Résultat opérationnel courant	10 863	1 433	(2 668)	(2 359)	8 200	(842)	14 627
Résultat opérationnel	10 177	1 433	(2 668)	(2 359)	(8 009)	(842)	(2 268)
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	7,50%	20,22%	(7,63%)	(20,51%)	(20,49%)	(22,84%)	(0,98%)
Bilan							
31 décembre 2008							
Actifs sectoriels	363 943	26 651	67 026	77 826	160 117	30 634	726 198
Passifs sectoriels	199 326	19 771	63 149	65 905	159 190	46 573	553 914
dont dettes financières	104 300	223	25 902	38 187	127 122	24 854	320 589
Flux de trésorerie							
30 juin 2008							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(979)	0	(601)	(25)	(19)	(61)	(1 685)
Investissements corporels et incorporels	370	0	417	6	0	593	1 386
Cessions d'actifs corporels et incorporels	17	0	35	1	0	0	53

* Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne, la Roumanie et le Portugal

(1) Immobilier d'entreprise

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

7.1.1. Risque de liquidité

La Société finance l'acquisition de terrains en partie par le recours à l'endettement.

La crise des « subprimes » intervenue de manière aiguë fin juillet 2007 s'est étendue rapidement à l'ensemble des marchés financiers dans le monde et a affecté au fur et à mesure des semaines, le marché de la titrisation, les financements complexes et maintenant les financements « corporate » classiques. La liquidité s'est fortement contractée. Le secteur bancaire est particulièrement affecté par cette crise ce qui le conduit à resserrer le crédit immobilier aux particuliers et à augmenter les marges demandées aux entreprises. Ce phénomène a eu un effet radical sur l'activité immobilière dans son ensemble.

La Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) indispensables au développement de la Société. L'absence de financement entraînerait l'impossibilité pour la Société d'acquiescer ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 284,7 m€ au 30 juin 2009 hors apports promoteurs ainsi que détaillé à la note 5.4 ci-dessus.

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par LNCSA aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 8,1 m€ et de Concept Bau à hauteur de 6.9 m€, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

Il est également rappelé que si la situation du marché espagnol ne permet pas à 1^{er} España de rétablir sa situation financière par ses propres moyens, la filiale serait exposée à un risque d'ouverture de procédure pour insolvabilité. La performance financière du Groupe, pourrait s'en trouver affectée.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers ainsi que ses besoins généraux de trésorerie au moyen de prêts bancaires ou d'ouvertures de crédit. Les conventions de prêts ou d'ouverture de crédit imposent diverses obligations au Groupe en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations. Elles peuvent prévoir des clauses d'exigibilité anticipée en cas d'une part de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et d'autre part, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

7.1.2. Risque de taux

Emprunts

(en millions d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Emprunt supérieur à cinq ans	1,1	4,8
Emprunt de un à cinq ans	159,6	96,2
Emprunt à moins d'un an	124,4	209,2
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	285,2	310,1

La totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant principalement en des CAPs sur Euribor 3 mois portant un notionnel de 75 m€.

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 30 juin 2009 par les établissements financiers.

Le groupe LNCSA n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 30 juin 2009 en milliers d'euros
SWAP Portugal	Achat	1,5 à 4,5	3,9% si euribor 3M < 4,35% sinon pas de couverture	15/03/2011	(118)
CAP France	Achat	25	5,0%	31/07/2009	0
CAP France	Achat	25	5,0%	31/08/2009	0
CAP France	Achat	25	4,5%	31/10/2009	0

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.2.1. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Avals et garantis reçus	20 065	17 206
Total engagements reçus	20 065	17 206

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

Engagement de versement par Premier Investissement de 54,64% de la plus value de revente des titres Zapf acquis de ELQ et/ou Zapf Validité 10 ans (18-05-2019)

7.2.2. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Garanties professionnelles	0	0
Autres avals et garanties donnés	66 034	34 621
Indemnités d'immobilisations	2 816	8 723
Loyers immobiliers non échus	15 292	11 111
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	74	79
Engagements de crédit-baux	9	12
Engagement de rachat d'actions	0	0
Total engagements donnés	84 225	54 546

LNCSA s'est engagée à consentir à sa filiale espagnole un prêt subordonné à hauteur de 5 millions d'euros permettant d'assurer la viabilité de Premier Espana.

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimité 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.

7.2.3. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	11 669	20 120
Total engagements réciproques	11 669	20 120

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe signe des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

La diminution du montant est liée à la crise immobilière et au ralentissement de l'activité.

7.2.4. Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Créances données en garantie	131 690	157 620
Nantissement de titres et autres	14 325	16 938
Total nantissements, garanties et sûretés	146 015	174 558

Les créances données en garantie sont constituées des créances de prix détenues par le groupe au titre de contrats de promotion immobilière.

Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.2.5. Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées à l'étranger ou en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non cession de parts sont consentis. A titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre du protocole d'accord de restructuration financière conclu en 1994, une société du groupe a consenti à ses partenaires financiers des garanties de passif et consistance d'actif. A ce jour, seule une garantie mise en jeu n'est pas expressément annulée, sachant que les sommes qui pourraient être mises à la charge de la société ne dépassent pas la franchise de 3 % du prix de revient dont elle bénéficie.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'au Portugal et en Allemagne pour Concept Bau, la société LNC SA est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations.

Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par la filiale étrangère 1er Polska, tant LNC SA que LNCI sont amenées à subordonner le remboursement des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre cette filiale, 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 ladite filiale et leur assurance que cette filiale sera en mesure de rembourser les crédits qu'elle aura souscrits.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Il est à noter que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement du pool bancaire de Zapf.

Un accord a été conclu avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

L'accord conclu prévoit que les fonds propres sociaux de Zapf, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 M€ au 31/12/2009, à 13 M€ au 31/12/2010 et à 15 M€ au 31/12/2011.

7.3. PARTIES LIEES

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des personnes, qui sont à la clôture du 30 juin 2009, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

30.06.09 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	98 000					2 023	100 023
Guy WELSCH	122 500	58 500			2 400		183 400
Fabrice Desrez	78 250	26 000			2 162		106 412
Jean Tavernier	83 625	20 250			28 526		132 401
Conseil de surveillance							
Philippe POINDRON			35 000	175 618			210 618
Louis-David MITTERRAND			22 000	234 042			256 042
Pierre FERAUD			12 000				12 000
Augustin BOU			7 500				7 500
Henri GUITELMACHER			14 000				14 000
Gérard MARGIOCCHI			22 000				22 000
Thierry POTOK			9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU			14 000				14 000
Michèle WILS			14 000				14 000
Patrick BERTIN			4 500	7 185			11 685
Extourne provision au titre de l'exercice 2007			-200 000				-200 000
Provisions au titres de l'exercice 2008			90 000				90 000
TOTAL	382 375	104 750	44 000	416 845	33 088	2 023	983 081

* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

7.3.1. Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Placements de trésorerie	0	0
Montant des transactions nettes (1)	112	6 393
Total	112	6 393

(1) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme et dividendes versés à la société mère.

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement à 74,4% au 30 juin 2009.
La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.
Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

7.3.2. Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Placements de trésorerie		
Montant des transactions nettes (1)	223	2 034
Total	223	2 034

(1) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les échanges effectués avec les sociétés commerciales PB SARL contrôlée par Patrick Bertin et GW SARL contrôlée par Guy Welsch.

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

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

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2009	31.12.2008
Créances associées	7 424	11 439
Dettes associées	9 068	6 874
Total	16 492	18 313

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).

7.4. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

Néant