



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Rapport Financier

semestriel

(période du 01.01.2010 au 30.06.2010)

RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 24 SEPTEMBRE 2010

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2010. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de 2010.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	30-06-2010	30-06-2009	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	220	255	- 14%
Réservations (TTC)	294	342	- 14%
Carnet de commandes (HT)	552	637	- 13%
Portefeuille foncier (HT)	958	666	+ 44%

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations sont en baisse de 14% en valeur et de 17% en volume par rapport au 1^{er} semestre 2009, principalement du fait de l'effet de base lié à l'importance des ventes en bloc réalisées en France, en Espagne et en Allemagne au 1^{er} semestre 2009.

Au sein du semestre, les réservations du 2^{ème} trimestre 2010 sont en forte hausse par rapport à celles enregistrées au 1^{er} trimestre 2010 : environ +55% en volume et +53% en valeur.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	6 mois - 2010	6 mois - 2009	Variation
France	195	206	- 6%
Dont particuliers	170	155	+ 9%
Dont ventes en bloc	25	51	- 51%
Espagne	29	23	+ 29%
Allemagne	58	105	- 45%
Dont Concept Bau-Premier	30	68	- 56%
Dont Zapf	28	37	- 25%
Autres implantations	12	8	+ 51%
Total	294	342	- 14%

En France, les réservations au 1^{er} semestre 2010 baissent de 18% en volume et seulement 6% en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette évolution s'explique principalement par l'importance des ventes en bloc réalisées au cours du 1^{er} semestre 2009, qui avaient concerné 316 logements, alors que seuls 155 logements ont été vendus en bloc au 1^{er} semestre 2010. Les efforts de la société ont porté leurs fruits au 2^{ème} trimestre au cours duquel 14 nouveauxancements commerciaux ont été enregistrés, contre 13 pour l'ensemble de l'année 2009.

Hors ventes en bloc, les ventes aux particuliers, qui représentent 688 logements au 1^{er} semestre 2010, sont en baisse de 4% en volume par rapport au 1^{er} semestre 2009, mais en progression de 9% en valeur sur la même période, dans un contexte de hausse des prix unitaires moyens.

Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 45% des ventes au détail au 1^{er} semestre 2010, contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

En Espagne, la filiale comptait 11 programmes en cours de commercialisation au 30 juin 2010 contre 12 programmes un an plus tôt. Les ventes au détail ont représenté 138 unités au 1^{er} semestre 2010 contre 59 unités au 1^{er} semestre 2009, soit une croissance de 134%. Cette forte progression s'explique par le succès des programmes de logements à prix maîtrisés qui ont représenté 67 logements à Madrid. Les autres réservations ont porté sur 55 logements achevés et 16 logements libres vendus sur plan.

Aucune vente en bloc de logements n'a été réalisée en 2010, contre 48 au premier semestre 2009.

Au 30 juin 2010, **Premier España** comptait 127 logements terminés invendus contre 164 au 31 mars 2010. Leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** a réalisé 70 réservations au 1^{er} semestre 2010 contre 215 au 1^{er} semestre 2009. La baisse sensible s'explique principalement par l'effet de base généré par la forte vente en bloc à un investisseur institutionnel au 1^{er} trimestre 2009 de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne **ZAPF**, les ventes du 1^{er} semestre 2010 se sont élevées à 28,4 millions d'euros contre 37,7 millions d'euros sur la même période de 2009. Cette baisse s'explique par l'arrêt progressif de l'activité promotion de Zapf, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de restructuration.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009 (1)	31.12.2009
Chiffre d'affaires	220 039	254 999	649 065
Coûts des ventes	(178 448)	(217 186)	(537 307)
Marge brute	41 591	37 813	111 758
Charges de personnel	(21 829)	(16 981)	(40 292)
Autres charges et produits opérationnels courants	(14 139)	(13 998)	(33 149)
Impôts et taxes	(945)	(1 314)	(1 764)
Charges liées aux amortissements	(1 774)	(1 411)	(3 636)
Sous-total Résultat opérationnel courant	2 904	4 109	(32 918)
Charges et produits sur écarts d'acquisition			
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	(2 841)	(4 002)
Résultat opérationnel	2 904	1 268	28 916
Coût de l'endettement financier brut	(4 380)	(8 764)	(14 790)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	676	813	1 380
Coût de l'endettement net	(3 704)	(7 951)	(13 410)
Autres charges financières	(316)	(1 300)	15
Autres produits financiers	1 456	474	1 187
Résultat financier	(2 564)	(8 777)	(12 208)
Résultat des activités avant impôts	340	(7 509)	16 708
Impôts sur les bénéfices	(1 151)	(3 007)	(6 297)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	477	19	(6)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	0	(535)	(457)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(334)	(11 032)	9 948
Dont part revenant aux intérêts minoritaires	(2 466)	(2 255)	(922)
Dont Résultat Net Part du Groupe	2 132	(8 777)	10 869
Résultat net par action (en euro)	0,15	(0,63)	0,78

(1) : la société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle à 50% jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009

COMPARABILITE DES COMPTES

L'analyse comparative des résultats des premiers semestres 2009 et 2010 doit tenir compte des facteurs suivants :

- Du fait de la prise de contrôle de ZAPF par LNC fin avril 2009, le compte de résultat de cette filiale est consolidé comme suit :
 - au S1 2009 : en intégration proportionnelle à 50% les 4 premiers mois du semestre, et en intégration globale les deux mois suivants.
 - au S1 2010 : en intégration globale.
- Première contribution au résultat de la société Dominium, acquise fin novembre 2009, et consolidée au 31.12.2009 (au S1 2010 : CA de 7m€ et résultat opérationnel de 735k€)
- Fin du traitement en IFRS 5 (résultat sur abandon d'activité) de Premier Portugal au S1 2010 compte tenu de la faible visibilité sur la date de liquidation effective de cette filiale (au S1 2010 : CA de 403k€ et résultat opérationnel de -457k€)

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2010, le chiffre d'affaires LNC s'établit à 220 millions d'euros, en baisse de 35m€, soit -14%, par rapport au 30 juin 2009.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2010	6 mois - 2009	Variation (en m€)
France	145,9	160,0	-14,1
Dont résidentiel	129,1	123,1	6
Dont immobilier d'entreprise (IE)	16,8	36,9	-20,1
Espagne	26,9	44,1	-17,2
Allemagne	46,0	48,4	-2,4
Dont Concept Bau-Premier	15,1	25,2	-10,1
Dont Zapf *	30,9	23,2	7,7
Autres implantations	1,2	2,6	-1,4
Total	220,0	255,0	-35,0

* 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 2010 s'établit à 145,9 millions d'euros, en baisse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette baisse est essentiellement imputable à la forte réduction du chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** correspondant à l'achèvement du programme Copernic 2 fin 2009. Cet immeuble a été livré le 1^{er} février 2010, ce qui donné lieu à un encaissement de 87 millions d'euros TTC qui a permis d'améliorer de manière notable la structure du bilan de LNC.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** progresse en revanche de 5% par rapport au 1^{er} semestre 2009, principalement grâce à l'entrée de Dominium dans le périmètre de consolidation, cette nouvelle filiale contribuant à hauteur de 7 m€ au chiffre d'affaires du 1^{er} semestre.

En Espagne, le chiffre d'affaires des 6 premiers mois de l'exercice 2010 s'élève à 26,9 millions d'euros, en repli de 39% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente. **Premier España** a livré 88 logements au cours du 1^{er} semestre 2010 contre 128 pendant la même période de l'exercice précédent. Cette baisse est liée à l'effet de base produit par la réalisation d'une transaction avec un établissement bancaire au 2^{ème} trimestre 2009 pour un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements. Hormis l'impact de cette transaction, le chiffre d'affaires est en progression d'environ 62% au 1^{er} semestre 2010.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 15,1 millions d'euros contre 25,2 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2009, la société n'ayant livré que 43 logements au cours du semestre, contre 70 pour la même période de 2009.

Le chiffre d'affaires de **ZAPF** s'établit à 30,9 millions d'euros contre 23,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est quasiment équivalent pour ces deux périodes.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 37,8m€ au S1 2009 à 41,6m€ au S1 2010, représentant une hausse de 3,8m€ et une amélioration du taux de marge de 14,8% à 18,9%, soit +4,1 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	6 mois - 2010	Tx de marge en % du CA	6 mois - 2009	Tx de marge en % du CA	Variation (en m€)
France	22,3	15,3%	30,6	19,1%	-8,3
dont résidentiel	20,6	16,0%	20,3	16,5%	0,3
dont immobilier d'entreprise (IE)	1,7	10,1%	10,3	27,9%	-8,6
Espagne	6,1	22,6%	-1,1	-2,5%	7,2
Allemagne	13,4	29,1%	7,8	16,1%	5,6
dont Concept Bau-Premier	3,4	22,5%	4,6	18,3%	-1,2
dont Zapf *	10,0	32,4%	3,2	13,8%	6,8
Autres implantations	-0,1	-12,0%	0,5	19,2%	-0,6
Total	41,6	18,9%	37,8	14,8%	3,8

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

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **Espagne : +7,2m€.** La forte progression s'explique principalement par un comparatif 2009 très défavorable. En effet, le CA du S1 2009 était constitué pour deux tiers par une vente en bloc à la banque créancière La Caixa, qui avait donné lieu à une marge négative de 3,8m€ (-14% du CA). A contrario, les livraisons du S1 2010 ont principalement porté sur des opérations rentables, permettant de relever le taux moyen de marge brute à 22,6%.
- ✓ **ZAPF : +6,8m€.** Cette variation est attribuable au changement de méthode de consolidation susmentionné à hauteur de 2,5m€, et la variation de marge à méthode constante serait donc de +4,3m€. Cette variation résiduelle résulte de l'amélioration des coûts de production ainsi que de reprises de provisions sur stocks dotées en 2009.
- ✓ **France IE : -8,6m€.** Ce recul est lié à la baisse de 20m€ du CA de l'IE, composée avec une forte dégradation de 17,8 points du taux de marge brute. Le taux de marge brute du S1 2010 représente celui des seuls CPI (contrats de promotion immobilière) de Montevrain, nettement moins rentables que la VEFA du Copernic 2 qui avait représenté l'essentiel du CA de l'IE en 2009.
- ✓ **Concept Bau Premier : -1,2m€.** Cette baisse résulte essentiellement de la diminution de CA de 10m€ entre les deux semestres, le taux de marge brut s'étant bonifié pour sa part.
- ✓ **France Résidentiel : +0,3m€.** Stable avec une légère érosion du taux de marge brute qui baisse de 0,5 point.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant accuse une légère baisse de 1,2m€ entre le S1 2009 et le S1 2010, s'analysant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2010	en % du CA	6 mois - 2009	en % du CA	Variation (en m€)
France	4,3	2,9%	15,5	9,7%	-11,2
dont résidentiel	3,9	3,0%	6,8	5,5%	-2,9
dont immobilier d'entreprise (IE)	0,4	2,4%	8,7	23,6%	-8,3
Espagne	4,0	14,9%	-3,8	-8,6%	7,8
Allemagne	-4,5	-9,8%	-6,7	-13,8%	2,2
dont Concept Bau-Premier	-0,3	-2,0%	-0,7	-2,8%	0,4
dont Zapf *	-4,2	-13,6%	-6,0	-25,9%	1,8
Autres implantations	-0,9	-75,0%	-0,9	-34,6%	0
Total	2,9	1,3%	4,1	1,6%	-1,2

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

Les principales variations de ROC concernent l'IE et l'Espagne, et sont parfaitement corrélées aux évolutions de marge brute de ces segments commentées plus haut.

L'évolution de la performance de ZAPF est déformée par le changement de méthode de consolidation. Si le résultat des deux semestres était présenté selon la méthode de consolidation qu'au S1 2010, le ROC de ZAPF serait de -9,5m€ au S1 2009, et la variation entre les deux périodes serait ainsi proche de +5m€, au lieu de +1,8m€.

Concernant la France Résidentiel, la dégradation de ROC de 2,9m€, pour une marge brute stable, s'explique par un alourdissement d'1,1m€ de la masse salariale, dont environ la moitié provient de l'entrée en périmètre de Dominium, et de 2m€ des charges opérationnelles, principalement en lien avec les lancements de nouvelles opérations cette année.

Enfin, noter qu'au 30 juin 2010, en l'absence de visibilité sur une cession des derniers actifs à horizon un an, LNC a décidé de ne plus présenter la contribution du Portugal selon IFRS 5 et la classe désormais en résultat opérationnel. En conséquence de quoi, le segment « Autres » inclut le résultat du Portugal (-0,5m€) au S1 2010.

CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

Aucune charge non courante n'a été comptabilisée au S1 2010. Pour mémoires, ce poste s'était élevé à -2,8m€ au S1 2009, et se répartissait 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€

Cette absence de charges non courantes au S1 2010 permet au résultat opérationnel d'afficher une légère hausse de 1,6m€, s'inscrivant à 2,9m€ contre 1,3m€ un an plus tôt.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut passe de -8,8m€ au S1 2009 à -4,4m€ S1 2010, soit une diminution de 50%. Cette baisse s'explique principalement par la diminution de l'endettement brut moyen qui s'établissait à environ 310m€ au S1 2009 et 190m€ au S1 2010, soit une baisse de 39%. Outre cet effet base prépondérant, le taux Euribor 3m moyen est passé de 1,7% à 0,7% entre les deux périodes, expliquant le solde de la baisse des coûts d'emprunt.

A encours de trésorerie supérieur, les produits financiers ont légèrement baissé entre les deux périodes, du fait de la nette baisse des taux d'intérêts susmentionnée.

RESULTAT NET

La charge d'impôt sur les bénéfices s'élève à -1,2m€ au S1 2010, se décomposant en un IS exigible de -1,7m€ (uniquement en France) et un IS différé de +0,5m€.

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 2,5m€ au S1 2010, stable par rapport au S1 2009. Au S1 2010, ce montant représente essentiellement la quote-part de perte des minoritaires de ZAPF (Premier Investissement et Deutsche Bank).

Le résultat net part du groupe du S1 2010 est un profit de 2,1m€, contre une perte de -8,8 m€ au S1 2009.

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF	30.06.2010	31.12.2009
(en milliers d'euros)		
Ecart d'acquisition nets	5 476	5 476
Immobilisations incorporelles nettes	162	167
Immobilisations corporelles nettes	34 926	35 660
Immeubles de placement nets		
Participations mises en équivalence	789	722
Autres actifs financiers non courants	2 055	2 115
Impôts différés actifs	5 382	5 469
Total actifs non courants	48 001	48 888
Stocks et encours	310 957	339 009
Clients et comptes rattachés	29 573	125 040
Créances d'impôts	935	142
Autres actifs courants	34 864	32 445
Titres disponibles à la vente	1 036	1 036
Actifs financiers courants	11 145	10 266
Trésorerie et équivalent de trésorerie	155 097	156 540
Total actifs courants	543 607	664 478
Actifs destinés à être cédés	0	0
Total actif	591 608	713 365

PASSIF	30.06.2010	31.12.2009
(en milliers d'euros)		
Capital	14 532	14 532
Primes liées au capital	77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés	85 450	81 445
Résultat net part du groupe	2 132	10 869
Capitaux propres part du groupe	179 229	183 962
Intérêts minoritaires	773	4 077
Capitaux propres de l'ensemble	180 002	188 038
Dettes financières non courantes	67 189	96 692
Provisions non courantes	2 638	2 292
Impôts différés passifs	11 477	12 138
Dettes diverses non courantes	0	0
Autres passifs financiers non courants	116	72
Total passifs non courants	81 420	111 194
Dettes financières courantes	104 520	152 490
Provisions courantes	17 628	20 676
Fournisseurs et autres créditeurs	103 987	115 825
Dettes d'impôts	421	5 533
Autres passifs courants	95 839	113 856
Autres passifs financiers courants	7 790	5 753
Total passifs courants	330 186	414 133
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	0	
Total passif et capitaux propres	591 608	713 365

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2010	31/12/2009	Variation	en %
Stocks	311	339	-28	-8%
Clients et autres créances	75,6	170	-94,4	-56%
Fournisseurs et autres dettes	207,7	237,7	-30	-13%
TOTAL BFR	178,9	271,3	-92,4	-34%

Le BFR est en baisse de 92m€ à fin juin 2010 par rapport à fin 2009. Au sein de cette amélioration du BFR, 94m€ proviennent de la baisse des créances, dont -87m€ en Immobilier d'Entreprise correspondant à l'encaissement relatif à la livraison du Copernic 2. Par ailleurs, les ventes de Premier España ont permis la réduction de ses stocks de près de 14m€ au premier semestre.

Le BFR consolidé de LNC se répartit géographiquement comme suit :

	30/06/2010	en % du total	31/12/2009	en % du total	variation
France	38,6	22%	114,7	42%	-76,1
Espagne	79,0	44%	96,3	35%	-17,3
Concept Bau					
Premier	39,4	22%	32,6	12%	6,8
Zapf	7,4	4%	10,2	4%	-2,8
Autres implantations	14,5	8%	17,5	6%	-3
Total	178,9	100%	271,3	100%	-92,4

Les principaux contributeurs à la baisse du BFR sont la France pour -76m€, dont -51m€ pour l'Immobilier d'Entreprise, et l'Espagne pour -17m€.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2010

(en millions d'euros)	30/06/2010	31/12/2009	Variation
Dettes financières non courantes	67,2	96,7	-29,5
Dettes financières courantes	104,5	152,5	-48
<i>-retraitement apports promoteurs¹</i>	<i>-12,1</i>	<i>-13,2</i>	<i>1,1</i>
Endettement brut	159,6	236,0	-76,4
Trésorerie	155,1	156,5	-1,4
Endettement net	4,5	79,5	-75
Capitaux propres consolidés	180	188	-8
Endettement net / capitaux propres conso	3%	42%	

¹ Il s'agit d'apports réalisés par les partenaires du Groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 4,5 m€ au 30 juin 2010, en baisse de 75m€ sur les six derniers mois, et de 164m€ sur un an. Cette réduction de l'endettement net est essentiellement permise par la réduction du BFR détaillée ci-dessus.

Au 30 juin 2010, l'endettement net ne représente plus que 3% des capitaux propres consolidés de LNC.

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

(en m€)	30/06/2010	31/12/2009	Variation
France Résidentiel	-94,2	-68,7	-25,5
France IE	-13,2	25,5	-38,7
Espagne	75,4	95,2	-19,8
Concept Bau Premier	17,9	10,5	7,4
Zapf	8,7	4,4	4,3
Autres implantations	9,9	12,6	-2,7
Total Groupe	4,5	79,5	-75,0

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

Ventilation des capitaux propres consolidés au 30/06/2010	France (hors IE)	France (IE)	Espagne	Allemagne	Zapf	Portugal-Pologne-Indonésie	Total
en m€	161,6	1,3	3,6	18,7	11,1	-16,3	180
en %	90%	1%	2%	10%	6%	-9%	100%

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2010	S1 2009
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	3,2	1,4
Variation du BFR liée à l'activité	92,4	63,3
Intérêts versés nets et impôts payés	-11,5	3,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	84,1	68,0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement *	-0,6	7,8
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-7,8	-3,3
Variation de l'endettement	-76,1	-41,2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-83,9	-44,5
<i>Incidence des variations de change</i>	0,4	0
Variation totale de Trésorerie	0	31,2
Trésorerie d'ouverture	154,1	82,5
Trésorerie de clôture **	154,1	113,7

* Dont 8,3m€ représentant l'impact sur la trésorerie du changement de méthode de consolidation de Zapf au S1 2009

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

De manière comparable à 2009, au premier semestre 2010 LNC a dégagé une importante trésorerie opérationnelle, principalement générée par la réduction de son BFR, qui a essentiellement été affectée au désendettement.

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Depuis le début 2009, LNC a porté sa priorité à la reconstitution de son portefeuille foncier. Au 1^{er} semestre 2010, ces efforts ont porté leurs fruits puisqu'au 30 juin le portefeuille foncier était revenu à son niveau de la fin 2007. Lesancements commerciaux ont donc pu repartir activement au 1^{er} semestre 2010 et, d'une manière plus globale, l'offre commerciale de la société a été reconstituée. Par ailleurs, LNC poursuit son réapprovisionnement foncier tout en demeurant vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

A l'étranger, LNC entend maintenir sa vigilance sur le niveau d'activité et de rentabilité de ses filiales. Dans le cas particulier de l'Espagne, LNC poursuit de manière volontariste son effort de désendettement.

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

CARNET DE COMMANDES

Le carnet de commande correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires. Au 30 juin 2010, le carnet de commandes s'établit à 552 millions d'euros (ht). Il est en baisse de 13% par rapport au 30 juin 2009, mais en progression d'environ 21% par rapport au 31 décembre 2009. Le carnet de commande résidentiel s'élève à 533 millions d'euros, soit 11,6 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, contre 9 mois à fin 2009.

CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN

<i>En millions d'euros HT</i>	30-06-2010	30-06-2009	<i>Variation</i>
France	341	408	- 16%
Dont résidentiel	322	334	- 4%
Dont immobilier d'entreprise (IE)	19	74	- 74%
Espagne	43	40	+ 7%
Allemagne	153	178	- 14%
Dont Concept Bau-Premier	75	98	- 23%
Dont Zapf	78	80	- 2%
Autres implantations	15	11	+ 36%
Total	552	637	- 13%

En France, le carnet de commande à fin juin 2010 s'établit à 341 millions d'euros, en recul de 67 millions d'euros par rapport à fin juin 2009, mais en hausse de 42 millions d'euros par rapport aux 299 millions d'euros enregistrés fin décembre 2009.

L'immobilier résidentiel est en légère baisse (-12 millions d'euros) par rapport à fin juin 2009, mais en hausse de 57 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009, grâce notamment à la contribution de la société **Dominium** intégrée au 1^{er} janvier 2010. Celle-ci contribue à hauteur de 29 millions d'euros au carnet de commande arrêté au 30 juin 2010. En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 55 millions d'euros par rapport à la fin juin 2009.

En Espagne, le carnet de commandes s'élève à 43 millions d'euros au 30 juin 2010, en hausse de 7% par rapport au 30 juin 2009. Il comporte 20 millions d'euros au titre des réservations dans les deux programmes de logements à prix maîtrisés de Madrid, et 9 millions d'euros au titre des logements loués avec option d'achat.

En Allemagne, le carnet de commandes total à fin juin 2010 s'établit à 153 millions d'euros. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** recule de 23 millions d'euros par rapport à fin juin 2009, mais il progresse de 15 millions d'euros par rapport à fin décembre 2009. Celui de **ZAPF** progresse de 28 millions d'euros par rapport à fin 2009, se répartissant entre un tiers pour l'activité garages et deux tiers pour l'activité construction.

PORTEFEUILLE FONCIER

Le portefeuille foncier, estimé en chiffre d'affaires prévisionnel, représente les logements des programmes maîtrisés non encore vendus. Au 30 juin 2010, le portefeuille foncier résidentiel de **LNC** s'élève à 958 millions d'euros (ht), représentant 4 768 logements, soit une croissance en volume de 68% par rapport au 30 juin 2009 où ce chiffre n'était que de 2 845 logements. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 1,7 année d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 JUIN - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	30-06-2010	30-06-2009	Variation
France	684	311	+ 120%
Espagne	116	145	- 20%
Allemagne	143	193	- 26%
Dont Concept Bau-Premier	142	146	- 2%
Dont Zapf	1	47	- 98%
Autres implantations	15	17	- 16%
Total	958	666	+ 44%

En France, **LNC** a poursuivi au second trimestre 2010 la reconstitution de son portefeuille foncier. **LNC** a ainsi signé 15 nouvelles maîtrises foncières représentant 903 logements au cours du 2^{ème} trimestre. A fin juin 2010, le portefeuille foncier s'établit à 3 757 logements contre 1 613 logements fin juin 2009, ayant donc plus que doublé sur la période.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 502 logements au 30 juin 2010, contre 539 au 30 juin 2009. La part des stocks durs est en baisse avec 127 unités au 30 juin 2010, contre 167 un an plus tôt. Au cours du 2^{ème} trimestre 2010, LNC a procédé à l'achat de 2 terrains pour des programmes à prix maîtrisés dans la région de Madrid, qui représentent 124 logements.

A fin juin 2010, LNC ne compte plus que 4 terrains gelés en Espagne contre 7 à fin juin 2009.

La disparition du portefeuille foncier de **ZAPF** est liée à l'extinction de son activité de promotion immobilière.

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.



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2010

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 2010



Olivier MITTERRAND
Président du Directoire

AGM AUDIT LEGAL
7, rue Marguerite Yourcenar
21000 Dijon
S.A.S. 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 2010

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 2010, 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 caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir du secteur de la promotion immobilière. 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 España, fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.

2. Vérification spécifique

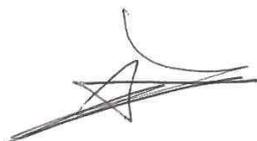
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 28 septembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



François Carrega

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2010

**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 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	30.06.2010	30.06.2009 (1)	31.12.2009
Chiffre d'affaires	6.1	220 039	254 999	649 065
Coûts des ventes	6.1	(178 448)	(217 186)	(537 307)
Marge brute	6.1	41 591	37 813	111 758
Charges de personnel	3.1	(21 829)	(16 981)	(40 292)
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(14 139)	(13 998)	(33 149)
Impôts et taxes		(945)	(1 314)	(1 764)
Charges liées aux amortissements		(1 774)	(1 411)	(3 636)
Sous-total Résultat opérationnel courant		2 904	4 109	32 918
Charges et produits sur écarts d'acquisition				
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.1		(2 841)	(4 002)
Résultat opérationnel		2 904	1 268	28 916
Coût de l'endettement financier brut	3.2	(4 380)	(8 764)	(14 790)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2	676	813	1 380
Coût de l'endettement net		(3 704)	(7 951)	(13 410)
Autres charges financières	3.2	(316)	(1 300)	15
Autres produits financiers	3.2	1 456	474	1 187
Résultat financier		(2 564)	(8 777)	(12 208)
Résultat des activités avant impôts		340	(7 509)	16 708
Impôts sur les bénéfices	3.3	(1 151)	(3 007)	(6 297)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		477	19	(6)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.4		(535)	(457)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(334)	(11 032)	9 948
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		(2 466)	(2 255)	(922)
Dont Résultat Net Part du Groupe		2 132	(8 777)	10 869
Résultat net par action (en euro)	3.5	0,15	(0,63)	0,78

(1) 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.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Résultat net de l'ensemble consolidé	(334)	(11 032)
Ecart de conversion	(105)	411
Résultat global	(439)	(10 621)
<i>dont quote-part du groupe</i>	1 984	(8 545)
<i>dont quote-part revenant aux minoritaires</i>	(2 423)	(2 076)

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2010	31.12.2009
Ecarts d'acquisition nets	4.1	5 476	5 476
Immobilisations incorporelles nettes		162	167
Immobilisations corporelles nettes	4.2	34 926	35 660
Autres actifs financiers non courants	4.4	2 055	2 115
Impôts différés actifs	4.5	5 382	5 469
Total actifs non courants		48 001	48 888
Stocks et encours	4.6	310 957	339 009
Clients et comptes rattachés	4.7	29 573	125 040
Créances d'impôts		935	142
Autres actifs courants	4.9	34 864	32 445
Titres disponibles à la vente		1 036	1 036
Actifs financiers courants	4.4	11 145	10 266
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.10	155 097	156 540
Total actifs courants		543 607	664 478
Actifs destinés à être cédés			
Total actif		591 608	713 365

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2010	31.12.2009
Capital	5.1	14 532	14 532
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		85 450	81 445
Résultat net part du groupe		2 132	10 869
Capitaux propres part du groupe		179 229	183 962
Intérêts minoritaires		773	4 077
Capitaux propres de l'ensemble		180 002	188 038
Dettes financières non courantes	5.4	67 189	96 692
Provisions non courantes	5.2	2 638	2 292
Impôts différés passifs	4.5	11 477	12 138
Autres passifs financiers non courants		116	72
Total passifs non courants		81 420	111 194
Dettes financières courantes	5.4	104 520	152 490
Provisions courantes	5.2	17 628	20 676
Fournisseurs et autres créiteurs		103 987	115 825
Dettes d'impôts		421	5 533
Autres passifs courants	5.5	95 839	113 856
Autres passifs financiers courants	5.6	7 790	5 753
Total passifs courants		330 186	414 133
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
Total passif et capitaux propres		591 608	713 365

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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 31.12.2008	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)			232		232	179	411
Résultat de l'exercice (b)			(8 777)		(8 777)	(2 255)	(11 032)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			(8 545)		(8 545)	(2 076)	(10 621)
Variation de capital							
Dividendes versés						(3 329)	(3 329)
Mouvements sur actions propres				29	29		29
Paiements en actions et stocks options			256		256		256
Impacts des mouvements de périmètre						9 198	9 198
Autres variations			(2)		(2)		(2)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			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

Au 30 juin 2010

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Minoritaires	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2008	14 802	77 115	81 722	(913)	172 726	(442)	172 284
Ecart de conversion			(190)		(190)	(43)	(233)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(190)		(190)	(43)	(233)
Résultat de l'exercice (b)			10 869		10 869	(922)	9 948
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			10 680		10 680	(965)	9 715
Variation de capital	(270)				(270)		(270)
Dividendes versés						(3 422)	(3 422)
Mouvements sur actions propres				478	478		478
Paiements en actions et stocks options			529		529		529
Impacts des mouvements de périmètre							
Autres variations			(181)		(181)	8 906	8 725
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	(270)		348	478	556	5 484	6 040
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2009	14 532	77 115	92 749	(435)	183 961	4 077	188 038
Ecart de conversion			(147)		(147)	42	(105)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(147)		(147)	42	(105)
Résultat de l'exercice (b)			2 132		2 132	(2 466)	(334)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			1 985		1 985	(2 423)	(439)
Variation de capital							
Dividendes versés			(6 996)		(6 996)	(881)	(7 876)
Mouvements sur actions propres			(55)		(55)		(55)
Paiements en actions et stocks options			334		334		334
Impacts des mouvements de périmètre							
Autres variations							
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(6 717)		(6 717)	(881)	(7 598)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2010	14 532	77 115	88 017	(435)	179 229	773	180 002

Les intérêts minoritaires sont composés principalement par :

- Zapf pour 5.8 m€ au 30 juin 2010 contre 8.2 m€ au 31 décembre 2009 du fait de la perte dégagée sur le semestre.
- Pologne pour (3.9) m€ qui résulte de l'opération Julianow à Varsovie, où un accord a été signé avec les associés minoritaires les engageant à couvrir les pertes de cette société.
- Mandelieu pour (2) m€ au 30 juin 2010.

- TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Résultat net part du Groupe des sociétés intégrées		2 132	(8 777)	10 869
Part des minoritaires dans le résultat		(2 466)	(2 255)	(922)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(334)	(11 032)	9 948
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		271		524
Élimination des amortissements et provisions		(956)	830	236
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)				21
Élimination des plus ou moins values de cession		(122)	399	695
Elimination impact des paiements en actions			256	
Élimination du résultat des mises en équivalence		(477)	(19)	6
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		(1 618)	(9 566)	11 430
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3.2	3 704	7 951	13 433
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.3	1 151	3 007	6 297
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		3 237	1 392	31 160
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		92 173	63 253	134 163
Intérêts versés nets		(3 694)	(8 243)	(13 658)
Impôts payés		(7 609)	11 559	11 292
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		84 107	67 961	162 957
Incidence des variations de périmètre *		(15)	8 259	3 823
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(124)	(9)	716
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 069)	(610)	(1 836)
Acquisition d'actifs financiers		(190)	(78)	(297)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		141	27	69
Cession et remboursement d'actifs financiers		274	167	177
Dividendes reçus des sociétés MEE		410		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(573)	7 756	2 652
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(6 996)		
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(760)	(3 329)	(3 421)
Acquisition et cession d'actions propres		(55)	30	
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		(76 140)	(41 217)	(90 791)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(83 951)	(44 516)	(94 212)
Incidence des variations des cours des devises		397	(10)	124
Variation de trésorerie		(19)	31 191	71 521
Trésorerie d'ouverture		154 069	82 549	82 549
Trésorerie de clôture		154 050	113 740	154 070
dont Trésorerie de clôture actif		155 097	116 037	156 540
dont Trésorerie de clôture passif		1 047	2 297	2 470
Trésorerie de clôture		154 050	113 740	154 070

* L'impact du mouvement de périmètre provient :

- au 30/06/10 : du rachat des minoritaires (10%) de la SCI Noisy Centre par LNCSA.
- au 30/06/09 : du changement de méthode de consolidation de la société Zapf. La trésorerie active intégrée à 50% jusqu'au 30 avril 2009 a été intégrée à 100% à compter du 1^{er} mai 2009.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	28 833	75 954	194 446
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	92 801	(45 586)	(54 971)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(29 461)	32 885	(5 312)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	92 173	63 253	134 163

La variation du BFR est de (92,2) m€ au 1^{er} semestre 2010.

Le principal facteur de cette réduction est la diminution des créances nettes de 95m€, dont 87m€ de baisse pour l'Immobilier d'Entreprise permise par le paiement à la livraison du Copernic 2 le 1^{er} février 2010.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 sont disponibles sur notre site Internet www.lesnouveauxconstructeurs.fr.

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 2009.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 20 septembre 2010.

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 Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee), 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 2010.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2010 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente.

- IFRS 3 R et IAS 27 révisées - Regroupements d'entreprises et consolidation, applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union Européenne le 3 juin 2009.

- Amendements IAS 39 - Instruments financiers - Eléments éligibles à la couverture, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 15 septembre 2009.

- IFRIC 17 - Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009.

- IFRIC 18 - Transfert d'actif par des clients - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 1^{er} novembre 2009.

- Amendement à IFRS 1 - Exemptions complémentaires pour les premiers adoptants - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2010

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2010.

- Amendements à IAS 32 - Classement des droits de souscription émis - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} février 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 1^{er} février 2010. Elle n'a cependant pas été appliquée par anticipation.

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

- IAS 24 révisée – Parties liées - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2011
- IFRS 9 - Instruments financiers – Classification et évaluation - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2013
- IFRIC 19, Extinction d'une dette financière par émission d'actions, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010.

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 de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 30 juin 2010 est Premier España.

Depuis fin 2008 la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement de Premier España de 49m€ (-39%) entre le 1^{er} janvier 2009 et le 30 juin 2010. Au 30 juin 2010, celui-ci s'élève à 78m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois 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. Au 30 juin 2010, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de 4m€. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

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% par la société Premier Investissement (Société mère de LNC), le groupe a pris le contrôle de la société Zapf. En conséquence, la société a été consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009.

Les comptes de la filiale Premier Portugal ont été présentés selon la norme IFRS 5 (résultat sur abandon d'activité de 2008 à 2009). Compte tenu de la faible visibilité sur la date de liquidation effective de cette filiale, ce traitement a été abandonné à compter du 1^{er} janvier 2010. Voir note 3.4

Enfin, la société Dominium, acquise en novembre 2009 et consolidée au 31.12.2009, contribue pour la première fois au résultat consolidé sur le premier semestre 2010.

1.3. PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2009, à l'exception des changements de méthodes décrits au paragraphe 1.1.1, qui n'ont pas eu d'impact sur le premier semestre 2010.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2010

Au cours du 1er semestre 2010, les évènements significatifs sont les suivants :

En France, le chiffre d'affaires du 1er semestre 2010 s'établit à 145,9 millions d'euros, en baisse de 9% par rapport au 1er semestre 2009. Cette baisse est essentiellement imputable à la forte réduction du chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise correspondant à l'achèvement du programme Copernic 2 fin 2009. Cet immeuble a été livré le 1^{er} février 2010, ce qui donné lieu à un encaissement de 87 millions d'euros TTC qui a permis d'améliorer de manière notable la structure du bilan de LNC.

Le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel progresse en revanche de 5% par rapport au 1er semestre 2009, principalement grâce à l'entrée de Dominium dans le périmètre de consolidation au 31.12.2009, cette nouvelle filiale contribuant à hauteur de 7 m€ au chiffre d'affaires du 1er semestre.

En Espagne, le chiffre d'affaires des 6 premiers mois de l'exercice 2010 s'élève à 26,9 millions d'euros, en repli de 39% par rapport au 1er semestre de l'année précédente. Premier España a livré 88 logements au cours du 1er semestre 2010 contre 128 pendant la même période de l'exercice précédent. Cette baisse est liée à l'effet de base produit par la réalisation d'une transaction avec un établissement bancaire au 2^{ème} trimestre 2009 pour un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements. Hormis l'impact de cette transaction, le chiffre d'affaires est en progression d'environ 62% au 1er semestre 2010. Les ventes du premier semestre ont permis à Premier España de réduire son endettement de 20 millions d'euros

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau-Premier s'établit à 15,1 millions d'euros contre 25,2 millions d'euros pour le 1er semestre 2009, la société n'ayant livré que 43 logements au cours du semestre, contre 70 pour la même période de 2009.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'établit à 30,9 millions d'euros contre 23,2 millions d'euros au 1er semestre 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est quasiment équivalent pour ces deux périodes.

Le tableau ci-dessous présente les données consolidées de Zapf au 30.06.2009, ainsi qu'un proforma exprimé en base comparable 100% :

(en milliers d'euros)	Base 100% proforma	Données consolidées
Chiffre d'affaires	32 224	23 153
Marge brute	5 732	3 222
Résultat opérationnel courant	(9 513)	(6 039)
Résultat opérationnel	(13 654)	(8 109)
Résultat net consolidé	(13 204)	(7 934)

3. NOTES D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1. RESULTAT OPERATIONNEL

3.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Rémunération du personnel	(15 571)	(12 333)
Avantages au personnel	(856)	(54)
Charges sociales	(5 068)	(4 338)
Stocks options et actions gratuites	(334)	(256)
Total charges de personnel	(21 829)	(16 981)

L'augmentation est principalement due au changement de méthode de consolidation de Zapf pour 3,8m€ et à l'entrée de Dominium dans le groupe fin2009 pour -0,6m€.

3.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Locations et charges locatives	(4 231)	(3 548)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(4 395)	(3 337)
Services extérieurs	(5 733)	(7 002)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	139	(390)
Autres produits et autres charges	81	279
Total autres charges et produits opérationnels courants	(14 139)	(13 998)

3.1.3. Autres charges et produits opérationnels non courants

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Dépréciation d'écarts d'acquisition		
Produits sur écarts d'acquisition		
Charges opérationnelles non courantes		(2 841)
Autres charges et produits opérationnels non courants		(2 841)

Aucune charge non courante n'a été comptabilisée au 30/06/2010.
Pour mémoire, au 30/06/2009, ce poste se répartissait comme suit :

- Restructuration ZAPF Wohnen (principalement plan social) : -2,1m€ provenant de notre quote part à 50 % des provisions de - 3,1 m€ concernant une provision pour restructuration et de -0,8 m€ de provision de cout de personnel.
- Complément de dépréciation des stocks polonais : -1,6m€ (principalement Julianov) sur la base des évaluations de terrains

- Reprise de dépréciation de certains terrains gelés espagnols : +0,8m€

Le résultat opérationnel affiche une hausse de 1,6m€, expliquée par cette absence de charges non courantes, contre 1,3m€ un an plus tôt.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(4 380)	(8 764)
Coût de l'endettement brut	(4 380)	(8 764)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	676	813
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	676	813
Coût de l'endettement net	(3 704)	(7 951)
Autres charges financières	(316)	(1 300)
Autres produits financiers	1 393	474
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	63	0
Autres produits et charges financiers	1 140	(826)
Résultat financier	(2 564)	(8 777)

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

Il s'élevait à (8.7) m€ au 1^{er} semestre 2009 contre (4,4) m€ au 1^{er} semestre 2010, soit une réduction de 4.3 m€ ou -50%. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1^{er} janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 0.5m€ au 1^{er} semestre 2010 contre 0.7m€ au 1^{er} semestre 2009.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 190m€ au 1^{er} semestre 2010 contre 310m€ en 2009, soit une baisse d'assiette proche de 40%, qui explique l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4.6% en 2010 contre 5.6% en 2009 (après retraitement des apports promoteurs). Cette diminution est principalement liée à la baisse de l'Euribor 3 mois passé de 1.7% à 0.7% entre les deux périodes.

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)	30.06.2010	30.06.2009
Impôts exigibles	(1 708)	(3 901)
Impôts différés	557	894
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(1 151)	(3 007)

3.3.3. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	30.06.2010	30.06.2009
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Resultat net de l'ensemble consolidé	(334)	(11 032)
Impôt sur les résultats	1 151	3 007
Résultat des sociétés mises en équivalence	(477)	(19)
Charges et produits sur écart d'acquisition	0	0
Résultat sur abandon d'activités	0	535
Resultat avant impôt et charges et produits sur ECA (*)	340	(7 509)
Charge(produit) d'impôt théorique	113	(2 503)
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	114	662
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	0	99
Incidence des différences permanentes	(1 125)	271
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	2 423	4 623
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(891)	0
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	498	0
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	(178)	(136)
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	195	0
Autres impacts	2	(10)
Charge d'impôt effective	1 151	3 007
Taux d'imposition effectif	N/A	(40,04)%

(*) ECA correspond aux écarts de conversion actif

3.4. RESULTAT SUR ACTIVITES ABANDONNEES

Depuis la clôture du 30 juin 2008, le Groupe avait classé son activité au Portugal selon IFRS 5 « Actifs non courant détenus en vue de la vente et activités abandonnées destinés à être cédés » et avait un plan de vente pour écouler les derniers actifs résiduels de cette activité.

Au 30 juin 2010, compte tenu des discussions en cours et en l'absence de visibilité sur une cession des derniers actifs à horizon un an, le groupe a décidé de ne plus présenter la contribution de ce pays selon IFRS 5 et la classe désormais en résultat opérationnel.

Le compte de résultat détaillé de Premier Portugal, reclassé selon IFRS 5 en 2009 et consolidé de manière classique en 2010 est le suivant.

Activité Portugal (en milliers d'euros) Compte de résultat détaillé	30.06.2010	30.06.2009
Chiffre d'affaires	403	1 132
Coûts des ventes	(850)	(1 066)
Marge brute	(447)	66
Charges de personnel	(9)	(167)
Autres charges et produits opérationnels courants	(1)	(242)
Impôts, taxes	0	(2)
Charges liées aux amortissements	0	0
Sous-total Résultat opérationnel courant	(457)	(345)
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	0
Résultat opérationnel	(457)	(345)
Coût de l'endettement financier brut	(138)	(185)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier net	(138)	(185)
Autres charges financières	0	(6)
Autres produits financiers	45	0
Ajustement juste valeur / instruments financiers		
Résultat financier	(93)	(191)
Résultat des activités avant impôts	(550)	(535)
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(550)	
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés		(535)

3.5. RESULTAT PAR ACTION

3.5.1. Résultat par action

	30.06.2010	30.06.2009
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	2 132	(8 777)
Nombre moyen d'actions sur la période	14 532 169	14 802 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(533 250)</i>	<i>(533 250)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(3 064)</i>	<i>(279 125)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 995 855	13 989 794
Résultat net par action (en euros)	0,15	(0,63)
Résultat de l'activité abandonnée part du groupe par action (en euros)	0,00	(0,04)

Pour information, l'impact du plan d'actions gratuites pouvant être exercé s'élève à 706 290 actions.

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

4.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	30.06.2010		31.12.2009			
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 269)	5 476	9 745	(4 269)	5 476
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.

Aucun test de dépréciation n'a été fait au terme du 1^{er} semestre 2010, en l'absence d'indice de perte de valeur.

4.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.2.1. Au 30 juin 2010

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 30.06.2010
Terrains	15 562	-	-	-	-	(1)	15 561
Constructions	21 809	35	-	-	(53)	(3)	21 788
Autres immobilisations corporelles	52 366	931	(400)	-	(2)	52	52 947
Total valeurs brutes	89 737	966	(400)	-	(55)	48	90 296

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 30.06.2010
Terrains	(8)	(4)	-	-	-	-	(12)
Constructions	(8 209)	(675)	8	-	-	2	(8 874)
Autres immobilisations corporelles	(45 860)	(989)	400	-	-	(35)	(46 484)
Total amortissements	(54 077)	(1 668)	408	-	-	(33)	(55 370)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2009	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 30.06.2010
Terrains	15 554	(4)	-	-	-	(1)	15 549
Constructions	13 600	(640)	8	-	(53)	(1)	12 914
Autres immobilisations corporelles	6 506	(58)	(0)	-	(2)	17	6 463
Total valeurs nettes	35 660	(702)	8	-	(55)	15	34 926

4.3. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions) et l'Indonésie.

(en milliers d'euros)			30/06/2010					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	372	0	315	63	714	(650)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	50,00%	IP	0	37	0	37	(0)	0	0
ROSNY GABRIEL PERI	62,50%	IP	1	630	0	641	(10)	0	(11)
MASSY PARIS AMPERE	50,00%	IP	0	149	86	86	(23)	0	(24)
LA FERME DU BUISSON	50,00%	IP	0	1 256	109	1 187	(39)	0	(40)
TREMBLAY PREVERT	50,00%	IP	0	10	6	5	(0)	0	(0)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50,00%	IP	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
SARTROUVILLE 2	50,00%	IP	0	407	22	385	(0)	0	0
DREUX	50,00%	IP	0	228	0	211	17	0	17
ANTONY LECLERC	50,00%	IP	0	578	285	293	0	0	0
SENTES VERNUILLET	50,00%	IP	0	2 349	514	1 936	(101)	0	(102)
MASSY SOGAM	50,00%	IP	0	327	8	319	0	0	(0)
ANTONY PYRENEES	50,00%	IP	0	1 752	0	1 752	0	0	0
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	50,00%	IP	0	232	0	232	(0)	0	0
CAILLOLS LA DOMINIQUE	50,00%	IP	0	460	287	173	(0)	0	0
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE Bailly103 - C	51,00%	IP	0	881	0	713	169	0	0
BOIS DES VALLEES - CFH	49,00%	IP	0	7	0	7	(0)	0	0
DOMÉ PASTEUR - CFH	49,00%	IP	0	77	0	77	(0)	0	0
DOMÉ RIVES DE RUEIL- CFH	49,00%	IP	0	52	0	52	(0)	0	0
DOMÉ RUE DE SEINE- CFH	49,00%	IP	0	48	74	122	(148)	0	0
DOMÉ CLOS DES VAUGIRARDS - CFH	49,00%	IP	0	40	0	40	0	0	0
JARDINS DE LA GEODE- CFH	42,00%	IP	0	240	506	497	(763)	558	(448)
TERRASSE MARNE LAGNY - CFH	42,00%	IP	0	41	126	132	(216)	0	(0)
Total France			9	10 176	2 023	9 214	(1 052)	1 273	(1 257)
Premier Qualitas Indonésia	51%	IP	83	7 207	3 993	4 422	(1 126)	918	(1 151)
Total Etranger			83	7 207	3 993	4 422	(1 126)	918	(1 151)
TOTAL			91	17 383	6 017	13 635	(2 178)	2 190	(2 409)

4.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS EVALUES AU COÛT AMORTI

4.4.1. Valeur nette au 30 juin 2010

(en milliers d'euros)	30.06.2010	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	555	0	555
Comptes courants copromotions et SCI	10 840	10 840	0
Investissements court terme	286	286	0
Dépôts et cautionnements versés	546	0	546
Autres immobilisations financières	952	0	952
Autres créances financières non courantes	20	19	1
Total autres actifs financiers - nets	13 200	11 145	2 055

4.4.2. Détail des autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30.06.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette
Créances rattachées à des participations						
Prêts	555		555	572		572
Dépôts et cautionnements versés	546		546	787		787
Autres immobilisations financières	163		163	33		33
Titres mis en équivalence	789		789	722		722
Autres actifs financiers non courants	1		1	1		1
Total autres actifs financiers non courants	2 055	-	2 055	2 115	-	2 115

4.4.3. Détail des autres actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30.06.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette
Comptes courants (SCI ou copromotions)	10 997	(156)	10 841	10 185	(156)	10 029
Autres actifs financiers courants	305	-	305	237	-	237
Total autres actifs financiers courants	11 301	(156)	11 145	10 422	(156)	10 266

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)	30.06.2010	31.12.2009
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	6	18
- Provisions pour engagements liés au personnel	345	248
- Provisions non déductibles	93	81
- Harmonisation des principes et méthodes comptables	1 654	856
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	6 075	2 914
Compensation IDA/IDP par entité	(2 791)	1 352
Total impôts différés actifs	5 382	5 469
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	742	0
- Harmonisation des principes et méthodes comptables	11 468	8 885
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles	1 127	1 156
- Provisions non déductibles	931	745
Compensation IDA/IDP par entité	(2 791)	1 352
Total Impôts différés passifs	11 477	12 138
Position nette	(6 095)	(6 669)

La variation des impôts différés entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010 pour 0,6 m€ est principalement liée à l'activation de déficits du groupe.

4.5.2. Déficits reportables en base

en milliers d'euros	Déficits reportables 30.06.2010 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 442	11 442		illimitée
Espagne	44 870	5 996	38 874	15 ans
LNC de Inversiones	449	449	0	15 ans
Portugal	813	0	813	6 ans
Concept Bau 2 -Berlin	1 856	1 856	0	illimitée
Concept Bau-Munich	23 816	5 073	18 743	illimitée
Indonésie	979	0	979	5 ans
1er Qualitas (51%)	326	0	326	5 ans
Pologne	1 515	0	1 515	5 ans
Zapf	32 321	6 244	26 077	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	100	0	100	illimitée
Sous total Etranger	107 045	19 618	87 427	
Total	118 487	31 060	87 427	

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2009 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 129	11 129		illimitée
Espagne	47 397	3 047	44 350	15 ans
Portugal	263	0	263	6 ans
Concept Bau 2 -Berlin	1 369	1 369	0	illimitée
Concept Bau-Munich	24 111	6 617	17 494	illimitée
Indonésie	979	0	979	5 ans
1er Qualitas (51%)	326	0	326	5 ans
Pologne	1 115		1 115	5 ans
Zapf (100%)	22 366	6 622	15 744	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	331	0	331	illimitée
Sous total Etranger	98 257	17 655	80 602	
Total	109 386	28 784	80 602	

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)	30.06.2010			31.12.2009		
	France*	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières		36 901	36 901		42 020	42 020
Promotions en cours de construction**	117 588	186 488	304 076	138 076	195 598	333 675
Valeur brute	117 588	223 389	340 977	138 076	237 619	375 695
Pertes de valeur	(2 131)	(27 889)	(30 020)	(3 177)	(33 509)	(36 686)
Valeur nette	115 457	195 500	310 957	134 899	204 110	339 009

* Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin juin 2010 pour 512 k€ pour Saint James, 4 219k€ pour Chatenay et 775 k€ pour Dominium, suite à l'acquisition de ces sociétés.

** 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 2010

(en milliers d'euros)	30.06.2010			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	13 014	11 598	12 289	36 901
Promotions en cours de construction	92 754	75 514	18 220	186 488
Valeur brute	105 768	87 112	30 509	223 389
Pertes de valeur	(12 744)	(4 288)	(10 857)	(27 889)
Valeur nette	93 024	82 823	19 652	195 500

Détail des stocks Etranger au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	16 480	13 251	12 289	42 020
Promotions en cours de construction	105 424	72 981	17 194	195 598
Valeur brute	121 904	86 232	29 483	237 619
Pertes de valeur	(15 038)	(7 996)	(10 475)	(33 509)
Valeur nette	106 866	78 236	19 008	204 110

Pertes de valeur

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

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Solde à l'ouverture	(36 686)	(45 001)
Dotations de l'exercice	(944)	(7 363)
Reprises de l'exercice	7 538	18 548
Variation de périmètre	0	(2 791)
Variation de change	72	(80)
Solde à la clôture	(30 020)	(36 686)

Au 30 juin 2010,

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

- pour 3.7 m€ concernant Zapf,
- pour 2.7 m€ concernant l'Espagne,
- pour 1.1m€ concernant la France ;

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

- pour (0.5) m€ pour le Portugal,
- pour (0.4) m€ pour l'Espagne, où les évaluations de terrains ont été réalisées par des tiers professionnels de l'immobilier.

4.7. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	30.06.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés France	19 473	(30)	19 443	110 702	(60)	110 643
Créances clients et comptes rattachés Etranger	11 273	(1 143)	10 130	15 618	(1 220)	14 398
Total créances clients	30 746	(1 173)	29 573	126 320	(1 280)	125 040

La baisse des créances clients de 95m€ est principalement imputable à l'encaissement de la créance de 87m€ liée à la livraison du Copernic 2.

Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2010 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 30.06.2010
Créances clients et comptes rattachés (1)	5 451	959	3 720	10 130

(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)	30.06.2010	31.12.2009
Solde à l'ouverture	(1 280)	(1 605)
Dotations de l'exercice	(24)	(307)
Reprises de l'exercice	131	966
Variation de périmètre	0	(334)
Variation de change	0	(0)
Solde à la clôture	(1 173)	(1 280)

4.8. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

4.8.1. Actif

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	1 828 782	1 667 510
Appels de fonds encaissés	(1 809 423)	(1 557 006)
Total	19 359	110 504
Montant dû par les clients France	(a)	19 359
Montant dû par les clients de LNCSA	(b)	114
Montant dû par les clients Etranger	(c)	11 273
Montant dû par les clients	(a)+(b)+(c)	30 746
		126 320

L'évolution du solde des montants dus par les clients France provient principalement de l'immobilier d'entreprise (Copernic II pour 87 m€).

4.8.2. Passif

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Montant dû aux clients	67 887	66 868

4.9. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2010		31.12.2009			
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	8 189		8 189	7 398		7 398
Charges constatées d'avance	1 296		1 296	988		988
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	25 832	(453)	25 379	24 456	(397)	24 059
Total autres actifs courants	35 317	(453)	34 864	32 843	(397)	32 445

L'augmentation du montant des avances et acomptes versés au 30 juin 2010 provient essentiellement des créances de TVA.

4.10. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Investissements court terme	106 914	104 432
Equivalents de trésorerie (a)	106 914	104 432
Disponibilités (b)	48 183	52 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	155 097	156 540

Les investissements court 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'élèvent à 58 m€ au 30 juin 2010 (dont 35 m€ en investissements court terme et 23 m€ en disponibilités) et 54 m€ au 31 décembre 2009.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filiales 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	30.06.2010		31.12.2009	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	14 532 169	14 532 169	14 532 169	14 532 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 14 532 169 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 31.12.2009		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(533 250)	(533 250)
Actions en circulation au 31.12.2009	13 998 919	13 998 919
Variation de l'exercice		
Acquisitions nettes de titres d'auto-contrôle et d'actions propres	(8 037)	(8 037)
Au 30.06.2010		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(541 287)	(541 287)
Actions en circulation au 30.06.2010	13 990 882	13 990 882

5.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	6 996	0
Total	6 996	0

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 2010

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

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

Pour ces plans, l'acquisition des options est soumise à la réalisation des conditions de performance.

Méthodologie de valorisation : juste valeur des stocks options

	Plan O.A.A. n°6	Plan O.A.A. n°7
Modèle utilisé	Binomial	Binomial
Juste valeur unitaire des options	3,37	3,46
Prix d'exercice	22,11	19,99
Taux d'intérêt sans risque	3,75 %	4,17 %
Taux de dividende attendu	2,50 %	2,70 %
Volatilité attendue	20,86 %	22,72 %
Taux de sortie annuel	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	99 630	99 135	228 000
Nombre de bénéficiaires	6	8	6	20	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 calculée conformément aux recommandations du CNC sur l'évaluation du coût d'inaccessibilité induit par la période de conservation, ressort à 1,1 m€. Au 30 juin 2010, les drôts acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 285 K€.

5.2. PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2009	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2010
Provisions pour risques	19 964	710	(2 274)	(1 265)	(1)	17 133
<i>dont provision pour garantie</i>	<i>8 904</i>	<i>314</i>	<i>(527)</i>	<i>(389)</i>	<i>0</i>	<i>8 302</i>
France	987	24	0	0	0	1 011
Allemagne	7 917	290	(527)	(389)	0	7 291
<i>dont provision pour litiges clients</i>	<i>1 362</i>	<i>195</i>	<i>(147)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 410</i>
France	0	0	0	0	0	0
Allemagne	52	0	(0)	0	0	52
Espagne	1 310	195	(147)	0	0	1 358
Autres	0	0	0	0	0	0
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	<i>318</i>	<i>11</i>	<i>(53)</i>	<i>(6)</i>	<i>0</i>	<i>270</i>
France	0	0	0	0	0	0
Allemagne	318	11	(53)	(6)	0	270
Espagne	0	0	0	0	0	0
<i>dont provision autres risques</i>	<i>9 380</i>	<i>188</i>	<i>(1 548)</i>	<i>(870)</i>	<i>(1)</i>	<i>7 149</i>
France	1 908	163	(7)	(252)	0	1 812
Allemagne	6 859	25	(1 478)	(618)	0	4 788
Espagne	504	0	(63)	0	0	441
Autres	109	0	0	0	(1)	108
Provisions pour charges	713	48	(265)	0	0	496
<i>dont autres charges</i>	<i>713</i>	<i>48</i>	<i>(265)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>496</i>
France	710	48	(261)	0	0	497
Allemagne	(1)	0	0	0	0	(1)
Espagne	0	0	0	0	0	0
Autres	4	0	(4)	0	0	0
Indemnités de retraite	2 292	379	(34)	(17)	17	2 637
France	706	248	0	0	0	954
Allemagne	1 512	121	(34)	(17)	0	1 582
Espagne	0	0	0	0	0	0
Autres	74	10	0	0	17	101
Total	22 968	1 137	(2 573)	(1 282)	16	20 266
dont : résultat opérationnel	22 968	1 137	(2 573)	(1 282)	16	20 266
résultat financier	0	0	0	0	0	0
dont : relevant des passifs courants	20 676	758	(2 539)	(1 265)	(1)	17 628
relevant des passifs non courants**	2 292	379	(34)	(17)	17	2 638

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

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre 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.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour les retraites en Allemagne sont identiques à celles du 31 décembre 2009.

30-juin-10	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1%	6,0%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	67 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,60%
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)	30.06.2010			31.12.2009		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	54 661	101 429	156 090	82 617	149 603	232 220
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	12 528	3 091	15 619	14 075	2 887	16 962
Total Endettement brut	67 189	104 520	171 709	96 692	152 490	249 182

(1) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12.1 m€ contre 13.2 m€ au 31 décembre 2009 (dont 6.5 m€ en France en 2010 et 8.4 m€ en 2009).

L'endettement brut baisse de 77.5m€, soit 31,1%, entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010, principalement grâce aux ressources financières dégagées par la réduction du BFR.

5.4.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

(en milliers d'euros)	30.06.2010		
	Non courant	> 1an et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	54 661	54 010	651
Autres emprunts et dettes assimilées	12 528	12 528	0
Total Endettement brut	67 189	66 538	651

5.4.3. Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2010

(en milliers d'euros)	30.06.2010			
	non courant	courant	Total	%
France	10 516	23 028	33 544	19,5%
Espagne	26 975	50 847	77 822	45,3%
Portugal	0	7 185	7 185	4,2%
Allemagne hors Zapf	16 687	2 795	19 482	11,3%
Zapf	1 639	20 642	22 281	13,0%
Pologne	9 465	23	9 488	5,5%
1er Qualitas	1 907		1 907	1,1%
Total Endettement brut	67 189	104 520	171 709	100

Au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009			
	non courant	courant	Total	%
France	28 737	62 955	91 692	36,8%
Espagne	36 727	60 579	97 306	39,1%
Portugal	7 185	312	7 497	3,0%
Allemagne hors Zapf	16 459	1 742	18 201	7,3%
Zapf	1 722	21 049	22 770	9,1%
Pologne	4 295	5 854	10 149	4,1%
1er Qualitas	1 567	0	1 567	0,6%
Total Endettement brut	96 692	152 490	249 182	100

- **France**

L'encaissement de la créance du Copernic 2 a permis de rembourser le crédit d'opération lié pour un montant de 40m€. Le solde de la baisse est lié à la baisse duBFR d'exploitation.

- **Espagne**

Le désendettement de 20m€ est permis par les livraisons d'appartements du 1^{er} semestre, ainsi que par la vente d'un terrain à une banque créancière (4m€)

- **Pas d'évolution notable pour les autres implantations**

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

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009	Échéance crédits
Crédits corporate	0	0	
Crédits sur opérations de promotion	302 540	463 798	(*)
Total lignes de crédit autorisées	302 540	463 798	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	159 648	235 951	

(*) 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 30/06/10)
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)	Note	30.06.2010	31.12.2009
Dettes sur acquisitions d'immobilisations		2	0
Montant dû aux clients	4.7	67 887	66 868
Dettes sociales		9 286	9 587
Dettes fiscales (*) (**)		8 926	26 755
Autres dettes d'exploitation		9 739	10 646
Total autres passifs courants		95 839	113 856

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

(**) La diminution des dettes fiscales est principalement due au reversement de la TVA collectée lors de l'encaissement de la créance de 87m€ liée à la livraison du Copernic 2.

5.6. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 7 790 k€ au 30 juin 2010 contre 5 753 k€ au 31 décembre 2009.

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 2010

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
30 juin 2010							
Total du chiffre d'affaires	129 100	16 833	30 950	15 073	26 855	1 227	220 039
Total du coût des ventes	(108 547)	(15 092)	(20 967)	(11 685)	(20 785)	(1 371)	(178 448)
Marge brute	20 553	1 741	9 983	3 388	6 070	(144)	41 591
% Marge brute / Chiffre d'affaires	15,92%	10,34%	32,25%	22,48%	22,60%	-11,73%	18,90%
Résultat opérationnel courant	3 932	386	(4 236)	(286)	4 018	(910)	2 904
Résultat opérationnel	3 932	386	(4 236)	(286)	4 018	(910)	2 904
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	3,05%	2,29%	(13,69%)	(1,90%)	14,96%	(74,15%)	1,32%
Bilan							
30 juin 2010							
Actifs sectoriels	302 169	25 795	75 525	68 727	93 693	27 384	593 294
Passifs sectoriels	119 980	24 523	74 235	50 856	97 545	46 152	413 291
dont dettes financières	26 012	1 175	26 348	19 482	77 822	20 870	171 710

Flux de trésorerie	30 juin 2010						
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(146)	0	(1 557)	(14)	(12)	(43)	(1 772)
Investissements corporels et incorporels	149	0	889	29	1	2	1 069
Cessions d'actifs corporels et incorporels	10	0	131	0	0	1	141

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

(1) Immobilier d'entreprise

6.2. 1er 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
Marge brute	20 343	10 279	3 222	4 593	(1 120)	496	37 813
% Marge brute / Chiffre d'affaires	16,52%	27,89%	13,92%	18,25%	-2,54%	19,10%	14,83%
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							
31 décembre 2009							
Actifs sectoriels	317 844	109 359	87 823	67 684	104 787	25 867	713 365
Passifs sectoriels	143 745	96 318	81 621	48 594	111 942	43 107	525 328
dont dettes financières	48 618	36 005	27 156	18 201	97 306	21 897	249 182

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, le Portugal et la Roumanie.

(1) Immobilier d'entreprise

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

7.1.1. Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

L'endettement non courant se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-5ans.

Au 30 juin 2010, l'encours d'emprunt s'établit à 172 millions d'euros et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (Cf. Note 5.4).

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par la Société aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 7,2 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 3,5 millions d'euros, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires. Le Groupe ne peut garantir qu'il 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 à son développement. L'absence de financement générerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 7.2.5 ci-après. A l'exception des prêts consentis à ZAPF, les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants). En effet, seul l'accord de renouvellement du pool bancaire de la société ZAPF conclu en début d'année 2009 contient l'obligation de respect de ratios financiers (Covenants), cette société étant tenue de respecter des ratios relatifs à ses fonds propres sociaux (détaillés au 7.2.5). Des circonstances échappant au contrôle de Zapf peuvent limiter sa capacité à se conformer à ces dispositions ce qui entraînerait l'exigibilité des sommes dues. En cas d'exigibilité de la dette, il est possible que l'actif de la société ZAPF ne suffise pas à assurer le remboursement intégral de la dette.

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Emprunt supérieur à cinq ans	0,7	9,8
Emprunt de un à cinq ans	54,5	73,6
Emprunt à moins d'un an	104,5	152,5
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	159,6	235,9

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 un instrument de couverture de taux consistant en un Swap à départ différé portant sur un notionnel de 25 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 2010 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 2010 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	(44)
SWAP France	Achat	25	1,75%	15/06/2013	19

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.2.1. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	30.06.2010	31.12.2009
Avals et garanties reçus	21 252	18 269
Total engagements reçus	21 252	18 269

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)	30.06.2010	31.12.2009
Garanties professionnelles	0	0
Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	2 096	0
Autres avals et garanties donnés	20 985	28 965
Indemnités d'immobilisations	6 299	5 775
Loyers immobiliers non échus	14 121	15 174
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	352	352
Engagements de crédit-baux	4	7
Engagement de rachat d'actions	0	0
Total engagements donnés	43 857	50 273

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)	30.06.2010	31.12.2009
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	7 388	9 900
Total engagements réciproques	7 388	9 900

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)	30.06.2010	31.12.2009
Créances données en garantie	17 303	113 591
Nantissement de titres et autres	0	0
Total nantissements, garanties et sûretés	17 303	113 591

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., prêts d'associés compris, 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 2010, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

30.06.10 Mandataires sociaux	en Euros		Salaires bruts *	Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable						
Directoire								
Olivier MITTERRAND	97 750						4 012	101 762
Guy WELSCH	122 250	104 751				2 400		229 401
Fabrice Desrez	87 075	10 043				2 162		99 280
Jean Tavernier	84 633	-12 090				29 105		101 648
Conseil de surveillance								
Philippe POINDRON				37 500	151 494			188 994
Louis-David MITTERRAND				26 000	275 830			301 830
Pierre FERAUD				12 000				12 000
Augustin BOU				7 500				7 500
Henri GUITELMACHER				14 000				14 000
Gérard MARGIOCCHI				28 000				28 000
Thierry POTOK				9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU				16 000				16 000
Michèle WILS				14 000				14 000
Patrick BERTIN				9 000	7 628			16 628
Extourne provision au titre de l'exercice 2009				-173 000				-173 000
Provisions au titres de l'exercice 2010				90 000				90 000
TOTAL	391 708	102 704		90 000	434 952	33 667	4 012	1 057 043

* 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)	30.06.2010	31.12.2009
Placements de trésorerie	0	0
Montant des transactions nettes (1)	5 872	179
Convention de management	600	1 200
Total	6 472	1 379

(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 80,21% au 30 juin 2010.

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)	30.06.2010	31.12.2009
Placements de trésorerie		
Montant des transactions nettes (1)	160	411
Total	160	411

(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)	30.06.2010	31.12.2009
Créances associées	16 187	9 990
Dettes associées	13 137	5 753
Total	29 325	15 743

Les créances et dettes associés 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