



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Rapport Financier

semestriel

(période du 01.01.2013 au 30.06.2013)

RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE

AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 20 SEPTEMBRE 2013

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2013. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2013.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	268,4	212,0	27%
Réservations (TTC)	273	343	- 20%
	30-06-2013	31-12-2012	Variation
Carnet de commandes (HT)	760	738	3%
Portefeuille foncier (HT)	1 804	1 800	0 %

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations du 1^{er} semestre 2013 s'inscrivent à 273 millions d'euros, en recul de 20 % par rapport à celles du 1^{er} semestre 2012 où elles s'élevaient à 343 millions d'euros. Elles représentent 1 134 logements réservés, contre 1 517 au 1^{er} semestre 2012, soit une baisse en volume de 25%.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros TTC	2013 6 mois	2012 6 mois	Variation
France	213	263	-19%
Dont particuliers	207	226	- 8%
Dont ventes en bloc	6	37	- 84%
Espagne	26	30	-13%
Allemagne	32	50	-36%
Dont Concept Bau	20	29	-31%
Dont Zapf (hors activité garages)	12	21	- 43%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	271	343	-21%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	2	0	ns
TOTAL	273	343	-20%

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	6 mois - 2013	6 mois - 2012	Variation
France	886	1 117	- 21%
Espagne	135	180	- 25%
Allemagne (Concept Bau)	39	86	- 55%
Allemagne (Zapf)	74	134	- 45%
Total	1 134	1 517	-25%

En France, les réservations d'**immobilier résidentiel** ralentissent et s'établissent à 213 millions d'euros, contre 263 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Elles portent sur 886 logements, contre 1 117 au 1^{er} semestre 2012, soit -21% en volume. La majeure partie de cette baisse est constatée dans les ventes en bloc, pour lesquelles il s'agit de retards de signatures qui doivent être régularisées au deuxième semestre.

Au cours des 6 premiers mois de l'année, les ventes aux particuliers ont ainsi représenté la quasi-intégralité des réservations, seulement 26 logements ayant été vendus en bloc à des bailleurs sociaux, contre 208 logements au 1^{er} semestre 2012. Les ventes aux acquéreurs-utilisateurs ont représenté près de 79 % de l'ensemble des ventes au détail, le solde de 21% étant constitué par les ventes aux investisseurs individuels. Pour mémoire, les ventes à ces investisseurs constituaient 32% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2012.

En dépit d'une large offre à la vente, alimentée par 14 lancements commerciaux au premier semestre (contre 13 au S1 2012), la baisse des ventes aux particuliers est la conséquence du durcissement général du marché constaté au cours du 1^{er} semestre. La demande est toutefois demeurée présente, bien que la baisse de la fréquentation des bureaux de vente et le ralentissement des rythmes commerciaux observés depuis le 2^{ème} semestre 2012 se soient accentués.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 26 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013 et représentent 135 logements, contre 30 millions d'euros et 180 logements, au 1^{er} semestre 2012. Elles portent essentiellement sur des logements à prix maîtrisés. La baisse du nombre de ventes s'explique par un effet de base lié à la performance exceptionnelle de la filiale espagnole lors du lancement de l'opération l'Hospitalet 1 au 1^{er} semestre 2012, qui avait permis de générer 103 réservations en moins de trois mois. Au 30 juin 2013, **Premier España** comptait 6 logements terminés invendus, contre 19 au 31 décembre 2012.

En Allemagne, chez **Concept Bau** les réservations s'élèvent à 20 millions d'euros, en retrait de 31% par rapport aux 29 millions d'euros du 1^{er} semestre 2012. Durant les six premiers mois de l'année, la filiale a enregistré 39 réservations, à comparer avec 86 réservations enregistrées au cours des 6 premiers mois de 2012. Une diminution provisoire de l'offre à la vente explique cette évolution, dans un marché demeurant porteur, et où les prix de vente sont en hausse.

Après la réorganisation et le redimensionnement de la branche Construction de **Zapf**, celle-ci a repris une activité commerciale sélective au 1^{er} semestre 2013. Au cours des 6 premiers mois de l'année, les ventes de logements de **Zapf** s'élèvent à 12 millions d'euros, portant sur 74 maisons à construire, en net retrait par rapport au 1^{er} semestre 2012, au cours duquel 134 logements avaient été vendus pour un total de 21 millions d'euros. Ces nouvelles commandes concernent la construction de maisons standards dans une zone géographique resserrée.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012 retraité (*)	31.12.2012 retraité (*)
Chiffre d'affaires	268 398	212 047	571 798
Coûts des ventes	(223 641)	(172 716)	(460 748)
Marge brute	44 757	39 331	111 050
Charges de personnel	(25 291)	(25 714)	(53 680)
Autres charges et produits opérationnels courants	(12 923)	(11 920)	(30 477)
Impôts et taxes	(851)	(1 045)	(1 909)
Charges liées aux amortissements	(1 932)	(1 736)	(3 528)
Sous-total Résultat opérationnel courant	3 760	(1 084)	21 456
Autres charges opérationnelles non courantes	0	0	(1 428)
Autres produits opérationnels non courants	0	2 609	2 609
Résultat opérationnel	3 760	1 525	22 637
Coût de l'endettement financier brut	(1 379)	(1 907)	(3 214)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	424	710	1 196
Coût de l'endettement net	(955)	(1 197)	(2 018)
Autres charges financières	(1 670)	(541)	(4 825)
Autres produits financiers	781	233	2 160
Résultat financier	(1 844)	(1 505)	(4 683)
Résultat des activités avant impôts	1 916	20	17 954
Impôts sur les bénéfices	(5 253)	(2 912)	(4 686)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	216	(114)	(545)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 121)	(3 006)	12 723
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	(3 981)	(4 132)	(6 510)
Dont Résultat Net Part du Groupe	860	1 126	19 233
Résultat net par action (en euro)	0,06	0,08	1,31
Résultat net par action après dilution (en euro)	0,06	0,08	1,31

(*) Suite au changement de méthode comptable intervenu en 2013 et consistant à inclure les honoraires commerciaux au prix de revient des immeubles, les états financiers semestriels et annuels 2012 ont été retraités. L'ensemble des retraitements est détaillé au chapitre 2.2 de l'annexe aux états financiers consolidés. Pour le 1^{er} semestre 2012, l'impact de ce changement de méthode est de -7,1m€ sur la marge brute, +1,8m€ sur le résultat opérationnel et +1.2m€ sur le résultat net.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2013, le chiffre d'affaires de LNC s'élève à 268,4 millions d'euros en hausse de 27% par rapport au premier semestre 2012.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2013	en % du CA total	S1 2012	en % du CA total	Variation (en m€)	Variation (en %)
France	168,6	63%	146,7	69%	21,9	15%
dont résidentiel	150,7	56%	138,1	65%	12,6	9%
dont immobilier d'entreprise	17,9	7%	8,6	4%	9,3	108%
Espagne	2,1	1%	11,0	5%	-8,9	-81%
Allemagne	97,7	36%	53,8	25%	43,9	82%
dont Concept Bau	42,0	16%	8,6	4%	33,4	388%
dont Zapf	55,7	21%	45,2	21%	10,5	23%
Autres implantations	0	ns	0,6	0%	-0,6	-100%
Total	268,4	100%	212,0	100%	56,4	27%

En France, le chiffre d'affaires **résidentiel** du 1^{er} semestre 2013 s'inscrit à 150,7 millions d'euros, en hausse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette progression résulte de l'accroissement de la production technique de logements liée à la forte activité commerciale de l'exercice 2011.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 2,1 millions d'euros, contre 11 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Il résulte de la livraison de seulement 15 logements au cours des six premiers mois de 2013, contre 59 unités au 1^{er} semestre 2012, en lien avec un calendrier d'achèvement des chantiers concentré sur le deuxième semestre.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 42 millions d'euros, contre 8,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Ce chiffre d'affaires en hausse correspond à la livraison de 129 unités, à comparer aux 10 livraisons effectuées au 1^{er} semestre 2012, toujours en lien avec les calendriers d'achèvement des chantiers. Pour des raisons de typologie différente des programmes, les unités livrées au 1^{er} semestre 2013 ont des prix unitaires moyens nettement inférieurs à ceux des livraisons du S1 2012.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'établit à 55,7 millions d'euros, contre 45,2 millions d'euros pour les 6 premiers mois de 2012, en hausse de 23%. La branche Garages préfabriqués représente 64 % du chiffre d'affaires semestriel de la filiale, avec 6 474 unités livrées au cours du semestre. La progression du chiffre d'affaires provient de l'activité Bau, où il passe de 9m€ au S1 2012 à 20m€ au S1 2013.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** s'élève à 17,9 millions d'euros, contre 8,6 millions d'euros pour les 6 premiers mois 2012. Il correspond à la prise en compte de l'avancement des travaux du chantier de l'immeuble de Boulogne, dont la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2013.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 39,3m€ au S1 2012 (retraité) à 44,8m€ au S1 2013, représentant une hausse de 5,5m€, comme détaillé ci-dessous.

En millions d'euros HT	pour mémoire						Variation (en m€)
	S1 2013	en % du CA	S1 2012 retraité	en % du CA	S1 2012 publié	en % du CA	
France	33,5	19,9%	29,9	20,4%	36,9	25,1%	3,6
dont résidentiel	28,8	19,1%	27,8	20,1%	34,6	25,0%	1,0
dont immobilier d'entreprise	4,7	26,3%	2,1	24,4%	2,3	26,7%	2,6
Espagne	-0,6	-28,6%	0,0	0,0%	0,1	0,9%	-0,6
Allemagne	11,9	12,2%	9,2	17,2%	9,2	17,2%	2,7
dont Concept Bau	4,3	10,2%	2,1	24,4%	2,1	24,4%	2,2
dont Zapf	7,6	13,6%	7,1	15,8%	7,1	15,8%	0,5
Autres implantations	0,0	<i>ns</i>	0,2	33,3%	0,2	33,3%	-0,2
Total	44,8	16,7%	39,3	18,5%	46,4	21,9%	5,5

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel: +1,0m€** Augmentation principalement permise par la progression de 12,6m€ du chiffre d'affaires entre les deux semestres. Cet effet est néanmoins atténué par une érosion du taux de marge brute de 1 point liée au durcissement du marché.
- ✓ **France IE: +2,6m€** Augmentation principalement permise par la progression de 9,3m€ du chiffre d'affaires entre les deux semestres
- ✓ **Espagne : -0,6m€.** Baisse liée au très bas niveau de chiffre d'affaires du S1 2013, correspondant essentiellement à des livraisons de stocks durs sans marge. En outre, les terrains gelés ont fait l'objet d'une dépréciation de 0,7m€.
- ✓ **Concept Bau : +2,2m€.** Augmentation principalement permise par la progression de 33,4m€ du chiffre d'affaires entre les deux semestres. La forte baisse du taux de marge est liée au fait que 60% des logements livrés au cours du semestre ont concerné une vente en bloc.
- ✓ **Zapf : +0,5m€.** Le niveau de marge dégagée reste bas du fait de livraisons de l'activité Bau qui ne portent encore que sur les anciens programmes déficitaires. Le niveau de rentabilité de l'activité Garages est stable entre les deux périodes.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 3,8m€ au S1 2013, en hausse de 4,9m€ par rapport au S1 2012 (retraité), comme détaillé ci-dessous :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT			pour mémoire				Variation (en m€)
	S1 2013	en % du CA	S1 2012 retraité	en % du CA	S1 2012 publié	en % du CA	
France	16,1	9,5%	11,7	8,0%	11,4	7,8%	4,4
dont résidentiel	12,8	8,5%	9,9	7,2%	10,1	7,3%	2,9
dont immobilier d'entreprise	3,3	18,4%	1,8	20,9%	1,3	15,1%	1,5
Espagne	-1,6	-76,2%	-0,2	-1,8%	-1,7	-15,5%	-1,4
Allemagne	-10,5	-10,7%	-13,1	-24,3%	-13,1	-24,3%	2,6
dont Concept Bau	0,5	1,2%	-1,1	-12,8%	-1,1	-12,8%	1,6
dont Zapf	-11,0	-19,7%	-12,0	-26,5%	-12,0	-26,5%	1,0
Autres implantations	-0,2	ns	0,5	83,3%	0,5	83,3%	-0,7
Total	3,8	1,4%	-1,1	-0,5%	-2,9	-1,4%	4,9

Dans le segment France résidentiel, le ROC progresse de +2,9m€, pour +1m€ de marge brute grâce à la maîtrise des dépenses opérationnelles. La marge opérationnelle courante s'inscrit à 8,5% du chiffre d'affaires sur la période, contre 7,2% au S1 2012, sur ce segment qui représente 56% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le ROC de l'immobilier d'entreprise progresse de 1,5m€, concomitamment à la hausse de sa marge brute.

Le ROC espagnol est négatif du fait du très faible niveau de chiffre d'affaires et de marge brute du semestre lié à un calendrier de livraison défavorable.

Le ROC de Concept Bau est très faible pour le même type de raison que l'Espagne.

Enfin, le ROC de Zapf est négatif à hauteur de 11m€, du fait d'une part d'une saisonnalité défavorable, et d'autre part de surcoûts d'environ 5m€ dans la branche Bau, en lien avec des malfaçons constatées suite à des livraisons de logements construits en 2012.

CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

Les comptes du premier semestre 2013 ne comportent pas de produit non courant, contrairement à ceux du premier semestre 2012, au cours duquel LNC avait cédé ses activités indonésiennes, permettant de dégager une plus-value de 2.6m€.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 1,4m€ au S1 2013 contre 1,9m€ au S1 2012. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 1,6m€ au 1^{er} semestre 2013, contre 1,3m€ au 1^{er} semestre 2012. Ainsi, la charge totale d'intérêts (en charge et en stocks) est passée de 3,2m€ à 3,0m€ entre les deux périodes, en baisse de 6%

Pour sa part, l'endettement brut moyen est resté stable, passant de 130m€ à 131m€, entre les deux périodes. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4,6% au S1 2013 contre 4,9% au S1 2012. Cette baisse est liée à la baisse de l'Euribor 3 mois moyen observée sur le marché.

Au total, le résultat financier s'élève à -1,8m€ au S1 2013, contre -1,5m€ au S1 2012.

RESULTAT NET

La charge d'impôt sur les bénéfices s'élève à -5,3m€ au 1^{er} semestre 2013, en hausse de 2,3m€ par rapport au S1 2012, et se décomposant entre un IS exigible de -5,0m€ (essentiellement en France) et un IS différé de -0,3m€.

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 4m€ au 1^{er} semestre 2013, traduisant principalement la quote-part de perte des minoritaires de ZAPF, lesquels détiennent 32% de la société.

Le résultat net part du groupe du semestre s'inscrit à 0,9m€, contre 1,1 m€ pour le S1 2012 (retraité)

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF	30.06.2013	31.12.2012
(en milliers d'euros)		retraité (*)
Ecarts d'acquisition nets	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes	350	407
Immobilisations corporelles nettes	37 590	38 126
Autres actifs financiers non courants	2 593	1 683
Impôts différés actifs	6 325	6 949
Total actifs non courants	53 702	54 009
Stocks et encours	395 275	398 321
Clients et comptes rattachés	61 148	39 181
Créances d'impôts	49	851
Autres actifs courants	47 892	69 685
Titres disponibles à la vente	840	838
Actifs financiers courants	21 953	19 815
Trésorerie et équivalent de trésorerie	114 830	114 039
Total actifs courants	641 987	642 730
Total actif	695 689	696 739

PASSIF	30.06.2013	31.12.2012
(en milliers d'euros)		retraité (*)
Capital	16 040	15 242
Primes liées au capital	81 286	77 115
Réserves et résultats accumulés	128 683	113 891
Résultat net part du groupe	860	19 233
Capitaux propres part du groupe	226 869	225 481
Part revenant aux intérêts non contrôlés	(1 023)	(1 990)
Capitaux propres de l'ensemble	225 846	223 491
Dettes financières non courantes	93 569	89 056
Provisions non courantes	2 927	3 333
Impôts différés passifs	4 773	4 633
Autres passifs financiers non courants	1 100	0
Total passifs non courants	102 369	97 022
Dettes financières courantes	58 936	64 541
Provisions courantes	19 499	17 838
Fournisseurs et autres créditeurs	124 917	135 263
Dettes d'impôts	5 048	5 850
Autres passifs courants	146 063	136 254
Autres passifs financiers courants	13 011	16 480
Total passifs courants	367 474	376 226
Total passif et capitaux propres	695 689	696 739

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2013	31/12/2012 retraité	31/12/2012 publié	Variation
Stocks	395,3	398,3	383,2	-3,1
Clients et autres créances	128,6	128,7	128,7	-0,1
Fournisseurs et autres dettes	284,0	288,0	288,0	-4,0
TOTAL BFR	239,8	239,0	223,9	0,8

A méthode comptable constante, le BFR est globalement stable entre fin 2012 et le 30 juin 2013. Le changement de méthode de comptabilisation des honoraires commerciaux a conduit à en activer 15m€ en stock au 31/12/2012.

Le BFR consolidé de LNC se répartit géographiquement comme suit :

	30/06/2013	en %	31/12/2012 retraité	en %	31/12/2012 publié	en %	variation
France	140,5	59%	144,1	60%	130,7	55%	-3,6
Espagne	35,7	15%	38,7	16%	37,0	15%	-3
Concept Bau	54,9	23%	42,5	18%	42,5	18%	12,4
Zapf	3,9	2%	5,8	2%	5,8	2%	-1,9
Autres implantations	4,8	2%	7,9	3%	7,9	3%	-3,1
Total	239,8	100%	239,0	100%	223,9	94%	0,8

Le BFR est en hausse de 12,4m€ chez Concept Bau, en lien avec des acquisitions foncières, et en baisse dans toutes les autres implantations.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2013

(en millions d'euros)	30/06/2013	31/12/2012 retraité	Variation
Dettes financières non courantes	-93,6	-89,1	-4,5
Dettes financières courantes	-58,9	-64,5	5,6
-retraitement apports promoteurs	17,3	18,0	-0,7
Endettement brut	-135,2	-135,6	0,4
Trésorerie	114,8	114,0	0,8
Endettement net	-20,4	-21,6	1,2
Capitaux propres consolidés	225,8	223,5	2,3
Endettement net / capitaux propres conso	9,0%	9,7%	

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 20,4m€ au 30 juin 2013, stable par rapport à 21,6m€ à fin 2012, corrélativement à la stabilité du BFR.

Au 30 juin 2013, l'endettement net représente 9% des capitaux propres consolidés de LNC.

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

(en m€)	30/06/2013	31/12/2012	Variation
France Résidentiel	30,6	25,1	5,5
France IE	4,0	1,3	2,7
Espagne	-28,4	-26,3	-2,1
Concept Bau	-20,5	-7,6	-12,9
Zapf	-6,2	-7,1	0,9
Autres implantations	0,1	-7,0	7,1
Total Groupe	-20,4	-21,6	1,2

De la même manière que pour le BFR, la principale augmentation d'endettement net se situe chez Concept Bau, pour +12,9m€. Dans le cadre du système de « cash-pooling » en place chez LNC, la trésorerie positive disponible des filiales est centralisée au Siège et apparaît dans le segment « France Résidentiel ».

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2013	S1 2012 retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	5,9	0,9
Variation du BFR liée à l'activité *	-0,7	-13,1
Intérêts versés nets et impôts payés	-5,5	-6,8
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-0,3	-19,0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement **	2,5	-6,3
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-4,2	-7,7
Variation de l'endettement	<u>3,3</u>	<u>2,6</u>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-0,9	-5,1
<i>Incidences des variations de change</i>	0	-0,1
Variation totale de Trésorerie	1,2	-30,5
Trésorerie d'ouverture	112,7	151,0
Trésorerie de clôture **	114,0	120,6

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

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

L'augmentation de trésorerie résulte principalement des opérations d'investissement, dont principalement la cession de Premier SAS pour 3,7m€ au premier semestre 2013.

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Le chiffre d'affaires enregistré au 1^{er} semestre 2013 est affecté par une saisonnalité défavorable, mais il est attendu en hausse dans la seconde partie de l'année, en particulier en Espagne.

Au 2^{ème} semestre 2013, Les Nouveaux Constructeurs poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et des coûts de production de ses programmes en cours.

En France, où se concentre désormais plus de 87 % du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation des produits à la demande, et en maintenant une grande exigence en matière de développement foncier.

En Espagne, les lancements de programmes à prix maîtrisés continuent à être très bien accueillis et le carnet de commandes y est en hausse. En Allemagne, après une période de réorganisation, la branche Construction de Zapf a pris de nouvelles commandes en 2013, se concentrant sur des projets à faible risque technique. Il n'en demeure pas moins que le risque de découvrir de nouvelles malfaçons, ou de ne pouvoir couvrir les coûts fixes de manière satisfaisante, ne peut être totalement écarté dans cette filiale. 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.

A 760 millions d'euros au 30 juin 2013, le carnet de commandes est en légère progression par rapport à son niveau du 31 décembre 2012.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 748 millions d'euros (HT) et représente, à ce niveau, 15 mois de chiffre d'affaires, contre 16 mois fin 2012.

CARNET DE COMMANDES

<i>En millions d'euros HT</i>	30-06-2013	31-12-2012	Variation
France	544	533	2%
Espagne	83	62	34%
Allemagne	121	115	5%
Dont Concept Bau	58	77	-25%
Dont Zapf (yc activité garages)	63	38	66%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	748	710	5%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12	28	-57%
TOTAL	760	738	3%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel est en légère progression à 544 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes est en hausse de 34 % par rapport au 31 décembre 2012, s'inscrivant à 83 millions d'euros. Son augmentation est liée au bon niveau des réservations de logements à prix maîtrisés et au très faible nombre de livraisons du semestre.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'inscrit à 121 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 115 millions d'euros au 31 décembre dernier. Chez **Concept Bau**, il s'inscrit en baisse de 25% suite aux

livraisons de la période. Chez **Zapf** enfin, le carnet de commandes concerne l'activité Garage pour 59%, et l'activité Bau pour le solde.

Le carnet de commandes de **l'immobilier d'entreprise** s'inscrit à 12 millions d'euros, soit le chiffre d'affaires restant à dégager de l'immeuble de Boulogne.

PORTEFEUILLE FONCIER

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à LNC, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel.

Au 30 juin 2013, le portefeuille foncier total de **LNC** s'établit à 1 804 millions d'euros (HT) globalement stable par rapport au 31 décembre 2012. Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 544 millions d'euros (HT), soit l'équivalent de 6 855 logements, contre 1 580 millions d'euros (HT) et 7 168 logements au 31 décembre 2012. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente 2 ans et demi d'activité

PORTEFEUILLE FONCIER

En millions d'euros HT	30-06-2013	31-12-2012	Variation
France	1 301	1 332	-2%
Espagne	23	38	-39%
Allemagne	220	209	5%
Dont Concept Bau	220	209	5%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	1 544	1 580	-2%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	260	220	18%
TOTAL	1 804	1 800	0%

En France, où se situe 84% du portefeuille foncier résidentiel LNC, les critères de sélection des maîtrises foncières ont été adaptés pour s'adapter au mieux aux nouvelles conditions de marché. Au 30 juin 2013, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 301 millions d'euros et représente 6 336 logements.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 140 logements fin juin 2013, contre 223 logements fin décembre 2012. Ce faible niveau correspond à une politique d'approvisionnement foncier en "juste à temps".

Au 30 juin 2013, **LNC** détient 4 terrains gelés en Espagne ainsi que deux tranches de programmes suspendus.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** se renforce légèrement à 220 millions d'euros et représente 379 logements fin juin 2013, contre 209 millions d'euros et 409 logements fin décembre 2012.

En Immobilier d'entreprise, le portefeuille foncier est en croissance de 18% à 260 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à Montrouge et d'un à Chatenay-Malabry, ce dernier étant actuellement en construction.

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-france.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 7.4 des états financiers consolidés annexés.



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2013

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 26 septembre 2013

Moïse MITTERRAND
Président du Directoire

Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle

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
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
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 2013

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 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.2 « Retraitement des honoraires commerciaux » de l'annexe, qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'activation des honoraires commerciaux.

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 Paris-La Défense, le 25 septembre 2013

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal stroke with a small vertical tick mark and a short horizontal stroke at the end.

François Carrega

A handwritten signature in black ink, characterized by two large, overlapping loops and a vertical stroke that descends from the center of the loops.

Sébastien Huet

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2013

Comptes consolidés semestriels résumés établis selon le référentiel IFRS

Activité du groupe LNC

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment C. La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « LNC », « le Groupe » ou « le groupe LNC ». Le siège social de la Société est situé au 33, Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15.

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

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2013	30.06.2012 retraité (*)	31.12.2012 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	268 398	212 047	571 798
Coûts des ventes	3.1	(223 641)	(172 716)	(460 748)
Marge brute	3.1	44 757	39 331	111 050
Charges de personnel	4.1	(25 291)	(25 714)	(53 680)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(12 923)	(11 920)	(30 477)
Impôts et taxes		(851)	(1 045)	(1 909)
Charges liées aux amortissements		(1 932)	(1 736)	(3 528)
Sous-total Résultat opérationnel courant		3 760	(1 084)	21 456
Autres charges opérationnelles non courantes	4.2	0	0	(1 428)
Autres produits opérationnels non courants	4.2	0	2 609	2 609
Résultat opérationnel		3 760	1 525	22 637
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(1 379)	(1 907)	(3 214)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	424	710	1 196
Coût de l'endettement net		(955)	(1 197)	(2 018)
Autres charges financières	4.3	(1 670)	(541)	(4 825)
Autres produits financiers	4.3	781	233	2 160
Résultat financier		(1 844)	(1 505)	(4 683)
Résultat des activités avant impôts		1 916	20	17 954
Impôts sur les bénéfices	4.4	(5 253)	(2 912)	(4 686)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		216	(114)	(545)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(3 121)	(3 006)	12 723
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(3 981)	(4 132)	(6 510)
Dont Résultat Net Part du Groupe		860	1 126	19 233
Résultat net par action (en euro)	4.5	0,06	0,08	1,31
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	0,06	0,08	1,31

(*) Compte de résultat global retraité des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

2. Etat des gains et pertes comptabilisés - Résultat au capital propre

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
		retraité (*)	retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 121)	(3 006)	12 723
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	469	(288)	(549)
<i>Ecart de conversion</i>	469	(288)	(549)
Résultat global	(2 652)	(3 294)	12 174
<i>dont quote-part du groupe</i>	1 329	838	18 684
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	(3 981)	(4 132)	(6 510)

(*) Compte de résultat retraité des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2013	31.12.2012 retraité (*)
Ecart d'acquisition nets	5.1	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		350	407
Immobilisations corporelles nettes	5.2	37 590	38 126
Autres actifs financiers non courants	5.3	2 593	1 683
Impôts différés actifs	5.4	6 325	6 949
Total actifs non courants		53 702	54 009
Stocks et encours	5.5	395 275	398 321
Clients et comptes rattachés	5.6	61 148	39 181
Créances d'impôts		49	851
Autres actifs courants	5.7	47 892	69 685
Titres disponibles à la vente		840	838
Actifs financiers courants	5.3	21 953	19 815
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.8	114 830	114 039
Total actifs courants		641 987	642 730
Total actif		695 689	696 739
PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2013	31.12.2012 retraité (*)
Capital	6.1	16 040	15 242
Primes liées au capital		81 286	77 115
Réserves et résultats accumulés		128 683	113 891
Résultat net part du groupe		860	19 233
Capitaux propres part du groupe		226 869	225 481
Part revenant aux intérêts non contrôlés		(1 023)	(1 990)
Capitaux propres de l'ensemble		225 846	223 491
Dettes financières non courantes	6.4	93 569	89 056
Provisions non courantes	6.2	2 927	3 333
Impôts différés passifs	5.4	4 773	4 633
Autres passifs financiers non courants		1 100	0
Total passifs non courants		102 369	97 022
Dettes financières courantes	6.4	58 936	64 541
Provisions courantes	6.2	19 499	17 838
Fournisseurs et autres créditeurs		124 917	135 263
Dettes d'impôts		5 048	5 850
Autres passifs courants	6.5	146 063	136 254
Autres passifs financiers courants	6.6	13 011	16 480
Total passifs courants		367 474	376 226
Total passif et capitaux propres		695 689	696 739

(*) Etat de situation financière consolidée retraité des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2012

	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto- détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
(en milliers d'euros)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011 publié	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4809	208 266
Retraitement Honoraires Commerciaux			10 867		10 867	148	11 015
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011 retraité	15 242	77 115	122 402	(435)	214 324	4 957	219 281
Ecart de conversion			(288)		(288)	0	(288)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	0	0	(288)	0	(288)	0	(288)
Résultat de l'exercice (b)			1 126		1 126	(4 132)	(3 006)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	0	838	0	838	(4 132)	(3 294)
Variation de capital							
Dividendes versés			(7 344)		(7 344)	(382)	(7 726)
Mouvements sur actions propres			(8)		(8)		(8)
Impacts des mouvements de périmètre			14		14	(14)	0
Autres variations			(92)		(92)		(92)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	0	(7 430)	0	(7 430)	(396)	(7 826)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2012 retraité	15 242	77 115	115 810	(435)	207 732	429	208 161

Au 30 juin 2013

	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
(en milliers d'euros)							
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011 publié	15 242	77 115	111 535	(435)	203 457	4 809	208 266
Retraitement Honoraires Commerciaux			10 867		10 867	148	11 015
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2011 retraité	15 242	77 115	122 402	(435)	214 324	4 957	219 281
Ecart de conversion			(549)		(549)		(549)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	0	0	(549)	0	(549)	(0)	(549)
Résultat de l'exercice (b)			19 233		19 233	(6 510)	12 723
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	0	18 684	0	18 684	(6 510)	12 174
Variation de capital							
Dividendes versés			(7 344)		(7 344)	(437)	(7 781)
Mouvements sur actions propres			15		15	0	15
Impacts des mouvements de périmètre			(101)		(101)	0	(101)
Autres variations			(97)		(97)	0	(97)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	0	(7 527)	0	(7 527)	(437)	(7 964)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2012 retraité	15 242	77 115	133 559	(435)	225 481	(1 990)	223 491
Ecart de conversion			469		469		469
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	0	0	469	0	469	(0)	469
Résultat de l'exercice (b)			860		860	(3 981)	(3 121)
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	0	1 329	0	1 329	(3 981)	(2 652)
Variation de capital	798	4 171			4 969		4 969
Dividendes versés (*)			(9 136)		(9 136)	1 845	(7 291)
Mouvements sur actions propres			3 325	435	3 760		3 760
Impacts des mouvements de périmètre			466		466	3 103	3 569
Autres variations							
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	798	4 171	(5 345)	435	59	4 948	5 007
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2013	16 040	81 286	129 543	0	226 869	(1 023)	225 846

(*) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de 1 845k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats négatifs 2012.12 des SCI.

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat des parts des minoritaires de Comepar au

23 janvier 2013.

Les mouvements sur actions propres correspondent à la cession de la filiale Premier SAS à la société Premier Investissement au 11 avril 2013. Au 30 juin 2013, LNCSA ne détient plus que les actions d'autocontrôle liées au contrat de liquidité (cf. note 6.1.2 Nombre d'actions en circulation).

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2013	30.06.2012 retraité (*)	31.12.2012 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(3 121)	(3 006)	12 723
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		0	0	(31)
Élimination des amortissements et provisions		3 575	2 042	7 200
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(481)	333	156
Élimination des plus ou moins values de cession		(81)	(2 649)	(3 056)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(216)	114	545
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		(324)	(3 166)	17 537
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	955	1 197	2 018
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4.1	5 253	2 912	4 686
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		5 884	943	24 241
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(728)	(13 117)	(56 519)
Intérêts versés nets		(955)	(1 197)	(2 019)
Impôts payés		(4 538)	(5 673)	(9 969)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(337)	(19 044)	(44 266)
Incidence des variations de périmètre		(1)	0	0
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		3 791	(2 076)	(2 397)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 395)	(2 182)	(3 817)
Acquisition d'actifs financiers		(72)	(2 712)	(3 059)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		32	(11)	1 337
Cession et remboursement d'actifs financiers		75	1 140	1 327
Dividendes reçus des sociétés associées		70	(426)	511
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		2 500	(6 267)	(6 098)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		0	0	(99)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(4 183)	(7 344)	(7 344)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		0	(382)	(437)
Acquisition et cession d'actions propres		(16)	(8)	15
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		3 274	2 648	19 937
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(925)	(5 086)	12 072
Incidence des variations des cours des devises		(8)	(77)	(26)
Variation de trésorerie		1 230	(30 474)	(38 318)
Trésorerie d'ouverture		112 739	151 057	151 057
Trésorerie de clôture		113 969	120 583	112 739
dont Trésorerie de clôture actif		114 830	124 215	114 039
dont Trésorerie de clôture passif		861	3 632	1 300
Trésorerie de clôture		113 969	120 583	112 739

(*) Tableau de variation de la trésorerie consolidée retraité des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

Pour rappel, les transactions avec les minoritaires au 31 décembre 2012 correspondent à :

- la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires (5%) de Kesting par Zapf pour (75)k€
- la trésorerie versée pour le rachat de parts LNCI (0.04%) par LNCSA pour (24)k€.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012 retraité (*)	31.12.2012 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(1 025)	(55 926)	(60 311)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(3 306)	(6 774)	(18 687)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	3 603	49 583	22 479
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(728)	(13 117)	(56 519)

(*) Tableau de variation de la trésorerie consolidée retraité des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

La variation du BFR est de (0.7)m€ sur le premier semestre 2013.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

PRINCIPES ET METHODES D'OUVERTURE

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 2012, disponible sur le site du groupe www.lesnouveauxconstructeurs.fr

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été établis par le Directoire du 16 septembre 2013.

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

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

1.1.1. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2013.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2013 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente.

- IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » ;
- Amendements IFRS1, Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants – Prêts gouvernementaux ;
- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers ;
- Amendements à IFRS 7 sur les informations à fournir se rapportant à la compensation des actifs financiers et des passifs financiers ;
- Amendements IAS 19, Avantages du personnel ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2009-2011 (émis en mai 2012).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du Groupe lors de leur première application.

1.1.2. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2013.

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Partenariats » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;

- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 : dispositions transitoires (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013).

Au 30 juin 2013, le Groupe n'a adopté aucune de ces normes optionnelles par anticipation.

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

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7 ;
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 - Entités d'investissement ;
- Amendement à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers ;
- IFRIC 21 – Droits ou taxes ;
- Amendement à IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

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

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

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

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 30 juin 2013 est Premier España ;

Depuis fin 2008, la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement brut de Premier España de près de 100m€ depuis 2008. Au 30 juin 2013, celui-ci s'élève à 30m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile. Par ailleurs, Premier España présente au bilan un stock net de 28m€, dont 0.9m€ de stock durs et 20m€ de terrains gelés.

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (cf. notes 1.3.1 et 3.1) ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur

des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;

- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. notes 1.3.7 et 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. notes 1.3.10 et 5.5) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. notes 1.3.19 et 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués.³
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 1.3.21 et 4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France, de 3 ans dans les filiales étrangères de promotion, à l'exception de Zapf, où une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC 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 2013, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de 0.5m€. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

1.2. PRINCIPES COMPTABLES

A l'exception du changement de méthode relatif aux honoraires commerciaux (cf. note 2.2), les principes comptables appliqués sont identiques à ceux utilisés au 31 décembre 2012.

2.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2013

Au cours du premier semestre de l'exercice 2013, les évènements significatifs sont les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires résidentiel du premier semestre 2013 s'inscrit à 150.7m€, en hausse de 9% par rapport au premier semestre 2012. Cette progression résulte de l'accroissement de la production technique de logements liée à la forte activité commerciale de l'exercice 2011.
- Le chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise s'élève à 17.9m€, contre 8.6m€ pour les six premiers mois 2012. Il correspond à la prise en compte de l'avancement des travaux du chantier de l'immeuble de Boulogne, dont la livraison est prévue au quatrième trimestre 2013.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 2.1m€, contre 11m€ au premier semestre 2012. Il résulte de la livraison de seulement 15 logements au cours des six premiers mois de 2013, contre 59 unités au premier semestre 2012, en lien avec un calendrier d'achèvement des chantiers concentré sur le deuxième semestre.
- En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 42m€, contre 8.6m€ au premier semestre 2012. Ce chiffre d'affaires en hausse correspond à la livraison de 129 unités, à comparer aux 10 livraisons effectuées au premier semestre 2012, toujours en lien avec les calendriers d'achèvement des chantiers. Pour des raisons de typologie différente de programmes, les unités livrées au premier semestre 2013 ont des prix unitaires moyens nettement inférieurs à ceux des livraisons du premier semestre 2012.
- Le chiffre d'affaires de Zapf s'établit à 55.7m€, contre 45.2m€ pour les six premiers mois de 2012, en hausse de 23%. La branche Garages préfabriqués représente 64% du chiffre d'affaires semestriel de la filiale, avec 6 474 unités livrées au cours du semestre. La progression du chiffre d'affaires provient de l'activité BAU, avec 48 logements livrés au premier semestre 2013, contre 21 pour le premier semestre 2012.

2.2 RETRAITEMENT DES HONORAIRES COMMERCIAUX

Le 08 novembre 2012, l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a répondu à une consultation relative à la comptabilisation des honoraires commerciaux et visant à harmoniser les pratiques comptables des promoteurs immobiliers.

Le Groupe a ainsi décidé d'appliquer la recommandation de l'ANC visant à activer les honoraires commerciaux et à les reconnaître à l'avancement en marge brute. Auparavant, ces frais étaient comptabilisés en autres charges opérationnels lorsqu'ils étaient encourus

L'impact du retraitement rétrospectif des honoraires commerciaux au 1^{er} janvier 2012 sur les réserves est présenté dans le tableau de variation des capitaux propres, cf. page 5.

Les tableaux suivants présentent les impacts de l'application rétrospective du changement volontaire de méthode sur le compte de résultat, l'état de situation financière et le tableau de variation des flux de trésorerie sur les périodes du 31 décembre 2012 et du 30 juin 2012.

2.2.1 Retraitement des honoraires commerciaux au 31 décembre 2012

Impacts du retraitement sur le compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT				
(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitement	31.12.2012 retraité
Chiffre d'affaires	3.1	571 798	0	571 798
Coûts des ventes	3.1	(444 308)	(16 440)	(460 748)
Marge brute	3.1	127 490	(16 440)	111 050
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(46 081)	15 604	(30 477)
Sous-total Résultat opérationnel courant		22 292	(836)	21 456
Résultat opérationnel		23 473	(836)	22 637
Résultat financier		(4 683)	0	(4 683)
Résultat des activités avant impôts		18 790	(836)	17 954
Impôts sur les bénéfices	4.4	(4 979)	293	(4 686)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(545)	0	(545)
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	(543)	12 723
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(6 614)	104	(6 510)
Dont Résultat Net Part du Groupe		19 880	(647)	19 233

Impacts du retraitement sur l'état de situation financière consolidée

ACTIF		31.12.2012	Retraitement	31.12.2012
(en milliers d'euros)	Notes	publié		retraité
Autres actifs financiers non courants	5.4	1 343	340	1 683
Total actifs non courants		53 669	340	54 009
Stocks et encours	5.5	383 210	15 111	398 321
Total actifs courants		627 619	15 111	642 730
Total actif		681 288	15 451	696 739

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitement	31.12.2012 retraité
Capital	6.1	15 242	0	15 242
Primes liées au capital		77 115	0	77 115
Réserves et résultats accumulés		103 024	10 867	113 891
Résultat net part du groupe		19 880	(647)	19 233
Capitaux propres part du groupe		215 261	10 220	225 481
Part revenant aux intérêts non contrôlés		(2 242)	252	(1 990)
Capitaux propres de l'ensemble		213 019	10 472	223 491
Total passifs non courants		97 022	0	97 022
Dettes d'impôts		870	4 980	5 850
Total passifs courants		371 246	4 980	376 226
Total passif et capitaux propres		681 288	15 451	696 739

Impacts du retraitement sur le tableau de variation des flux de trésorerie consolidée

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2012 publié	Retraitement	31.12.2012 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		13 266	(543)	12 723
Élimination du résultat des mises en équivalence		545	0	545
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		18 080	(543)	17 537
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	2 018	0	2 018
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	4 979	(293)	4 686
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		25 077	(836)	24 241
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(57 355)	836	(56 519)
Intérêts versés nets		(2 019)	0	(2 019)
Impôts payés		(9 969)	0	(9 969)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(44 266)	0	(44 266)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 098)	0	(6 098)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		12 072	0	12 072
Incidence des variations des cours des devises		(26)	0	(26)
Variation de trésorerie		(38 318)	0	(38 318)
Trésorerie d'ouverture		151 057	0	151 057
Trésorerie de clôture		112 739	0	112 739
dont Trésorerie de clôture actif		114 039	0	114 039
dont Trésorerie de clôture passif		1 300	0	1 300
Trésorerie de clôture		112 739	0	112 739

2.2.2 Retraitement des honoraires commerciaux au 30 juin 2012

Impacts du retraitement sur le compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2012 publié	Retraitement	30.06.2012 retraité
Chiffre d'affaires	3.1	212 047	0	212 047
Coûts des ventes	3.1	(165 640)	(7 076)	(172 716)
Marge brute	3.1	46 407	(7 076)	39 331
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(20 783)	8 863	(11 920)
Sous-total Résultat opérationnel courant		(2 871)	1 787	(1 084)
Résultat opérationnel		(262)	1 787	1 525
Résultat financier		(1 505)	0	(1 505)
Résultat des activités avant impôts		(1 767)	1 787	20
Impôts sur les bénéfices	4.4	(2 363)	(549)	(2 912)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(118)	4	(114)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(4 248)	1 242	(3 006)
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(4 139)	7	(4 132)
Dont Résultat Net Part du Groupe		(109)	1 235	1 126

Impacts du retraitement sur le tableau de variation des flux de trésorerie consolidée

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2012 publié	Retraitement	30.06.2012 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		(4 248)	1 242	(3 006)
Élimination du résultat des mises en équivalence		118	(4)	114
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		(4 404)	1 238	(3 166)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	1 197	0	1 197
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	2 363	549	2 912
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		(844)	1 787	943
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(11 330)	(1 787)	(13 117)
Intérêts versés nets		(1 197)	0	(1 197)
Impôts payés		(5 673)	0	(5 673)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(19 044)	0	(19 044)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(6 267)	0	(6 267)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(5 086)	0	(5 086)
Incidence des variations des cours des devises		(77)	0	(77)
Variation de trésorerie		(30 474)	0	(30 474)
Trésorerie d'ouverture		151 047	0	151 047
Trésorerie de clôture		120 583	0	120 583
dont Trésorerie de clôture actif		124 215	0	124 215
dont Trésorerie de clôture passif		3 632	0	3 632
Trésorerie de clôture		120 583	0	120 583

3.1. AU 1^{ER} SEMESTRE 2013

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat 30 juin 2013							
Total du chiffre d'affaires	150 700	17 839	55 688	42 035	2 136	0	268 398
Total du chiffre d'affaires par secteur	150 788	17 942	55 688	42 035	2 136	0	268 589
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(88)	(103)	0	0	0		(191)
Total du coût des ventes	(121 896)	(13 173)	(48 128)	(37 739)	(2 732)	0	(223 641)
Marge brute	28 831	4 666	7 560	4 296	(596)	0	44 757
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,13%	26,16%	13,58%	10,23%	(27,9%)	0	16,68%
Résultat opérationnel courant	12 800	3 261	(10 961)	475	(1 639)	(185)	3 751
Résultat opérationnel	12 800	3 270	(10 961)	475	(1 639)	(185)	3 760
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	8,49%	18,33%	(19,68%)	1,13%	(76,73%)	N/A	1,4%
Bilan 30 juin 2013							
Actifs sectoriels	410 793	20 619	85 046	97 269	78 314	3 648	695 689
Passifs sectoriels	188 604	18 503	99 203	64 704	81 426	18 518	470 958
dont dettes financières	48 023	641	36 123	30 119	37 091	508	152 505
Flux de trésorerie 30 juin 2013							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(261)	(10)	(1 677)	(17)	(4)	(1)	(1 970)
Investissements corporels et incorporels	662	0	722	4	6	1	1 395
Cessions d'actifs corporels et incorporels	0	0	27	0	0	5	32

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne et le Portugal

3.2. AU 1^{ER} SEMESTRE 2012

(En milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2012 Retraité (***)							
Total du chiffre d'affaires	138 140	8 566	45 168	8 565	11 002	606	212 047
Total du chiffre d'affaires par secteur	138 234	8 651	45 166	8 565	11 002	606	212 224
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(94)	(85)	2				(177)
Total du coût des ventes	(110 351)	(6 485)	(38 024)	(6 419)	(11 021)	(416)	(172 716)
Marge brute	27 789	2 081	7 144	2 146	(19)	190	39 331
% Marge brute / Chiffre d'affaires	20,12%	24,31%	15,82%	25,05%	(0,17%)	31,31%	18,55%
Résultat opérationnel courant	9 930	1 821	(12 024)	(1 128)	(242)	559	(1 084)
Résultat opérationnel	9 930	1 821	(12 024)	(1 128)	(242)	3 168	1 525
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	7,19%	21,26%	(26,62%)	(13,17%)	(2,20%)	N/A	0,72%
Bilan							
31 décembre 2012 retraits (***)							
Actifs sectoriels	423 448	8 728	83 161	105 668	65 303	10 431	696 739
Passifs sectoriels	212 851	10 529	85 583	73 058	66 173	25 054	473 248
dont dettes financières	64 686	109	28 378	19 292	33 228	7 903	153 597
Flux de trésorerie							
30 juin 2012 Retraité (***)							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(217)	(11)	(1 481)	(6)	(4)	(6)	(1 725)
Investissements corporels et incorporels	203	3	1 975	0	0	1	2 182
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(49)	0	38	0	0	0	(11)

(*) Immobilier d'entreprise

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

(***) Information sectorielle retraits des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

Au 30 juin 2012, le changement de méthode relatif aux honoraires commerciaux contribue pour un montant de (7 076)k€ à la marge brute totale. Ce montant se répartit sur les différents segments comme suit :

- zone France hors IE : (6 772)k€
- zone IE : (193)k€
- zone Espagne : (111)k€

Au 31 décembre 2012, au niveau de l'actif sectoriel, l'impact du changement de méthode implique une augmentation (16 440)k€ qui est réparti selon les segments comme suit :

- zone France hors IE : (15 127)k€
- zone IE : (388)k€
- zone Espagne : (925)k€

Le changement de méthode implique une augmentation du passif sectoriel de 4 980k€ qui s'explique selon la répartition par segment suivante :

- zone France hors IE : 4 368k€
- zone IE : 104k€
- zone Espagne : 508k€

4.1. RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012
Rémunération du personnel	(18 944)	(18 870)
Avantages au personnel	(346)	(720)
Charges sociales	(6 001)	(6 124)
Total charges de personnel	(25 291)	(25 714)

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012 retraité (*)
Locations et charges locatives	(4 472)	(4 378)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur (*)	1 450	2 059
Services extérieurs	(8 893)	(9 216)
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations	65	29
Autres produits et autres charges	(1 073)	(414)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(12 923)	(11 920)

(*) Autres charges et produits opérationnels courants retraités des honoraires commerciaux, cf. note 2.2

4.2. AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012
Plus ou moins-value de cession	0	2 609
Charges opérationnelles non courantes	0	0
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	2 609

En mars 2012, l'activité en Asie a fait l'objet d'une cession des entités Premier LNC Singapour maison mère de Premier Qualitas Indonésie. Cette cession a permis de dégager une plus-value de 2.6m€ reconnue en résultat opérationnel non courant.

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

	30.06.2013	30.06.2012
(en milliers d'euros)		
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(1 379)	(1 907)
Coût de l'endettement brut	(1 379)	(1 907)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	424	710
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	424	710
Coût de l'endettement net	(955)	(1 197)
Autres charges financières	(1 670)	(541)
Autres produits financiers	300	566
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	481	(333)
Autres produits et charges financiers	(889)	(308)
Résultat financier	(1 844)	(1 505)

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (1.4)m€ au premier semestre 2013 contre (1.9)m€ au premier semestre 2012, soit une réduction de 0.5m€. En application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1er janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 1.6m€ au premier semestre 2013 contre 1.3m€ au premier semestre 2012. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 3.2m€ à 3m€ et baisse de 7%.

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 131m€ au premier semestre 2013 contre 130m€ au premier semestre 2012, soit une assiette stable.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4.6% au premier semestre 2013 contre 4.9% au premier semestre 2012 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23), baisse liée aux conditions de marché observées.

4.4. IMPOTS

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA
- Comepar (SARL)
- EPP Chatenay SARL

4.4.1. Analyse de la charge d'impôt au taux complet

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012 retraité
Impôts exigibles	(4 996)	(4 067)
Impôts différés	(257)	1 156
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(5 253)	(2 912)

4.4.2. Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	30.06.2013	30.06.2012 retraité
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 121)	(3 006)
Impôt sur les résultats	5 253	2 912
Résultat des sociétés mises en équivalence	(216)	114
Résultat avant impôt et charges et produits	1 916	20
Charge (produit) d'impôt théorique	639	7
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	13	150
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	247	89
Incidence des différences permanentes	(3 146)	(1 060)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	6 299	4 859
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	548	(1 107)
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées	0	85
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	640	56
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	126	(59)
Autres impacts	(113)	(108)
Charge d'impôt effective	5 253	2 912
Taux effectif d'impôt	N/A	N/A

4.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action	30.06.2013	30.06.2012 retraité
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	860	1 126
Nombre moyen d'actions sur la période	15 402 344	15 242 354
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(294 293)</i>	<i>(534 250)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(16 430)</i>	<i>(18 506)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	15 091 621	14 689 598
Résultat net par action (en euros)	0,06	0,08

Les actions en autocontrôle représentent la part moyenne des actions détenues par l'intermédiaire de l'entité Premier SAS jusqu'à la date de cession, à savoir le 11 avril 2013. Les actions propres, quant à elles, concernent les actions dans le cadre du contrat de liquidité de LNCSA.

Résultat net par action - dilué	30.06.2013	30.06.2012 retraité
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	860	1 126
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	15 091 621	14 689 598
Impact des plans de stock option ou d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	0	0
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	15 091 621	14 689 598
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	0,06	0,08

5.1. ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	30.06.2013		31.12.2012			
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 268)	5 477	9 745	(4 268)	5 477
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	0	1 367	1 367	0	1 367
Total écarts d'acquisition	11 112	(4 268)	6 844	11 112	(4 268)	6 844

Aucun test de dépréciation n'a été réalisé au terme du premier semestre 2013, compte tenu l'absence constatée d'indice de perte de valeur.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1. Au 30 juin 2013

Valeurs brutes

	Valeur brute 31.12.2012	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 30.06.2013
(en milliers d'euros)							
Terrains	14 264	0	0	(5)	0	(4)	14 255
Constructions	23 050	31	(30)	(12)	(579)	(18)	22 442
Autres immobilisations corporelles	54 400	1 226	(748)	0	(1 338)	(3)	53 537
Total valeurs brutes	91 714	1 257	(778)	(17)	(1 917)	(25)	90 234

Amortissements

	Amortisse- ments 31.12.2012	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse- ments 30.06.2013
(en milliers d'euros)							
Terrains	(5 771)	0	0	0	0	0	(5 771)
Constructions	(2 887)	(519)	30	12	562	11	(2 791)
Autres immobilisations corporelles	(44 930)	(1 254)	744	0	1 355	3	(44 082)
Total amortissements	(53 588)	(1 773)	774	12	1 917	14	(52 644)

Valeurs nettes

	Valeur nette 31.12.2012	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 30.06.2013
(en milliers d'euros)							
Terrains	8 492	0	0	(5)	0	(4)	8 483
Constructions	20 162	(488)	0	0	(17)	(7)	19 650
Autres immobilisations corporelles	9 472	(28)	(4)	0	17	0	9 457
Total valeurs nettes	38 126	(516)	(4)	(5)	0	(11)	37 590

5.3. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.3.1. Valeur nette au 30 juin 2013

(en milliers d'euros)	30.06.2013	Part courante	Part non courante
Prêts	712	0	712
Comptes courants copromotions et SCI	17 664	17 664	0
Investissements court terme	4 289	4 289	0
Dépôts et cautionnements versés	434	0	434
Autres immobilisations financières	638	0	638
Autres créances financières non courantes	809	0	809
Total autres actifs financiers - nets	24 546	21 953	2 593

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : ZAPF pour 2.4m€, LNC de Inversiones pour 1.6m€, Premier España pour 0.2m€.

5.3.2. Valeur nette au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012 retraité	Part courante	Part non courante
Prêts	715	0	715
Comptes courants copromotions et SCI	15 586	15 586	0
Investissements court terme	4 229	4 229	0
Dépôts et cautionnements versés	476	0	476
Autres immobilisations financières	491	0	491
Autres créances financières non courantes	1	0	1
Total autres actifs financiers - nets	21 498	19 815	1 683

Au 31 décembre 2012, l'impact des honoraires commerciaux de la rubrique Participations mises en équivalence inclus dans les Autres immobilisations financières est de 340k€.

5.4. ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

5.4.1. Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	213	225
- Provisions pour engagements liés au personnel	341	327
- Provisions non déductibles	502	354
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	12	12
- Autres retraitements	(537)	331
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	8 716	9 820
Compensation IDA/IDP par entité	(2 922)	(4 120)
Total impôts différés actifs	6 325	6 949
Impôts différés passifs liés à des différences temporelles		
- Différences temporaires	4 958	5 272
- Provisions non déductibles	1 462	1 682
- Ecart d'évaluation sur stock	1 188	1 695
- Passage achèvement/avancement	35	35
- Autres retraitements	52	69
Compensation IDA/IDP par entité	(2 922)	(4 120)
Total Impôts différés passifs	4 773	4 633
Position nette	1 552	2 316

5.4.2. Déficit reportables en base

Déficit reportables 30.06.2013 en base				
en milliers d'euros	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	10 567	10 567	0	Illimitée
1er España	35 361	0	35 361	18 ans
Inversiones	1 309	1 309	0	18 ans
Portugal	4 070	0	4 070	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	14 493	11 832	2 661	Illimitée
Pologne	6 911	0	6 911	5 ans
Zapf	34 440	13 507	20 933	Illimitée
1er Deutschland (Francfort)	474	0	474	Illimitée
Sous total Etranger	97 058	26 648	70 410	
Total	107 625	37 215	70 410	

5.5. STOCKS ET EN COURS

5.5.1. Analyse des stocks et en cours

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

(en milliers d'euros)	30.06.2013			31.12.2012 retraité		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	23 710	23 710	0	42 816	42 816
Encours de frais financiers stockés	1 623	2 645	4 268	1 534	2 977	4 511
Promotions en cours de construction (**)	236 540	145 550	382 090	240 701	134 730	375 431
Valeur brute	238 163	171 905	410 068	242 235	180 523	422 758
Pertes de valeur	(472)	(14 321)	(14 793)	(345)	(24 092)	(24 437)
Valeur nette	237 691	157 584	395 275	241 890	156 431	398 321

(*) Dont l'écart d'acquisition résiduel affecté aux stocks au premier semestre 2013 pour 2.496k€ pour Chatenay, 231k€ pour Cabrita et 837k€ pour Lyon Prévost 2.

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

Sur le premier semestre 2013, 1.6m€ de frais financiers ont été stockés contre 1.3m€ sur le premier semestre 2012. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1.9)m€ en juin 2013 contre (0.6)m€ en juin 2012.

Pour rappel, l'impact du retraitement des honoraires commerciaux au 31 décembre 2012 concernant la valeur brute des promotions en cours de construction est de 15 111k€, dont 13 418k€ pour la France et 1 693k€ pour l'Espagne.

5.5.2. Détails des stocks Etranger au 30 juin 2013

(en milliers d'euros)	30.06.2013			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	19 906	0	3 804	23 710
Encours de frais financiers stockés	429	2 216	0	2 645
Promotions en cours de construction	59 892	85 564	94	145 550
Valeur brute	80 227	87 780	3 898	171 905
Pertes de valeur	(11 287)	(1 978)	(1 056)	(14 321)
Valeur nette	68 940	85 802	2 842	157 584

5.5.3. Pertes de valeur sur les stocks

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

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Solde à l'ouverture	(24 437)	(19 552)
Dotations de l'exercice	(1 337)	(4 803)
Reprises de l'exercice	10 776	519
Variation de change	204	(601)
Solde à la clôture	(14 794)	(24 437)

Au 30 juin 2013, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement suite aux opérations de liquidation d'actifs au Portugal et en Pologne, à hauteur respectivement de 3.8m€ et 7.2m€, et en Espagne pour 0.8m€ sur des terrains gelés.

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des experts professionnels de l'immobilier appartenant à des réseaux internationaux ou agréés par les banques créancières. Dans les marchés les plus volatiles, tels que l'Espagne, les évaluations sont remises à jour chaque semestre.

5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	30.06.2013			31.12.2012		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 30.06.2013	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2012
Créances clients et comptes rattachés France	21 668	(20)	21 648	8 062	(20)	8 042
Créances clients et comptes rattachés Etranger	40 906	(1 406)	39 500	32 596	(1 457)	31 139
Total créances clients	62 574	(1 426)	61 148	40 658	(1 477)	39 181

L'augmentation des créances clients de 13.6m€ s'explique principalement par les appels de fonds non encaissés de 9.6m€ au 30 juin 2013.

5.6.1. Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2013 est le suivant :

	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 30.06.2013
(en milliers d'euros)				
Créances clients et comptes rattachés (*)	19 085	1 962	18 453	39 500

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 64.6% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.6.2. Pertes de valeur sur les créances clients

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

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Solde à l'ouverture	(1 477)	(946)
Dotations de l'exercice	(32)	(604)
Reprises de l'exercice	83	73
Solde à la clôture	(1 426)	(1 477)

5.7. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2013			31.12.2012		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	17 438	0	17 438	23 954	0	23 954
Charges constatées d'avance	1 165	0	1 165	4 721	0	4 721
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	29 691	(402)	29 289	41 415	(405)	41 010
Total autres actifs courants	48 294	(402)	47 892	70 090	(405)	69 685

La diminution du montant des autres actifs courants au 30 juin 2013 provient essentiellement des créances de TVA pour (6)m€, et pour la réduction des acomptes versés sur acquisitions foncières pour (3)m€.

5.8. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Investissements court terme	50 563	42 307
Equivalents de trésorerie (a)	50 563	42 307
Disponibilités (b)	64 267	71 732
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	114 830	114 039

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élevaient à 63.8m€ au 30 juin 2013 (dont 49.9m€ en investissements court terme et 13.9m€ en disponibilités) et 56.5m€ au 31 décembre 2012.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

6.1. ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1. Capital

(En euros)	30.06.2013		31.12.2012	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	15 242 354	15 242 354

Le capital de la société LNC SA est composé de 16 039 755 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2. Nombre d'actions en circulation

(En euros)	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2012		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	(550 579)	(549 579)
Actions en circulation au 31.12.2012	14 691 775	14 692 775
Variation de l'exercice		
Augmentation de capital	797 401	797 401
Cessions nettes d'actions en autocontrôle	533 250	435 000
Annulation actions propres	(1 901)	(15 652)
Au 30.06.2013		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(19 230)	(130 231)
Actions en circulation au 30.06.2013	16 020 525	15 909 524

Au 30 juin 2013, dans le cadre du contrat de liquidité en 2010, LNCSA détient 18 230 actions propres. Suite à la sortie de périmètre de Premier SAS au 11 avril 2013, les actions propres détenues sont sorties à leur coût d'acquisition.

6.1.3. Dividendes

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	9 136	7 344
Total	9 136	7 344

Au premier semestre 2013, le dividende versé aux actionnaires de LNC SA se décompose comme suit : versement du dividende en numéraire à hauteur de 4 168k€, et le paiement de dividende en actions à hauteur de 4 968k€.

6.1.4. Gestion du capital

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

6.2. PROVISIONS

	31 décembre 2012	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2013
(en milliers d'euros)						
Provisions pour risques	15 693	4 471	(1 933)	(341)	(350)	17 540
<i>dont provision pour garantie</i>	9 585	1 103	(1 344)	(122)	(740)	8 482
France	798	0	(32)	0	0	766
Allemagne	8 787	1 103	(1 312)	(122)	(740)	7 716
<i>dont provision pour litiges clients</i>	247	152	(5)	0	0	394
France	0	0	0	0	0	0
Allemagne	32	31	(5)	0	0	58
Espagne	215	121	0	0	0	336
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	258	46	(115)	(31)	0	158
Allemagne	256	46	(115)	(31)	0	156
France	2	0	0	0	0	2
<i>Dont provision autres litiges</i>	97	36	0	0	(97)	36
France	97	36	0	0	(97)	36
<i>Dont provision autres risques</i>	5 506	3 134	(469)	(188)	487	8 470
France	4 139	982	(380)	(69)	(249)	4 423
Allemagne	841	2 152	(89)	(119)	740	3 525
Autres	526	0	(0)	0	(4)	522
Provisions pour charges	2 145	55	(241)	0	0	1 959
<i>Dont charges service clients</i>	235	0	(34)	0	0	201
Espagne	235	0	(34)	0	0	201
<i>Dont charges de restructuration</i>	531	0	(195)	0	0	336
Allemagne	531	0	(195)	0	0	336
<i>Dont autres charges</i>	1 379	55	(12)	()	0	1 422
France	1 160	38	(4)	0	0	1 194
Allemagne	(1)	0	0	0	1	0
Espagne	212	7	0	0	0	219
Autres	8	10	(8)	0	(1)	9
Indemnités de retraite	3 333	109	(515)	0	0	2 927
France	1 015	17	(3)	0	0	1 029
Allemagne	2 318	92	(512)	0	0	1 898
Autres	0	0	0	0	0	0
Total	21 171	4 635	(2 689)	(341)	(350)	22 426
Dont : résultat opérationnel	21 171	4 525	(2 559)	(341)	(350)	22 446
résultat financier	0	110	(130)	0	0	(20)
dont : relevant des passifs courants	17 838	4 526	(2 174)	(341)	(350)	19 499
dont : relevant des passifs non courants (**)	3 333	109	(515)	0	0	2 927

(**) Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite. La colonne « autres mouvements » correspond à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence.

Passifs éventuels :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités.

Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.

Aucune provision pour risque n'a été enregistrée dans les comptes établis au 30 juin 2013 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

Une mise en recouvrement partielle a toutefois eu lieu et Premier España a été contrainte à des versements au Trésor Public s'élevant à 759k€ au 30 juin 2013. Ces montants sont classés en « Autres actifs financiers non courants » dans le bilan consolidé et n'ont pas donné lieu à provisionnement.

En Allemagne, les autorités ont déclenché au cours de l'exercice une enquête chez tous les fabricants de garages afin d'identifier d'éventuelles constitutions de cartels. Les locaux de Zapf ont été perquisitionnés à cet effet. Le dossier a été confié à un avocat, ce dernier concluant à une absence d'implication de Zapf et à ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée.

6.3. ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

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

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

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au premier semestre 2013 étaient les suivantes :

30 juin 2013	France	Allemagne
Taux d'actualisation	2,8%	3,3%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,5%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

6.4. DETTES FINANCIERES

6.4.1. Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	30.06.2013			31.12.2012		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	75 950	58 057	134 007	70 650	63 246	133 896
Autres emprunts et dettes assimilées (**)	17 619	879	18 498	18 406	1 295	19 701
Total Endettement brut	93 569	58 936	152 505	89 056	64 541	153 597

(*) Chaque programme de promotion immobilière est financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(**) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 17.3m€ exclusivement en France contre 18.0m€ au 31 décembre 2012.

L'endettement brut à la clôture diminue de 1% entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013.

6.4.2. Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2013

(en milliers d'euros)	Non courant	30.06.2013		
		> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	75 950	75 950	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	17 619	17 619	0	0
Total Endettement brut	93 569	93 569	0	0

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Non courant	31.12.2012		
		> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	70 650	70 650	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées	18 406	18 396	0	10
Total Endettement brut	89 056	89 046	0	10

6.4.3. Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2013

(en milliers d'euros)	30.06.2013		Total	%
	non courant	courant		
France	67 391	11 412	78 803	51,7%
Espagne	1 991	35 100	37 091	24,3%
Portugal	0	0	0	0%
Allemagne hors Zapf	19 378	10 741	30 119	19,7%
Zapf	4 809	1 683	6 492	4,3%
Pologne	0	0	0	0%
Total Endettement brut	93 569	58 936	152 505	100%

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	31.12.2012		Total	%
	non courant	courant		
France	65 141	21 169	86 310	56,2%
Espagne	5 651	27 578	33 229	21,6%
Portugal	0	3 457	3 457	2,3%
Allemagne hors Zapf	14 017	5 275	19 292	12,6%
Zapf	4 247	3 136	7 383	4,8%
Pologne	0	3 926	3 926	2,6%
Total Endettement brut	89 056	64 541	153 597	100%

France :

Les dettes financières sont en diminution de 7.5m€, principalement en raison des encaissements reçus des acquéreurs.

Espagne :

L'augmentation de 3.9 m€ du solde d'endettement provient principalement de l'avancement des chantiers.

Allemagne hors Zapf :

L'augmentation de 10.8m€ s'explique par l'acquisition de nouveaux terrains.

Portugal et Pologne :

La réduction de 7.4m€ correspond aux opérations de cession de terrains non développés.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	388 297	378 939	(*)
Total lignes de crédit autorisées	388 297	378 939	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	135 240	135 606	

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

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

6.5. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Montant dû aux clients (**)	114 145	101 546
Dettes sociales	12 378	12 033
Dettes fiscales (*)	7 722	9 679
Autres dettes d'exploitation	11 818	12 996
Total autres passifs courants	146 063	136 254

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

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

6.6. AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 13.011k€ au 30 juin 2013 contre 16.480k€ au 31 décembre 2012

6.7. VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2013

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	2 593	0	0	2 593	2 593	0	0	2 593
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	61 148	0	0	61 148	61 148	0	0	61 148
Actifs financiers courants	21 953	0	0	21 953	21 953	0	0	21 953
Trésorerie et équivalents	64 267	50 563	0	114 830	114 830	50 563	0	64 267
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	0	0	93 569	93 569	93 569	0	0	93 569
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	0	0	13 011	13 011	13 011	0	0	13 011
Autres passifs financiers courants	0	0	58 936	58 936	58 936	0	0	58 936
Instruments financiers	0	483	0	483	483	0	483	0
Fournisseurs et autres créditeurs	0	0	124 917	124 917	124 917	0	0	124 917

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

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

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

Au 31 décembre 2012 retraité

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	1 683	0	0	1 683	1 683	0	0	1 683
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	39 181	0	0	39 181	39 181	0	0	39 181
Actifs financiers courants	19 815	0	0	19 815	19 815	0	0	19 815
Trésorerie et équivalents	71 732	42 307	0	114 039	114 039	42 307	0	71 732
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	0	0	89 056	89 056	89 056	0	0	89 056
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	0	0	64 541	64 541	64 541	0	0	64 541
Autres passifs financiers courants	0	0	16 480	16 480	16 480	0	0	16 480
Instrument financiers	0	964	0	964	964	0	964	0
Fournisseurs et autres créditeurs	0	0	134 299	134 299	134 299	0	0	134 299

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

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

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

7.1. RISQUES DE MARCHE

7.1.1. Risques de liquidité

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

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes de promotion immobilière au moyen de crédits d'opérations dont les modalités proposées par les établissements bancaires sont adaptées à la nature de son activité.

Au 30 juin 2013, l'encours d'emprunt s'établit à 153m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3).

L'endettement non courant de 94m€ se situe totalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et ce à titre exceptionnel. Au 30 juin 2013, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 8.4m€ et de Concept Bau à hauteur de 5.4m€. La société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères. Pour rappel, face au rééchelonnement de l'endettement de la société Premier España (cf. note 1.1.4), la Société n'a pas conféré de garantie en faveur de ses créanciers.

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 7.3.6 ci-après. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Emprunt supérieur à cinq ans	0	0
Emprunt de un à cinq ans	93,6	89,1
Emprunt à moins d'un an	58,9	64,5
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	152,5	153,6

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

Compte tenu d'un solde de trésorerie et équivalents inférieur à son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée négative au 30 juin 2013, tout comme au 31 décembre 2012. Cette dette nette ne représente toutefois que 9% des fonds propres du Groupe.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la dette nette du Groupe au 30 juin 2013 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en un Swap d'une durée de deux ans, portant sur un montant notionnel de 25m€.

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 30 juin 2013 par des experts financiers.

Le Groupe LNCSA n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat (cf. note 4.3 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières).

Nature		Montant notionnel en millions d'euros	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 30 juin 2013 en milliers d'euros
SWAP France	Achat	25	2,225%	25/06/2014	(483)

7.1.3. Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.1.4. Risque de crédit

Au 30 juin 2013, le Groupe détenait 62.6m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.6). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5. Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.8).

7.2. EFFECTIF

Effectif	30.06.2013	31.12.2012
France	250	242
Espagne	28	27
Indonésie	0	0
Allemagne hors Zapf	33	31
ZAPF	740	743
Portugal	0	0
Pologne	2	2
Total	1 053	1 045

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Avals et garanties reçus	13 365	13 247
Total engagements reçus	13 365	13 247

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

La clause de retour à meilleure fortune a été consentie par une filiale à l'occasion d'un abandon de créance en compte courant consenti par sa société mère.

7.3.2. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Garanties professionnelles	0	0
Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	0	0
Autres avals et garanties donnés	35 480	34 287
Indemnités d'immobilisation	7 803	9 004
Loyers immobiliers non échus	28 592	32 502
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	278	258
Engagements de crédit-baux	0	0
Engagement de rachat d'actions	0	0
Total engagements donnés	72 153	76 051

Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises et par les filiales étrangères correspondent principalement à des cautions au profit des établissements bancaires qui financent les opérations immobilières garantissant le remboursement des prêts ainsi consenties en cas de défaillance des sociétés du groupe emprunteuses.

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail, à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe, et enfin à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire.

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

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

Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.3. Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	103 264	82 786
Total engagements réciproques	103 264	82 786

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

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

7.3.4. Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Créances données en garantie	2 506	4 042
Total nantissements, garanties et sûretés	2 506	4 042

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

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

7.3.5. Autres informations

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

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

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

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

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger, les sociétés du groupe peuvent être amenées à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations, à ne pas céder les titres qu'elles détiennent dans le capital des sociétés d'opération et à subordonner le remboursement de leurs créances en compte courant.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations. Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par certaines filiales étrangères, tant LNC SA que LNC Investissement peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être

amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

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

Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de Zapf, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85% de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

7.4. PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2013, membres des organes de direction et d'administration du groupe.

30.06.2013	en Euros	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
		Fixe	Variable					
Mandataires sociaux								
		595 125	282 624			5 319	252	883 320
		10 000		29 000	209 452			248 452
TOTAL		605 125	282 624	29 000	209 452	5 319	252	1 131 772

(*) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

7.4.1. Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Bail de sous-location	(21)	(42)
Contrat de prestation de services	(7)	(15)
Convention de management	600	1 280
Montant des transactions nettes (*)	6 934	5 866
Total	6 348	7 060

(*) 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 et de sa filiale Premier SAS à 81,72% au 30 juin 2013.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

7.4.2. Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Contrat de prestation de services	(2)	(3)
Montant des transactions nettes (*)	0	22
Total	(2)	19

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

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les revenus de participation des sociétés commerciales PB SARL dans les SCI du Groupe.

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

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

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	30.06.2013	31.12.2012
Créances associées	17 664	15 586
Dettes associées	13 011	16 480
Total	30 675	32 066

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

7.5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.