

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2015 au 30.06.2015)

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2015

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

Boulogne-Billancourt, le 30 septembre 2015



Moïse Mitterrand
Président du Directoire

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

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

Tél : 33 1 55 60 45 45 – Fax : 33 1 55 60 46 91 - E-mail : Inc@Incsa.com – Site Internet : www.les-nouveaux-constructeurs.fr

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 16.039.755 euros – RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 25 SEPTEMBRE 2015

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2015. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2015.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

Principaux indicateurs - En millions d'euros			
	S1 2015	S1 2014	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	209,5	213,2	-2%
Réservations (TTC)	350	288	22%
	30-06-2015	31-12-2014	Variation
Carnet de commandes (HT)	847	734	15%
Portefeuille foncier (HT)	2 762	2 659	4%

ACTIVITE COMMERCIALE

Le montant total des réservations s'élève à 350 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015, en progression de 22% par rapport au 1^{er} semestre 2014. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 1 413 appartements et maisons, contre 1 170 au 1^{er} semestre 2014.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros TTC	S1 2015	S1 2014	Variation
France	236	223	6%
Dont particuliers	217	186	17%
Dont ventes en bloc	19	37	-49%
Espagne	51	27	89%
Allemagne	61	37	65%
Dont Concept Bau	50	30	67%
Dont Zapf (hors activité garages)	11	7	57%
TOTAL RESIDENTIEL	348	287	21%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	2	1	ns
TOTAL	350	288	22%

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	6 mois - 2015	6 mois - 2014	Variation
France	1 068	952	+12%
Espagne	216	126	+71%
Allemagne (Concept Bau)	81	53	+53%
Allemagne (Zapf)	48	39	+23%
Total	1 413	1 170	+21%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'élèvent à 236 millions d'euros, représentant 1 068 logements, contre 223 millions d'euros et 952 logements au cours du 1^{er} semestre 2014, soit une hausse de 6% en valeur et de 12% en volume.

Au cours des 6 premiers mois de l'exercice, la société a réalisé 14 lancements commerciaux de nouveaux programmes, contre 25 au premier semestre 2014.

Les ventes aux particuliers représentent près de 92% des réservations, le solde de 8% étant constitué des ventes en bloc à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 33% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2015, contre 20% au premier semestre 2014, confirmant une meilleure acceptation du dispositif « Pinel » que du dispositif précédent.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 51 millions d'euros, soit 216 unités vendues, contre 27 millions d'euros et 126 unités au 1^{er} semestre 2014. Elles portent essentiellement sur les nouveaux programmes à prix maîtrisés.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 50 millions d'euros, soit 81 unités vendues, contre 30 millions d'euros et 53 unités au 1^{er} semestre 2014. Deux importants lancements commerciaux ont eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2015, dont celui du programme munichoïse Bavaria Ring.

Zapf a enregistré 48 nouvelles réservations de maisons à construire au cours du 1^{er} semestre 2015, contre 39 au 1^{er} semestre 2014. Comme évoqué dans le communiqué de presse du 30 juillet 2015 et détaillé plus bas, la décision a été prise de recentrer ZAPF sur son activité Garages et de procéder à la fermeture ou cession de l'activité Construction de maisons préfabriquées (« Bau »). Des négociations avancées sont en cours avec un investisseur stratégique et il est prévu qu'une cession ait lieu fin 2015 ou début 2016.

Les réservations de l'**Immobilier d'entreprise** correspondent à la vente au détail de l'immeuble de bureaux de Chatenay-Malabry.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	30.06.2015 (*)	30.06.2014 Retraité (*)
Chiffre d'affaires	209 496	213 228
Coûts des ventes	(158 843)	(165 248)
Marge brute	50 653	47 980
Charges de personnel	(24 459)	(23 490)
Autres charges et produits opérationnels courants	(13 742)	(10 275)
Impôts et taxes	(952)	(993)
Charges liées aux amortissements	(1 935)	(1 962)
Sous-total Résultat opérationnel courant	9 565	11 260
Autres produits et charges opérationnels non courants	(562)	-
Résultat opérationnel	9 003	11 260
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	781	2 428
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence	9 784	13 688
Coût de l'endettement financier brut	(1 175)	(693)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	150	301
Coût de l'endettement net	(1 025)	(392)
Autres charges financières	(989)	(1 010)
Autres produits financiers	510	1 282
Résultat financier	(1 504)	(120)
Résultat des activités avant impôts	8 280	13 568
Impôts sur les bénéfices	(73)	(6 555)
Résultat net des activités poursuivies	8 207	7 013
Résultat net des activités abandonnées (*)	(7 962)	(1 167)
Résultat net de l'ensemble consolidé	245	5 846
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	164	174
Dont Résultat Net Part du Groupe	81	5 672
Résultat net par action (en euro)	0,01	0,35
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>0,37</i>	<i>0,41</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	0,01	0,35
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>0,37</i>	<i>0,41</i>

(*) En prévision de la cession de l'activité Construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau ») prévue fin 2015 ou début 2016, les produits et charges ainsi liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2015, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 209,5 millions d'euros, en retrait de 3,7 millions d'euros, soit -2%, par rapport au 1^{er} semestre 2014.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2015 (*)	en % du CA	S1 2014 Retraité (*)	en % du CA	Variation (en m€)
France	143,3	68,4%	152,9	71,7%	-9,6
dont résidentiel	142,2	67,9%	150,9	70,8%	-8,7
dont immobilier d'entreprise	1,1	0,5%	2,0	0,9%	-0,9
Espagne	28,7	13,7%	14,3	6,7%	14,4
Allemagne	37,5	17,9%	46,0	21,6%	-8,5
dont Concept Bau	3,7	1,8%	7,4	3,5%	-3,7
dont Zapf (*)	33,8	16,1%	38,6	18,1%	-4,8
Total	209,5	100,0%	213,2	100,0%	-3,7

(*) CA de Zapf Bau reclassé en IFRS 5 et donc non intégré dans le tableau ci-dessus.

En France, le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** du 1^{er} semestre 2015 s'établit à 142,2 millions d'euros, en retrait de 6% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** reste à un faible niveau, LNC n'ayant pas actuellement d'immeuble vendu en construction.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 28,7 millions d'euros, contre 14,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014. Ce chiffre d'affaires correspond essentiellement à la livraison d'un programme à Madrid et de deux programmes à Barcelone, représentant un total de 149 logements.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 3,7 millions d'euros, et correspond à la livraison de 5 maisons. La filiale munichoise prévoit de livrer deux programmes de logements collectifs au deuxième semestre 2015.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** (hors activité Bau reclassée en IFRS 5) s'élève à 33,8 millions d'euros, contre 38,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014. Ce chiffre d'affaires résulte essentiellement de la livraison de près de 5.900 Garages (vs près de 7.000 au S1 2014).

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 48m€ au 1^{er} semestre 2014 (retraité) à 50,7m€ au 1^{er} semestre 2015, représentant une hausse de 2,7m€ comme détaillé ci-dessous.

En millions d'euros HT	S1 2015 (*)	en % du CA	S1 2014 Retraité (*)	en % du CA	Variation (en m€)
France	32,0	22,3%	35,9	23,5%	-3,9
dont résidentiel	31,2	21,9%	34,6	22,9%	-3,4
dont immobilier d'entreprise	0,8	70,3%	1,3	66,4%	-0,5
Espagne	8,8	30,6%	0,0	0,0%	8,8
Allemagne	9,9	26,4%	12,1	26,3%	-2,2
dont Concept Bau	1,2	33,2%	1,5	20,3%	-0,3
dont Zapf (*)	8,7	25,8%	10,6	27,4%	-1,9
Autres implantations	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Total	50,7	24,2%	48,0	22,5%	2,7

(*) Marge brute de Zapf Bau reclassée en IFRS 5 et donc non intégrée dans le tableau ci-dessus

Les évolutions de marge brute entre le 1^{er} semestre 2014 et le 1^{er} semestre 2015 sont comme suit :

France Résidentiel: -3,4m€ Cette baisse de 10% de la marge brute, de semestre à semestre, résulte d'un effet base (*baisse du CA*) pour -6%, et d'un effet marge (*baisse de la rentabilité moyenne des programmes dégageant du CA au 1^{er} semestre 2015*) pour le solde. Le taux de marge moyen de 21,9% se compare à 22,9% au 1^{er} semestre 2014, où il bénéficiait d'un effet mix favorable (*forte représentation d'affaires très rentables dans le CA du semestre*).

France IE: -0,5m€ Niveau bas résultant du très faible niveau de chiffre d'affaires.

Espagne : +8,8m€ Très bonne contribution de l'Espagne tant en termes de dynamique du chiffre d'affaires que de niveau de rentabilité. Pour mémoire, la marge brute à zéro du premier semestre 2014 s'expliquait principalement par le fait que la vente d'actifs à un établissement bancaire (« transaction SAREB »), qui avait représenté 62% du CA du 1^{er} semestre 2014, s'était faite à marge nulle.

Concept Bau : -0,3m€ Cette baisse de marge brute, de semestre à semestre, est la résultante d'un chiffre d'affaires en retrait (-3,7m€), partiellement compensé par une meilleure rentabilité (de 20,3% à 33,2%).

Zapf : -1,9m€ L'évolution de la marge brute de Zapf (hors activité Bau classée en IFRS 5) résulte de la diminution du chiffre d'affaires des Garages de semestre à semestre.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 9,6m€ au 1^{er} semestre 2015, contre 11,3m€ au 1^{er} semestre 2014 (*retraité*). Il représente 4,6% du chiffre d'affaires, contre 5,3% au 1^{er} semestre 2014. Du fait d'une saisonnalité qui se traduit généralement par un chiffre d'affaires plus élevé au 2^{ème} semestre qu'au 1^{er} semestre, la rentabilité opérationnelle du groupe LNC est habituellement plus élevée en année pleine que sur le 1^{er} semestre.

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2015 (*)	en % du CA	S1 2014 Retraité (*)	en % du CA	Variation (en m€)
France	12,3	8,6%	18,1	11,8%	-5,8
dont résidentiel	12,1	8,5%	17,5	11,6%	-5,4
dont immobilier d'entreprise	0,2	16,9%	0,6	28,4%	-0,4
Espagne	5,8	20,3%	-1,0	-6,7%	6,8
Allemagne	-8,4	-22,4%	-5,8	-12,7%	-2,6
dont Concept Bau	-1,8	-49,0%	-0,9	-12,4%	-0,9
dont Zapf (*)	-6,6	-19,5%	-4,9	-12,6%	-1,7
Autres implantations	-0,1	ns	-0,1	ns	0,0
Total	9,6	4,6%	11,3	5,3%	-1,7

(*) ROC de Zapf Bau reclassé en IFRS 5 et donc non intégré dans le tableau ci-dessus

En France, le ROC diminue de 5,8m€, essentiellement du fait de la moindre marge brute dégagée au cours du semestre, et de frais variables plus élevés.

L'Espagne dégage une très bonne performance opérationnelle, avec un ROC représentant 20,2% du chiffre d'affaires, en progression de 6,8m€ par rapport au 1^{er} semestre 2014, permise par la hausse de marge brute évoquée ci-dessus.

Concept Bau est en perte opérationnelle du fait de la faiblesse provisoire de son chiffre d'affaires semestriel, étant rappelé que deux programmes doivent être livrés au 2^{ème} semestre 2015.

Le ROC de Zapf (hors activité abandonnée reclassée en IFRS5) s'inscrit à -6,6m€, en baisse de 1,7m€ de semestre à semestre, soit la même variation que celle de la marge brute. Compte tenu d'un exercice traditionnellement asymétrique, une plus forte pondération du chiffre d'affaires au 2^{ème} semestre de l'année doit permettre de se rapprocher de l'équilibre en année pleine.

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

- Charges opérationnelles non courantes : -0,6m€ correspondant essentiellement à une provision pour restructuration chez ZAPF (hors activité abandonnée reclassée en IFRS5) concernant une trentaine de salariés ;
- Quote-part de résultat des SCI en co-promotion : +0,8m€ au 1^{er} semestre 2015, contre 2,4m€ au 1^{er} semestre 2014, provenant uniquement de co-promotions localisées en France.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à -1,2m€ au 1^{er} semestre 2015 contre -0,7m€ au 1^{er} semestre 2014, soit une augmentation de 0,5m€, essentiellement due à l'emprunt obligataire souscrit au 4^{ème} trimestre 2014. Un montant de frais financiers a été activé (conformément à IAS 23) pour 2,2m€ au 1^{er} semestre 2015 contre 2,0m€ au 1^{er} semestre 2014. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 2,7m€ à 3,4m€ et augmente de 26%.

Après retraitement des apports promoteurs, l'endettement brut moyen est de 169m€ au premier semestre 2015 contre 133m€ au premier semestre 2014, en hausse de 27%. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4,0% en 2015 contre 4,1% au premier semestre 2014.

Pour mémoire, le résultat financier du 1^{er} semestre 2014 comportait un produit financier exceptionnel de 0,8m€ lié à la transaction SAREB en Espagne. Sa nonreconduction et les éléments ci-dessus expliquent l'évolution du résultat financier qui s'inscrit à -1,5m€ au 1^{er} semestre 2015, contre -0,1m€ au 1^{er} semestre 2014.

RESULTAT NET

Le résultat net des activités abandonnées (IFRS 5), qui s'élève à -8m€, correspond au résultat de ZapfBau au premier semestre 2015. Celui-ci comprend la performance opérationnelle de cette branche pour -2m€, ainsi que, pour le solde de -6m€, les dépréciations d'actifs et provisions estimées nécessaires dans le cadre du projet de cession de cette branche déficitaire à un investisseur externe.

La charge d'impôt sur les bénéfices, assise sur le résultat avant impôt des activités poursuivies (+8,3m€) et sur le résultat des activités abandonnées (-8m€), est de l'ordre de 0,1m€. La quote-part de résultat des intérêts non contrôlés s'élève à -0,2m€ au 1^{er} semestre 2015.

Le résultat net part du groupe du 1^{er} semestre 2015 s'inscrit à +0,1m€, contre +5,7 m€ pur le 1^{er} semestre 2014.

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF (en milliers d'euros)	30.06.2015(*)	31.12.2014
Ecarts d'acquisition nets	5 477	5 477
Immobilisations incorporelles nettes	267	360
Immobilisations corporelles nettes	31 206	37 321
Immeubles de placement nets	2 145	-
Titres mis en équivalence	1 293	4 010
Actifs financiers non courants	4 769	4 252
Impôts différés actifs	9 747	7 065
Total actifs non courants	54 904	58 485
Stocks et encours	451 502	415 435
Clients et comptes rattachés	44 420	33 591
Créances d'impôts	7 695	6 231
Autres actifs courants	42 412	42 120
Actifs financiers courants	21 873	23 232
Trésorerie et équivalent de trésorerie	92 155	101 165
Total actifs courants	660 057	621 774
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés (*)	2 148	3 868
Total actif	717 109	684 127
PASSIF (en milliers d'euros)	30.06.2015 (*)	31.12.2014
Capital	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	167 247	146 873
Résultat net part du groupe	81	28 950
Capitaux propres part du groupe	264 654	273 149
Part revenant aux intérêts non contrôlés	831	5 822
Capitaux propres de l'ensemble	265 485	278 971
Dettes financières non courantes	139 699	128 632
Provisions non courantes	3 531	3 383
Impôts différés passifs	57	64
Autres passifs financiers non courants	1 100	1 100
Total passifs non courants	144 387	133 179
Dettes financières courantes	32 902	42 540
Provisions courantes	18 988	18 235
Fournisseurs et autres créditeurs	108 151	100 406
Dettes d'impôts	2 553	1 734
Autres passifs courants	132 093	99 624
Autres passifs financiers courants	11 450	9 438
Total passifs courants	306 137	271 977
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés (*)	1 100	-
Total passif et capitaux propres	717 109	684 127

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les actifs et passifs liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités destinés à être cédés

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2015	31/12/2014	Variation
Stocks	451,5	415,4	36,1
Clients et autres créances	108,7	98,9	9,8
Fournisseurs et autres dettes	251,8	209,8	42,0
TOTAL BFR	308,4	304,5	3,9

Le BFR consolidé s'inscrit à 308,4m€ au 30 juin 2015, sans évolution notable par rapport au début de l'exercice. Il se répartit géographiquement comme suit :

	30/06/2015	en %	31/12/2014	en %	variation
France	202,3	66%	187,7	62%	14,6
Espagne	31,5	10%	31,6	10%	-0,1
Concept Bau	76,9	25%	83,8	28%	-6,9
Zapf	-6,8	-2%	-3,1	-1%	-3,7
Autres implantations	4,5	1%	4,5	1%	0
Total	308,4	100%	304,5	100%	3,9

Le BFR est en baisse de 10,7m€ dans l'ensemble des filiales étrangères. La stabilité globale évoquée ci-dessus résulte donc d'une augmentation en France, où d'importants terrains ont été acquis au 1^{er} semestre 2015 (Colombes, Allauch...), entraînant une augmentation des stocks plus rapide que celle des encaissements clients, étant précisé toutefois que le rythme de commercialisation des programmes est en progression depuis le début de l'année.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2015

(en m€)	30/06/2015	31/12/2014	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,7	-29,7	0,0
Dettes financières non courantes	-110,0	-99,0	-11,0
Dettes financières courantes	-32,9	-42,5	9,6
-retraitement apports promoteurs	6,1	4,3	1,8
Endettement brut	-166,5	-166,9	0,4
Trésorerie	92,2	101,2	-9,0
Endettement net	-74,3	-65,7	-8,6
Capitaux propres consolidés	265,5	279,0	-13,5
Endettement net / capitaux propres conso	28,0%	23,5%	

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 74,3m€ au 30 juin 2015, en hausse de 8,6m€ par rapport à fin 2014. L'essentiel de cette évolution résulte d'une diminution de la trésorerie, comme détaillé dans le tableau de flux de trésorerie ci-dessous.

Au 30 juin 2015, l'endettement net représente 28% des capitaux propres consolidés de LNC, contre 23,5% au 31 décembre 2014.

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

(en m€)	30/06/2015	31/12/2014	Variation
France	-20,1	-2,4	-17,7
Espagne	-10,2	-16,2	6,0
Concept Bau	-41,1	-44,9	3,8
Zapf	-2,9	-2,3	-0,6
Autres implantations	0,0	0,1	-0,1
Total Groupe	-74,3	-65,7	-8,6

De la même manière que pour le BFR, la principale évolution de l'endettement net se situe en France, où il est en hausse de 17,7m€.

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2015	S1 2014
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	16,6	11,3
Dividendes reçus de stés MEE	4	5,7
Variation du BFR liée à l'activité *	-4,4	-32,6
Intérêts versés nets	-0,4	-0,4
Impôts payés	-3,4	-17,3
Flux de trésorerie opérationnelle liée aux activités poursuivies	12,4	-33,3
Flux de trésorerie opérationnelle liée aux activités abandonnées**	-6,9	-1,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	5,5	-34,4
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-0,9	-1,6
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-14,4	-11,3
Variation de l'endettement	1,5	-5,8
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-12,9	-17,1
Variation totale de Trésorerie	-8,3	-53,1
Trésorerie d'ouverture	100,0	124,6
Trésorerie de clôture ***	91,7	71,5

* 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.

** Zapf Bau présenté selon IFRS 5

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

Contrairement à 2014, le premier semestre 2015 permet de constater un flux de trésorerie opérationnelle positif, permis par une moindre progression du BFR et de moindres paiements d'impôt. La diminution de trésorerie observée sur le semestre est principalement imputable à la distribution du dividende au titre de l'exercice précédent.

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Grâce à son carnet de commandes en progression sensible, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les trimestres à venir, dans un contexte de marché plus favorable qu'en 2014.

En France, marché stratégique où se concentre près de 90% du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant néanmoins vigilant sur l'adéquation de ses produits à la demande.

En Allemagne, il a été décidé de recentrer ZAPF sur son activité Garages. Il en résulte que l'activité Construction de maisons préfabriquées (« Zapf Bau »), désormais non stratégique, a vocation à être cédée dans les prochains mois. Les comptes au 30 juin 2015 de ZAPF incluent les provisions estimées nécessaires dans le cadre de cette restructuration.

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

CARNET DE COMMANDES

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

Au 30 juin 2015, le carnet de commandes s'élève à 847 millions d'euros, en hausse de 15 % par rapport au 31 décembre 2014.

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

En millions d'euros HT	30-06-2015	31-12-2014	Variation
France	507	481	5%
Espagne	124	107	16%
Allemagne	170	100	70%
Dont Concept Bau	112	66	70%
Dont Zapf (yc activité garages)	58	34	71%
TOTAL RESIDENTIEL	801	688	16%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	46	46	0%
TOTAL	847	734	15%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 5% à 507 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 124 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 596 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'inscrit à 170 millions d'euros au 30 juin 2015, contre 100 millions d'euros au 31 décembre dernier.

Le carnet de commandes de **Concept Bau** progresse de 70% à 112 millions d'euros. Environ 40% de ce carnet de commandes doit être livré en 2015.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 58 millions d'euros au 30 juin 2015. Il se répartit entre 38m€ pour l'activité Garages et 20m€ pour l'activité Construction de maisons préfabriquées.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente essentiellement le prix hors taxe de l'immeuble de Champs-sur-Marne réservé par la banque CASDEN.

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 2015, le portefeuille foncier LNC s'établit à 2 762 millions d'euros (ht), en légère hausse de 4% par rapport à celui de la fin de l'exercice 2014.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 566 millions d'euros au 30 juin 2015, contre 2 462 millions d'euros à fin 2014. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente près de 5 ans d'activité.

En millions d'euros HT	30-06-2015	31-12-2014	Variation
France	2 279	2 195	4%
Espagne	97	46	111%
Allemagne	190	221	-14%
Dont Concept Bau	190	221	-14%
Dont Zapf	0	0	0%
TOTAL RESIDENTIEL	2 566	2 462	4%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	196	197	-1%
TOTAL	2 762	2 659	4%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 279 millions d'euros, en progression de 4% par rapport au 31 décembre 2014. Au 30 juin 2015, il représente 11 264 logements, contre 10 721 logements au 31 décembre 2014.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 97 millions d'euros, contre 46 millions d'euros à fin 2014. Il représente 459 logements, contre 213 en début d'année, progression permise par la maîtrise de 7 terrains depuis le début de l'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 190 millions d'euros au 30 juin 2015, soit 373 logements, contre 221 millions d'euros et 449 logements à fin 2014. Aucun nouveau terrain n'a été maîtrisé à Munich au 1^{er} semestre 2015.

Le portefeuille foncier de l'**Immobilier d'entreprise** s'établit à 196 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de trois programmes non encore vendus situés à Montrouge (« White » en association avec AGRE), Chatenay-Malabry (« Le Trisalys ») et Champs sur Marne.

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 2014 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 S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information
financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015

BDO

MAZARS

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

Siège Social : 50, Route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt
Société Anonyme au capital de 16 039 755 €
722 032 778 R.C.S. Nanterre

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015

BDO

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015

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 2015 au 30 juin 2015, 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.

Les Nouveaux
Constructeurs S.A.

Information financière
semestrielle
Période du 1^{er} janvier
2015 au 30 juin 2015

2. Vérification spécifique

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

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 septembre 2015

Les commissaires aux comptes

BDO France – Léger et Associés



Caroline ALLOUËT

MAZARS



Odile COULAUD

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2015

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 B. La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « LNC », « le Groupe » ou « le groupe LNC ». Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

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

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015	30.06.2014 Retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	209 496	213 228
Coûts des ventes	3.1	(158 843)	(165 248)
Marge brute	3.1	50 653	47 980
Charges de personnel	4.1.1	(24 459)	(23 490)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(13 742)	(10 275)
Impôts et taxes		(952)	(993)
Charges liées aux amortissements		(1 935)	(1 962)
Sous-total Résultat opérationnel courant		9 565	11 260
Autres produits et charges opérationnels non courants	4.2	(562)	-
Résultat opérationnel		9 003	11 260
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées		781	2 428
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence		9 784	13 688
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(1 175)	(693)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	150	301
Coût de l'endettement net		(1 025)	(392)
Autres charges financières	4.3	(989)	(1 010)
Autres produits financiers	4.3	510	1 282
Résultat financier		(1 504)	(120)
Résultat des activités avant impôts		8 280	13 568
Impôts sur les bénéfices	4.4	(73)	(6 555)
Résultat net des activités poursuivies		8 207	7 013
Résultat net des activités abandonnées		(7 962)	(1 167)
Résultat net de l'ensemble consolidé		245	5 846
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		164	174
Dont Résultat Net Part du Groupe		81	5 672
Résultat net par action (en euro)	4.5	0,01	0,35
Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)	4.5	0,37	0,41
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	0,01	0,35
Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)	4.5	0,37	0,41

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les produits et charges liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net de l'ensemble consolidé	245	5 846
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(123)	(2)
<i>Ecart de conversion</i>	(123)	(2)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(81)	(74)
<i>Ecart actuariels</i>	(122)	(112)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	41	38
Résultat global	41	5 770
<i>dont quote-part du groupe</i>	(123)	5 596
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	164	174

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015 (*)	31.12.2014
Ecart d'acquisition nets	5.1	5 477	5 477
Immobilisations incorporelles nettes		267	360
Immobilisations corporelles nettes	5.2	31 206	37 321
Immeubles de placement nets	5.3	2 145	-
Titres mis en équivalence	5.4	1 293	4 010
Actifs financiers non courants	5.5	4 769	4 252
Impôts différés actifs		9 747	7 065
Total actifs non courants		54 904	58 485
Stocks et encours	5.6	451 502	415 435
Clients et comptes rattachés	5.7	44 420	33 591
Créances d'impôts		7 695	6 231
Autres actifs courants	5.8	42 412	42 120
Actifs financiers courants	5.5	21 873	23 232
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	92 155	101 165
Total actifs courants		660 057	621 774
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	2 148	3 868
Total actif		717 109	684 127

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015 (*)	31.12.2014
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		167 247	146 873
Résultat net part du groupe		81	28 950
Capitaux propres part du groupe		264 654	273 149
Part revenant aux intérêts non contrôlés		831	5 822
Capitaux propres de l'ensemble		265 485	278 971
Dettes financières non courantes	6.4	139 699	128 632
Provisions non courantes	6.2	3 531	3 383
Impôts différés passifs		57	64
Autres passifs financiers non courants		1 100	1 100
Total passifs non courants		144 387	133 179
Dettes financières courantes	6.4	32 902	42 540
Provisions courantes	6.2	18 988	18 235
Fournisseurs et autres créditeurs		108 151	100 406
Dettes d'impôts		2 553	1 734
Autres passifs courants	6.5	132 093	99 624
Autres passifs financiers courants	6.6	11 450	9 438
Total passifs courants		306 137	271 977
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	1 100	-
Total passif et capitaux propres		717 109	684 127

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les actifs et passifs liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités destinés à être cédés (cf. note 1.3).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2014	16 040	81 286	175 823	-	273 149	5 822	278 971
Ecart de conversion			(123)		(123)	-	(123)
Ecart actuariels nets d'impôt			(81)		(81)	-	(81)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(204)		(204)	-	(204)
Résultat de l'exercice (b)			81		81	164	245
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	(123)	-	(123)	164	41
Variation de capital							
Dividendes versés (*)			(9 623)		(9 623)	(4 796)	(14 419)
Impacts des mouvements de périmètre			359		359	(359)	-
Autres variations (**)			892		892	-	892
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(8 372)	-	(8 372)	(5 155)	(13 527)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2015	16 040	81 286	167 328	-	264 654	831	265 485

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

(**) Elles correspondent principalement au coût des services rendus dans le cadre du plan d'association des managers mis en place par Premier Investissement (cf. note 4.1.1 Charges de personnel).

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2013	16 040	81 286	156 219	-	253 545	3 213	256 758
Ecart de conversion			123		123	3	126
Ecart actuariels nets d'impôt			68		68	(16)	52
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			191		191	(13)	178
Résultat de l'exercice (b)			28 950		28 950	4 604	33 554
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	29 141	-	29 141	4 591	33 732
Variation de capital							
Dividendes versés (*)			(9 616)		(9 616)	(1 852)	(11 468)
Mouvements sur actions propres			95		95	-	95
Impacts des mouvements de périmètre			(16)		(16)	(130)	(146)
Autres variations							
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(9 537)	-	(9 537)	(1 982)	(11 519)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2014	16 040	81 286	175 823	-	273 149	5 822	278 971

(*) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (1 852)k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2013 des SCI.

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat de 6% des parts des minoritaires de ZAPF en 2014.

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015	30.06.2014 Retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		245	5 846
Résultat net des activités abandonnées		(7 962)	(1 167)
Résultat net des activités poursuivies		8 207	7 013
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		904	-
Élimination des amortissements et provisions		7 428	118
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		55	(243)
Élimination des plus ou moins-values de cession		(328)	(105)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(781)	(2 428)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		15 485	4 355
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes	4.3	1 025	392
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		73	6 555
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		16 583	11 302
Dividendes reçus des sociétés MEE		4 005	5 682
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(4 449)	(32 643)
Intérêts versés nets		(398)	(392)
Impôts payés		(3 370)	(17 250)
Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies		12 371	(33 301)
Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées		(6 862)	(1 133)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		5 509	(34 434)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 880)	(1 717)
Acquisition d'actifs financiers		80	(445)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 823	36
Cession et remboursement d'actifs financiers		29	531
Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies		(948)	(1 595)
Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(948)	(1 595)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	(150)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(9 623)	(9 616)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(4 752)	(1 717)
Acquisition et cession d'actions propres		-	(76)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		1 525	(5 550)
Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies		(12 850)	(17 109)
Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(12 850)	(17 109)
Incidence des variations des cours des devises		2	3
Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies		(1 425)	(52 002)
Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées		(6 862)	(1 133)
Variation de trésorerie		(8 287)	(53 135)
Trésorerie d'ouverture		100 036	124 599
Trésorerie de clôture		91 749	71 464

dont Trésorerie de clôture actif	92 155	72 379
dont Trésorerie de clôture passif	406	915
Trésorerie de clôture	91 749	71 464

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les flux de trésorerie ainsi liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

Les transactions avec les minoritaires de 2014 correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires (6%) de Zapf par LNCSA pour (150)k€.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015	30.06.2014 Retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(35 799)	(20 322)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(10 354)	10 873
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	41 704	(23 194)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(4 449)	(32 643)

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les flux de trésorerie ainsi liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

La variation du BFR est de 4.4m€ sur le premier semestre 2015.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, disponible sur le site du groupe www.lesnouveauxconstructeurs.fr.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 21 septembre 2015.

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 2015.

- IFRIC 21 - Droits et taxes
- Améliorations annuelles des IFRS, cycle 2011-2013 - Normes concernées : IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 et IAS 40

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 30 juin 2015.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2015.

- IAS 19 - Amendement : Avantages du personnel - Régimes à prestations définies
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2010-2012

Au 30 juin 2015, le Groupe n'a pas adopté cette interprétation par anticipation et est en cours d'analyse des impacts potentiels.

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

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 11 - Amendement : Comptabilisation d'acquisition d'intérêts dans une activité conjointe
- IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- IFRS 15 : Produits provenant de contrats avec les clients
- IFRS 10 et IAS 28 - Amendement : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2012-2014
- IAS 1 - Amendement : Initiative informations à fournir
- IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 - Amendements : Entités d'investissement : application de l'exemption de consolidation

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

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

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

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (cf. note 3.1) ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.6) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières.

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

1.2 PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2014, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites au paragraphe 1.1.2, qui n'ont pas eu d'impact sur le premier semestre 2015, ainsi que la note 1.3.17 « impôts différés ». La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

1.3 COMPARABILITE DES COMPTES

Au cours de premier semestre 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »). Il est prévu de céder cette activité à un repreneur industriel avec qui des négociations avancées sont en cours. En conséquence, cette activité, distincte des garages, relève de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

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

Au 30 juin 2015, le compte de résultat détaillé de l'activité Zapf Bau a été reclassé sur la ligne « Résultat des activités abandonnées », ainsi que les actifs et passif sur la ligne « Actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ».

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

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015 Activités abandonnées
Chiffre d'affaires	3.1	3 356
Coûts des ventes	3.1	(3 407)
Marge brute	3.1	(51)
Charges de personnel	4.1.1	(1 188)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(656)
Impôts et taxes		-
Charges liées aux amortissements		(29)
Sous-total Résultat opérationnel courant		(1 924)
Autres produits et charges opérationnels non courants		(5 913)
Résultat opérationnel		(7 837)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		(7 837)
Coût de l'endettement financier brut	4.3	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	-
Coût de l'endettement net		-
Autres charges financières	4.3	(125)
Autres produits financiers	4.3	-
Résultat financier		(125)
Résultat des activités avant impôts		(7 962)
Impôts sur les bénéfices	4.4	-
Résultat net des activités poursuivies		(7 962)
Résultat net des activités abandonnées		(7 962)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(7 962)
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		(2 064)
Dont Résultat Net Part du Groupe		(5 898)
<i>Résultat net par action des activités abandonnées (en euro)</i>	4.5	<i>(0,37)</i>
<i>Résultat net par action des activités abandonnées après dilution (en euro)</i>	4.5	<i>(0,37)</i>

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

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2014 Publié	IFRS 5 Activités abandonnées	30.06.2014 Retraité
Chiffre d'affaires	3.1	219 232	(6 004)	213 228
Coûts des ventes	3.1	(170 063)	4 815	(165 248)
Marge brute	3.1	49 169	(1 189)	47 980
Charges de personnel	4.1.1	(24 901)	1 411	(23 490)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(11 001)	726	(10 275)
Impôts et taxes		(993)	-	(993)
Charges liées aux amortissements		(1 996)	34	(1 962)
Sous-total Résultat opérationnel courant		10 278	982	11 260
Résultat opérationnel		10 278	982	11 260
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		2 428	-	2 428
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		12 706	982	13 688
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(693)	-	(693)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	301	-	301
Coût de l'endettement net		(392)	-	(392)
Autres charges financières	4.3	(1 195)	185	(1 010)
Autres produits financiers	4.3	1 282	-	1 282
Résultat financier		(305)	185	(120)
Résultat des activités avant impôts		12 401	1 167	13 568
Impôts sur les bénéfices	4.4	(6 555)	-	(6 555)
Résultat net des activités poursuivies		5 846	1 167	7 013
Résultat net des activités abandonnées		-	(1 167)	(1 167)
Résultat net de l'ensemble consolidé		5 846	-	5 846
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		174	-	174
Dont Résultat Net Part du Groupe		5 672	-	5 672

Impacts de l'application de la norme IFRS 5 sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

TFT (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2014 Publié	IFRS 5 Activités abandonnées	30.06.2014 Retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		5 846	-	5 846
Résultat net des activités abandonnées		-	(1 167)	(1 167)
Résultat net des activités poursuivies		5 846	1 167	7 013
Élimination des amortissements et provisions		152	(34)	118
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(243)	-	(243)
Élimination des plus ou moins-values de cession		(105)	-	(105)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(2 428)	-	(2 428)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		3 222	1 133	4 355
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	392	-	392
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3.1	6 555	-	6 555
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		10 169	1 133	11 302
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		5 682	-	5 682
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(32 643)	-	(32 643)
Intérêts versés nets		(392)	-	(392)
Impôts payés		(17 250)	-	(17 250)
Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies		(34 434)	1 133	(33 301)
Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées		-	(1 133)	(1 133)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(34 434)	-	(34 434)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 717)	-	(1 717)
Acquisition d'actifs financiers		(445)	-	(445)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		36	-	36
Cession et remboursement d'actifs financiers		531	-	531
Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies		(1 595)	-	(1 595)
Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées		-	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(1 595)	-	(1 595)
Opérations avec les intérêts minoritaires		(150)	-	(150)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(9 616)	-	(9 616)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 717)	-	(1 717)
Acquisition et cession d'actions propres		(76)	-	(76)
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		(5 550)	-	(5 550)
Remboursements d'emprunts		(905)	-	(905)
Apports promoteurs		(508)	-	(508)
Variation nette des concours bancaires		(4 137)	-	(4 137)
Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies		(17 109)	-	(17 109)
Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées		-	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(17 109)	-	(17 109)
Incidence des variations des cours des devises		3	-	3

Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies	(53 135)	1 133	(52 002)
Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées	-	(1 133)	(1 133)
Variation de trésorerie	(53 135)	-	(53 135)
Trésorerie d'ouverture	124 599	-	124 599
Trésorerie de clôture	71 464	-	71 464
dont Trésorerie de clôture actif	72 379		72 379
dont Trésorerie de clôture passif	915		915
Trésorerie de clôture	71 464	-	71 464

(en milliers d'euros)	30.06.2014 Publié	IFRS 5 Activités abandonnées	30.06.2014 Retraité
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(20 322)	-	(20 322)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	10 873	-	10 873
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(23 194)	-	(23 194)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(32 643)	-	(32 643)

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2015

Au cours du premier semestre 2015, les évènements significatifs sont les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel du 1er semestre 2015 s'établit à 142.2m€, en retrait de 6% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Pendant cette même période, les réservations en immobilier résidentiel en France s'inscrivent à 236m€, représentant 1 068 logements, contre 223m€ et 952 logements au cours du premier semestre 2014, soit une hausse de 6% en valeur et de 12% en volume, permis par un début de rebond du marché en partie alimenté par une bonne acceptation du dispositif fiscal Pinel.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 28.7m€, contre 14.3m€ au 1er semestre 2014. Ce chiffre d'affaires correspond essentiellement à la livraison d'un programme à Madrid et de deux programmes à Barcelone, représentant un total de 149 logements.
- En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 3.7m€, et correspond à la livraison de 5 maisons. La filiale munichoise prévoit de livrer deux programmes de logements collectifs au deuxième semestre 2015.
- Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 33.8m€, contre 38.6m€ au 1er semestre 2014. L'activité Garages représente 31.4m€, soit 93% du total, avec près de 5.900 unités livrées (vs 38.6m€ au premier semestre 2014).

Au cours de premier semestre 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »). Il est prévu de céder cette activité à un repreneur industriel avec qui des négociations avancées sont en cours. En conséquence, cette activité, distincte des garages, relève de la norme IFRS 5 « Actifs non courant détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

- Le chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise reste à un faible niveau, n'ayant pas actuellement d'immeuble vendu en construction.

2.2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le Groupe LNC a créé 28 sociétés (SCI) intégrées globalement et 4 sociétés mises en équivalence.

Le Groupe LNC a liquidé 4 sociétés (SCI), dont 3 par Transmission Universelle de Patrimoine.

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;
- Allemagne (hors Zapf) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Zapf : activité de préfabrication industrielle de garages, l'activité de logements individuels préfabriqués en béton étant classée en « Activité abandonnées » à partir du premier semestre 2015 ;
- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers.

3.1 Au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat 30 juin 2015							
Total du chiffre d'affaires	142 186	1 079	33 816	3 732	28 683	-	209 496
Total du chiffre d'affaires par secteur	142 311	1 079	33 816	3 732	28 683	-	209 621
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(125)	-	-	-	-	-	(125)
Total du coût des ventes	(111 016)	(320)	(25 108)	(2 493)	(19 903)	(3)	(158 843)
Marge brute	31 170	759	8 708	1 239	8 780	(3)	50 653
% Marge brute / Chiffre d'affaires	21,92%	70,34%	25,75%	33,20%	30,61%	-	24,18%
Résultat opérationnel courant	12 052	182	(6 607)	(1 829)	5 827	(60)	9 565
% résultat opérationnel courant / CA	8,48%	16,87%	(19,54%)	(49,01%)	20,32%	-	4,57%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	926	(145)	-	-	-	-	781
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	12 978	37	(6 607)	(1 829)	5 827	(60)	10 346
Bilan 30 juin 2015							
Actifs sectoriels	460 589	12 942	42 830	108 510	89 628	2 610	717 109
Passifs sectoriels	202 767	16 863	69 389	74 690	71 489	16 426	451 624
dont dettes financières	88 113	578	25 289	41 694	16 486	441	172 601
Flux de trésorerie 30 juin 2015							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(280)	(1)	(6 588)	-	(7)	(1)	(6 877)
Investissements corporels et incorporels	2 414	-	460	-	6	-	2 880
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	1 805	18	-	-	1 823

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne. L'Indonésie et le Portugal sont en liquidation depuis 2014.

3.2 Au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2014 Retraité (***)							
Total du chiffre d'affaires	150 901	2 000	38 581	7 412	14 334	-	213 228
Total du chiffre d'affaires par secteur	151 027	2 125	38 581	7 412	14 334	-	213 479
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(126)	(125)	-	-	-	-	(251)
Total du coût des ventes	(116 312)	(673)	(28 019)	(5 911)	(14 333)	-	(165 248)
Marge brute	34 589	1 327	10 562	1 501	1	-	47 980
% Marge brute / Chiffre d'affaires	22,92%	66,35%	27,38%	20,25%	0,01%	-	22,50%
Résultat opérationnel courant	17 515	568	(4 872)	(921)	(965)	(65)	11 260
% résultat opérationnel courant / CA	11,61%	28,41%	(12,63)%	(12,43)%	(6,73)%	-	-
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10, 11)	2 589	(161)	-	-	-	-	2 428
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	20 104	407	(4 872)	(921)	(965)	(65)	13 688
Bilan							
31 décembre 2014							
Actifs sectoriels	446 938	14 377	45 581	102 979	71 668	2 584	684 127
Passifs sectoriels	187 552	17 752	56 612	66 632	60 373	16 235	405 156
dont dettes financières	81 088	1 354	24 850	45 612	17 831	437	171 172
Flux de trésorerie							
30 juin 2014 Retraité (***)							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(321)	(1)	(1 671)	(16)	(3)	(1)	(2 013)
Investissements corporels et incorporels	308	-	1 396	7	6	-	1 717
Cessions d'actifs corporels et incorporels	7	-	29	-	-	-	36

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne. L'Indonésie et le Portugal sont en liquidation depuis 2014.

(***) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les produits, les charges, les actifs et passifs ainsi liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	30.06.2015	30.06.2014 Retraité (*)
Rémunération du personnel (**)	(18 366)	(17 415)
Avantages au personnel	(258)	(292)
Charges sociales	(5 835)	(5 783)
Total charges de personnel	(24 459)	(23 490)

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue fin 2015 ou début 2016, les produits et charges ainsi liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

(**) Le poste "Rémunération du personnel" inclut (904)k€ représentant le coût des services rendus dans le cadre du plan d'association des managers mis en place par Premier Investissement. Ce plan, qui doit donner lieu à des droits financiers basés sur le cours de l'action LNC, et ce en fonctions du résultat cumulé sur une période de 5 ans, est traité selon IFRS 2. La période d'acquisition des droits financiers s'étend jusqu'à juin 2018, étant précisé que ces droits seront à la charge exclusive de Premier Investissement.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	30.06.2015	30.06.2014 Retraité (*)
Locations et charges locatives	(4 983)	(5 192)
Services extérieurs, honoraires et personnel extérieur	(8 526)	(5 815)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	329	30
Autres produits et autres charges	(562)	702
Total autres charges et produits opérationnels courants	(13 742)	(10 275)

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue en 2016, les produits et charges liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2015	30.06.2014
Charges opérationnelles non courantes	(507)	-
Juste valeur des immeubles de placement	(55)	-
Autres charges et produits opérationnels non courants	(562)	-

Les charges opérationnelles non courantes concernent la provision pour restructuration constatée chez la société ZAPF (hors activité Bau reclassée en « Activités abandonnées » conformément à la norme IFRS 5). Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.3.

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015	30.06.2014 Retraité (*)
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(1 175)	(693)
Coût de l'endettement brut	(1 175)	(693)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	150	301
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	150	301
Coût de l'endettement net	(1 025)	(392)
Autres charges financières	(989)	(1 010)
Autres produits financiers	510	1 039
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	-	243
Autres produits et charges financiers	(479)	272
Résultat financier	(1 504)	(120)

(*) En prévision de la cession de l'activité Bau de Zapf prévue en 2016, les actifs et passifs liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées (cf. note 1.3).

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (1.2)m€ au premier semestre 2015 contre (0.7)m€ au premier semestre 2014, soit une augmentation de 0.5m€, essentiellement due à l'emprunt obligataire souscrit au 4^{ème} trimestre 2014. Un montant de frais financiers a été activé pour 2.2m€ au premier semestre 2015 contre 2.0m€ au premier semestre 2014. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 2.7m€ à 3.4m€ et augmente de 26%.

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 169m€ au premier semestre 2015 contre 133m€ au premier semestre 2014, en hausse de 27%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4.0% en 2015 contre 4.1% au premier semestre 2014 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4 IMPOTS

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

Au 30 juin 2015, ce taux d'impôt annuel moyen pondéré (impôt rapporté au résultat avant impôt) a été estimé à 23 %.

4.5 RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	81	5 672
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)	5 980	6 538
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
Impact des actions en autocontrôle	(1 000)	(1 000)
Impact des actions propres	-	(8 323)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 038 755	16 030 432
Résultat net par action (en euros)	0,01	0,35
Résultat net par action des activités poursuivies (en euros)	0,37	0,41

Résultat net par action - dilué	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	81	5 672
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)	5 980	6 538
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 038 755	16 030 432
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 038 755	16 030 432
Résultat net par action dilué (en euros)	0,01	0,35
Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)	0,37	0,41

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	30.06.2015		31.12.2014		Valeur Nette
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur brute	Pertes de valeur	
Opérations CFH	9 745	(4 268)	9 745	(4 268)	5 477
Opérations Zapf ; Classic Garagen - Estelit	1 367	(1 367)	1 367	(1 367)	-
Total écarts d'acquisition	11 112	(5 635)	11 112	(5 635)	5 477

Aucun test de dépréciation n'a été réalisé au terme du premier semestre 2015, compte tenu l'absence constatée d'indice de perte de valeur.

5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1 Au 30 juin 2015

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2014	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 30.06.2015
Terrains	13 690	-	-	-	(2 831)	3	10 862
Constructions	22 944	27	(32)	-	-	1	22 940
Autres immobilisations corporelles	54 861	643	(1 004)	-	(2 093)	-	52 407
Total valeurs brutes	91 495	670	(1 036)	-	(4 924)	4	86 209

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortisse- ments 31.12.2014	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse- ments 30.06.2015
Terrains	-	(2 831)	-	-	2 831	-	-
Constructions	(10 879)	(561)	32	-	-	-	(11 408)
Autres immobilisations corporelles	(43 295)	(3 367)	986	-	2 081	-	(43 595)
Total amortissements	(54 174)	(6 759)	1 018	-	4 912	-	(55 003)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2014	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 30.06.2015
Terrains	13 690	(2 831)	-	-	-	3	10 862
Constructions	12 065	(534)	-	-	-	1	11 532
Autres immobilisations corporelles	11 566	(2 724)	(18)	-	(12)	-	8 812
Total valeurs nettes	37 321	(6 089)	(18)	-	(12)	4	31 206

5.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Le solde au 30 juin 2015 des Immeubles de placement est de 2.2m€, après une variation de juste valeur de 55k€.

5.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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

(en milliers d'euros)	31.12.2014	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	30.06.2015
Titres mis en équivalence des co-entreprises	2 894	(2 680)	888	-	(16)	1 086
Titres mis en équivalence des entreprises associées	1 116	(1 050)	(107)	6	242	207
Total titres mis en équivalence	4 010	(3 730)	781	6	226	1 293

5.5 ACTIFS FINANCIERS

5.5.1 Valeur nette au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	30.06.2015	Part courante	Part non courante
Prêts	832	61	771
Comptes courants co-promotions et SCI	20 203	20 203	-
<i>Dont co-entreprises</i>	1 899	1 899	-
<i>Dont entreprises associées</i>	14 524	14 524	-
Investissements court terme	1 609	1 609	-
Dépôts et cautionnements versés	345	-	345
Titres disponibles mis à la vente	814	-	814
Autres immobilisations financières	1	-	1
Autres créances financières non courantes	2 838	-	2 838
Total autres actifs financiers - nets	26 642	21 873	4 769

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : Premier España pour 0.8m€, Concept Bau pour 0.6m€ et ZAPF pour 0.2m€.

5.5.2 Valeur nette au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	31.12.2014	Part courante	Part non courante
Prêts	773	1	772
Comptes courants co-promotions et SCI	21 444	21 444	-
<i>Dont co-entreprises</i>	1 731	1 731	-
<i>Dont entreprises associées</i>	13 326	13 326	-
Investissements court terme	1 787	1 787	-
Dépôts et cautionnements versés	335	-	335
Titres disponibles mis à la vente	814	-	814
Autres immobilisations financières	1	-	1
Autres créances financières non courantes	2 330	-	2 330
Total autres actifs financiers - nets	27 484	23 232	4 252

5.6 STOCKS ET EN COURS

5.6.1 Analyse des stocks et en cours

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015			31.12.2014		
	France (*)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	-	4 828	4 828	-	9 339	9 339
Encours de frais financiers stockés	1 957	5 739	7 696	1 651	4 673	6 324
Promotions en cours de construction (**)	263 048	186 202	449 250	244 575	165 074	409 649
Valeur brute	265 005	196 769	461 774	246 226	179 086	425 312
Pertes de valeur	(1 244)	(9 028)	(10 272)	(1 399)	(8 478)	(9 877)
Valeur nette	263 761	187 741	451 502	244 827	170 608	415 435

(*) Dont l'écart d'acquisition résiduel affecté aux stocks au premier semestre 2015 pour 59k€ pour Chatenay et 32k€ pour Lyon Prévost 2.

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

Sur le premier semestre 2015, 2.2 m€ de frais financiers ont été stockés contre 2.0m€ au premier semestre 2014. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (0.8)m€ en juin 2015 contre (0.7)m€ en juin 2014.

5.6.2 Détails des stocks Etranger au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	30.06.2015			Total Etranger
	Espagne	Allemagne	Autres	
Réserves foncières	853	-	3 975	4 828
Encours de frais financiers stockés	861	4 878	-	5 739
Promotions en cours de construction	75 688	110 514	-	186 202
Valeur brute	77 402	115 392	3 975	196 769
Pertes de valeur	(5 996)	(982)	(2 050)	(9 028)
Valeur nette	71 406	114 410	1 925	187 741

5.6.3 Pertes de valeur sur les stocks

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015	31.12.2014
Solde à l'ouverture	(9 877)	(13 920)
Dotations de l'exercice	(571)	(3 760)
Reprises de l'exercice	200	7 769
Variation de change	(24)	34
Solde à la clôture	(10 272)	(9 877)

En 2014, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne sur des terrains non développés. Il n'y a pas de mouvements significatifs au premier semestre 2015.

5.7 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	30.06.2015			31.12.2014		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 30.06.2015	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2014
Créances clients et comptes rattachés France	23 428	(157)	23 271	17 494	(18)	17 476
Créances clients et comptes rattachés Etranger	21 929	(780)	21 149	16 809	(694)	16 115
Total créances clients	45 357	(937)	44 420	34 303	(712)	33 591

5.7.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2015 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 30.06.2015
Créances clients et comptes rattachés (*)	6 618	3 119	11 412	21 149

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 40,6% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.7.2 Pertes de valeur sur les créances clients

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015	31.12.2014
Solde à l'ouverture	(712)	(1 057)
Dotations de l'exercice	(225)	-
Reprises de l'exercice	-	345
Solde à la clôture	(937)	(712)

5.8 AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	30.06.2015			31.12.2014		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	6 226	-	6 226	6 478	-	6 478
Charges constatées d'avance	1 747	-	1 747	1 507	-	1 507
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	34 580	(141)	34 439	34 275	(140)	34 135
Total autres actifs courants	42 553	(141)	42 412	42 260	(140)	42 120

5.9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30.06.2015	31.12.2014
Investissements court terme	17 890	25 461
Equivalents de trésorerie (a)	17 890	25 461
Disponibilités (b)	74 265	75 704
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	92 155	101 165

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 23.4m€ au 30 juin 2015 (dont 15.1m€ en investissements court terme et 8.3m€ en disponibilités) et 34.2m€ au 31 décembre 2014.

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

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

5.10 ACTIFS ET PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES

(en milliers d'euros)	31.12.2014	Zapf Cession terrain	Zapf Cession activité Bau	30.06.2015
Actifs liés à des actifs destinés à être cédés	3 868	(1 720)	-	2 148
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	(1 100)	(1 100)
Total des actifs et passifs liés à des actifs destinés à être cédés	3 868	(1 720)	(1 100)	(1 048)

En 2014, deux terrains situés à Bayreuth appartenant à Zapf ont fait l'objet d'une signature de promesse de vente. Par conséquent, ils sont donc présentés en tant qu'actifs destinés à être cédés. L'un a été vendu au premier semestre 2015, la cession de l'autre étant prévue au second semestre 2015.

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015 Zapf Bau
Total actifs non courants		-
Total actifs courants		-
Total actif		-

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	30.06.2015 Zapf Bau
Dettes financières non courantes	6.4	150
Total passifs non courants		150
Provisions courantes	6.2	850
Autres passifs courants	6.5	100
Total passifs courants		950
Total passif		1 100

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

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

Au 30 juin 2015, les actifs et passifs détaillé de l'activité Zapf Bau ont été reclassés sur la ligne « Actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ».

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

En euros	30.06.2015		31.12.2014	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755

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

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

En euros	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2014		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(1 000)	-
Actions en circulation au 31.12.2014	16 038 755	16 039 755
Variation de l'exercice		
Annulation actions propres		
Au 30.06.2015		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(1 000)	-
Actions en circulation au 30.06.2015	16 038 755	16 039 755

6.1.3 Dividendes

(en milliers d'euros)	30.06.2015	31.12.2014
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	9 623	9 616
Total	9 623	9 616

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2014	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2015
Provisions pour risques	15 930	1 506	(694)	(48)	(623)	16 071
<i>dont provision pour garantie</i>	4 924	522	(271)	-	-	5 175
France	376	-	-	-	-	376
Allemagne	4 548	522	(271)	-	-	4 799
<i>dont provision pour litiges clients</i>	5 247	-	(54)	-	-	5 193
France	4 800	-	-	-	-	4 800
Allemagne	88	-	-	-	-	88
Espagne	359	-	(54)	-	-	305
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	133	9	(26)	-	-	116
Allemagne	133	9	(26)	-	-	116
France	-	-	-	-	-	-
<i>Dont provision autres litiges</i>	27	-	-	-	-	27
France	27	-	-	-	-	27
<i>Dont provision autres risques</i>	5 599	975	(343)	(48)	(623)	5 560
France	4 168	109	(298)	(48)	227	4 158
Allemagne	909	866	(45)	-	(850)	880
Autres	522	-	-	-	-	522
Provisions pour charges	2 305	863	(252)	-	1	2 917
<i>Dont charges service clients</i>	384	134	-	-	-	518
Espagne	384	134	-	-	-	518
<i>Dont charges de restructuration</i>	-	719	-	-	-	719
Allemagne	-	719	-	-	-	719
<i>Dont autres charges</i>	1 921	10	(252)	-	1	1 680
France	1 883	1	(244)	-	-	1 640
Allemagne	-	-	-	-	-	-
Espagne	-	-	-	-	-	-
Autres	38	9	(8)	-	1	40
Indemnités de retraite	3 383	26	-	-	122	3 531
France	1 180	25	-	-	122	1 327
Allemagne	2 203	1	-	-	-	2 204
Total	21 618	2 395	(946)	(48)	(500)	22 519
Dont : résultat opérationnel	21 093	2 395	(946)	(48)	(1 169)	21 325
résultat financier	525	-	-	-	669	1 194
dont : relevant des passifs courants	18 235	2 369	(946)	(48)	(622)	18 988
dont : relevant des passifs non courants (*)	3 383	26	-	-	122	3 531

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

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées dans le cadre de l'application d'IFRS 5.

Pour rappel, une provision de 4.8 m€ correspond au provisionnement d'un contentieux à Port Cergy. Ce contentieux concerne un différend avec une association syndicale libre (ASL), propriétaire d'un port et d'un canal privé situés à proximité de l'Oise, réalisés par une société du Groupe et livrés en 1992 dans le cadre d'un projet immobilier d'ensemble. L'ASL a lancé une assignation pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux le canal dont l'envasement serait anormal.

A la suite de l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014 et de la décision de la Cour de Cassation du 11 mars 2015, le groupe a décidé de réévaluer le risque relatif à ce contentieux, et de porter la provision de 1 m€ au 31 décembre 2013 à 4.8 m€ au 31 décembre 2014. Différentes instances sont toujours en cours et le montant de la provision n'a pas été modifié au premier semestre 2015.

La société, en liaison avec ses conseils, considère que la provision reflète la situation future estimée la plus probable, et que le montant est adéquat pour couvrir le coût des travaux et les astreintes à régler en raison des retards d'exécution des travaux.

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 2015 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 2.8m€ en fin de premier semestre 2015. Ces montants sont classés en « Autres actifs financiers non courants » dans le bilan consolidé et n'ont pas donné lieu à provisionnement.

Par ailleurs, un accord a été conclu en mai 2013 avec l'ancien conseiller fiscal indemnisant la société à hauteur de 1.1m€ au titre du redressement sur la TVA. Cette somme sera définitivement acquise en cas de rejet par l'administration fiscale des arguments de la société et a été comptabilisée en « Autres passifs financiers non courants ».

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

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

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

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

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au premier semestre 2015 étaient les suivantes :

30 juin 2015	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,50%	2,50%	1,90%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	67 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	2,50%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	15% jusqu'à 55 ans puis 0%	n.a.	n.a.

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	30.06.2015			31.12.2014		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	103 595	31 822	135 417	94 368	42 087	136 455
Emprunt obligataire (**)	29 712	-	29 712	29 664	-	29 664
Autres emprunts et dettes assimilées (***)	6 392	1 080	7 472	4 600	453	5 053
Total Endettement brut	139 699	32 902	172 601	128 632	42 540	171 172

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

(**) Au 4^{ème} trimestre 2014, la Société a procédé à un placement privé d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels en deux tranches :

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

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

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

(***) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 6.1m€ exclusivement en France contre 4.3m€ au 31 décembre 2014.

L'endettement brut à la clôture est stable entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2015.

6.4.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	30.06.2015			
	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	103 595	100 594	128	2 873
Emprunt obligataire	29 712	-	29 712	-
Autres emprunts et dettes assimilées	6 392	6 392	-	-
Total Endettement brut	139 699	106 986	29 840	2 873

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	31.12.2014			
	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	94 368	93 144	125	1 099
Emprunt obligataire	29 664	-	29 664	-
Autres emprunts et dettes assimilées	4 600	4 600	-	-
Total Endettement brut	128 632	97 744	29 789	1 099

6.4.3 Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	30.06.2015			%
	Non courant	Courant	Total	
France	92 374	19 032	111 406	64,5%
Espagne	7 600	8 886	16 486	9,6%
Allemagne hors Zapf	38 036	3 658	41 694	24,2%
Zapf	1 689	1 326	3 015	1,7%
Total Endettement brut	139 699	32 902	172 601	100%

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	31.12.2014			%
	Non courant	Courant	Total	
France	80 108	23 738	103 846	60,7%
Espagne	5 132	12 699	17 831	10,4%
Allemagne hors Zapf	41 206	4 406	45 612	26,6%
Zapf	2 186	1 697	3 883	2,3%
Total Endettement brut	128 632	42 540	171 172	100%

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

(en milliers d'euros)	30.06.2015	31.12.2014	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	364 056	379 438	(*)
Total lignes de crédit autorisées	364 056	379 438	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	166 466	166 850	

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

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

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

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

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

http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/media/communiqués/2014/Prospectus_FINAL.pdf

Au 30 juin 2015, ces trois ratios financiers sont respectés.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Note	30.06.2015	31.12.2014
Montant dû aux clients (**)	5.7	98 833	67 509
Dettes sociales		10 707	13 588
Dettes fiscales (*)		9 560	6 522
Autres dettes d'exploitation		12 993	12 005
Total autres passifs courants		132 093	99 624

(*) 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 11.5m€ au 30 juin 2015 contre 9.4m€ au 31 décembre 2014.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2015

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants	4 769	-	-	4 769	4 769	-	-	4 769
Actifs financiers non courants								
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	44 420	-	-	44 420	44 420	-	-	44 420
Actifs financiers courants	21 873	-	-	21 873	21 873	-	-	21 873
Trésorerie et équivalents	74 265	17 890	-	92 155	92 155	17 890	-	74 265
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	139 699	139 699	139 699	-	-	139 699
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	32 902	32 902	32 902	-	-	32 902
Autres passifs financiers courants	-	-	11 450	11 450	11 450	-	-	11 450
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	108 151	108 151	108 151	-	-	108 151

(*) 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 2014

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	4 252	-	-	4 252	4 252	-	-	4 252
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	33 591	-	-	33 591	33 591	-	-	33 591
Actifs financiers courants	23 232	-	-	23 232	23 232	-	-	23 232
Trésorerie et équivalents	75 704	25 461	-	101 165	101 165	25 461	-	75 704
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	128 632	128 632	128 632	-	-	128 632
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	42 540	42 540	42 540	-	-	42 540
Autres passifs financiers courants	-	-	9 438	9 438	9 438	-	-	9 438
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	100 406	100 406	100 406	-	-	100 406

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

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

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

7.1 RISQUES DE MARCHE

7.1.1 Risques de liquidité

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

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

Au 30 juin 2015, l'encours d'emprunt s'établit à 172.6m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.1).

L'endettement non courant de 139.7€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans (cf. note 6.4.2)

La Société peut être amené à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2015, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 16.7m€ et de Concept Bau à hauteur de 2.5m€.

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.4.3 ci-avant. Les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

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

7.1.2 Risque de taux

(en millions d'euros)	30.06.2015	31.12.2014
Emprunt supérieur à cinq ans	2,9	1,1
Emprunt de un à cinq ans	136,8	127,5
Emprunt à moins d'un an	32,9	42,5
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	172,6	171,1

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

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 74m€ au 30 juin 2015, dont 29.7m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2015 aurait un impact de l'ordre de 0.4m€.

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 2015, le Groupe détenait 44.4m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5 Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.9).

7.2 EFFECTIF

Effectif	30.06.2015	31.12.2014
France	225	238
Espagne	29	28
Allemagne hors Zapf	25	30
ZAPF	697	694
Pologne	1	1
Total	977	991

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	30.06.2015	31.12.2014
Avals et garanties reçus	12 576	13 052
Total engagements reçus	12 576	13 052

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)	30.06.2015	31.12.2014
Avals et garanties données dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises	6 091	12 480
Autres avals et garanties donnés	18 268	17 083
Indemnités d'immobilisation	9 635	7 373
Loyers immobiliers non échus	20 604	22 768
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	554	554
Total engagements donnés	55 152	60 258

Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises et par les filiales étrangères correspondent principalement à des cautions au profit des établissements bancaires qui financent les opérations immobilières garantissant le remboursement des prêts ainsi consenties en cas de défaillance des sociétés du groupe emprunteuses, ainsi qu'à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire.

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

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)	30.06.2015	31.12.2014
Promesses de vente synallagmatiques	90 992	111 436
Total engagements réciproques	90 992	111 436

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer 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)	30.06.2015	31.12.2014
Nantissement de titres et autres	8 409	764
Total nantissements, garanties et sûretés	8 409	764

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 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 le premier semestre 2015, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

30.06.2015 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire	489 450	122 327	-	-	3 795	-	615 572
Conseil de surveillance	63 000	-	31 500	42 198	-	-	136 698
TOTAL	552 450	122 327	31 500	42 198	3 795	-	752 270

(*) 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)	30.06.2015	31.12.2014
Placement de trésorerie	5 465	-
Bail de sous-location	(20)	(46)
Contrat de prestation de services	(8)	(15)
Convention de management	325	654
Montant des transactions nettes (*)	6 716	6 687
Total	12 478	7 280

(*) Dividendes versés à la société mère

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement et sa filiale, la société Premier Associés SAS à 83,50% au 30 juin 2015.

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)	30.06.2015	31.12.2014
Contrat de prestation de services	(2)	(3)
Total	(2)	(3)

(*) Dividendes versés à la société mère

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

	30.06.2015	31.12.2014
Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)		
Créances associées	20 203	21 443
Dettes associées	11 450	9 438
Total	31 653	30 881

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.