

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2018 au 30.06.2018)

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2018

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 27 septembre 2018



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@lnca.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 21 SEPTEMBRE 2018

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2018. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2018.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

Principaux indicateurs - En millions d'euros

	S1 2018	S1 2017 retraité (*)	S1 2017 publié	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	358,5	362,6	368,3	-1%
Réservations (TTC)	574	n/a	471	22%

	30-06-2018	31/12/2017 retraité (*)	31/12/2017 publié	Variation
Carnet de commandes (HT)	1 390	1 205	1 318	15%
Portefeuille foncier (HT)	4 022	n/a	4 099	-2%

(*) chiffres de l'exercice 2017 retraités suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

ACTIVITE COMMERCIALE

Le montant total des réservations s'élève à 574 millions d'euros ttc au 1^{er} semestre 2018, en progression de 22% par rapport au 1^{er} semestre 2017. Au cours de la période, les réservations résidentielles ont porté sur 2 178 appartements et maisons, contre 1 850 au 1^{er} semestre 2017, soit +18% en volume.

MONTANT DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS

En millions d'euros TTC	S1 2018	S1 2017	Variation
France	441	399	10%
Dont particuliers	410	362	13%
Dont ventes en bloc	31	37	-16%
Espagne	90	55	64%
Allemagne	28	17	65%
Dont Concept Bau	28	17	65%
TOTAL RESIDENTIEL	559	471	19%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	15	0	0%
TOTAL	574	471	22%

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre de logements	S1 2018	S1 2017	Variation
France	1 779	1 610	+10%
Espagne	359	211	+70%
Allemagne (Concept Bau)	40	29	+38%
Total	2 178	1 850	+18%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 441 millions d'euros ttc, représentant 1 779 logements, contre 399 millions d'euros ttc et 1 610 logements au 1^{er} semestre 2017, soit une hausse de 10% en valeur et en volume. Cette progression des ventes entre les deux périodes résulte principalement d'une croissance du nombre de programmes en commercialisation, avec 36 lancements commerciaux réalisés au 1^{er} semestre 2018, contre 31 au 1^{er} semestre 2017.

En volume, les ventes aux particuliers représentent près de 91% des réservations, le solde de 9% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 38% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2018, contre 37% pour l'année 2017.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 90 millions d'euros, soit 359 unités vendues, contre 55 millions d'euros et 211 unités au 1^{er} semestre 2017, ce qui représente une augmentation de 64% en valeur et 70% en volume.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 28 millions d'euros, soit 40 unités vendues, contre 17 millions d'euros et 29 unités au 1^{er} semestre 2017. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 700k€) du fait de leurs localisations centrales.

En **Immobilier d'entreprise**, les réservations de la période représentent essentiellement la signature d'un contrat de promotion immobilière (CPI) pour un immeuble de bureau dans le 7^{ème} arrondissement de Paris.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017 retraité (*)
Chiffre d'affaires	358 468	362 606
Coûts des ventes	(262 560)	(267 681)
Marge brute	95 908	94 925
Charges de personnel	(28 479)	(27 858)
Autres charges et produits opérationnels courants	(5 487)	(11 878)
Impôts et taxes	(1 045)	(1 005)
Charges liées aux amortissements	(1 828)	(1 680)
Sous-total Résultat opérationnel courant	59 070	52 504
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	59 070	52 504
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(1 729)	(1 885)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	57 341	50 619
Coût de l'endettement financier brut	(1 232)	(1 435)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	40	10
Coût de l'endettement net	(1 192)	(1 425)
Autres charges financières	(2 274)	(1 072)
Autres produits financiers	10	410
Résultat financier	(3 456)	(2 087)
Résultat des activités avant impôts	53 885	48 532
Impôts sur les bénéfices	(17 082)	(16 602)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>36 803</i>	<i>31 930</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>-</i>	<i>365</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 803	32 295
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	342	1 247
Dont Résultat Net Part du Groupe	36 461	31 048
Résultat net par action (en euro)	2,27	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>2,27</i>	<i>1,92</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	2,27	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>2,27</i>	<i>1,92</i>

(*) chiffres de l'exercice 2017 retraités suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

CHIFFRE D'AFFAIRES

Suite à l'introduction d'IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018, les chiffres publiés en 2017 ont été retraités afin d'être présentés sur une base comparable. L'introduction d'IFRS 15 a en particulier eu pour effet de modifier la détermination de l'avancement technique utilisé pour calculer le chiffre d'affaires.

Au 1^{er} semestre 2018, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 358,5 millions d'euros, sensiblement au même niveau qu'au 1^{er} semestre 2017.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2018	en % du CA	S1 2017 retraité (*)	en % du CA	S1 2017 publié	en % du CA	Variation (en m€)
France	262,1	73,1%	270,4	74,6%	276,1	75,0%	-8,3
dont résidentiel	254,5	71,0%	252,4	69,6%	258,5	70,2%	2,1
dont immobilier d'entreprise	7,6	2,1%	18,0	5,0%	17,6	4,8%	-10,4
Espagne	40,3	11,2%	27,7	7,6%	27,7	7,5%	12,6
Allemagne	56,1	15,6%	64,6	17,8%	64,6	17,5%	-8,5
dont Concept Bau	19,3	5,4%	27,4	7,5%	27,4	7,4%	-8,1
dont Zapf	36,8	10,3%	37,2	10,3%	37,2	10,1%	-0,4
Total	358,5	100,0%	362,6	100,0%	368,3	100,0%	-4,1

(*) chiffre d'affaires de l'exercice 2017 retraité suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1^{er} janvier 2018

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** au cours du 1^{er} semestre 2018 s'établit à 254,5 millions d'euros, stable par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 7,6 millions d'euros, en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2017 du fait de l'achèvement en fin d'année dernière du siège social de CASDEN.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 40,3 millions d'euros, contre 27,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 177 logements au 1^{er} semestre 2018, contre 124 au 1^{er} semestre 2017.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 19,3 millions d'euros, pour 47 logements livrés, contre 27,4 millions d'euros et également 47 livraisons, à plus fort prix unitaire, au 1^{er} semestre 2017.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 36,8 millions d'euros, contre 37,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017. Au cours du 1^{er} semestre 2018, Zapf a livré près de 6.200 garages.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 94,9m€ au 1^{er} semestre 2017 à 95,9m€ au 1^{er} semestre 2018, sans variation significative. Ceci s'explique par la stabilité du chiffre d'affaires et du taux de marge brute moyen entre les deux périodes.

Les évolutions de marge brute entre le 1^{er} semestre 2017 et le 1^{er} semestre 2018 sont détaillées, segment par segment dans le tableau ci-dessous :

En millions d'euros HT	S1 2018	S1 2017 retraité (*)	S1 2017 publié	Variation (en m€)
France	62,7	63,6	64,1	-0,9
dont résidentiel	61,7	60,3	61,1	1,4
dont immobilier d'entreprise	1,0	3,3	3,0	-2,3
Espagne	12,9	6,2	6,2	6,7
Allemagne	20,4	25,2	25,2	-4,8
dont Concept Bau	7,2	12,5	12,5	-5,3
dont Zapf	13,2	12,7	12,7	0,5
Autres implantations	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	95,9	94,9	95,4	1,0
<i>En % du CA</i>	<i>26,8%</i>	<i>26,2%</i>	<i>25,9%</i>	

(*) chiffres de l'exercice 2017 retraités suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

Le taux de marge brute moyen est globalement stable en France. Il a évolué en Espagne et chez Concept Bau en fonction du niveau de rentabilité individuelle des quelques programmes livrés au cours de chaque semestre.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 59,1m€ au 1^{er} semestre 2018, contre 52,5m€ au 1^{er} semestre 2017, en hausse de 6,5m€. Le ROC dégagé représente 16,5% du chiffre d'affaires, contre 14,5% au 1^{er} semestre 2017.

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2018	S1 2017 retraité (*)	S1 2017 publié	Variation (en m€)
France	46,3	44,0	44,5	2,3
dont résidentiel	44,9	41,6	42,4	3,3
dont immobilier d'entreprise	1,3	2,4	2,1	-1,1
Espagne	10,1	3,3	3,3	6,8
Allemagne	2,8	5,9	5,9	-3,1
dont Concept Bau	4,5	9,9	9,9	-5,4
dont Zapf	-1,8	-4,0	-4,0	2,2
Autres implantations	-0,1	-0,7	-0,7	0,6
Total	59,1	52,5	53,0	6,5
<i>En % du CA</i>	<i>16,5%</i>	<i>14,5%</i>	<i>14,4%</i>	

(*) chiffres de l'exercice 2017 retraités suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

Au niveau consolidé, l'évolution du ROC s'explique par la légère amélioration de la marge brute pour 1m€, et par une diminution des charges et produits opérationnels courants, à hauteur de 5,5m€. En Espagne et chez Concept Bau, l'évolution du ROC est fortement corrélée à l'évolution de la marge brute.

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

Aucune charge non courante n'a été constatée au 1^{er} semestre 2018, pas plus qu'au 1^{er} semestre 2017.

Les quotes-parts de résultat des filiales en contrôle conjoint représentent une perte de -1,7m€ au 1^{er} semestre 2018, contre -1,9m€ au 1^{er} semestre 2017, et correspondent essentiellement à la quote-part de résultat de la filiale Kwerk.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 1,2 m€ au 1^{er} semestre 2018 contre 1,4 m€ au 1^{er} semestre 2017, soit une diminution de 0,2m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 2,2m€ au 1^{er} semestre 2018, contre 2,9m€ au 1^{er} semestre 2017. Ainsi, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et en stocks) passe de 4,3 m€ à 3,4 m€ entre les deux périodes.

Après retraitement des apports promoteurs, l'endettement brut moyen est de 264 m€ au 1^{er} semestre 2018, contre 251 m€ au 1^{er} semestre 2017.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 2,6% au 1^{er} semestre 2018 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

RESULTAT NET

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices, assise sur le résultat avant impôt des activités poursuivies, est calculée sur la base d'un taux annuel moyen pondéré estimé à 31,7%, et s'élève à 17,1m€ pour le 1^{er} semestre 2018, contre 16,6m€ un an plus tôt.

Au final, le résultat net part du groupe s'inscrit à +36,5m€ au 1^{er} semestre 2018, contre +31m€ pour le 1^{er} semestre 2017, augmentation essentiellement permise par la progression du résultat opérationnel courant commentée plus haut.

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017 retraité (*)
Ecart d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	348	221
Immobilisations corporelles nettes	24 801	25 481
Immeubles de placement nets	12 868	11 117
Titres mis en équivalence	10 400	7 980
Autres actifs financiers non courants	5 272	5 284
Impôts différés actifs	6 078	6 534
Total actifs non courants	59 767	56 617
Stocks et encours	675 254	635 116
Clients et comptes rattachés	123 693	182 835
Autres actifs courants	42 037	40 178
Actifs financiers courants	17 767	11 035
Trésorerie et équivalent de trésorerie	160 310	191 198
Total actifs courants	1 019 059	1 060 362
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	-	441
Total actif	1 078 826	1 117 420

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017 retraité (*)
Capital	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	244 131	200 619
Résultat net part du groupe	36 461	83 186
Capitaux propres part du groupe	377 918	381 131
Part revenant aux intérêts non contrôlés	3 402	5 276
Capitaux propres de l'ensemble	381 320	386 407
Dettes financières non courantes	173 471	120 601
Provisions non courantes	4 402	4 496
Impôts différés passifs	15 966	24 152
Autres passifs financiers non courants	1 100	1 167
Total passifs non courants	194 940	150 416
Dettes financières courantes	81 464	139 239
Provisions courantes	27 341	23 115
Fournisseurs et autres créditeurs	164 774	151 341
Dettes d'impôts	9 452	11 507
Autres passifs courants	215 477	245 482
Autres passifs financiers courants	4 057	5 483
Total passifs courants	502 566	576 167
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	-	4 430
Total passif et capitaux propres	1 078 826	1 117 420

(*) chiffres de l'exercice 2017 retraités suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2018	31/12/2017 retraité	31/12/2017 publié	évolution en m€	évolution en %
Stocks	675,3	635,0	723,0	40,3	6%
Clients et autres créances	183,5	234,1	104,9	-50,6	-22%
Fournisseurs et autres dettes	384,4	402,3	385,2	-17,9	-4%
TOTAL BFR	474,4	466,8	442,7	7,6	2%

Le BFR consolidé s'inscrit à 474,4m€ au 30 juin 2018, soit +2% par rapport au début de l'exercice. Cette légère augmentation est principalement imputable à la croissance des stocks, en lien avec la progression de l'activité commerciale.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,9	-29,9	0,0
Dettes financières non courantes	-143,5	-90,7	-52,8
Dettes financières courantes	-81,5	-139,2	57,7
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	1,6	1,7	-0,1
Endettement brut	-253,3	-258,1	4,8
Trésorerie	160,3	191,2	-30,9
Endettement net	-93,0	-66,9	-26,1
Capitaux propres consolidés	381,3	386,4	-5,1
Endettement net / capitaux propres conso	24,4%	17,3%	

L'endettement net consolidé de LNC s'élève à 93m€ au 30 juin 2018, en hausse de 26,1m€ par rapport à fin 2017. Cette évolution résulte essentiellement d'une baisse de la trésorerie, comme détaillée dans le tableau de flux de trésorerie ci-dessous.

Au 30 juin 2018, l'endettement net représente 24,4% des capitaux propres consolidés de LNC, contre 17,3% au 31 décembre 2017. La baisse nette des capitaux propres consolidés entre ces deux dates s'explique par la distribution de dividendes effectuée au 2^{ème} trimestre 2018, pour un montant de 42,3m€, supérieure au résultat net du 1^{er} semestre 2018.

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

(en m€)	30/06/2018	31/12/2017	Variation
France	6,3	52,3	-46,0
Espagne	-27,3	-32,3	5,0
Concept Bau	-76,0	-92,4	16,4
Zapf	4,1	5,6	-1,5
Autres implantations	0,0	0,0	0,0
Total Groupe	-93,0	-66,9	-26,2

La principale évolution de l'endettement net se situe en France, principalement en lien avec la distribution de dividendes et les paiements d'IS.

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2018	S1 2017 retraité	S1 2017 publié
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	60,6	53,2	53,7
Dividendes reçus de stés MEE	2,5	3,5	3,5
Variation du BFR liée à l'activité *	-10,9	-27,6	-28,1
Intérêts versés nets	-0,6	-0,8	-0,8
Impôts payés	-26,9	-35	-35
Flux lié activités abandonnées (IFRS 5)**	0	0,3	0,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	24,7	-6,5	-6,5
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-7,8	-6,3	-6,3
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-42,3	-42,6	-42,6
Variation de l'endettement	-7,4	25,2	25,2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-49,7	-17,4	-17,4
Variation totale de Trésorerie	-32,8	-30,1	-30,1
Trésorerie d'ouverture	191,0	157,2	157,2
Trésorerie de clôture ***	158,3	127,1	127,1

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart de 3,3m€ avec l'évolution du BFR présenté plus haut (dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures).

** Zapf Bau présenté selon IFRS 5

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

La diminution du niveau de trésorerie observée sur le semestre est principalement liée à la distribution de dividendes et à d'importants décaissements d'impôt (solde d'IS 2017 et deux premiers acomptes d'IS 2018).

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Grâce à son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les trimestres à venir, dans un contexte de marché où les rythmes commerciaux sont en ralentissement et les coûts de construction en progression sensible.

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 2018, le carnet de commandes s'élève à 1 390 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au 31 décembre 2017.

Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 19 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2017.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-06-2018	31-12-2017 retraité (*)	31-12-2017 publié	Variation
France	840	722	833	16%
Espagne	264	222	222	19%
Allemagne	211	191	191	10%
Dont Concept Bau	160	151	151	6%
Dont Zapf	51	40	40	28%
TOTAL RESIDENTIEL	1 315	1 135	1 246	16%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	75	70	72	7%
TOTAL	1 390	1 205	1 318	15%

(*) carnet de commandes de l'exercice 2017 retraité suite à l'introduction de la norme IFRS 15, relative à la reconnaissance des revenus, à compter du 1er janvier 2018

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 16% à 840 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 264 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 125 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 160 millions d'euros, représentant le prix de 269 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 51 millions d'euros au 30 juin 2018, représentant environ 9 200 garages à livrer.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente le chiffre d'affaires non encore dégagé de 4 immeubles situés respectivement à Champs sur Marne, Paris 13^{ème}, Paris 7^{ème} et Bordeaux.

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 2018, le portefeuille foncier LNC s'établit à 4 022 millions d'euros, en baisse de 2% par rapport à fin 2017.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 822 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 3 933 millions d'euros à fin 2017. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente près de 5 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2017.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros HT	30-06-2018	31-12-2017	Variation
France	3 130	3 278	-5%
Espagne	261	184	42%
Allemagne	431	471	-8%
Dont Concept Bau	431	471	-8%
TOTAL RESIDENTIEL	3 822	3 933	-3%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	200	166	20%
TOTAL	4 022	4 099	-2%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 130 millions d'euros, en léger retrait de 5% par rapport au 31 décembre 2017. Il représente 15 849 logements, contre 16 681 logements au 31 décembre 2017.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 261 millions d'euros, contre 184 millions d'euros à fin 2017. Il représente 1 049 logements, contre 806 en début d'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 431 millions d'euros, soit 818 logements, contre 471 millions d'euros et 966 logements à fin 2017.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 200 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de cinq programmes non encore vendus, dont trois sont situés dans la région de Marne la Vallée.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le 1^{er} août 2018, la société LNC SA, intervenant dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement immobilier PW REAL ESTATE FUND III LP, conseillé par AERMONT CAPITAL LLP, a annoncé être entrée en négociations exclusives avec la société BPD EUROPE en vue de l'acquisition de 100% du capital de la société BPD MARGNAN. La coentreprise acquéreuse doit être détenue conjointement à 60% par LNC et 40% par PW REAL ESTATE FUND III LP.

BPD MARGNAN est un promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, présent sur l'ensemble du territoire français via 14 implantations régionales. Disposant d'un portefeuille d'activité de 15.500 lots au 31 décembre 2017, BPD MARGNAN a vendu plus de 4 000 logements au cours de l'année 2017.

La réalisation de la transaction interviendra dans le respect des obligations applicables en matière de consultation des instances représentatives du personnel et sera soumise à l'autorisation préalable des autorités de contrôle des concentrations. Elle pourrait être finalisée au 4^{ème} trimestre 2018.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées aux pages 128-135 du Rapport Financier Annuel 2017 disponibles sur le site de la Société (www.lesnouveauxconstructeurs.fr/informations-financieres/documentation.html).

5) PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions avec les actionnaires et sociétés liées sont décrites dans la note 7.4 des états financiers consolidés annexés.

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

**Rapport des commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle**
Période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

MAZARS

BDO FRANCE – LEGER & ASSOCIES

43-47, AVENUE DE LA GRANDE ARMEE - 75116 PARIS
TEL : +33 (0) 1 58 36 04 30 – FAX : +33 (0) 1 58 36 04 33

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 60 000 EUROS – R.C.S. PARIS B 480 307 131

MAZARS

61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS - LA DEFENSE
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE
SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

Siège Social : 50, Route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt

Société Anonyme au capital de 16 039 755 €

722 032 778 R.C.S. Nanterre

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018

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 2018 au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note §1.1 « référentiel comptable » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application des normes IFRS 15 « produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » et IFRS 9 « Instruments financiers ».

**Les Nouveaux
Constructeurs S.A.**

*Information financière
semestrielle
Période du 1^{er} janvier
2018 au 30 juin 2018*

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 21 septembre 2018

Les commissaires aux comptes

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

ANNE-CATHERINE FARLAY



MAZARS

ODILE COULAUD



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2018

**Comptes consolidés semestriels résumés
établis selon le référentiel IFRS**

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2018	30.06.2017 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	358 468	362 606
Coûts des ventes	3.1	(262 560)	(267 681)
Marge brute	3.1	95 908	94 925
Charges de personnel	4.1.1	(28 479)	(27 858)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(5 487)	(11 878)
Impôts et taxes		(1 045)	(1 005)
Charges liées aux amortissements		(1 828)	(1 680)
Sous-total Résultat opérationnel courant		59 070	52 504
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	-	-
Résultat opérationnel		59 070	52 504
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		(1 729)	(1 885)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		57 341	50 619
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(1 232)	(1 435)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	40	10
Coût de l'endettement net		(1 192)	(1 425)
Autres charges financières	4.3	(2 274)	(1 072)
Autres produits financiers	4.3	10	410
Résultat financier		(3 456)	(2 087)
Résultat des activités avant impôts		53 885	48 532
Impôts sur les bénéfices	4.4	(17 082)	(16 602)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>		36 803	31 930
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	5.10	-	365
Résultat net de l'ensemble consolidé		36 803	32 295
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		342	1 247
Dont Résultat Net Part du Groupe		36 461	31 048
Résultat net par action (en euro)	4.5	2,27	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	4.5	2,27	1,92
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	2,27	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	4.5	2,27	1,92

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2018	30.06.2017 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		36 803	32 295
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net		362	(284)
<i>Ecart de conversion</i>		362	(284)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net		61	(231)
<i>Ecart actuariels</i>		81	(346)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>		(20)	115
Résultat global		37 227	31 780
<i>dont quote-part du groupe</i>		36 886	30 533
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>		342	1 247

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2018	31.12.2017 retraité (*)
Ecarts d'acquisition nets	5,1	-	-
Immobilisations incorporelles nettes		348	221
Immobilisations corporelles nettes	5,2	24 801	25 481
Immeubles de placement nets	5,3	12 868	11 117
Titres mis en équivalence	5,4	10 400	7 980
Autres actifs financiers non courants	5,5	5 272	5 284
Impôts différés actifs		6 078	6 534
Total actifs non courants		59 767	56 617
Stocks et encours	5,6	675 254	635 116
Clients et comptes rattachés	5,7	123 693	182 835
Autres actifs courants	5,8	42 037	40 178
Actifs financiers courants	5,5	17 767	11 035
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5,9	160 310	191 198
Total actifs courants		1 019 059	1 060 362
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	-	441
Total actif		1 078 826	1 117 420

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2018	31.12.2017 retraité (*)
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		244 131	200 619
Résultat net part du groupe		36 461	83 186
Capitaux propres part du groupe		377 918	381 131
Part revenant aux intérêts non contrôlés		3 402	5 276
Capitaux propres de l'ensemble		381 320	386 407
Dettes financières non courantes	6.4	173 471	120 601
Provisions non courantes	6.2	4 402	4 496
Impôts différés passifs		15 966	24 152
Autres passifs financiers non courants		1 100	1 167
Total passifs non courants		194 940	150 416
Dettes financières courantes	6.4	81 464	139 239
Provisions courantes	6.2	27 341	23 115
Fournisseurs et autres créditeurs		164 774	151 341
Dettes d'impôts		9 452	11 507
Autres passifs courants	6.5	215 477	245 482
Autres passifs financiers courants	6.6	4 057	5 483
Total passifs courants		502 566	576 167
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	-	4 430
Total passif et capitaux propres		1 078 826	1 117 420

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2017 retraité (*)	16 040	81 286	283 805	381 131	5 276	386 407
Ecart de conversion	-	-	363	363	-	363
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	61	61	-	61
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	425	425	-	425
Résultat de l'exercice (b)	-	-	36 461	36 461	342	36 803
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	36 886	36 886	342	37 228
Variation de capital	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(40 099)	(40 099)	(2 216)	(42 315)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(40 099)	(40 099)	(2 216)	(42 315)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2018	16 040	81 286	280 592	377 918	3 402	381 320

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (2 216) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2018 des SCI en co-promotion.

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016 retraité (*)	16 040	81 286	241 734	328 825	5 868	334 693
Ecart de conversion	-	-	(354)	(354)	-	(354)
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	(477)	(477)	-	(477)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(831)	(831)	-	(831)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	83 187	83 187	2 803	85 990
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	82 357	82 357	2 803	85 160
Variation de capital	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(40 097)	(40 097)	(3 205)	(43 302)
Variation de périmètre	-	-	(189)	(189)	(191)	(380)
Autres variations	-	-	-	-	-	-
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(40 286)	(40 286)	(3 396)	(43 682)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2017 retraité (*)	16 040	81 286	283 805	381 131	5 276	386 407

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (3 205) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2016 des SCI en co-promotion

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

en milliers d'euros	Notes	30.06.2018	30.06.2017 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		36 803	32 295
Résultat net des activités abandonnées	1.3	-	365
Résultat net des activités poursuivies		36 803	31 930
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		32	397
Élimination des amortissements et provisions		3 753	958
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		-	(19)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	2	6
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.4	1 729	1 885
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		42 319	35 157
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	1 192	1 425
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	17 082	16 602
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		60 593	53 184
Dividendes reçus des sociétés MEE		2 501	3 505
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(10 895)	(27 556)
Intérêts versés nets		(600)	(829)
Impôts payés		(26 887)	(35 040)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>		24 712	(6 736)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>			278
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		24 712	(6 458)
Incidence des variations de périmètre		-	(5 079)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(1 389)	(734)
Acquisition d'immeuble de placement		(1 118)	(865)
Acquisition d'actifs financiers (**)		(5 331)	87
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	201
Cession et remboursement d'actifs financiers		57	108
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>		(7 781)	(6 282)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(7 781)	(6 282)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(40 099)	(40 097)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2 190)	(2 553)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		(7 403)	25 247
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>		(49 692)	(17 405)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(49 692)	(17 405)
Incidence des variations des cours des devises		(2)	(2)
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>		(32 763)	(30 420)
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>		-	278
Variation de trésorerie		(32 763)	(30 142)
Trésorerie d'ouverture		191 040	157 247
Trésorerie de clôture		158 277	127 105
dont Trésorerie de clôture actif		160 310	127 279
dont Trésorerie de clôture passif		(2 033)	174
Trésorerie de clôture		158 277	127 105

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

(**) Correspond principalement à l'apport en capital opéré par Premier Espana dans la société Premier Inversiones, consolidée selon la méthode de mise en équivalence.

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(40 241)	(67 928)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	50 871	28 247
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(21 525)	12 125
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(10 895)	(27 556)

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

La variation du BFR est de 10.9 m€ sur le premier semestre 2018.

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

INFORMATIONS GENERALES

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur Euronext Paris, compartiment B. La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « LNC », « le Groupe » ou « le groupe LNC ». Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

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

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, disponible sur le site du groupe www.lesnouveauxconstructeurs.fr.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 17 septembre 2018.

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 :

https://ec.europa.eu/info/law/international-accounting-standards-regulation-ec-no-1606-2002/amending-and-supplementary-acts/acts-adopted-basis-regulatory-procedure-scrutiny-rps_en

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2018.

- IFRS 9 – Instruments financiers
- Modifications d'IFRS 4 – Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- Clarification d'IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014-2016
- Modifications d'IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Interprétation d'IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2018.

- IFRS 16 – Contrats de location
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Interprétation IFRIC 23- Incertitude relative aux traitements fiscaux

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

- Modification d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2015 – 2017
- Amendements d'IAS 19 – Modification, réduction ou liquidations de plans
- Modifications d'IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise

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

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

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

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.6) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'établissement des comptes de la société Zapf fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de cette dernière ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

1.2 PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2017. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

1.3 COMPARABILITE DES COMPTES

Au cours du premier semestre 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »). La fermeture effective de cette activité a eu lieu en 2016. En conséquence, cette activité, distincte des garages, relève de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

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

Au cours des exercices 2015, 2016 et 2017, le compte de résultat détaillé de l'activité Zapf Bau a été reclassé sur la ligne « Résultat des activités abandonnées », ainsi que les actifs et passif sur la ligne « Actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ». Compte tenu de l'extinction de l'activité Zapf Bau, cette présentation n'est plus utilisée à partir de 2018.

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017
Chiffre d'affaires	-	464
Coûts des ventes	-	(273)
Marge brute	-	191
Charges de personnel	-	-
Autres charges et produits opérationnels courants	-	-
Impôts et taxes	-	-
Charges liées aux amortissements	-	-
Résultat opérationnel courant	-	191
Autres produits et charges opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	-	191
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	-	191
Coût de l'endettement financier brut	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	-	-
Autres charges financières	-	-
Autres produits financiers	-	-
Résultat financier	-	-
Résultat des activités avant impôts	-	191
Impôts sur les bénéfices	-	174
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	-	-
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	-	365
Résultat net de l'ensemble consolidé	-	365
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	-	26
Dont Résultat Net Part du Groupe	-	339
<i>Résultat net par action des activités abandonnées (en euro)</i>	-	(0,02)
<i>Résultat net par action des activités abandonnées après dilution (en euro)</i>	-	(0,02)

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017
Résultat net de l'ensemble consolidé	-	365
Résultat net des activités abandonnées	-	365
Résultat net des activités poursuivies	-	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	-	-
Élimination des amortissements et provisions	-	(98)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	-	-
Élimination des plus ou moins-values de cession	-	-
Élimination du résultat des mises en équivalence	-	-
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	-	267
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes	-	-
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	-	(174)
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	-	93
Dividendes reçus des sociétés MEE	-	-
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	-	185
Intérêts versés nets	-	-
Impôts payés	-	-
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	-	278
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-	278
Incidence des variations de périmètre	-	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Acquisition d'actifs financiers	-	-
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Cession et remboursement d'actifs financiers	-	-
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées</i>	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-	-
Transactions avec les actionnaires minoritaires	-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	-	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	-	-
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées</i>	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-	-
Incidence des variations des cours des devises	-	-
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>	-	278
Variation de trésorerie	-	278

Par ailleurs LNC applique depuis cet exercice IFRS 15, Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe applique cette norme à tous les contrats conclus avec ses clients. Selon les analyses conduites, les revenus de la promotion immobilière en France (VEFA) continuent à être reconnus selon la méthode de l'avancement. Les revenus des activités du Groupe à l'étranger continuent pour leur part à être reconnus à la réception des travaux.

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

Compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le dégagement du chiffre d'affaires est réalisé sur l'avancement de la totalité des coûts stockables (y compris notamment le terrain, contrairement à la pratique précédente. Cela se traduit par une accélération du rythme de dégagement du revenu et de la marge en première partie de vie d'un chantier (achat du terrain, premières signatures notaire, début du chantier), et par une décélération en deuxième partie de vie de ce même chantier (réalisation du second-œuvre et achèvement).

L'impact sur les capitaux propres au 31 décembre 2017 de cette nouvelle norme est une légère majoration (environ 3%) des capitaux propres consolidés, avec en contrepartie une hausse du besoin en fonds de roulement, nette de la variation mécanique des impôts différés.

L'impact sur le compte de résultat 2017 montre que la mesure du chiffre d'affaires est davantage dépendante qu'auparavant du montant des contrats signés au cours de l'exercice.

Les ajustements à apporter aux postes des états financiers touchés par l'application d'IFRS 15 pour l'exercice précédent sont présentés ci-après :

Incidence de l'application de la norme IFRS 15 :

Etat de la situation financière retraité au 31 décembre 2017

ACTIF	31.12.2017	IFRS 15	31.12.2017
<i>en milliers d'euros</i>	publié		retraité
Ecart d'acquisition nets	-	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	221	-	221
Immobilisations corporelles nettes	25 481	-	25 481
Immeubles de placement nets	11 117	-	11 117
Titres mis en équivalence	7 869	111	7 980
Autres actifs financiers non courants	5 284	-	5 284
Impôts différés actifs	6 534	-	6 534
Total actifs non courants	56 506	111	56 617
Stocks et encours	722 986	(87 870)	635 116
Clients et comptes rattachés	53 686	129 149	182 835
Autres actifs courants	40 178	-	40 178
Actifs financiers courants	11 035	-	11 035
Trésorerie et équivalent de trésorerie	191 198	-	191 198
Total actifs courants	1 019 083	41 279	1 060 362
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	441	-	441
Total actif	1 076 030	41 390	1 117 420
PASSIF	31.12.2017	IFRS 15	31.12.2017
<i>en milliers d'euros</i>	publié		retraité
Capital	16 040	-	16 040
Primes liées au capital	81 286	-	81 286
Réserves et résultats accumulés	190 383	10 236	200 619
Résultat net part du groupe	77 640	5 546	83 186
Capitaux propres part du groupe	365 349	15 782	381 131
Part revenant aux intérêts non contrôlés	5 076	200	5 276
Capitaux propres de l'ensemble	370 425	15 982	386 407
Dettes financières non courantes	120 601	-	120 601
Provisions non courantes	4 496	-	4 496
Impôts différés passifs	15 876	8 276	24 152
Autres passifs financiers non courants	1 167	-	1 167
Total passifs non courants	142 140	8 276	150 416
Dettes financières courantes	139 239	-	139 239
Provisions courantes	23 115	-	23 115
Fournisseurs et autres créditeurs	151 341	-	151 341
Dettes d'impôts	11 507	-	11 507
Autres passifs courants	228 350	17 132	245 482
Autres passifs financiers courants	5 483	-	5 483
Total passifs courants	559 035	17 132	576 167
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	4 430	-	4 430
Total passif et capitaux propres	1 076 030	41 390	1 117 420

Compte de résultat retraité au 30 juin 2017

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017 publié	IFRS 15	30.06.2017 retraité
Chiffre d'affaires	368 297	(5 691)	362 606
Coûts des ventes	(272 856)	5 175	(267 681)
Marge brute	95 441	(516)	94 925
Charges de personnel	(27 858)	-	(27 858)
Autres charges et produits opérationnels courants	(11 878)	-	(11 878)
Impôts et taxes	(1 005)	-	(1 005)
Charges liées aux amortissements	(1 680)	-	(1 680)
Sous-total Résultat opérationnel courant	53 020	(516)	52 504
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	-
Résultat opérationnel	53 020	(516)	52 504
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(1 729)	(156)	(1 885)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	51 291	(672)	50 619
Coût de l'endettement financier brut	(1 435)	-	(1 435)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	10	-	10
Coût de l'endettement net	(1 425)	-	(1 425)
Autres charges financières	(1 072)	-	(1 072)
Autres produits financiers	410	-	410
Résultat financier	(2 087)	-	(2 087)
Résultat des activités avant impôts	49 204	(672)	48 532
Impôts sur les bénéfices	(16 777)	175	(16 602)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	32 427	(497)	31 930
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	365	-	365
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 792	(497)	32 295
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	1 422	(175)	1 247
Dont Résultat Net Part du Groupe	31 370	(322)	31 048
Résultat net par action (en euro)	1,96	(0,02)	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	1,94	(0,02)	1,92
Résultat net par action après dilution (en euro)	1,96	(0,02)	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	1,94	(0,02)	1,92

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017 publié	IFRS 15	30.06.2017 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 792	(497)	32 295
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(284)	-	(284)
<i>Ecart de conversion</i>	(284)	-	(284)
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(231)	-	(231)
<i>Ecart actuariels</i>	(346)	-	(346)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	115	-	115
Résultat global	32 277	(497)	31 780
<i>dont quote-part du groupe</i>	30 855	(322)	30 533
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	1 422	(175)	1 247

Tableau de variation de la trésorerie retraité au 30 juin 2017

en milliers d'euros	30.06.2017 publié	IFRS 15	30.06.2017 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 792	(497)	32 295
Résultat net des activités abandonnées	365	-	365
Résultat net des activités poursuivies	32 427	(497)	31 930
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	397	-	397
Élimination des amortissements et provisions	958	-	958
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	(19)	-	(19)
Élimination des plus ou moins values de cession	6	-	6
Élimination du résultat des mises en équivalence	1 729	156	1 885
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	35 498	(341)	35 157
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	1 425	-	1 425
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	16 777	(175)	16 602
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	53 700	(516)	53 184
Dividendes reçus des sociétés MEE	3 505	-	3 505
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(28 072)	516	(27 556)
Intérêts versés nets	(829)	-	(829)
Impôts payés	(35 040)	-	(35 040)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	<i>(6 736)</i>	<i>-</i>	<i>(6 736)</i>
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	<i>278</i>	<i>-</i>	<i>278</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(6 458)	-	(6 458)
Incidence des variations de périmètre (1)	(5 079)	-	(5 079)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(734)	-	(734)
Acquisition d'immeuble de placement	(865)	-	(865)
Acquisition d'actifs financiers	87	-	87
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	201	-	201
Cession et remboursement d'actifs financiers	108	-	108
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	<i>(6 282)</i>	<i>-</i>	<i>(6 282)</i>
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(6 282)	-	(6 282)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (2)	-	-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(40 097)	-	(40 097)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(2 553)	-	(2 553)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (3)	25 247	-	25 247
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	<i>(17 405)</i>	<i>-</i>	<i>(17 405)</i>
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(17 405)	-	(17 405)
Incidence des variations des cours des devises	(2)	-	(2)
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>	<i>(30 420)</i>	<i>-</i>	<i>(30 420)</i>
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>	<i>278</i>	<i>-</i>	<i>278</i>
Variation de trésorerie	(30 142)	-	(30 142)
Trésorerie d'ouverture	157 247	-	157 247
Trésorerie de clôture	127 105	-	127 105
dont Trésorerie de clôture actif	127 279	-	127 279
dont Trésorerie de clôture passif	174	-	174
Trésorerie de clôture	127 105	-	127 105

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2017 publié	IFRS 15	30.06.2017 retraité
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(62 753)	(5 175)	(67 928)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	21 691	6 556	28 247
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	12 990	(865)	12 125
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(28 072)	516	(27 556)

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2018

Au cours du premier semestre 2018, les évènements significatifs sont les suivants :

Au niveau du Groupe, bonne tenue des indicateurs d'activité commerciale, avec en particulier :

- Le montant total des réservations s'élève à 574 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018, en progression de 22% par rapport au 1^{er} semestre 2017. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 2 178 appartements et maisons, contre 1 850 au 1^{er} semestre 2017, soit +18% en volume.
- Au 30 juin 2018, le carnet de commandes s'élève à 1 390 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au 31 décembre 2017.

Au 1^{er} semestre 2018, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 358,5 millions d'euros, sensiblement au même niveau qu'au 1^{er} semestre 2017 retraité.

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** au cours du 1^{er} semestre 2018 s'établit à 254,4 millions d'euros, stable par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Toujours en France, le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 7,6 millions d'euros, en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2017 du fait de l'achèvement en fin d'année dernière du siège social de CASDEN.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 40,3 millions d'euros, contre 27,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 177 logements au 1^{er} semestre 2018, contre 124 au 1^{er} semestre 2017.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de l'activité Promotion s'établit à 19,3 millions d'euros, pour 47 logements livrés, contre 27,4 millions d'euros et également 47 livraisons, à plus fort prix unitaire, au 1^{er} semestre 2017.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 36,8 millions d'euros, contre 37,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017. Au cours du 1^{er} semestre 2018, Zapf a livré près de 6.200 garages.

2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au cours du 1^{er} semestre 2018, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création de la SCI 15/17 Rue Monsieur composée 1000 parts dont 999 détenus par LNCI et 1 par 1ERLNC.
- La liquidation de la SCI Noisiel Cote Parc détenu à 50% par LNCI

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

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

3.1 AU 30 JUIN 2018

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne Garages	Allemagne Promotion	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2018							
Total du chiffre d'affaires	254 444	7 627	36 781	19 269	40 347	-	358 468
Total du chiffre d'affaires par secteur	255 132	7 627	36 781	19 269	40 347	-	359 156
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(688)	-	-	-	-	-	(688)
Total du coût des ventes	(192 757)	(6 666)	(23 620)	(12 054)	(27 463)	0	(262 560)
Marge brute	61 687	961	13 161	7 215	12 884	0	95 908
% Marge brute / Chiffre d'affaires	24,24%	12,60%	35,78%	37,44%	31,93%	0,00%	26,75%
Résultat opérationnel courant	44 949	1 339	(1 761)	4 525	10 070	(52)	59 070
% résultat opérationnel courant / Chiffre d'affaires	17,67%	17,56%	(4,79%)	23,48%	24,96%	0,00%	16,48%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	(1 573)	23	-	(37)	(142)	-	(1 729)
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	43 376	1 362	(1 761)	4 488	9 928	(52)	57 341
Bilan							
30 juin 2018							
Actifs sectoriels	628 282	49 630	40 096	176 673	182 287	1 857	1 078 826
Passifs sectoriels	284 221	59 062	67 747	133 290	149 010	4 174	697 506
dont dettes financières	99 519	7	38 603	80 439	36 367	-	254 935
Flux de trésorerie							
30 juin 2018							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(222)	-	(1 579)	(14)	(13)	-	(1 828)
Investissements corporels et incorporels	1 283	-	1 069	15	140	-	2 507
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	-	-	-

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

Au 30 juin 2018, le carnet de commandes s'élève à 1 390 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au 31 décembre 2017.

Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 19 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2017.

En milliers d'euros	30.06.2018	31.12.2017 retraité	31.12.2017	Variation
France	840 000	722 000	833 000	16%
Espagne	264 000	222 000	222 000	19%
Allemagne	211 000	191 000	191 000	10%
Dont Concept Bau	160 000	151 000	151 000	6%
Dont Zapf	51 000	40 000	40 000	28%
Total résidentiel	1 315 000	1 135 000	1 246 000	16%
Immobilier d'entreprise	75 000	70 000	72 000	7%
Total carnet de commandes	1 390 000	1 205 000	1 318 000	15%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 16% à 840 millions d'euros. En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 222 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 125 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 160 millions d'euros, représentant le prix de 269 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 51 millions d'euros au 30 juin 2018, représentant environ 9 200 garages à livrer.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente le chiffre d'affaires non encore dégagé de 4 immeubles situés respectivement à Champs sur Marne, Paris 13ème, Paris 7ème et Bordeaux.

3.2 AU 30 JUIN 2017 ET AU 31 DECEMBRE 2017

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (1)	Allemagne Garages	Allemagne Promotion	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2017 retraité (*)							
Total du chiffre d'affaires	252 409	18 034	37 152	27 353	27 658	-	362 606
Total du chiffre d'affaires par secteur	252 798	18 034	37 152	27 353	27 658	-	362 995
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(389)	-	-	-	-	-	(389)
Total du coût des ventes	(192 643)	(14 245)	(24 464)	(14 851)	(21 478)	0	(267 681)
Marge brute	59 766	3 790	12 688	12 502	6 180	0	94 925
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,68%	21,01%	34,15%	45,71%	22,34%	0,00%	26,18%
Résultat opérationnel courant	40 565	3 446	(4 021)	9 912	3 325	(723)	52 504
% résultat opérationnel courant / Chiffre d'affaires	16,07%	19,11%	(10,82%)	36,24%	12,02%	0,00%	14,48%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	(1 387)	(358)	-	(82)	(59)	-	(1 885)
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	39 178	3 088	(4 021)	9 830	3 266	(723)	50 619

Bilan	31 décembre 2017 retraité (*)						
Actifs sectoriels	716 132	30 841	38 990	169 333	160 177	1 947	1 117 420
Passifs sectoriels	369 876	36 543	64 199	129 993	126 094	4 308	731 013
dont dettes financières	89 136	4	38 164	94 882	37 654	-	259 840

Flux de trésorerie	31 décembre 2017 retraité (*)						
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(561)	-	(2 331)	(12)	(9)	-	(2 913)
Investissements corporels et incorporels	946	-	625	3	25	-	1 599
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(1)	-	(200)	-	-	-	(201)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017
Rémunération du personnel	(21 339)	(20 781)
Avantages au personnel	(369)	(669)
Charges sociales	(6 771)	(6 408)
Total charges de personnel	(28 479)	(27 858)

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017
Locations et charges locatives	(4 115)	(4 686)
Services extérieurs et honoraires externes	(17 070)	(17 855)
Honoraires internes activés (techniques et commerciaux)	15 424	12 064
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	(2)	(6)
Autres produits et autres charges	276	(1 395)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(5 487)	(11 878)

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017
Dépréciation d'écarts d'acquisition	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	-	-
Autres charges opérationnelles non courantes	-	-

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.3.

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(1 232)	(1 435)
Coût de l'endettement brut	(1 232)	(1 435)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	40	10
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	40	10
Coût de l'endettement net	(1 192)	(1 425)
Autres charges financières	(2 274)	(1 072)
Autres produits financiers	10	391
Juste valeur des instruments financiers	-	19
Autres produits et charges financiers	(2 264)	(662)
Résultat financier	(3 456)	(2 087)

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (1.2) m€ au premier semestre 2018 contre (1.4) m€ au premier semestre 2017, soit une augmentation de 0.2 m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 2.2 m€ au premier semestre 2018 contre 2.9 m€ au premier semestre 2017. Ainsi, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et en stocks) passe de 4.3 m€ à 3.4 m€ entre les deux périodes.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de co-promotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 264 m€ au premier semestre 2018, contre 251 m€ au premier semestre 2017.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 2,6% au premier semestre 2018 (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 2018, ce taux d'impôt annuel moyen pondéré (impôt rapporté au résultat avant impôt) a été estimé à 31.7%.

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017 retraité
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	36 461	31 048
<i>Résultat net, part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	<i>36 461</i>	<i>30 683</i>
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	-
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 039 755	16 039 755
Résultat net par action (en euros)	2,27	1,94
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euros)</i>	<i>2,27</i>	<i>1,91</i>

4.5.2 Résultat net par action - dilué

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	30.06.2017 retraité
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	36 461	31 048
<i>Résultat net, part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	<i>36 461</i>	<i>30 683</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 039 755	16 039 755
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 039 755	16 039 755
Résultat net par action dilué (en euros)	2,27	1,94
<i>Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)</i>	<i>2,27</i>	<i>1,91</i>

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

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018		Valeurs Nettes	31.12.2017		Valeurs Nettes
	Valeurs brutes	Pertes de valeur		Valeurs brutes	Pertes de valeur	
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Total écarts d'acquisition	11 112	(11 112)	-	11 112	(11 112)	-

En 2016, compte tenu de la finalisation de l'intégration opérationnelle de CFH dans le groupe LNC, le groupe a pris la décision de ne plus faire porter d'activité opérationnelle à l'entité CFH. En conséquence, l'écart d'acquisition rattaché à la société CFH a été déprécié pour 5.5 m€ sur le 1^{er} semestre 2016, ramenant sa valeur nette comptable à une valeur nulle.

5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à	30.06.2018
Terrains	6 768	-	(1)	-	-	6 767
Constructions	14 280	269	-	-	(113)	14 436
Autres immobilisations corporelles	47 645	940	-	-	-	48 585
Total valeurs brutes	68 693	1 209	(1)	-	(113)	69 788

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à	30.06.2018
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	(6 093)	(453)	-	-	-	(6 546)
Autres immobilisations corporelles	(37 118)	(1 322)	-	-	-	(38 440)
Total amortissements	(43 211)	(1 775)	-	-	-	(44 986)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à	30.06.2018
Terrains	6 768	-	(1)	-	-	6 767
Constructions	8 187	(184)	-	-	(113)	7 890
Autres immobilisations corporelles	10 526	(382)	-	-	-	10 144
Total valeurs nettes	25 481	(566)	(1)	-	(113)	24 801

5.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placements représentent des commerces détenus en vue d'être loués.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Autres variations	30.06.2018
Immeubles de placement	11 117	1 664	-	-	87	12 868
Total Immeubles de placement	11 117	1 664	-	-	87	12 868

5.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017 retraité (*)	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	30.06.2018
Titres mis en équivalence des co-entreprises	827	(523)	-	-	(1)	0	303
Titres mis en équivalence des entreprises associées	7 153	(1 688)	(1 729)	5 274	1 080	6	10 097
Total Titres mis en équivalence	7 980	(2 211)	(1 729)	5 274	1 079	6	10 400

5.5 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.5.1 Valeurs nettes au 30 juin 2018

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	Part courante	Part non courante	31.12.2017	Part courante	Part non courante
Prêts	948	3	945	948	3	945
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	17 156	17 156	-	10 445	10 445	-
Investissements court terme (2)	608	608	-	587	587	-
Dépôts et cautionnements versés	539	-	539	569	-	569
Titres disponibles mis à la vente	657	-	657	649	-	649
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Autres créances financières non courantes	3 131	-	3 131	3 121	-	3 121
Total autres actifs financiers - nets	23 039	17 767	5 272	16 318	11 035	5 284
(1) Dont co-entreprises	715	715	-	3 044	3 044	-
(1) Dont entreprises associées	5 598	5 598	-	782	782	-

(2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : Concept Bau pour 0.2m€, ZAPF pour 0.2m€ et Premier España pour 0.2m€ (Au 31 décembre 2017: Concept Bau pour 0.2m€, ZAPF pour 0.2m€ et Premier España pour 0.2m€)

5.6 STOCKS ET EN COURS

5.6.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018			31.12.2017 retraité (*)		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 095	5 747	11 842	6 115	3 264	9 379
Encours de frais financiers stockés	2 568	12 018	14 586	3 020	10 781	13 801
Promotions en cours de construction (1)	341 974	320 544	662 518	317 463	310 368	627 831
Valeurs brutes	350 637	338 309	688 946	326 598	324 413	651 010
Pertes de valeur (2)	(10 962)	(2 731)	(13 693)	(12 998)	(2 896)	(15 894)
Valeurs nettes	339 675	335 578	675 254	313 600	321 517	635 116

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter de cet exercice, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.3 Incidence de l'application de la norme IFRS 15).

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

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2.7 m€ au 30 juin 2018 (2.3 m€ au 31 décembre 2017).

Sur le premier semestre 2018, 2.2m€ de frais financiers ont été stockés contre 2.9€ au premier semestre 2017. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1.4) m€ en juin 2018 contre (1.1) m€ en juin 2017.

5.6.2 Détails des stocks Etranger au 30 juin 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	5 029	5 747
Encours de frais financiers stockés	1 633	10 385	-	12 018
Promotions en cours de construction	137 661	182 883	-	320 544
Valeurs brutes	140 012	193 268	5 029	338 309
Pertes de valeur	(318)	(212)	(2 201)	(2 731)
Valeurs nettes	139 694	193 056	2 828	335 578

5.6.3 Pertes de valeur sur les stocks

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Solde à l'ouverture	(15 894)	(10 635)
Dotations de l'exercice	(422)	(9 777)
Reprises de l'exercice	2 520	4 730
Virements de poste à poste	-	(114)
Effets de change	103	(97)
Solde à la clôture	(13 693)	(15 894)

Au 30 juin 2018, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France et en Espagne sur des terrains non développés (idem au 31 décembre 2017).

5.7 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

5.7.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2018 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total
Créances clients et comptes rattachés (1)	7 139	1 835	19 082	28 056

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 21,06% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.7.2 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Solde à l'ouverture	(781)	(690)
Dotations de l'exercice	(306)	(253)
Reprises de l'exercice	18	162
Solde à la clôture	(1 069)	(781)

5.8 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018			31.12.2017 retraité (*)		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	3 808	-	3 808	2 853	-	2 853
Charges constatées d'avance	1 617	-	1 617	1 432	-	1 432
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	36 611	-	36 611	35 892	-	35 892
Total autres actifs courants	42 037	-	42 037	40 178	-	40 178

5.9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Investissements court terme	20	15
Equivalents de trésorerie (a)	20	15
Disponibilités (b)	160 290	191 184
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	160 310	191 198

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 82 m€ au 30 juin 2018, sous forme de disponibilités, et 75 m€ au 31 décembre 2017.

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

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

5.10 ACTIFS ET PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Zapf Cession terrain	Zapf Fermeture activités Bau	30.06.2018
Actifs liés à des actifs destinés à être cédés	441	-	(441)	-
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(4 430)	-	4 430	-
Total actifs destinés à être cédés	(3 989)	-	3 989	-

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

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Immobilisations corporelles nettes	-	-
Total actifs non courants	-	-
Stocks et encours	-	-
Clients et comptes rattachés	-	441
Total actifs courants	-	441
Total actif	-	441

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Total passifs non courants	-	-
Provisions courantes	-	1 210
Fournisseurs et autres créditeurs	-	3 220
Total passifs courants	-	4 430
Total passif et capitaux propres	-	4 430

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

Les actifs et passifs détaillés de l'activité Zapf Bau ont été reclassés sur la ligne « Actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés » au 31 décembre 2017. Compte tenu de l'extinction de Zapf Bau, ce reclassement n'est plus pertinent au 30 juin 2018.

6 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - PASSIF

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

	30.06.2018		31.12.2017	
	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

	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2017		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2017	16 039 755	16 039 755
Variation de l'exercice		
Augmentation du capital	-	-
Annulation actions propres	-	-
Au 30.06.2018		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 30.06.2018	16 039 755	16 039 755

6.1.3 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	40 099	40 097
Total	40 099	40 097

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 2017	Dotations	Provisions		Autres mouvements	30 juin 2018
			Provisions consommées	excédentaires ou devenues sans objet		
Provisions pour risques	20 428	3 105	(858)	(10)	2 289	24 954
dont provision pour garantie	4 723	322	(751)	-	1 210	5 504
France	415	-	(13)	-	-	402
Allemagne	4 308	322	(738)	-	1 210	5 102
dont provision pour litiges clients	5 376	-	(11)	-	-	5 365
France	4 580	-	-	-	-	4 580
Allemagne	146	-	-	-	-	146
Espagne	650	-	(11)	-	-	639
dont provision pour litiges fournisseurs	270	72	(75)	-	-	267
Allemagne	270	72	(75)	-	-	267
dont provision autres litiges	1 001	-	(27)	-	-	974
France	27	-	(27)	-	-	-
Espagne	974	-	-	-	-	974
dont provision autres risques	9 058	2 711	6	(10)	1 079	12 844
France	8 322	2 710	7	(10)	1 079	12 108
Allemagne	736	1	(1)	-	-	736
Provisions pour charges	2 687	449	(748)	-	(0)	2 387
dont charges service clients	748	190	-	-	-	938
Espagne	748	190	-	-	-	938
dont charges de restructuration	778	90	(630)	-	-	238
Allemagne	778	90	(630)	-	-	238
dont autres charges	1 161	169	(118)	-	(0)	1 211
France	1 124	3	(81)	-	-	1 046
Allemagne	33	158	(33)	-	-	158
Autres	4	8	(4)	-	(0)	7
Indemnités de retraite	4 496	10	(23)	-	(81)	4 402
France	2 292	-	(8)	-	(81)	2 203
Allemagne	2 204	10	(15)	-	-	2 199
Total	27 611	3 564	(1 629)	(10)	2 208	31 743
dont : résultat opérationnel	27 426	3 564	(1 629)	(10)	2 208	31 558
résultat financier	185	-	-	-	-	185
dont : relevant des passifs courants	23 115	3 554	(1 606)	(10)	2 289	27 341
relavant des passifs non courants (1)	4 496	10	(23)	-	(81)	4 402

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

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

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

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

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

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

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

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au premier semestre 2018 étaient les suivantes :

	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,50%	2,25%	1,40%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	46,30%	20,00%	20,00%
Turn-over	30% jusqu'à 34 ans, taux dégressif jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018			31.12.2017		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	141 355	80 495	221 850	88 436	139 137	227 573
Emprunt obligataire (2)	29 904	-	29 904	29 872	-	29 872
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	2 113	969	3 082	2 193	102	2 295
Instruments financiers	100	-	100	100	-	100
Total Endettement brut	173 471	81 464	254 935	120 601	139 239	259 840

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

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

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

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

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

(3) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 1.6 m€ exclusivement en France contre 1.7 m€ au 31 décembre 2017.

6.4.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	141 355	106 813	25 959	8 583
Emprunt obligataire	29 904	29 904	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 113	2 113	-	-
Instruments financiers	100	-	-	100
Total Endettement brut	173 471	138 830	25 959	8 683

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	88 436	80 134	141	8 161
Emprunt obligataire	29 872	29 872	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 193	2 087	30	76
Instruments financiers	100	-	-	100
Total Endettement brut	120 601	112 093	171	8 337

6.4.3 Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	111 894	24 648	136 542	53,6%
Espagne	16 647	19 720	36 367	14,3%
Allemagne Promotion	43 638	36 801	80 439	31,6%
Allemagne Garages	1 292	295	1 587	0,6%
Total Endettement brut	173 471	81 464	254 935	100,0%

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	84 198	41 711	125 909	48,5%
Espagne	1 495	36 159	37 654	14,5%
Allemagne Promotion	33 574	61 308	94 882	36,5%
Allemagne Garages	1 334	61	1 395	0,5%
Total Endettement brut	120 601	139 239	259 840	100,0%

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	642 511	678 723	(1)
Total lignes de crédit autorisées	642 511	678 723	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	253 314	258 116	

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

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2018, ces trois ratios financiers sont respectés.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017 retraité (*)
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	546	-
Montant dû aux clients (1)	158 744	177 646
Dettes sociales	10 876	13 895
Dettes fiscales	25 502	33 755
Autres dettes d'exploitation	19 808	20 186
Total autres passifs courants	215 477	245 482

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 4.1m€ au 30 juin 2018 contre 5.4m€ au 31 décembre 2017.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2018

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 272	-	-	5 272	5 272	-	-	5 272
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	123 693	-	-	123 693	123 693	-	-	123 693
Actifs financiers courants	17 767	-	-	17 767	17 767	-	-	17 767
Trésorerie et équivalents	160 290	20	-	160 310	160 310	20	-	160 290
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	173 371	173 371	173 371	-	-	173 371
Instruments financiers	-	100	-	100	100	-	100	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	81 464	81 464	81 464	-	-	81 464
Autres passifs financiers courants	-	-	4 057	4 057	4 057	-	-	4 057
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	164 774	164 774	164 774	-	-	164 774

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

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

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

Au 31 décembre 2017

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (*)	Juste valeur de Niveau 2 (*)	Juste valeur de Niveau 3 (*)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 284	-	-	5 284	5 284	-	-	5 284
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	53 686	-	-	53 686	53 686	-	-	53 686
Actifs financiers courants	11 035	-	-	11 035	11 035	-	-	11 035
Trésorerie et équivalents	191 184	15	-	191 198	191 198	15	-	191 184
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	120 501	120 501	120 501	-	-	120 501
Instruments financiers	-	100	-	100	100	-	100	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 167	1 167	1 167	-	-	1 167
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	139 239	139 239	139 239	-	-	139 239
Autres passifs financiers courants	-	-	5 483	5 483	5 483	-	-	5 483
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	151 341	151 341	151 341	-	-	151 341

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

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

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

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 RISQUES DE 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 2018, l'encours d'emprunt s'établit à 254.9 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3). L'endettement non courant de 173.5 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2018, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur d'un montant nominal de 22.8m€ et des filiales allemandes à hauteur d'un montant nominal de 35.1m€.

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.4.4 ci-avant. Les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

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

7.1.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	30.06.2018	31.12.2017
Emprunt supérieur à cinq ans		8,7	8,3
Emprunt de un à cinq ans		164,7	112,3
Emprunt à moins d'un an		81,5	139,2
Total dettes financières		254,9	259,8

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 94.6 m€ au 30 juin 2018, dont 29.9 m€ 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 2018 aurait un impact de l'ordre de 0.7 m€.

Au 30 juin 2018, LNC détient deux swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

7.1.3 Risque de change

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

7.1.4 Risque de crédit

Au 30 juin 2018, le Groupe détenait 36.1m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5 Risque action

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

7.2 EFFECTIF

	30.06.2018	31.12.2017
France	268	269
Espagne	38	37
Allemagne Promotion	24	24
Allemagne Garages	527	486
Pologne	1	1
Total	858	817

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Avais et garanties reçus	11 321	11 143
Total engagements reçus	11 321	11 143

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Avais et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	-	-
Autres avais et garanties donnés (2)	166 697	167 359
Indemnités d'immobilisation (3)	14 408	12 999
Loyers non échus (4)	9 994	11 205
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	321	623
Total engagements donnés	191 420	192 186

- (1) Les avais et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent principalement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).
- (2) Les autres avais et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, depuis 2017, ce poste inclut des cautions d'un montant total de 129m€, émises par LNC SA en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que l'achat de ces fonciers pourrait intervenir à partir de l'année 2020. L'engagement pris par LNC porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que LNC.
- (3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.
- (4) Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.
- (5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Promesses de vente synallagmatiques	54 751	67 136
Total engagements réciproques	54 751	67 136

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

7.3.4 Autres informations

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

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par des filiales, tant en France qu'à l'étranger, LNC SA ainsi que LNC Investissement peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

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

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

Au cours du troisième trimestre 2016, ZAPF a signé deux promesses unilatérales de ventes, portant sur deux terrains constructibles situés à Bayreuth, avec un promoteur local. Le montant total de ces deux promesses est de 5,4m€. Au 30 juin 2018, ces promesses n'ont pas encore donné lieu à des ventes fermes. Compte tenu de l'incertitude sur la levée ou non de ces promesses par leur bénéficiaire, la Société n'a pas jugé opportun de réévaluer les terrains objet de ces promesses, ni de les reclasser en « Actifs destinés à être cédés ».

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 2018, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en euros</i>	Salaires bruts (1)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Total rémunération
Mandataires sociaux	Fixe	Variable				
Directoire	520 626	239 604	-	-	2 817	763 047
Conseil de surveillance	70 300	-	19 000	303 398	-	392 698
TOTAL	590 926	239 604	19 000	303 398	2 817	1 155 745

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Bail de sous-location	24	(47)
Contrat de prestation de services	9	(18)
Convention de management	(258)	500
Montant des transactions nettes (1)	30 028	29 935
Total	29 803	30 370

(1) Dividendes versés à la société mère

La société LNC SA est détenue par un concert formé de la société Premier Investissement, la société Premier Associés SAS, la société Magellan SC, et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, qui détient 93,6% au 30 juin 2018. La société Premier Investissement est contrôlée par Moïse Mitterrand. Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe.

7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017
Contrat de prestation de services	-	(2)
Total	-	(2)

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2018	31.12.2017
Créances associées	5.5	17 156	10 445
Dettes associées	6.6	(4 057)	(5 483)
Total		13 099	4 962

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

Le 1^{er} août 2018, la société LNC SA, intervenant dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement immobilier PW REAL ESTATE FUND III LP, conseillé par AERMONT CAPITAL LLP, a annoncé être entrée en négociations exclusives avec la société BPD EUROPE en vue de l'acquisition de 100% du capital de la société BPD MARIGNAN. La coentreprise acquéreuse doit être détenue conjointement à 60% par LNC et 40% par PW REAL ESTATE FUND III LP.

BPD MARIGNAN est un promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, présent sur l'ensemble du territoire français via 14 implantations régionales. Disposant d'un portefeuille d'activité de 15.500 lots au 31 décembre 2017, BPD MARIGNAN a vendu plus de 4 000 logements au cours de l'année 2017.

La réalisation de la transaction interviendra dans le respect des obligations applicables en matière de consultation des instances représentatives du personnel et sera soumise à l'autorisation préalable des autorités de contrôle des concentrations. Elle pourrait être finalisée au 4^{ème} trimestre 2018.