



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

DOCUMENT ETABLI A L'OCCASION DE LA FUSION ABSORPTION DE PREMIER ASSOCIES SAS PAR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET DE L'ADMISSION AUX NEGOCIATIONS DES ACTIONS ORDINAIRES A EMETTRE PAR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS DANS LE CADRE DE LA FUSION



En application de son Règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement E. 18-072 en date du 21 novembre 2018. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur le marché réglementé Euronext Paris des titres qui, sous réserve de l'accord des assemblées générales des actionnaires des Nouveaux Constructeurs et des actionnaires de Premier Associés, seront émis en rémunération des apports.

Le présent document E (le « **Document E** ») est une annexe (i) au rapport du Directoire à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société Les Nouveaux Constructeurs devant se réunir le 21 décembre 2018 et (ii) au rapport du Président à l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société Premier Associés SAS devant se réunir le 21 décembre 2018.

L'avis de publicité relatif au projet de fusion entre Les Nouveaux Constructeurs et Premier Associés a été publié au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) le 19 novembre 2018, tandis que l'avis de réunion de l'assemblée générale extraordinaire de la société Les Nouveaux Constructeurs appelée à statuer sur la fusion a été publié au BALO le 14 novembre 2018.

Le Document E incorpore par référence :

- le rapport financier annuel 2015 de la société Nouveaux Constructeurs (le « **Rapport Financier Annuel 2015** »),
- le rapport financier annuel 2016 de la société Nouveaux Constructeurs (le « **Rapport Financier Annuel 2016** »),
- le rapport financier annuel 2017 de la société Nouveaux Constructeurs (le « **Rapport Financier Annuel 2017** »),

- le rapport du conseil de surveillance visé à l'article L. 225-68 du Code de commerce relatif à l'exercice 2017 (le « **Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise 2017** » et,
- le rapport financier semestriel 2018 de la société Les Nouveaux Constructeurs (le « **Rapport Financier Semestriel 2018** »).

Le Document E est mis à la disposition des actionnaires, sans frais, au siège des sociétés Les Nouveaux Constructeurs (50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt) et Premier Associés SAS (50, route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt) ainsi que sur les sites internet de la société Les Nouveaux Constructeurs (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>) et de l'AMF (www.amf-france.org).

TABLE DES MATIERES

RESUME DU DOCUMENT E	4
1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT E	13
1.1 POUR LNC, SOCIETE ABSORBANTE	13
1.2 POUR PREMIER ASSOCIES SAS, SOCIETE ABSORBEE	14
2 RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES	15
2.1 ASPECTS ECONOMIQUES DE LA FUSION	15
2.2 ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION DE FUSION	17
2.3 COMPTABILISATION DES ACTIFS TRANSFERES ET DES PASSIFS REPRIS	20
2.4 REMUNERATION.....	23
2.5 CONSEQUENCES DE LA FUSION POUR LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION	25
3 PRESENTATION DE LA SOCIETE ABSORBANTE	28
3.1 DOCUMENT DE REFERENCE	28
3.2 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	56
3.3 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	60
3.4 CONTRATS IMPORTANTS.....	63
3.5 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	63
3.6 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	64
3.7 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	64
4 AUTRES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES REQUISES EN APPLICATION DE L'ANNEXE II A L'INSTRUCTION AMF DOC-2016-04	64
4.1 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OPERATION	64
4.2 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET	64
4.3 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT.....	64
4.4 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A LA FUSION	66
4.5 DEPENSES LIEES A LA FUSION.....	66
4.6 DILUTION	66
5 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA	66
6 FAITS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER 2017	67
7 PRESENTATION DE LA SOCIETE ABSORBEE	67
7.1 RENSEIGNEMENTS GENERAUX DE PREMIER ASSOCIES	67
7.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE PREMIER ASSOCIES.....	69
7.3 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE PREMIER ASSOCIES	71
7.4 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS DE PREMIER ASSOCIES.....	72
8 LISTE DES ANNEXES	74
ANNEXE 1. RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS.....	74
ANNEXE 2. RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION SUR LA REMUNERATION.....	74
ANNEXE 3. SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE DE PREMIER ASSOCIES AU 9 OCTOBRE 2018 ET RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	74
ANNEXE 4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE PREMIER ASSOCIES AU TITRE DES EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2016, 2017 ET AU 30 JUIN 2018 ET COMPTES ANNUELS DESDITS EXERCICES	74

RESUME DU DOCUMENT E

Document enregistré par l'AMF sous le n° E. 18-072 en date du 21 novembre 2018.

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Document E. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Document E.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Document E est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Document E avant le début de la procédure judiciaire.

Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du Règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Document E ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.

1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES SOCIETES

Société absorbante

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme au capital de 16.039.755 euros, dont le siège social est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée sous le numéro 722 032 778 RCS Nanterre (« **LNC** » ou la « **Société Absorbante** »).

LNC est un groupe français spécialisé dans la promotion immobilière (immobilier d'habitation et d'entreprise) en France et en Europe (Allemagne et Espagne).

Société absorbée

Premier Associés SAS est une société par actions simplifiée au capital de 770.000 euros, dont le siège social est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée sous le numéro 562 048 256 RCS Nanterre (« **Premier Associés** » ou la « **Société Absorbée** »).

Premier Associés est une holding dont l'activité est la gestion de sa participation dans le capital social de LNC qui est son seul actif.

Le capital social de Premier Associés est majoritairement détenu par des salariés et dirigeants de LNC (les « **Managers** »).

Liens en capital	<p>La Société Absorbée détient 2.200.000 actions de la Société Absorbante, représentant 13,72 % du capital et environ 14,83 % des droits de vote de celle-ci.</p> <p>La Société Absorbante ne détient aucune action de la Société Absorbée.</p>
Dirigeants communs	<p>Monsieur Olivier Mitterrand est président du Conseil de surveillance de LNC et président de la société Premier Investissement, laquelle est président de Premier Associés.</p> <p>Monsieur Moïse Mitterrand est président du Directoire de LNC et Directeur général de la société Premier Investissement, laquelle est président de Premier Associés.</p> <p>Madame Marie Mitterrand est représentant permanent de Premier Investissement au Conseil de surveillance de LNC et Directeur Général de la société Premier Investissement, laquelle est président de Premier Associés</p>

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

Objectifs de l'opération	<p>La fusion par absorption de Premier Associés par LNC (la « Fusion ») s'inscrit dans une démarche de simplification de l'actionnariat de la Société Absorbante, le maintien de la société Premier Associés étant apparu sans objet à la suite (i) du transfert des droits financiers aux seules Actions O (actions de préférence principalement détenues par les Managers) par l'effet de la mécanique statutaire d'intéressement des Managers et (ii) de l'annulation des Actions P (actions de préférence détenues par la société Premier Investissement, actionnaire de contrôle de LNC) résultant des décisions collectives des associés de Premier Associés en date du 9 octobre 2018.</p> <p>La Fusion permettra ainsi de simplifier et de clarifier la structure actionnariale de la Société Absorbante en supprimant un échelon non nécessaire.</p>
Valeur des apports	<p>Montant total de l'actif net apporté : 102.034.950,55 euros</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des normes comptables, la fusion s'analysant comme une opération réalisée entre des sociétés sous contrôle distinct sans prise de contrôle de la Société Absorbante, les apports sont évalués à leur valeur réelle au 9 octobre 2018, telle que celle-ci ressort de la situation comptable intermédiaire de Premier Associés arrêtée à cette date.</p>
Parité d'échange	<p>1 action LNC pour 1 action Premier Associés.</p>

Synthèse de la valorisation des apports	<p>La valorisation et la rémunération des apports ainsi que le rapport d'échange proposés ont été déterminés sur la base du critère du cours de bourse de LNC.</p> <p>La Société Absorbée ayant pour seul actif 2.200.000 actions de la Société Absorbante, la valorisation de la Société Absorbée a été déterminée sur la valeur par transparence de sa participation dans la Société Absorbante, sans application d'une décote ou d'une prime. Il en résulte que quelle que soit la méthode d'évaluation retenue, la valeur d'une action de la Société Absorbée sera égale à la valeur d'une action de la Société Absorbante.</p> <p>Il a été fait référence au cours moyen pondéré par les volumes sur les trois (3) mois précédant le 4 octobre 2018¹ faisant ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros et par conséquent, une valorisation d'une action Premier Associés à 46,38 euros.</p>
Titres à émettre	<p>2.200.0000 actions LNC de 1 euro de nominal attribuées aux associés de Premier Associés</p> <p>Date de jouissance : à compter de la réalisation de la Fusion</p> <p>Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment B du marché règlementé d'Euronext Paris.</p>
Prime de Fusion	<p>99.834.950,55 euros</p> <p>Elle sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante au compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi porté à 181.120.545,55 euros.</p>
Capital social de LNC post Fusion	<p>18.239.755 euros</p>
Annulation d'actions propres	<p>Parmi les actifs apportés par Premier Associés à LNC, figurent 2.200.000 actions LNC. Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de LNC appelée à se prononcer sur la Fusion objet du Document E d'annuler ces actions et de procéder à une réduction de capital d'un montant de 2.200.000 euros, correspondant à la valeur nominale desdites actions (la « Réduction de Capital »).</p>
Capital social de LNC post Réduction de Capital	<p>16.039.755 euros (montant identique au capital social de LNC avant réalisation de la Fusion).</p>

¹ Veille du communiqué diffusé le 5 octobre 2018 annonçant le principe de la Fusion et de ses principales caractéristiques.

Conditions suspensives

La Fusion sera soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives et sera réalisée à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives, à savoir:

- enregistrement par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») du Document E établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement général de l'AMF ;
- obtention d'une décision de l'Autorité des marchés financiers confirmant que la Fusion ne donnera pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, purgée de tout recours ;
- approbation de la Fusion et de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbée ; et
- approbation de la Fusion et de l'augmentation de capital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante.

Le projet de traité de Fusion prévoit que si toutes ces conditions n'étaient pas réalisées le 30 juin 2019 au plus tard, le projet de traité de fusion serait considéré de plein droit comme caduc, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre.

Date de réalisation de la Fusion

La Fusion sera définitivement réalisée au jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives susvisées (la « **Date de Réalisation** »).

D'un point de vue comptable et fiscal, la Fusion prendra effet rétroactivement au 9 octobre 2018.

Commissaires à la fusion

Par ordonnance en date du 4 octobre 2018, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a désigné, dans le cadre de la Fusion, MM. Didier Kling et Antoine Legoux en qualité de commissaires à la Fusion.

Rapport sur la valeur des apports :

« Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 102 034 950,55 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société Absorbante, majorée de la prime de fusion. »

Conclusions des rapports du commissaires à la Fusion

Rapport sur la rémunération des apports

« Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 action Premier Associés pour 1 action Les Nouveaux Constructeurs, arrêté par les parties, présente un caractère équitable. »

Principaux facteurs de risques liés à la Fusion

Impact sur le cours de bourse

La réalisation de la Fusion pourrait avoir un effet favorable ou défavorable sur le cours de bourse de l'action LNC.

Toutefois, le risque que la Fusion ait un effet défavorable sur le cours de bourse est tempéré par (i) le fait que la Fusion est une opération de restructuration qui n'aura aucun effet sur l'activité, les résultats, la rentabilité, la politique de distribution de dividendes de LNC et (ii) par les mesures prises en vue de limiter le risque d'afflux de titres à la vente sur le marché ci-dessous.

Risque d'afflux de titres à la vente sur le marché

Les associés de Premier Associés qui recevront des actions LNC en rémunération de la Fusion pourraient souhaiter céder leurs titres, ce qui aurait pour effet d'augmenter le nombre de titres LNC à la vente et influencer sur le cours de bourse. Ce risque est toutefois tempéré par :

- (i) la mise en place d'un contrat de liquidité en date du 24 octobre 2018,
- (ii) les engagements de conservation assortis de fenêtres de liquidité partielle qui seront pris par les Managers avec effet à la date de réalisation de la Fusion, aux termes desquels les Managers s'engageront à conserver de manière continue et à tout moment :
 - deux tiers (2/3) des titres LNC reçus en rémunération de la Fusion pendant la période d'un (1) an à compter de la date de réalisation de la Fusion ;
 - un tiers (1/3) des titres LNC reçus en rémunération de la Fusion pendant la période d'un (1) an au cours de la deuxième année suivant la date de réalisation de la Fusion.
- (iii) l'engagement de l'actionnaire de contrôle de ne pas offrir de liquidité aux Managers via des cessions hors marché au cours d'une période de trois ans à compter de la réalisation de la Fusion.

Actionnariat de LNC à la date du Document E

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement	12 011 103	74,88%	23 204 604	78,21%
Famille Mitterrand (y compris Magellan)	819 849	5,11%	822 016	2,77%
Premier Associés	2 200 000	13,72%	4 400 000	14,83%
Total Concert	15 030 952	93,71%	28 426 620	95,81%
Membres du Directoire (hors Famille Mitterrand)	252 434	1,57%	374 588	1,26%
Public	756 369	4,72%	869 031	2,93%
Total	16 039 755	100,00%	29 670 239	100,00%

Actionnariat de LNC après Fusion

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement	12 111 829	75,51%	23 305 330	84,84%
Famille Mitterrand (y compris Magellan)	1 298 554	8,10%	1 300 721	4,74%
Total Concert	13 410 383	83,61%	24 606 051	89,57%
Fabrice Desrez	545 535	3,40%	639 090	2,33%
Ronan Arzel	626 804	3,91%	653 843	2,38%
Paul-Antoine Lecocq	107 420	0,67%	108 980	0,40%
Total directoire (hors famille Mitterrand)	1 279 759	7,98%	1 401 913	5,10%
Public (en ce compris Managers)	1 349 613	8,41%	1 462 275	5,32%
Total	16 039 755	100,00%	27 470 239	100,00%

Il est précisé qu'à la suite de la Fusion, le nombre total de droits de vote sera réduit des 2.200.000 droits de vote double qui étaient attachés aux actions détenues par Premier Associés.

Dilution

Incidence de la Fusion sur la quote part des capitaux propres consolidés part du groupe pour le titulaire d'une action LNC sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2018 :

(en €)	Quote part des capitaux propres consolidés part groupe
Avant la Fusion	23,56
Après la Fusion et la Réduction de Capital	23,56

Incidence de la Fusion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de LNC avant la Fusion :

	Nombre d'actions	Participation
Avant la Fusion	160 398	1,00%
Après la Fusion et la Réduction de Capital	160 398	1,00%

L'opération envisagée de Fusion et de Réduction de Capital n'aura donc aucun caractère dilutif pour les actionnaires de LNC.

3. CALENDRIER INDICATIF DE L'OPERATION

4 octobre 2018	Désignation des commissaires à la Fusion
5 octobre 2018	Publication d'un communiqué sur le projet de Fusion
18 octobre 2018	Approbation du projet de Fusion par le Conseil de surveillance de LNC
18 octobre 2018	Avis favorable du comité d'entreprise de LNC sur le projet de Fusion
12 novembre 2018	Arrêté des termes du projet de traité de Fusion par le Directoire de LNC

12 novembre 2018	Signature du projet de traité de Fusion
14 novembre 2018	Publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale extraordinaire de LNC et mise en ligne de l'avis sur le site internet de LNC
16 novembre 2016	Dépôt du projet de traité de Fusion au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre
19 novembre 2018	Mise en ligne sur les sites internet de LNC et Premier Associés (i) du projet de traité de Fusion et (ii) des rapports des commissaires à la Fusion Publication de l'avis de Fusion au BALO et mise en ligne de l'avis sur le site internet de LNC
21 novembre 2018	Dépôt des rapports des commissaires à la Fusion au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre Mise à disposition au siège social de LNC et de Premier Associés et mise en ligne sur le site internet de LNC de l'ensemble des documents requis par le code de commerce Enregistrement du présent Document E par l'AMF et diffusion du Document E Communiqué de mise à disposition du Document E
22 novembre 2018	Mise en ligne du Document E sur le site internet de l'AMF
27 novembre 2018	Collège de l'AMF statuant sur la demande de non-lieu à l'obligation de déposer une offre publique de retrait.
21 décembre 2018	Réunion des assemblées générales extraordinaires de Premier Associés et de LNC statuant sur la Fusion Réalisation définitive de la Fusion Communiqué de presse de LNC annonçant la réalisation de la Fusion

4. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

Informations financières *pro forma* sélectionnées

En application de l'instruction AMF DOC-2016-04 mise à jour le 15 janvier 2018, la Fusion ne représentant pas une variation supérieure à 25 % des indicateurs de taille de LNC, aucune information financière *pro forma* n'est présentée dans le cadre du Document E.

Informations financières historiques clés sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les principales données comptables et financières consolidées du Groupe LNC, établies selon les normes IFRS, portant sur les exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, ainsi que sur le premier semestre 2018.

Il est précisé que les chiffres relatifs aux exercices 2015, 2016 et 2017 correspondent aux données financières historiques publiées desdits exercices. Les chiffres relatifs au premier semestre 2018 intègrent la prise en compte de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2018. Par souci de comparabilité, l'impact de la norme IFRS 15 sur les comptes 2017 est décrit au paragraphe 1.3 de l'annexe comptable des comptes semestriels consolidés arrêtés au 30 juin 2018 inclus dans le Rapport Financier Semestriel 2018 qui est incorporé par référence au présent Document E.

Bilan consolidé résumé

ACTIF	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>en milliers d'euros</i>				
Total actifs non courants	59 767	56 506	55 520	51 368
Total actifs courants	1 019 059	1 019 083	906 582	726 902
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés		441	1 821	5 702
Total actif	1 078 826	1 076 030	963 923	783 972
PASSIF	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>en milliers d'euros</i>				
Capital	16 040	16 040	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	244 131	190 383	184 009	169 359
Résultat net part du groupe	36 461	77 640	47 490	21 619
Capitaux propres part du groupe	377 918	365 349	328 825	288 304
Part revenant aux intérêts non contrôlés	3 402	5 076	5 460	3 533
Capitaux propres de l'ensemble	381 320	370 425	334 285	291 837
Total passifs non courants	194 940	142 140	164 593	142 394
Total passifs courants	502 566	559 035	456 735	337 204
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		4 430	8 310	12 537
Total passif et capitaux propres	1 078 826	1 076 030	963 923	783 972

Compte de résultat consolidé résumé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Chiffre d'affaires	358 468	803 619	661 488	505 903
Coûts des ventes	-262 560	-589 540	-489 290	-372 778
Résultat opérationnel	59 070	134 972	85 544	56 477
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	-1 729	8 046	1 905	1 682
Résultat opérationnel après quotes-parts du résultat net des entreprises mises en équivalence	57 341	143 019	87 449	58 159
Coût de l'endettement financier net	-1 192	-2 842	-2 763	-2 415
Résultat financier	-3 456	-6 518	-5 962	-4 268
Résultat des activités avant impôts	53 885	136 500	81 487	53 891
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 803	80 652	50 550	24 879
Dont Résultat Net Part du Groupe	36 461	77 640	47 490	21 619

Flux de trésorerie consolidée

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	42 319	73 850	53 331	45 106
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	60 593	132 774	89 625	59 042
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	24 712	65 715	1 752	25 943
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-7 781	-9 498	-11 485	2 328
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-49 692	-22 426	42 894	-4 216
Variation de trésorerie	-32 763	33 793	33 157	24 054
Trésorerie d'ouverture	191 040	157 247	124 090	100 036
Trésorerie de clôture	158 277	191 040	157 247	124 090

Les autres indicateurs de performance opérationnels récents (tels que activité commerciale, carnet de commandes et portefeuille foncier) figurent dans le Rapport Financier Semestriel 2018 inclus par référence au présent Document E.

1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT E

1.1 Pour LNC, Société Absorbante

1.1.1 Responsable du Document E

Monsieur Moïse Mitterrand, Président du Directoire de LNC.

1.1.2 Attestation du responsable du Document E

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et sur les comptes donnés dans le présent document concernant LNC ainsi qu'à la lecture d'ensemble des informations relatives à LNC contenues dans ce document. Cette lettre ne contient ni observation ni réserve.

Boulogne-Billancourt, le 21 novembre 2018.

Monsieur Moïse Mitterrand, Président du Directoire de LNC

1.1.3 Responsable de l'information financière

Monsieur Paul Antoine Lecocq, membre du Directoire de LNC et Directeur Délégué Finances.

1.1.4 Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Mazars Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie 784 824 153 RCS Nanterre Représentée par Madame Odile Coulaud Date de nomination : 23 mai 2014 Date d'expiration du mandat : AG statuant sur les comptes 2019	BDO France – Léger et associés Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris 113, rue de l'Université 75007 Paris 480 307 131 RCS Paris Représentée par Madame Anne-Catherine Farlay Date de nomination : 23 mai 2014 Date d'expiration du mandat : AG statuant sur les comptes 2019
---	---

Commissaires aux comptes suppléants :

Franck Boyer Suppléant de Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie Date de nomination : 23 mai 2014 Date d'expiration du mandat : AG statuant sur les comptes 2019	Dyna Audit Suppléant de BDO France 35, rue de Rome 75008 Paris Date de nomination : 23 mai 2014 Date d'expiration du mandat : AG statuant sur les comptes 2019
---	--

1.2 Pour Premier Associés SAS, Société Absorbée

1.2.1 Responsable du Document E

Premier Investissement, société par actions simplifiée au capital de 13 924 096 euros, dont le siège social est situé 50 route de la Reine 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 315 904 144 représentée par M. Olivier Mitterrand, Président de Premier Associés.

1.2.2 Attestation du responsable du Document E

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document et concernant Premier Associés sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu du contrôleur légal des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle il indique avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et sur les comptes donnés dans le présent document concernant Premier Associés ainsi qu'à la lecture d'ensemble des informations relatives à Premier Associés contenues dans ce document. Cette lettre ne contient ni observation ni réserve.

Boulogne-Billancourt, le 21 novembre 2018.

Premier Investissement, représentée par Monsieur Olivier Mitterrand

1.2.3 Responsable du contrôle des comptes

AGM Audit Legal Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Dijon 3, avenue de Chalon 71380 Saint Marcel RCS n° 326 465 689 Dijon Date de nomination : 18 mai 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant sur les comptes 2022

2 RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES

2.1 Aspects économiques de la Fusion

2.1.1 Liens préexistants entre LNC et Premier Associés

2.1.1.1 Liens en capital

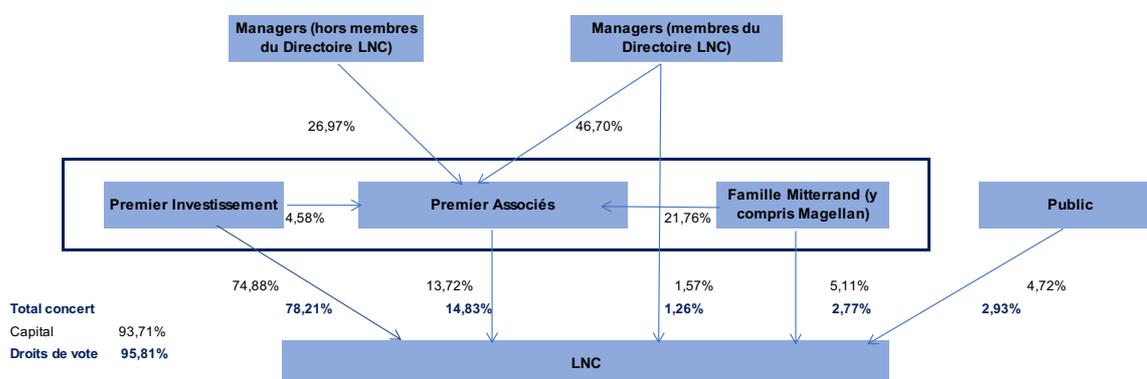
A la date de présentes, la Société Absorbée détient directement 2.200.000 actions de la Société Absorbante, représentant 13,72 % du capital et environ 14,83 % des droits de vote de celle-ci.

Le concert constitué de (i) Premier Investissement, (ii) de la société Magellan, société contrôlée par Monsieur Moïse Mitterrand, (iii) des membres de la famille Mitterrand² et (iv) de la Société Absorbée (le "**Concert**") détient 93,71 % du capital social et 95,81 % des droits de vote de la Société Absorbante.

La Fusion entraînant la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée, cette dernière sortira du Concert à la date de réalisation de la Fusion. La participation du Concert dans LNC, après la sortie de la Société Absorbée, sera ainsi réduite à due proportion pour être ramenée à environ 83,6% du capital et 89,6% des droits de vote de LNC.

La Société Absorbante ne détient aucune action de la Société Absorbée.

L'organigramme simplifié ci-dessous présente la répartition du capital social et les droits de vote (sur la base du nombre total des droits de vote au 30 septembre 2018) de LNC et de Premier Associés au 9 octobre 2018 :



2.1.1.2 Cautions

Aucune des sociétés Premier Associés ou Les Nouveaux Constructeurs n'a octroyé de cautionnement ou équivalent au bénéfice de l'une ou de l'autre.

2.1.1.3 Dirigeants et administrateurs communs

Monsieur Olivier Mitterrand est membre du Conseil de surveillance de LNC et président de la société Premier Investissement, laquelle est président de Premier Associés.

² Monsieur Olivier Mitterrand, Monsieur et Madame Moïse Mitterrand, Monsieur Guillaume Nadd Mitterrand, Monsieur Louis-David Mitterrand, Monsieur Maël Mitterrand, Madame Marie Mitterrand, et Madame Antigone Mitterrand.

Monsieur Moïse Mitterrand est président du Directoire de LNC et Directeur général de la société Premier Investissement, laquelle est président de Premier Associés.

Madame Marie Mitterrand est représentant permanent de Premier Investissement au Conseil de surveillance de LNC et Directeur Général de la société Premier Investissement, laquelle est président de Premier Associés.

2.1.1.4 Filiales détenues en commun

Néant.

2.1.1.5 Accords techniques ou commerciaux entre les Sociétés

Il n'existe aucune convention entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce entre Premier Associés et LNC.

2.1.2 Contexte, motifs et buts de l'opération - Intérêts de l'opération pour LNC, ses actionnaires, Premier Associés

2.1.2.1 Contexte de l'opération

En juin 2013, la société Premier Investissement, société contrôlant la Société a mis en place un programme au sein de la société Premier Associés à destination d'une trentaine de mandataires sociaux et salariés de LNC (les « **Managers** ») afin de permettre à ces derniers d'être associés au développement du Groupe LNC.

A ce titre, le capital social de Premier Associés était composé de 4.608.571 « Actions P » détenues par la société Premier Investissement et 2.200.000 « Actions O » majoritairement détenues par les Managers. Les Actions O et les Actions P bénéficiaient de droits financiers statutaires évolutifs (selon un système de bascule des droits à l'actif net et aux dividendes) en fonction du résultat opérationnel cumulé (« **ROC** ») réalisé par LNC sur le territoire français au titre des exercices 2013 à 2017.

Le ROC de LNC pour les exercices 2013-2017 étant supérieur à 180m€, les Actions P ne bénéficient plus d'aucun droit financier à compter de juillet 2018, tous les droits financiers ayant été transférés au profit des Actions O.

Dans ce contexte, la collectivité des associés de la société Premier Associés, Premier Investissement ayant consenti à l'annulation de la totalité des Actions P qu'elle détenait, a, aux termes des décisions en date du 9 octobre 2018, décidé :

- d'annuler les 4.608.571 Actions P détenues par Premier Investissement et de procéder à la réduction corrélative du capital social ;
- de convertir les 2.200.000 Actions O détenues par les Managers en 2.200.000 actions ordinaires, de telle sorte que toutes les actions composant le capital social de la Société Absorbée soient toutes des actions ordinaires ne disposant d'aucun droit particulier.

2.1.2.2 Motifs et buts de l'opération - Intérêts de l'opération pour LNC, ses actionnaires, et pour les associés de Premier Associés

Motifs et buts de la Fusion

La Fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de l'actionnariat de LNC, le maintien de la société Premier Associés étant apparu sans objet à la suite du transfert des droits financiers par l'effet de la mécanique statutaire d'intéressement des Managers et de l'annulation des Actions P résultant des décisions collectives des associés de Premier Associés en date du 9 octobre 2018.

La Fusion permettra ainsi aux Managers de détenir leur participation directement dans la Société Absorbante et non plus via la Société Absorbée, en cohérence avec le transfert de l'ensemble des droits financiers de Premier Associés à leur profit et la sortie de Premier Investissement.

La Fusion n'aura pas d'impact dilutif sur les actionnaires de la Société Absorbante, le nombre titres composant le capital social restant fixé à l'issue de la Fusion à 16.039.755 € divisé en 16.039.755 actions de 1 euro de nominal chacune, dans la mesure où il est envisagé de procéder à l'annulation des 2.200.000 actions LNC transmises par Premier Associés par l'effet de la Fusion immédiatement après la réalisation de la Fusion.

En revanche, la Fusion ayant pour effet la perte des droits de vote double attachés aux 2.200.000 actions LNC détenues par Premier, elle aura un effet relatif sur les actionnaires de la Société Absorbante en termes de droits de vote, le nombre total de droits de vote sera ainsi ramené de 29.670.489 à 27.470.489

La Fusion aura par ailleurs pour effet de porter le flottant de LNC de 4,72 % à 8,41 % du capital social, hors prise en compte des titres des membres du Directoire, étant précisé à toutes fins utiles que ces derniers n'agissent pas et n'agiront pas de concert vis-à-vis de LNC avec les membres du groupe familial Mitterrand.

Intérêts pour LNC et ses actionnaires

La réalisation de la Fusion permettra de simplifier et clarifier la structure actionnariale de LNC par l'effet de la suppression d'un échelon intermédiaire non-indispensable, dans l'intérêt des actionnaires de LNC.

La Fusion permettrait en outre d'élargir le flottant de l'action LNC par l'entrée directe au capital de nouveaux actionnaires, les Managers.

Intérêts pour les associés de Premier Associés

La Fusion permettra d'offrir aux associés de Premier Associés un accès direct au capital de LNC, et d'avoir ainsi une liquidité possible des titres qui leur seront remis en rémunération de la Fusion sous réserve des engagements de conservation incombant aux Managers (tels que décrits au paragraphe 2.5.2.2 ci-dessous) postérieurement à la réalisation de la Fusion.

2.2 Aspects juridiques de l'opération de Fusion

2.2.1 Description de l'opération de Fusion

2.2.1.1 Date de signature du projet de fusion

Le projet de Fusion a été signé le 12 novembre 2018.

2.2.1.2 Date d'arrêt des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport

Les comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion, sont

- pour la Société Absorbée, une situation comptable intermédiaire arrêtée au 9 octobre 2018 établie selon la même présentation et selon les mêmes méthodes que les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2018, laquelle a fait l'objet d'un examen limité du commissaire aux comptes ;

- pour la Société Absorbante : les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, date de clôture du dernier exercice social pour la Société Absorbante, certifiés par les commissaires aux comptes le 29 mars 2018 et approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires le 18 mai 2018.

La situation comptable intermédiaire de Premier Associés arrêtée au 9 octobre 2018 figure en Annexe 3 au présent Document E.

2.2.1.3 Date de rétroactivité de la Fusion, conditions suspensives et date de réalisation

La Fusion aura, au plan comptable et fiscal, un effet rétroactif au 9 octobre 2018 (la « **Date d'Effet** »), postérieurement à la Réduction de Capital décidée par les associés de Premier Associés à cette même date.

La Fusion est soumise à la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

- enregistrement par l'AMF du Document E établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement général de l'AMF ;
- obtention d'une décision de l'AMF confirmant que la Fusion ne donnera pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, purgée de tout recours ;
- approbation de la Fusion et de la dissolution sans liquidation de Premier Associés par l'assemblée générale extraordinaire de Premier Associés ; et
- approbation de la Fusion et de l'augmentation de capital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire de la Société.

Sur le plan juridique, la Fusion prendra effet à la date de la réalisation de la dernière des conditions suspensives susvisées (la « **Date de Réalisation** »).

Aux termes du projet de traité de Fusion, il est prévu que les engagements des parties à la Fusion prendraient fin au cas où toutes les conditions suspensives ne seraient pas satisfaites au 30 juin 2019.

2.2.1.4 Date de réunion des organes sociaux ayant approuvé la Fusion

Les termes du Traité de Fusion ont été approuvés (i) par le Conseil de surveillance et le Directoire de LNC, respectivement les 18 octobre 2018 et 12 novembre 2018 et (ii) par le Président de Premier Associés le 12 novembre 2018.

2.2.1.5 Date de dépôt du projet de fusion au greffe du Tribunal de commerce

Le projet de fusion a fait l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Nanterre le 16 novembre 2018.

2.2.1.6 Régime fiscal de l'opération

D'un point de vue fiscal et comptable, la Fusion prendra effet rétroactivement au 9 octobre 2018.

En matière d'impôt sur les sociétés, la Fusion est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du Code général des impôts. A cet effet, LNC a pris, dans le projet de traité de Fusion, l'ensemble des engagements prévus audit article.

En matière des droits d'enregistrement, la Fusion entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts, elle donnera lieu au paiement du seul droit fixe de 500 euros.

2.2.2 Contrôle de la Fusion

2.2.2.1 Date des assemblées générales appelées à approuver la Fusion

Les assemblées générales extraordinaires des actionnaires de LNC et des associés de Premier Associés seront convoquées pour le 21 décembre 2018.

2.2.2.2 Commissaires à la fusion

Statuant sur requête conjointe de LNC et de Premier Associés, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a, par ordonnance en date du 4 octobre 2018, désigné MM. Didier Kling et Antoine Legoux, en qualité de commissaires à la fusion.

Les rapports des commissaires à la fusion sur la valeur des apports et sur la rémunération des apports en date du 16 novembre 2018 figurent en Annexe 1 et Annexe 2 au présent Document E et sont mis à la disposition des actionnaires de LNC et des associés de Premier Associés.

Le rapport des commissaires à la fusion relatif à la valeur des apports sera en outre déposé au Greffe du Tribunal de commerce de Nanterre conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.2.3 Experts désignés par le Tribunal de commerce

Néant.

2.2.2.4 Mission spéciale confiée par l'AMF aux commissaires aux comptes

Néant.

2.2.3 Rémunération des apports

2.2.3.1 Augmentation de capital

Compte tenu de la parité de Fusion retenue de 1 action LNC pour 1 action Premier Associés, LNC émettra 2.200.000 actions nouvelles de 1 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 2.200.000 euros.

Le capital social de LNC sera ainsi porté de 16.039.755 euros à 18.239.755 euros, divisé en 18.239.755 actions d'un euro de valeur nominale.

La différence entre d'une part, la valeur réelle des biens apportés (102.034.950,55 euros), et d'autre part, la valeur nominale des 2.200.000 actions nouvelles émises par LNC en rémunération de l'apport (2.200.000 euros), soit 99.834.950,55 euros, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de LNC au compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

2.2.3.2 Date de jouissance

Les actions émises par LNC en rémunération de la Fusion seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation.

2.2.3.3 Date de négociabilité et d'admission aux négociations sur Euronext Paris

Elles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris dans les conditions qui seront précisées dans un avis d'Euronext Paris.

Les actions nouvelles seront négociées sur la même ligne de cotation que les actions anciennes sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0004023208.

Elles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur au choix de leur titulaire, étant précisé que les actions soumises aux engagements de conservation visés au paragraphe 2.5.2 ci-après devront obligatoirement revêtir la forme normative pendant toute la durée desdits engagements.

2.2.3.4 Réduction de capital

Parmi les actifs apportés par Premier Associés à LNC dans le cadre de la Fusion, figurent 2.200.000 actions LNC. Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de LNC appelée à se prononcer sur la Fusion d'annuler ces actions et de procéder à une réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 2.200.000 euros (la « **Réduction de Capital** »). Il est précisé que la société Premier Investissement a indiqué pouvoir s'engager à voter en faveur de la Réduction de Capital consécutive à la Fusion de manière à ce que ces deux opérations forment un tout indissociable.

Le capital social sera ainsi ramené de 18.239.755 euros à 16.039.755 euros, divisé en 16.039.755 actions d'un euro de valeur nominale.

La différence entre la valeur d'apport desdites actions (soit 102.036.000 euros) et le montant de la réduction de capital nécessaire à l'annulation de ces actions (soit 2.200.000 euros), soit la somme totale de 99.836.000 euros s'imputera sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené à 81.284.545,55 euros.

2.3 Comptabilisation des actifs transférés et des passifs repris

Conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des normes comptables, la Fusion s'analysant comme une opération réalisée entre des sociétés sous contrôle distinct sans prise de contrôle de la Société Absorbante, les apports sont évalués à leur valeur réelle au 9 octobre 2018 telle que celle-ci ressort de la situation comptable intermédiaire de Premier Associés arrêtée à cette date figurant en Annexe 3.

2.3.1 Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge

2.3.1.1 Actif apporté

Les actifs transmis dans le cadre de la Fusion comprennent notamment, sans que cette description ait un caractère limitatif, les éléments suivants, tels qu'ils figurent au bilan de la Société Absorbée au 9 octobre 2018, dont la valeur réelle estimée figure ci-après :

En euros	Brut	Amortissements Provisions	VNC	Réévaluation	Valeur réelle
(1) ACTIF IMMOBILISE, dont					
Immobilisations corporelles					
Terrains Breuillet	2 638,24	2 637,24	1,00		1,00
Immobilisations financières					
Titres LNC SA	12 301 386,75		12 301 386,75	89 734 613,25	102 036 000,00
(2) ACTIF CIRCULANT, dont					
Compte-courant d'associé	260 255,59		260 255,59		260 255,59
Autres créances	30 757,00		30 757,00		30 757,00
Disponibilités	282,96		282,96		282,96
TOTAL	12 595 320,54	2 637,24	12 592 683,30	89 734 613,25	102 327 296,55

Il est précisé que le poste « Compte courant d'associé » figurant à l'actif de Premier Associés résulte d'un accord de centralisation de trésorerie entre Premier Associés et Premier Investissement. La créance ne sera pas remboursée avant la réalisation de la Fusion et sera transférée à LNC par l'effet de la Fusion.

2.3.1.2 Passif pris en charge

Les passifs transmis dans le cadre de la Fusion comprennent notamment, sans que cette description ait un caractère limitatif, les éléments suivants, tels qu'ils figurent au bilan de la Société Absorbée au 9 octobre 2018, dont la valeur réelle estimée figure ci-après

En euros	VNC	Ajustement	Valeur réelle
Provisions, dont			
Provisions pour risques	283 930,00	-	283 930,00
Dettes d'exploitation, dont			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 286,00	-	8 286,00
Dettes fiscales et sociales	130,00	-	130,00
TOTAL	292 346,00	-	292 346,00

Les provisions pour risques sont essentiellement constituées (i) à hauteur de 275.000 euros de provisions pour garanties dans le cadre du litige exposé en annexe 5 au projet de traité de fusion et (ii) à hauteur de 8.930 euros pour risque de non-recouvrement d'une créance de TVA figurant à l'actif de Premier Associés.

Premier Associés ayant une activité de holding de détention et n'ayant exercé aucune activité commerciale depuis plus de 10 ans, il n'existe pas de litige autre que celui pour lequel il a été provisionné la somme de 275.000 euros, ou autres éléments susceptibles d'avoir un impact significatif sur la valeur de son actif net.

2.3.1.3 Actif net apporté estimé

En euros	Montant net
Actif apporté	102 327 296,55
Passif pris en charge	-292 346,00
TOTAL	102 034 950,55

2.3.2 Réévaluations et réajustements effectués entre valeur d'apport et valeur comptable

Les méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer la valeur réelle des biens et droits apportés et des éléments de passif sont exposées au paragraphe 2.4.1 du Document E.

Les 2.200.0000 titres LNC figurant au bilan de Premier Associés ont ainsi été évaluées sur la base du cours moyen pondéré par les volumes sur trois (3) mois (par référence au cours de clôture du 4 octobre 2018, veille du communiqué annonçant le principe de la Fusion et ses principales caractéristiques) faisant ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros, soit une valorisation totale de 102.036.000 euros.

Pour tous les autres éléments apportés, la valeur réelle correspond à la valeur nette comptable.

2.3.3 Expertise des valeurs d'apport

Il n'a été procédé à aucune expertise des valeurs d'apport hormis celles qui ont été réalisées par les commissaires à la fusion en application des dispositions légales applicables.

2.3.4 Prime de fusion

La prime de fusion est constituée de la différence entre :

- d'une part, le montant de l'actif net apporté par la Société Absorbée, soit 102.034.950,55 euros ;
- et, d'autre part, la valeur nominale des actions de la Société Absorbante effectivement créées à titre d'augmentation de capital, soit 2.200.000 euros.

Elle ressort ainsi à un montant de 99.834.950,55 euros et sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante au compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi porté à 181.120.545,55 euros, avant la Réduction du Capital Social .

2.4 Rémunération

2.4.1 Description des critères retenus pour la comparaison des sociétés

La valorisation et la rémunération des apports ainsi que le rapport d'échange proposés ont été déterminés par les sociétés participant à la Fusion sur la base du critère du cours de bourse de LNC.

2.4.1.1 Exclusion de l'approche multicritères

Il n'est pas apparu opportun de procéder à la valorisation de la Société Absorbée et de la Société Absorbante selon une approche multicritères compte tenu de la spécificité de l'opération et de la structure bilancielle de la Société Absorbée.

En effet, la Société Absorbée ayant pour seul actif 2.200.000 actions de la Société Absorbante, la valorisation de la Société Absorbée est fondée sur la valeur par transparence de sa participation dans la Société Absorbante, sans application d'une décote ou d'une prime.

Une approche multicritères n'a donc pas été jugée utile au cas présent pour l'appréciation de la parité de fusion dans la mesure où le seul actif apporté par la Société Absorbée est constitué des actions de la Société Absorbante, cet apport étant à son tour rémunéré en actions de la Société Absorbante. Il n'y a donc pas lieu de comparer la valeur des actions LNC détenues par Premier Associés avec d'autres éléments d'actifs ou de passifs détenus par cette dernière.

Il en résulte que quelle que soit la méthode d'évaluation retenue, la valeur d'une action de la Société Absorbée sera égale à la valeur d'une action de la Société Absorbante, soit une parité d'échange d'une action de la Société Absorbante pour une action de la Société Absorbée.

2.4.1.2 Valorisation de LNC

Comme indiqué ci-avant, la valorisation de la Société Absorbante est déterminée selon la méthode du cours de bourse.

Le tableau ci-dessous présente les moyennes des cours de bourse à différents horizons sur la base du cours de clôture au 4 octobre 2018, veille du communiqué annonçant le principe de la Fusion et de ses principales caractéristiques.

Intitulé	Cours (€)
Spot (4 octobre 2018)	44,60 €
CMP 1 mois	46,91 €
CMP 2 mois	46,98 €
CMP 3 mois	46,38 €
CMP 1 AN	50,44 €
+ bas depuis 1 an	42,00 €
+ haut depuis 1 an	59,80 €

(Source Euronext)

*cours moyen pondéré par les volumes

Compte tenu du niveau de liquidité du titre LNC, il a été retenu le cours moyen pondéré par les volumes sur trois (3) mois précédant le 4 octobre 2018 (veille du communiqué annonçant le principe de la Fusion et ses principaux termes), lequel fait ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros.

2.4.1.3 Valorisation de Premier Associés

Premier Associés ayant pour seule activité la détention de la participation minoritaire dans LNC qui est son seul actif, la méthode retenue pour sa valorisation est celle de l'actif net réévalué qui consiste à réévaluer en valeur de marché la valeur des actifs et passifs inscrits au bilan. Cette méthode est la seule appropriée pour des holdings dont la valeur vient de leurs titres de participation.

Il est précisé qu'aucune décote n'a été appliquée pour la détermination de la valorisation de Premier Associés notamment au regard des éléments suivants, à l'instar de la plupart des opérations récentes de fusion-absorption d'une holding de détention :

- Premier Associés a pour unique fonction de porter la participation des Managers dans le capital de LNC dont la participation dans LNC constitue l'unique actif valorisable, l'approche par transparence étant ainsi justifiée par la structure comptable de Premier Associés (i.e. 2.200.000 actions ordinaires formant le capital en regard des 2.200.000 actions LNC formant l'actif net) ;
- La Fusion constitue l'issue naturelle du plan d'investissement des Managers dont la détention indirecte des actions LNC est désormais sans objet à la suite du transfert des droits financiers par l'effet de la mécanique statutaire d'intéressement, et permettra en outre de simplifier la structure actionnariale de la Société Absorbante ;
- Les actions LNC reçues en échange des actions Premier Associés détenues par les Managers seront assujetties à des restrictions quant à leur libre cessibilité postérieurement à la Date de Réalisation de la Fusion dans le cadre des engagements pris par les associés de la Société Absorbée décrits au paragraphe 2.5.2.2 du présent Document E. Il est précisé en outre que les associés de la Société Absorbée seront soumis au même niveau de liquidité pour les titres reçus en rémunération de la Fusion que les actionnaires existants de LNC, en particulier aux mêmes contraintes liées aux volumes quotidiens constatés sur le marché.

Il est précisé qu'aucune prime n'a été appliquée pareillement.

L'actif net de Premier Associés a ainsi été réévalué sur la base de la valorisation de LNC telle qu'elle ressort de la méthode de valorisation de LNC décrite ci-avant.

Au 9 octobre 2018, date d'arrêté de la situation comptable intermédiaire de Premier Associés, cette dernière détenait 2.200.000 actions LNC valorisées unitairement à 46,38 euros:

En €	ANR au 9 octobre 2018
Capitaux propres au 9 octobre 2018	12 300 337
VNC des actions LNC	-12 301 387
Valeur des actions LNC selon la méthode visée au 2.4.1.2	102 036 000
Actif net réévalué	102 034 950
Nombre total d'actions Premier Associés	2 200 000
Actif net réévalué par action Premier Associés	46,38

L'actif net réévalué de Premier Associés ressort au 9 octobre 2018 à 46,38 euros par action.

2.4.2 Synthèse

Il ressort de ces méthodes de valorisation que :

- la valeur d'une action de la Société Absorbante s'élève à 46,38 euros ;
- la valeur d'une action de la Société Absorbée s'élève à la même valeur de 46,38 euros.

2.4.3 Parité d'échange proposée

En conséquence de ces valorisations respectives, le rapport d'échange retenu dans le cadre de la Fusion est d'une (1) action de la Société Absorbante pour une (1) action de la Société Absorbée.

Le nombre d'actions LNC émises dans le cadre de la Fusion sera égal au nombre d'actions LNC apportées par Premier Associés.

2.4.4 Rappel des valorisations retenues pour chacune des sociétés lors d'opérations récentes

2.4.4.1 Valorisation récente pour LNC

Il n'existe pas de valorisation résultant d'une opération récente concernant LNC.

La dernière valorisation extériorisée de manière indépendante a été effectuée dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée (OPAS) initiée par la société Premier Investissement en novembre 2016. Le prix de l'offre (qui avait donné lieu à une attestation d'équité par un expert indépendant) avait été fixé à 35 euros.

2.4.4.2 Valorisation récente pour Premier Associés

Aucune opération récente n'est intervenue.

2.5 Conséquences de la Fusion pour les sociétés participant à l'opération

2.5.1 Conséquences pour LNC et ses actionnaires

2.5.1.1 Impact de l'opération sur les capitaux propres de LNC au 30 juin 2018

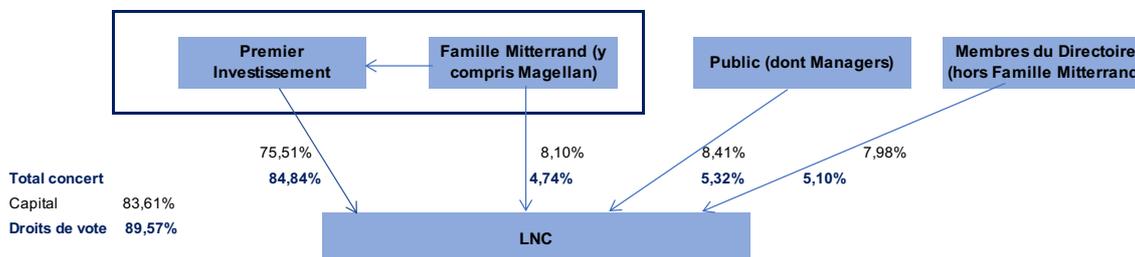
Tableau d'évolution des capitaux propres sociaux de LNC

Capitaux propres sociaux	Nombre de titres financiers	Capital social	Primes d'émission, de fusion, d'apport
Situation avant la Fusion	16 039 755	16 039 755,00 €	81 285 595,00 €
Conséquences du nombre total de titres financiers créés	2 200 000	2 200 000,00 €	99 834 950,55 €
Situation après la Fusion	18 239 755	18 239 755,00 €	181 120 545,55 €
Réduction de capital	-2 200 000	-2 200 000,00 €	-99 836 000,00 €
Situation après la Fusion et après Réduction de Capital	16 039 755	16 039 755,00 €	81 284 545,55 €

*Sur la base des capitaux propres sociaux de LNC au 30 juin 2018 et en prenant pour hypothèse que la différence entre le montant nominal de la Réduction de Capital correspondant aux actions annulées dans le cadre de la Réduction de Capital et leur valeur d'apport sera imputée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport ».

2.5.1.2 Organigramme après réalisation de la Fusion et de la Réduction de Capital en capital et en droits de vote

L'organigramme ci-dessous présente la répartition du capital et des droits de vote de LNC après la réalisation de la Fusion et de la Réduction de Capital :



2.5.1.3 Changements envisagés dans la composition des organes d'administration et de direction

Néant.

2.5.1.4 Evolution de la capitalisation boursière

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la capitalisation de LNC avant et après l'annonce de la Fusion :

	Cours (clôture)	Capitalisation
Avant l'annonce de la Fusion (4 octobre 2018)	44,60 €	715 373 073,00 €
Après l'annonce de la Fusion (5 octobre 2018)	45,40 €	728 204 877,00 €

2.5.1.5 Incidence de la Fusion sur le calcul du bénéfice net par action

Le tableau ci-dessous présente l'impact de la Fusion et de la Réduction de Capital sur le bénéfice net par action LNC (part du Groupe), sur la base des comptes consolidés de LNC arrêtés au 31 décembre 2017 :

	Nombre d'actions	Résultat net (en milliers d'euros)	Résultat net par action (en euros)
Situation avant la Fusion	16 039 755	77 640	4,84
Situation après la Fusion et la Réduction de Capital	16 039 755	77 640	4,84

2.5.1.6 Orientations nouvelles envisagées

La Société Absorbée ayant pour seule activité la gestion de sa participation dans la Société Absorbante, aucune orientation nouvelle n'est envisagée du fait de la Fusion.

2.5.1.7 Prévisions à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes

De même, les objectifs d'activité de LNC, ses autres orientations stratégiques, ses résultats et sa politique de distribution de dividendes ne seront pas être modifiés du fait de la Fusion.

2.5.2 Conséquences pour Premier Associés et ses associés

2.5.2.1 Effets de la Fusion

Du fait de la Fusion, Premier Associés sera dissoute de plein droit sans liquidation à la Date de Réalisation. Les associés de Premier Associés recevront en rémunération de la Fusion 2.200.000 actions LNC, qui seront réparties entre eux au prorata de leur participation dans Premier Associés, selon une parité d'échange de 1 action LNC pour 1 action Premier Associés.

La Fusion entraînera la perte droits de vote double attachés aux 2.200.000 actions LNC détenues par Premier Associés. Elle aura par conséquent un effet relatif pour les actionnaires de la Société Absorbante en termes de droits de vote ; le nombre total de droits de vote sera ainsi ramené de 29.670.489 à 27.470.489.

En conséquence de la dissolution de Premier Associés, cette dernière sortira du Concert à la Date de Réalisation. La participation du Concert dans LNC, après la sortie de la Société Absorbée, sera ainsi réduite à due proportion pour être ramenée à environ 83,6% du capital et 89,6% des droits de vote de LNC.

Aucun associé de Premier Associés ne détiendra individuellement plus de 10 % du capital social de la Société Absorbante du fait de la Fusion.

La répartition du capital et des droits de vote de LNC après Fusion (et Réduction de Capital) est indiquée au paragraphe 2.5.1.2 « Organigramme après réalisation de la Fusion et de la Réduction de Capital en capital et en droits de vote » ci-dessus.

2.5.2.2 Engagements contractuels liés à la Fusion

Afin de maîtriser le risque éventuel de pression à la baisse sur le cours de bourse du titre LNC qui pourrait résulter d'un afflux important d'ordres de cession par les Managers à l'issue de la réalisation de la Fusion, ces derniers seront appelés à consentir, pour ceux qui ne l'auront pas déjà fait, des engagements de conservation (« **Lock-Up** ») assortis de fenêtres de liquidité partielle (par tiers) suivant la réalisation de la Fusion dans les conditions ci-après.

Chacun des Managers amené à recevoir au moins 10.000 titres LNC par l'effet de la Fusion, soit jusqu'à vingt-sept des trente-trois Managers (représentant environ 98,44 % des titres LNC émis en rémunération de la Fusion), s'engagera :

- (i) à conserver de manière continue et à tout moment deux tiers (2/3) des titres LNC reçus en rémunération de la Fusion pendant la période d'un (1) an à compter de la date de réalisation de la Fusion ;
- (ii) à conserver de manière continue et à tout moment un tiers (1/3) des titres LNC reçus en rémunération de la Fusion pendant la période d'un (1) an au cours de la deuxième année suivant la date de réalisation de la Fusion.

Il est précisé que les titres LNC détenus par les Managers préalablement à la Date de Réalisation seront pris en compte pour la détermination du nombre de titres soumis au Lock-Up (i.e. les membres du Directoire hors famille Mitterrand détiennent 252.434 actions LNC préalablement à la Fusion).

Sous réserve du respect des engagements ci-dessus, chaque Manager sera libre de céder ses titres sur le marché ou hors marché pour les titres dont il aura la libre disposition (i.e. pendant les fenêtres de liquidité partielle puis à l'expiration du Lock-Up), étant précisé que parallèlement à ce Lock-Up, les membres du Concert, tel qu'il existera à la Date de Réalisation, s'engageront à ne pas acquérir hors marché de titres auprès des Managers, y compris ceux des titres non soumis au Lock-Up, pour une durée de trois années à compter de la Date de Réalisation.

Les Managers s'engageront en outre, en cas de cession éventuelle, à ce que les titres non soumis au Lock-Up soient cédés par l'intermédiaire d'un mandataire (PSI) indépendant pour toute cession supérieure à un certain seuil (i.e. 10.000 titres). Les cessions devraient être réalisées par les intermédiaires ainsi désignés qui devraient appliquer les préconisations de marché en termes d'encadrement des volumes et des prix (en ligne avec les termes de la Recommandation annulée n° 2010-07 applicable aux mandats de gestion programmés) afin de ne pas altérer le bon fonctionnement du marché et l'établissement des cours.

Toutefois, les Managers seraient libérés de leur engagement de conservation dans les hypothèses suivantes :

- décès ou invalidité du Manager ou de son époux(se)/partenaire d'un Pacs ;
- départ à la retraite du Manager ;
- divorce du Manager ;
- rupture du contrat de travail ou révocation du mandat social du Manager au sein de LNC;
- donation aux enfants ou apport à une holding patrimoniale contrôlée, sous réserve de reprise de l'engagement de conservation, selon le cas, par les donataires ou la holding patrimoniale ;
- apport des titres à une offre publique déposée selon la procédure normale ou la procédure simplifiée conformément aux dispositions du règlement général de l'AMF ou plus généralement dans le cadre d'une opération sur titres concernant LNC (i.e. résultant d'une opération d'apport, de fusion ou d'échange de titres).

Il est précisé que les Managers qui recevraient individuellement moins de 10.000 titres LNC seront dispensés de souscrire à cet engagement de conservation de leurs titres, soit au total six personnes qui recevraient collectivement au total 34.344 titres LNC, soit environ 1,56% du nombre total de titres émis dans le cadre de la Fusion et 0,21% du capital de LNC post Fusion.

3 Présentation de la Société Absorbante

3.1 Document de référence

Aucun document de référence relatif à la Société Absorbante n'a été déposé à l'AMF. En conséquence, les informations prévues par l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004 figurent ci-après.

Toutefois, le Rapport Financier 2015, le Rapport Financier 2016, le Rapport Financier 2017, le Rapport Financier Semestriel 2018 et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise 2017 qui sont incorporés par référence au présent document E sont accessibles sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

3.1.1 Personnes responsables

Se référer au paragraphe 1.

3.1.2 Contrôleurs légaux des comptes

Se référer au paragraphe 1.1.4.

3.1.3 Informations financières sélectionnées

Se référer au paragraphe 3.1.21.

3.1.4 Facteurs de risques

Les principaux facteurs de risques auxquels LNC est confrontée sont décrits dans le Rapport Financier Annuel 2017 (paragraphe 1.4 du rapport de gestion du Directoire) et le Rapport Financier Semestriel 2018 (note 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés du premier semestre 2018) qui sont incorporés par référence au présent Document E.

En sus des facteurs de risques mentionnés dans le Rapport Financier Annuel 2017 et le Rapport Financier Semestriel 2018, il est précisé que le marché des titres LNC n'est pas un marché liquide au sens de l'article 1 du règlement délégué (UE) 217/567 du 18 mai 2016. En conséquence, les actionnaires de LNC pourraient ne pas trouver systématiquement une contrepartie immédiate sur le marché.

Il est toutefois précisé que ce risque est tempéré par la mise en place du contrat de liquidité et l'augmentation du flottant après réalisation de la Fusion.

3.1.5 Historique et évolution de LNC

3.1.5.1 Dénomination sociale - Sigle

La Société Absorbante a pour dénomination : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A, et pour sigle LNC SA.

3.1.5.2 Registre du commerce et des sociétés

LNC est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 722 032 778.

3.1.5.3 Date de constitution et durée

LNC a été constituée le 20 avril 1972 sous la forme de société anonyme et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 8 juin 1972.

LNC a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 8 juin 2071.

3.1.5.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Son siège social est situé 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt.

LNC est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de surveillance, soumise notamment aux dispositions du livre II du Code de commerce.

Le numéro de téléphone de son siège statutaire et principal établissement est le : 01.55.60.48.51.

3.1.5.5 Historique et événements importants dans le développement des activités de LNC

Créé en 1972 par Monsieur Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs est un promoteur immobilier français qui construit, en vue de leur vente, des logements collectifs et des ensembles de maisons individuelles.

Présent en Espagne depuis 1989, le Groupe y développe des activités de promotion, de construction et de vente de logements dans les agglomérations de Barcelone et Madrid.

En 2003, le Groupe a acquis la société Concept Bau située à Munich.

LNC, concentré sur le marché européen, renforce ses activités de construction-vente de logements dans les principales villes françaises de l'axe « Paris – Lyon – Méditerranée » et dans les principales villes européennes, où le Groupe est déjà présent ; au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachats de structures existantes.

Fin 2006, le Groupe étend ses activités de promotion immobilière résidentielle en Pologne et crée une filiale à Varsovie à cet effet.

LNC est introduite en bourse le 16 novembre 2006

En 2007, LNC poursuit ses objectifs de croissance par l'acquisition de la société CFH, promoteur immobilier implanté en Île-de-France.

La Société développe en outre une activité en immobilier d'entreprise.

À la mi-2008, le Groupe a été confronté à une crise immobilière importante et sa stratégie de développement fait l'objet d'une adaptation au contexte de ces marchés. À cet égard, l'arrêt de l'activité en Pologne est décidé.

En 2009, LNC poursuit le recentrage de ses activités vers la France en s'implantant notamment dans une 5e région française avec l'acquisition de la société Dominium basée à Montpellier.

En 2011, le Groupe LNC poursuit ce mouvement qui se concrétise par l'acquisition de nouvelles sociétés basées à Toulouse (i.e. les sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement, absorbées depuis lors).

En 2013, Olivier Mitterrand, fondateur de LNC, est remplacé à la présidence du Directoire par Moïse Mitterrand, membre du Directoire depuis le 1er janvier 2011, et présent au sein de l'entreprise depuis l'année 2006. Olivier Mitterrand est, quant à lui, nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de LNC par l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 mai 2013, qu'il préside depuis cette date.

En 2014, LNC décide de lancer une action d'acquisition et d'exploitation d'actifs immobiliers à destination commerciale issus notamment de programmes développés par les sociétés du Groupe.

Fin 2014, LNC lance auprès d'investisseurs institutionnels un emprunt obligataire d'un montant de 30 millions d'euros.

En 2015, LNC s'établit en ouvrant des établissements dans les agglomérations de Nantes et Bordeaux.

3.1.6 Investissements

3.1.6.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

LNC a participé, avec des associés externes, à la création de la société Kwerk, active dans le domaine du « co-working », au 1er trimestre 2015. Au cours des exercices 2015, 2016 et 2017, LNC a progressivement financé le développement de cette filiale par le biais d'apports en capital et en compte-courant. A la date du présent Document E, LNC détient 84% de la société Kwerk, après y avoir investi environ 5 millions d'euros. Kwerk exploite 4 centres de co-working à Paris et en première couronne.

Au 1er trimestre 2016, LNC a acquis 18,85% du capital de Zapf auprès de Premier Investissement.

Pour le reste, les investissements les plus significatifs du Groupe ont essentiellement consisté en des acquisitions de terrains et la construction de logements, et dans une moindre mesure de bureaux, qu'il commercialise auprès de ses clients. Ces investissements ont principalement été financés par les fonds propres du Groupe LNC et par des prêts bancaires.

3.1.6.2 Principaux investissements en cours

Le 14 novembre 2018, LNC, 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 acquis 100% du capital de la société BPD Marignan auprès de la société BPD Europe. La coentreprise acquéreuse est détenue conjointement à 60% par LNC et 40% par PW Real Estate Fund III LP. La quote-part LNC du prix d'acquisition des actions de BPD Marignan a été financée avec la trésorerie disponible de LNC. LNC ne fera pas appel au marché et ne procédera à aucune augmentation de capital pour financer cette acquisition.

3.1.7 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe LNC

3.1.7.1 Description générale de l'activité du Groupe LNC

LNC est un acteur français important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne. Fort de ses 46 ans d'expérience, LNC se distingue par son développement européen.

Depuis 1972, le Groupe LNC (constitué de LNC et de ses filiales) a livré environ 80 000 appartements et maisons individuelles dans 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans huit des principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Basé sur une solide présence en France, LNC met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant également en Espagne et en Allemagne.

La clientèle de LNC est diversifiée, composée d'une majorité d'acquéreurs-utilisateurs, d'acquéreurs-investisseurs et d'investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, si le Groupe est essentiellement un promoteur de logements neufs, il développe également son activité en immobilier d'entreprise. Depuis 2007, LNC a vendu 630.000 m² de bureaux.

3.1.7.2 Stratégie du Groupe LNC

Fort de son expérience, de ses implantations européennes et d'une équipe dirigeante stable et compétente, le Groupe LNC souhaite maintenir sa présence dans un petit nombre de grandes villes de ses pays d'implantation, tout en privilégiant son marché naturel en France.

La stratégie du Groupe LNC repose sur les principes suivants :

- se concentrer sur les marchés où il est déjà présent : en France, en Espagne et en Allemagne ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante ;
- s'efforcer d'atténuer l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe LNC, en étant présent dans des marchés et des villes différents ;
- éviter une dépendance significative au marché des villes secondaires françaises, dont la taille est moindre et pour lesquelles le Groupe LNC estime que la concurrence renforcée des promoteurs nationaux peut affaiblir les marges ;
- développer en France, de manière sélective, l'activité en immobilier d'entreprise, complémentaire à l'activité logement.

3.1.7.3 Aperçu des activités principales

Le Groupe est spécialisé dans l'activité de promotion de logements neufs, principalement sous la forme de logements collectifs (appartements) mais également de maisons individuelles groupées.

Il se positionne principalement dans le marché de milieu de gamme dans certaines grandes agglomérations de France, Espagne et Allemagne, avec des prix par m² habitable allant majoritairement de 3 000 à 6 000 euros.

Activité commerciale

L'activité commerciale est décrite dans le rapport de gestion du Directoire qui figure dans le Rapport Financier Annuel 2015 (page 118 et 119), le Rapport Financier Annuel 2016 (pages 112 à 115), le Rapport Financier Annuel 2017 (pages 118 à 120) et le Rapport Financier Semestriel 2018 (pages 3 et 4), qui sont incorporés par référence au présent Document E.

Ces développements sur l'activité commerciale des trois derniers exercices précisent la décomposition des ventes par pays (France, Espagne, Allemagne) et par produits (logement, immobilier d'entreprise, garages).

Outres les indicateurs comptables classiques, les principaux indicateurs de suivi de l'activité utilisés par le Groupe sont :

- **les réservations** : elles représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a été encaissé et le délai de rétractation est expiré ;
- **le carnet de commandes** : en France, le carnet de commandes correspond à la somme a) de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires sur les ventes de logements signées et b) du chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés non encore livrés ;
- **le portefeuille foncier** : il représente les terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes par logement du programme correspondant. Par prudence, le portefeuille foncier exclut les terrains maîtrisés dont le développement n'est pas prévu à court terme par LNC.

Implantations géographiques

Le Groupe réalise son chiffre d'affaires de promotion de logements neufs à partir de ses implantations dans les agglomérations suivantes :

France (74% du chiffre d'affaires en 2017)

Le Groupe est présent en France dans les grandes agglomérations de Paris, Lyon, Marseille, Cannes-Nice, Montpellier, Toulouse et, depuis peu, Nantes et Bordeaux.

Un programme type du Groupe en France est un programme de 60 appartements, composés majoritairement de deux chambres, pour une surface habitable de 60 m² environ.

En règle générale, LNC procède à la recherche foncière et commercialise directement ses programmes. La maîtrise d'œuvre d'exécution est en revanche assurée par des entreprises extérieures au groupe. LNC emploie environ 275 collaborateurs en France.

Espagne (11% du chiffre d'affaires en 2017)

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

Un programme type du Groupe en Espagne est un programme de 60 appartements, composés majoritairement d'appartements de trois chambres, pour une surface habitable de 75 m² environ.

Le mode de fonctionnement de la filiale espagnole est le suivant : elle procède à la recherche foncière, assure la gestion de chaque programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation, avec une équipe composée d'une trentaine de collaborateurs.

Allemagne (15% du chiffre d'affaires en 2017)

Le Groupe est présent historiquement à Munich avec sa filiale de promotion immobilière Concept Bau qui fonctionne à l'identique de celle de l'activité immobilière en France. Concept Bau n'accomplit qu'une mission technique partielle de « maîtrise d'œuvre d'exécution », laquelle est systématiquement partagée avec des bureaux d'études extérieurs au Groupe. Cette filiale assure en revanche la recherche foncière et la commercialisation de ses programmes.

Avec ZAPF, le Groupe est également présent à Bayreuth et possède des sites de production de garages préfabriqués dans d'autres agglomérations allemandes, qui lui donnent une capacité de production de près de 17 000 unités, et un réseau de commercialisation couvrant toute l'Allemagne. ZAPF a une activité opérationnelle et fonctionnelle indépendante de celle de Concept Bau et possède un réseau commercial qui diffuse dans de larges régions autour de ses sites de production de Bavière, de Rhénanie Westphalie du Nord et en Bade-Wurtemberg.

Concept Bau emploie 24 collaborateurs et ZAPF 486 répartis sur ses 5 sites de productions.

Produits

Le Groupe, sous les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « CFH » en France, la marque «Premier» en Espagne, et la marque « Concept Bau » en Allemagne, construit et commercialise des logements neufs destinés à l'accession à la propriété et, dans une moindre mesure, à l'investissement locatif.

Le Groupe se spécialise dans le logement de qualité pour la classe moyenne, segment qui correspond généralement à la demande la plus forte et la plus stable. Suivant les spécificités de chaque marché, le Groupe réalise des immeubles collectifs d'appartements et/ou des maisons en village.

Le Groupe définit ses produits selon la clientèle visée par chaque implantation, à la suite d'études réalisées par l'équipe locale en fonction de son expérience et, éventuellement, d'études externes quand il est nécessaire d'obtenir un avis indépendant du Groupe.

Le Groupe propose toutes les tailles de logement (du studio au grand appartement de plus de 5 pièces et des maisons de 3 à plus de 6 pièces). Certains programmes incluent des parties communes avec parc privatif et installations sportives (piscine). Dans chaque programme, le Groupe donne à ses clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi une liste prédéfinie d'options. Cette liste est cependant limitée afin de permettre au Groupe de produire des logements avec des coûts et des délais maîtrisés et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs.

Clients

Si le Groupe est novateur dans son choix de développement à l'échelle européenne, il a, dans toutes ses implantations, une approche traditionnelle de commercialisation à partir d'un bureau de vente généralement implanté sur le terrain même, visant principalement la clientèle locale habitant à proximité du programme.

Si la commercialisation en bureau de vente constitue la majorité des ventes, il existe également d'autres modes de distribution des logements : ventes par le biais de prescripteurs (une équipe interne de vente animant ces prescripteurs), ventes en bloc (à des bailleurs sociaux ou des SCPI).

Le Groupe apporte un soin particulier à la sélection, au contrôle, à la motivation et à la formation de ses équipes de ventes internes. Son mode de commercialisation traditionnel en bureau de vente à proximité du chantier explique, dans tous les pays où le Groupe est présent, le fort taux de futurs résidents parmi ses acheteurs, en comparaison avec d'autres promoteurs.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en France un centre d'appel, tous les contacts des programmes français appelant ainsi un numéro de téléphone unique. Le Groupe a également développé un outil informatique performant lui permettant de regrouper l'ensemble de ses contacts français sous une même base de données.

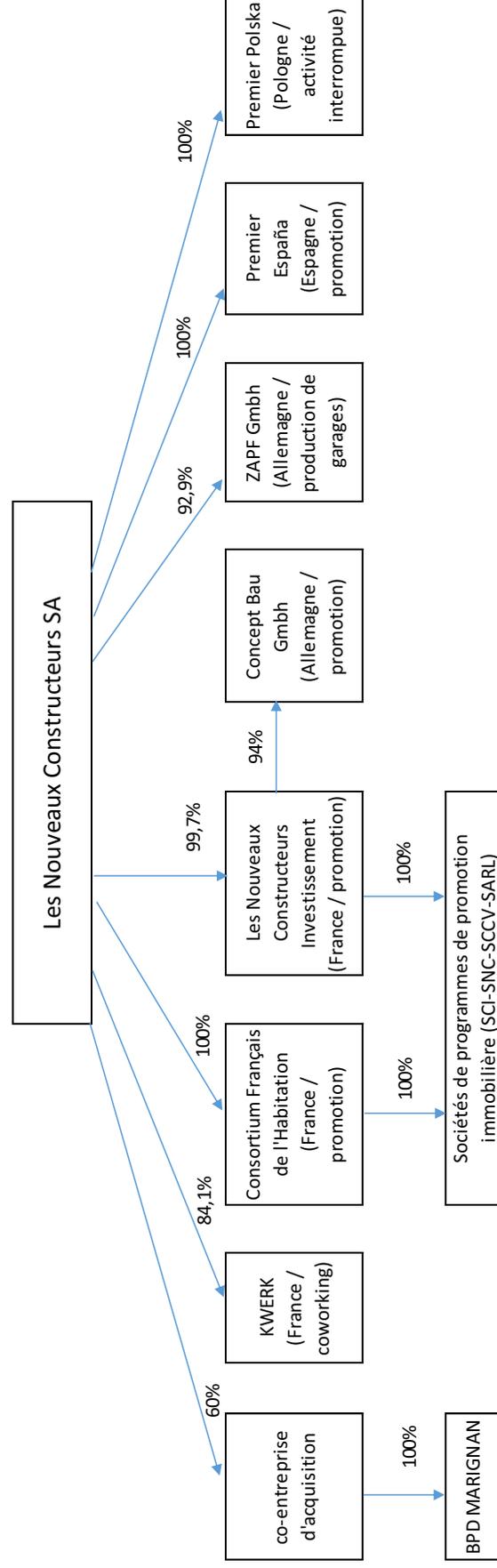
Concurrence

En 2017, LNC se classait au 11^e rang des promoteurs français, en termes de nombre de logements réservés (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre de la Pierre – Hors série de juin 2018). Dans le cadre de ses activités à l'international, il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC.

3.1.8 Organigramme

3.1.8.1 Organigramme juridique

A la date du présent Document E, l'organigramme juridique simplifié du groupe consolidé est le suivant :



Note : Les pourcentages de détention mentionnés dans l'organigramme ci-avant s'entendant tant en capital social qu'en droits de vote

3.1.8.2 Tableau des principales filiales et participations

Le tableau des filiales et participations figure en annexe des comptes annuels sociaux qui sont inclus dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 110 à 112) qui est incorporé par référence au présent Document E.

Le tableau ci-après résume l'activité et la participation de LNC dans ses principales filiales à la Date du Document E :

Sociétés	Activité	% capital et droits de vote
A/ Françaises		
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,74
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100
Kwerk	Holding gestion de participation dans des sociétés française de locations d'espaces partagés	84.1
BPD Marignan	Promotion, construction et vente de logements	60.0 ³
B/ Étrangères		
Allemagne		
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	93.65
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	92.92
Espagne		
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100
Pologne		
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99

3.1.9 Propriétés immobilières, usines et équipements

Le portefeuille foncier du Groupe LNC est présenté dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 120) et dans le Rapport Financier Semestriel 2018 (page 11) qui sont incorporés par référence au présent Document E et est disponible sur le site internet de LNC.

³ Participation détenue indirectement via la co-entreprise créée avec le fonds d'investissement immobilier PW REAL ESTATE FUND III, LP.

3.1.10 Examen de la situation financière et du résultat

La situation financière consolidée et sociale, le résultat d'exploitation et consolidé et social de LNC et les facteurs spécifiques ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de LNC sont présentés dans le Rapport Financier Annuel 2017 et le Rapport Financier Semestriel 2018 qui sont incorporés par référence au présent Document E et qui sont disponibles sur le site internet de LNC.

3.1.11 Trésorerie et capitaux

La situation de trésorerie et d'endettement consolidée et sociale de LNC est présentée dans le Rapport Financier Annuel 2017 et le Rapport Financier Semestriel 2018 qui sont incorporés par référence au présent Document E et qui sont disponibles sur le site internet de LNC.

Les éléments relatifs notamment (i) aux emprunts et dettes financières, (ii) à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, (iii) aux capitaux propres et (iv) flux de trésorerie générés par l'activité sont détaillés dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés annuels de l'exercice 2017 et de l'annexe aux comptes consolidés semestriels de l'exercice 2018 (voir notes 6.4, 5.9 et 6.1 notamment des annexes auxdits comptes annuels et semestriels).

3.1.12 Recherche et développement, brevets et licences

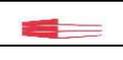
Les activités du Groupe LNC ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant notamment les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier » et « CFH », « Concept Bau München », « ZAPF », dont le Groupe LNC est propriétaire (voir tableau ci-dessous).

Depuis sa création, LNC a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque. Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe. Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, LNC est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo. LNC est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers du Groupe LNC.

Le Groupe LNC est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des marques exploitées par le Groupe LNC :

Logo	Intitulé marque	Titulaire	Pays	Classes	Date d'enregistrement	N° enregistrement	Date de l'échéance
	Casa Anamaria	PREMIER INVESTISSEMENT	ESPAGNE	43	01/06/2009	2.848.404	20/10/2028
	CFH (semi-figurative en couleurs)	LNC	FRANCE	36, 37	28/01/2008	083551842	28/01/2028
	CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE	LNC	FRANCE	35, 36, 37, 42	10/11/2009	093690172	10/11/2019
	CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE nouveau logo (figurative en couleurs)	LNC	FRANCE	35, 36, 37, 42	10/11/2009	093690187	10/11/2019
	DOMINIUM (stylisée en couleurs)	DOMINIUM	FRANCE	36	09/12/1994	94549426	09/12/2024
	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	LNC	FRANCE	35, 36, 37, 42	15/11/1988	1498276	15/11/2028
	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS + LOGO EN COULEURS	LNC	FRANCE	35, 36, 37, 42	21/12/2001	01 3 138 590	21/12/2021
	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS financement (nouveau logo en couleurs)	LNC	FRANCE	35, 36	08/01/2010	103703312	08/01/2020
	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS financement (semi-figurative en couleurs)	LNC	FRANCE	35, 36	19/03/2008	083563681	19/03/2018
	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (semi-figurative)	LNC	FRANCE	36, 42	07/09/1988	1.539.102	07/09/2018
	LNC (sigle des NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	LNC	FRANCE	35, 36, 37, 42	17/03/1998	98723276	17/03/2028
	LOGO en couleurs	LNC	UNION EUROPEENNE	35, 36, 37, 42	22/11/2004	002515617	21/12/2021
	NOUS CONCEVONS DES ESPACES DE VIE	LNC	FRANCE	35, 36, 37, 42	17/03/1998	98723277	17/03/2018
	PREMIER	LNC	FRANCE	36, 37	09/03/1988	1.497.673	13/03/2028
	PREMIER (semi-figurative en couleurs)	LNC	UNION EUROPEENNE	35, 36, 37, 42	09/03/2004	002779858	16/07/2022
	CONCEPT BAU - PREMIER (semi-figurative en couleurs)	LNC	Allemagne	35, 36, 37, 42		301107149	30/09/2018
	ZAPF (semi-figurative en couleurs)	LNC	Allemagne	35, 36, 37, 42		2057179	31/07/2025
	Conceptbau München	LNC	Allemagne				01/07/2021
	Conceptbau Premier Wir bauen Werte	LNC	Allemagne				01/02/2019
	Conceptbau Wir bauen Werte	LNC	Allemagne				01/08/2023
	Premier Wir bauen Werte	LNC	Allemagne				01/04/2026

Le Groupe LNC n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, LNC développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

3.1.13 Information sur les tendances

Grâce à son carnet de commandes étoffé, LNC 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. En France, marché stratégique où se concentre 80 % du portefeuille foncier, LNC entend poursuivre son développement commercial en restant vigilant sur l'adéquation de ses produits à la demande, et en s'efforçant de maîtriser la hausse des coûts de construction actuellement observable

Le carnet de commande est détaillé dans le Rapport Financier Annuel 2017 (page 119) et le Rapport Financier Semestriel 2018 (page 10) qui sont incorporés par référence au présent Document E et qui sont disponibles sur le site internet de LNC Rapport Financier Semestriel 2018.

Il est précisé que l'acquisition de BPD Marignan, en date du 14 novembre 2018, a été réalisée conjointement par LNC pour une quote-part de 60% et par le fonds PW Real Estate Fund III (conseillé par Aermont) pour 40%. Du fait du contrôle conjoint exercé par les deux associés, BPD Marignan ne sera pas consolidée en intégration globale dans les comptes consolidés de LNC, mais par mise en équivalence. Il en résulte que les principaux agrégats des comptes consolidés de LNC ne seront pas impactés de manière significative par cette acquisition.

3.1.14 Prévisions ou estimations de bénéfice

LNC n'entend pas faire de prévision ou estimation de bénéfice.

3.1.15 Organes de surveillance et direction générale

3.1.15.1 Composition du Conseil de surveillance et du Directoire

3.1.15.1.1 Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire annuelle pour une durée trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion l'assemblée générale ordinaire annuelle ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Compte tenu du nombre de membres du Conseil de surveillance (actuellement cinq membres), et de la durée relativement courte de leur mandat (trois ans), il n'est pas apparu opportun, ni pratiquement possible, d'échelonner le renouvellement desdits mandats.

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Le Conseil de surveillance est doté d'un Comité d'audit et d'un Comité des rémunérations.

Monsieur Patrick Bertin, qui a été membre du Conseil de surveillance de 2008 à 2017, a été désigné en qualité de censeur du Conseil de surveillance aux termes des délibérations en date du 18 mai 2018 pour une durée trois années, expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Conformément aux stipulations de l'article 14 des statuts, il est convoqué à chaque réunion du Conseil de surveillance et assiste aux réunions du Conseil de surveillance sans voix délibérative. Il a pour mission de veiller à la stricte application des statuts et de présenter ses observations aux séances du Conseil de surveillance.

A la date d'établissement du Document E, le Conseil de surveillance est composé des cinq (5) membres suivants :

Identité des membres	Membre indépendant	Age	Première nomination	Echéance	Comité d'audit	Comité des rémunérations
Monsieur Olivier Mitterrand Membre et Président du conseil	Non	75 ans	24/05/2013	AGO statuant sur comptes 2018	Oui	Oui
Madame Geneviève Vaudelin- Martin Vice-président et membre du conseil	Oui	62 ans	24/05/2013	AGO statuant sur comptes 2018	Oui	Oui
Premier Investissement SAS Représentant permanent : Madame Marie Mitterrand Membre du conseil de surveillance	Non	50 ans	24/05/2013	AGO statuant sur comptes 2018	Non	Non
Monsieur Fabrice Paget-Domet Membre du conseil de surveillance	Oui	46 ans	20/05/2016	AGO statuant sur comptes 2018	Non	Oui
Monsieur Saïk Paugam Membre du conseil de surveillance	Oui	41 ans	20/05/2016	AGO statuant sur comptes 2018	Oui	Non

3.1.15.1.2 Composition du Directoire

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance. Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion l'assemblée générale ordinaire annuelle ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

A la date d'établissement du Document E, le Directoire est composé des quatre (4) membres suivants :

Identité des Membres	Age	Date de première désignation	Expiration du mandat en cours
Monsieur Moïse Mitterrand Président du Directoire Membre du Directoire	38 ans	24 mai 2013 17 décembre 2010 (avec effet 1 ^{er} janvier 2011)	AGO statuant sur comptes 2021 AGO statuant sur comptes 2021
Monsieur Fabrice Desrez	56 ans	20 décembre 2007 (avec effet au 1 ^{er} janvier 2008)	AGO statuant sur comptes 2021
Monsieur Ronan Arzel	43 ans	17 décembre 2010 (avec effet au 1 ^{er} janvier 2011)	AGO statuant sur comptes 2021
Monsieur Paul-Antoine Lecocq	49 ans	12 janvier 2012 (avec effet au 1 ^{er} janvier 2012)	AGO statuant sur comptes 2021

La composition du Directoire n'a pas évolué depuis la publication du Rapport Financier Annuel 2017.

3.1.15.1.3 Biographie, mandats et fonctions exercés par les membres du Directoire

Monsieur Moïse Mitterrand, Président du Directoire

Biographie

Moïse Mitterrand a intégré LNC en septembre 2007. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en tant que consultant au cabinet Boston Consulting Group, puis au sein du fonds d'investissement Cinven. En arrivant chez LNC, il s'est vu confier la responsabilité du développement de l'activité Immobilier d'Entreprise, puis a assumé diverses responsabilités au sein de la Société (avec notamment la responsabilité de l'activité Immobilier d'Entreprise ainsi que de la promotion immobilière développée à Munich par la filiale Concept Bau-Premier) avant d'en devenir Président du Directoire en 2013.

Mandats ou fonctions en cours

Président-Directeur Général de LNC Investissement (Groupe LNC)

Co-gérant de Concept Bau (Groupe LNC)

Co-gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC)

Directeur Général de Premier Investissement SAS

Président de Magellan

Gérant E-dition Sarl

Gérant MM Participations Sarl

Gérant de Benjamin Sarl

Monsieur Fabrice Desrez, Directeur général, membre du Directoire

Biographie

Fabrice Desrez est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNC en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévisé (ex-DP de Noisy-le-Grand). En 2004, il rejoint le siège de la Société en qualité Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de direction.

Il a été nommé en qualité de Directeur Général à compter du 1er janvier 2011 en remplacement de Guy Welsch qui a fait valoir ses droits à la retraite. Il est en charge, principalement, de l'ensemble des activités résidentielles France.

Mandats ou fonctions en cours

Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC)

Gérant de Apex Sarl (Groupe LNC)

Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC)

Gérant de EPP Chatenay Sarl et Le Chatenay Sarl (Groupe LNC)

Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC)

Co-gérant de Domaine de Caudalie Sarl (Groupe LNC)

Gérant de Villeurbanne rue Chirat Sarl (Groupe LNC)

Monsieur Ronan Arzel, Directeur général, membre du Directoire

Biographie

Diplômé de HEC puis du Master of Business de l'Université de Columbia, il a créé et développé l'activité LNC en Indonésie. Il est ensuite revenu en France en tant que Directeur du Développement en Ile-de-France, avant de prendre les fonctions de Directeur de la Stratégie, des relations investisseurs et des ventes en blocs. Il a rejoint le Comité de Direction en janvier 2007.

Il a été nommé en membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2011. Il est chargé de l'encadrement des activités de développement foncier, des consultations, des ventes en blocs et des relations investisseurs.

Mandats ou fonctions en cours

Néant

Monsieur Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire

Biographie

En charge des finances du groupe LNC, il encadre le contrôle de gestion, la trésorerie et la Direction Financière, il anime le Comité d'audit et le contrôle interne, et suit la communication financière, les relations avec les investisseurs et les relations avec les Commissaires aux comptes. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière au sein de l'ancien groupe Arthur Andersen en qualité d'auditeur, senior auditeur et manager d'audit, puis a rejoint le groupe Mazars en qualité de Directeur de Filiale. Paul-Antoine Lecocq a intégré LNC en décembre 2007.

Mandats ou fonctions en cours

Président du Directoire de Premier Polska (Groupe LNC)

Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNCI

3.1.15.1.4 Biographie, mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil de surveillance

Monsieur Olivier Mitterrand, Président du Conseil de surveillance

Biographie

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence en mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location puis de la Compagnie La Hénin, holding immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé LNC en 1972. Il l'a dirigée pendant 41 ans jusqu'au 24 mai 2013, date à laquelle il est devenu membre du Conseil de Surveillance.

Mandats ou fonctions en cours

Président-de Premier Investissement SAS

Madame Geneviève Martin-Vaudelin, Vice-Président du Conseil de surveillance

Biographie

Elle est titulaire des diplômes de Commissaire aux Comptes ainsi que d'expertise comptable; elle est également avocate spécialisée en droit des sociétés et droit fiscal. Elle est associée depuis 30 ans au sein d'un cabinet d'avocat spécialisé dans les domaines du droit des sociétés et du droit fiscal; elle a également été associée d'un cabinet de Commissariat aux Comptes jusqu'en 2007. A cet égard, elle est intervenue comme Commissaire aux Comptes de LNC entre 1981 et 2007.

Mandats ou fonctions en cours

Administrateur de Foncière Atland

Membre du Conseil de Surveillance de la société de gestion SA VOISIN

Madame Marie Mitterrand, représentant permanent de Premier Investissement SAS, membre du Conseil de surveillance

Biographie

Elle est titulaire d'un DEUG de sciences économiques à l'Université Paris II et diplômée de l'Institut Supérieur de Gestion.

Après avoir été régisseur sur des tournages de films de fiction TV et lectrice de scénarios pour le Centre National de la Cinématographie de 1992 à 1997, elle a créé en 1994 CasaDei Productions, une société de productions de films qu'elle anime depuis plus de vingt ans en tant que productrice de films documentaires pour la télévision et de films corporate. Elle est aussi scénariste de plus d'une vingtaine de films documentaires de 52 mn diffusés.

Mandats ou fonctions en cours

Directrice Générale de CasaDei Productions

Directrice Générale de Premier Investissement

Administratrice de la Fondation YARA Les Nouveaux Constructeurs

Administratrice de l'association GRYK

Administratrice de l'association Espoir Niger

Présidente de l'association YARA LNC

Monsieur Fabrice Paget-Domet, membre du Conseil de surveillance

Biographie

Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en fondant Intégrale Math puis immobytre.com.

Il a ensuite été nommé en 2002 jusqu'en 2008, Président de Foncia Valorisation et de Foncia Franchise et Directeur Général Délégué de Foncia SA. Puis en 2007, il est nommé Directeur Général de la société TERREIS et en 2011 Président de TERREIS RE et de Valorisation Patrimoine Foncier.

Mandats ou fonctions en cours

Directeur Général de la société TERREIS

Président de TERREIS RE

Directeur Général de Valorisation Patrimoine Foncier.

Monsieur Saïk Paugam, membre du Conseil de surveillance

Biographie

Diplômé de HEC Paris, il commence sa carrière chez Morgan Stanley en tant qu'analyste en 2001 puis associate au sein du département Fusions & Acquisitions. Il rejoint ensuite l'équipe Sagard Private Equity Partners en 2004 en tant que Chargé d'affaires. Il est promu Directeur en janvier 2009 et Associé en janvier 2013.

Mandats ou fonctions en cours

Administrateur de Climater

Administrateur de Ipackchem

Administrateur de Délices des 7 Vallées

3.1.15.1.5 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et de la Direction

M. Olivier Mitterrand, Président du Conseil de surveillance de LNC, est le père de Mme. Marie Mitterrand, représentante permanente de la société Premier Investissement, membre du Conseil de surveillance de LNC, et de M. Moïse Mitterrand, Président du Directoire.

Il n'existe aucun autre lien familial entre les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance de LNC.

À la connaissance de LNC, aucun membre du Conseil de surveillance et du Directoire :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude au cours des cinq dernières années ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation au cours des cinq dernières années ;

- n'a déjà été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de LNC, il n'existe pas à ce jour de conflits d'intérêts entre les devoirs des membres des membres du Directoire et du Conseil de surveillance à l'égard de LNC et leurs intérêts privés ou leurs autres obligations.

Par ailleurs, à la connaissance de LNC, il n'existe aucun arrangement ou accord conclu entre LNC, ses principaux actionnaires, clients, fournisseurs ou autres en vertu desquels un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire a été nommé en cette qualité.

À la connaissance de LNC, sous réserve des engagements de Magellan, société contrôlée et dirigée par Monsieur Moïse Mitterrand, il n'existe pour les membres Conseil de surveillance et du Directoire aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de LNC hormis les dispositions législatives ou réglementaires applicables en matière d'abstention d'intervention sur les titres LNC dans le cadre de la prévention des délits d'initiés.

Il est rappelé qu'à la Date de Réalisation, les titres LNC qui seront remis aux membres du Directoire, en compris Magellan, seront soumis aux engagements de conservation visés au paragraphe 2.5.2.2 du présent Document E.

3.1.16 Rémunération et avantages

Les informations relatives aux rémunérations et avantages allouées aux membres du Conseil de surveillance et aux membres du Directoire sont présentées dans le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise 2017 qui est incorporé par référence au présent Document E.

En complément des mentions figurant dans le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise 2017, il est précisé, conformément à la recommandation R.15 du code de gouvernement d'entreprise Middlenext auquel LNC se réfère, que le Conseil de Surveillance a décidé de suspendre le contrat de travail de Monsieur Moïse Mitterrand en 2010 au moment où ce dernier a été désigné en tant que membre du Directoire pour toute la durée de son mandat. Il n'a pas été jugé souhaitable de créer entre le Président du Directoire et les autres membres du Directoire, une inégalité de traitement au sein d'un organe de direction auquel la loi confère un caractère collégial.

Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 18 mai 2018 a approuvé :

- les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à chacun des membres du Conseil de surveillance et du Directoire ;
- les éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à chacun des membres du Directoire et au Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017.

3.1.17 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

3.1.17.1.1 Date d'expiration et durée des mandats des membres du Conseil de surveillance et du Directoire

Se référer aux informations mentionnées dans les tableaux figurant aux paragraphes 3.1.15.1.1 et 3.1.15.1.2 du Document E.

3.1.17.1.2 Informations sur les contrats de services

A l'exception du contrat d'animation stratégique conclu avec Premier Investissement décrit dans le rapport spécial des commissaires aux comptes figurant en annexe au Rapport Financier Annuel 2017 incorporé par référence au présent Document E, aucun contrat de services ne lie les mandataires sociaux à LNC.

3.1.17.1.3 Informations sur les Comités

A la Date du Document E, le Conseil de surveillance a constitué en sein un comité d'audit et un comité des rémunérations :

Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé au minimum de 3 membres du Conseil de Surveillance, dont au moins un membre indépendant présentant des compétences particulières en matière financière ou comptable. Les membres sont désignés à la majorité des membres du Conseil de Surveillance pour une durée de 3 années au plus.

Le Comité d'audit élit son Président lequel est chargé de diriger les travaux du Comité.

Le Comité d'audit se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens.

Le Comité d'audit aide le Conseil de Surveillance à veiller :

- à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du Groupe,
- à l'indépendance des Commissaires aux Comptes,
- à la qualité du contrôle interne et gestion des risques et de l'information financière délivrée aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'audit formule des recommandations sur le processus de contrôle interne.

Le Comité d'audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et du Directeur financier de la Société.

Le Comité d'audit présente au Conseil de Surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

A la date d'établissement du Document E, le Comité d'audit est composé de trois (3) membres :

- Madame Geneviève Vaudelin-Martin, Présidente et membre indépendant,
- Monsieur Saïk Paugam, membre indépendant,
- Monsieur Olivier Mitterrand.

Comité des rémunérations

Le Comité des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni deux fois en 2017.

Le Comité des Rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire ;

- et d'examiner les éventuels plans d'attribution d'actions, quelle qu'en soit la forme, en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

A la date d'établissement du Document E, le Comité des rémunérations est composé de trois (3) membres :

- Monsieur Olivier Mitterrand, Président.
- Madame Geneviève Vaudelin-Martin, membre indépendant
- Fabrice PAGET-DOMET, membre indépendant.

3.1.17.1.4 Code de gouvernement d'entreprise

LNC se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middlenext modifié en septembre 2016, dont elle applique les recommandations divergence dûment explicitée (au titre du principe de *comply or explain*).

3.1.18 *Salariés*

3.1.18.1.1 Nombre de salariés

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs du groupe sur les trois derniers exercices et le premier semestre 2018 :

	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
France	268	269	247	224
Espagne	38	37	34	31
Allemagne Promotion	24	24	26	27
Allemagne Garages	527	486	528	668
Pologne	1	1	1	1
Total	858	817	836	951

L'embauche en contrat à durée indéterminée est la norme au sein du groupe.

3.1.18.1.2 Participations et stock-options

A la date d'établissement du Document E, LNC n'a attribué aucune option de souscription ou d'achat, d'actions ou d'actions gratuites ou autres instruments financiers donnant accès au capital social au profit des membres du Conseil de surveillance, du Directoire ou des salariés du groupe.

3.1.18.1.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de LNC

Néant, à l'exception du plan d'investissement mis en place à destination des associés de Premier Associés tel que décrit au paragraphe 2.1.2 du Document E faisant l'objet des présentes opérations de Fusion.

3.1.19 *Principaux actionnaires*

3.1.19.1.1 Capital social

A la date du Document E, le capital social de la Société s'élève à 16.039.755 euros divisé en 16.039.755 actions d'une valeur nominale de 1 euro, toute de même catégorie, entièrement libérées.

La Société n'a pas émis d'autres titres de capital, ni d'instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société.

3.1.19.1.2 Répartition du capital social et des droits de vote

A la date d'établissement du Document E, le capital social et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit :

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement	12 011 103	74,88%	23 204 604	78,21%
Famille Mitterrand (y compris Magellan)	819 849	5,11%	822 016	2,77%
Premier Associés	2 200 000	13,72%	4 400 000	14,83%
Total Concert	15 030 952	93,71%	28 426 620	95,81%
Membres du Directoire (hors Famille Mitterrand)	252 434	1,57%	374 588	1,26%
Public	756 369	4,72%	869 031	2,93%
Total	16 039 755	100,00%	29 670 239	100,00%

Evolution de la répartition du capital et des droits de vote

Actionnariat	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		30/09/2018	
	% capital	% DDV	% capital	% DDV	% capital	% DDV	% du capital	% des droits de vote
Premier Investissement	69,79%	78,67%	78,09%	84,21%	74,83%	77,92%	74,88%	78,21%
Premier Associés	13,72%	10,00%	13,72%	10,06%	13,73%	14,97%	13,72%	14,83%
Famille Mitterrand (y compris Magellan)	1,16%	0,69%	1,67%	1,00%	5,01%	2,80%	5,11%	2,77%
Total Concert	84,66%	89,35%	93,48%	95,27%	93,57%	95,69%	93,71%	95,81%
Membres du Directoire (hors famille Mitterrand)	0,77%	0,90%	1,57%	1,37%	1,58%	1,27%	1,57%	1,26%
Public	14,57%	9,75%	4,95%	3,35%	4,86%	3,04%	4,72%	2,93%
Autodétention	0,01%	0,00%	-	-	-	-	-	-
Total	100,00%							

Les principales modifications intervenues dans le capital social résultent :

- des 1.450.765 actions apportées à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Premier Investissement SAS qui s'est déroulée du 7 novembre au 18 novembre 2016,
- de la cession hors marché de 433.000 actions LNC par Premier Investissement SAS à Magellan en date du 16 avril 2017,
- de l'acquisition des votes double par les actions détenues par Premier Associés à l'issue de la période de quatre (4) ans fixée par les statuts.

Le nombre total d'actions n'a pas varié entre les 31 décembre 2015 et la date d'établissement du Document E.

3.1.19.1.3 Contrôle de LNC

A la date du Document E, LNC est contrôlée indirectement par Monsieur Moïse Mitterrand et le groupe familial Mitterrand, notamment par l'intermédiaire des sociétés Premier Investissement et Magellan.

LNC compte au sein de son conseil de surveillance trois membres indépendants pour s'assurer de la bonne gouvernance du groupe.

3.1.19.1.4 Opérations récentes

Dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique

Par une décision en date du 20 février 2018 (Décision AMF 2018C04455), l'AMF après avoir constaté qu'au résultat du projet de donation par M. Olivier Mitterrand de l'intégralité des actions Premier Investissement de catégorie D au bénéfice de son fils, Monsieur Moïse Mitterrand, ce dernier contrôlerait la société Premier Investissement et franchirait ainsi, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Premier Investissement, les seuils de 30% du capital et des droits de vote de LNC (seuil déclenchant le dépôt obligatoire d'un projet d'offre conformément à l'article 234-2 du règlement général) a considéré que l'opération projetée pouvait s'analyser comme un reclassement au sein du groupe familial Mitterrand sans incidence sur le contrôle ultime de LNC, restant toujours exercé par le groupe familial Mitterrand, et ainsi octroyé la dérogation sollicitée sur le fondement de l'article 234-9, 1° et 7° du règlement général.

Franchissement de seuils

A la suite de la réalisation de la donation susvisée intervenue le 27 mars 2018, Monsieur Moïse Mitterrand a, conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, notifié à l'AMF (D&I 218C0676) et à LNC, le franchissement à la hausse, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Magellan, Premier Investissement et Premier Associés, les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, 50 %, 2/3 et 90 % du capital social et des droits de vote et 95 % des droits de vote de LNC.

En outre, conformément aux stipulations de l'article 10 des statuts, les franchissements de toutes les tranches de 1 % ont été régulièrement notifiées à LNC.

Restructuration du capital de la société Premier Associés

A la suite de la perte de contrôle de la société Premier Associés à la suite de l'annulation des Actions P qui étaient détenues par Premier Investissement exposée au paragraphe 2.1.2.1, Monsieur Moïse Mitterrand a déclaré à l'AMF et à LNC, avoir franchi, directement et indirectement, à la baisse les seuils de 90 % du capital social et des droits de vote et de 95 % des droits de vote (D&I 218C1685). Il a par ailleurs déclaré le franchissement à la baisse des seuils statutaires.

3.1.19.1.5 Pactes et conventions d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation (« Pactes Dutreil ») figurant dans le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise 2017 qui est incorporé par référence au Document, il n'existe pas de pacte ou conventions d'actionnaires.

A la date d'établissement du Document E, à l'exception des engagements de conservation susvisés, aucune convention contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition n'a été portée à la connaissance de LNC en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce.

Il est précisé que les membres du groupe familial Mitterrand continueront d'agir de concert à l'issue de la réalisation de la Fusion au sein du Concert constitué avec les sociétés Premier Investissement et Magellan, dont la participation dans LNC, après la sortie de la Société Absorbée, sera ainsi ramenée à environ 83% du capital et 89% des droits de vote de LNC.

Sur les engagements pris dans le cadre de la Fusion par les Managers et les membres du Concert, tel qu'il existera à la Date Réalisation, le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 2.5.2.2 du Document E.

3.1.20 Opérations avec les apparentés

Les informations relatives aux opérations avec les apparentés sont présentées dans le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées qui figure en annexe au Rapport Financier Annuel 2017, lequel est incorporé par référence au Document E et qui est accessible sur le site internet de LNC.

3.1.21 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC

Les tableaux ci-dessous présentent les principales données comptables et financières consolidées du Groupe LNC, établies selon les normes IFRS, portant sur les exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, ainsi que sur le premier semestre 2018.

Il est précisé que les chiffres relatifs aux exercices 2015, 2016 et 2017 correspondent aux données financières historiques publiées desdits exercices. Les chiffres relatifs au premier semestre 2018 intègrent la prise en compte de la nouvelle norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2018. Par souci de comparabilité, l'impact de la norme IFRS 15 sur les comptes 2017 est décrit au paragraphe 1.3 de l'annexe comptable des comptes semestriels consolidés arrêtés au 30 juin 2018 inclus dans le Rapport Financier Semestriel 2018 qui est incorporé par référence au présent Document E.

Bilan consolidé résumé

ACTIF	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>en milliers d'euros</i>				
Total actifs non courants	59 767	56 506	55 520	51 368
Stocks et encours	675 254	722 986	623 405	497 144
Clients et comptes rattachés	123 693	53 686	54 891	33 671
Créances d'impôts				3 166
Autres actifs courants	42 037	40 178	44 935	43 432
Actifs financiers courants	17 767	11 035	25 965	25 173
Trésorerie et équivalent de trésorerie	160 310	191 198	157 386	124 316
Total actifs courants	1 019 059	1 019 083	906 582	726 902
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	-	441	1 821	5 702
Total actif	1 078 826	1 076 030	963 923	783 972
PASSIF	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>en milliers d'euros</i>				
Capital	16 040	16 040	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286	81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés	244 131	190 383	184 009	169 359
Résultat net part du groupe	36 461	77 640	47 490	21 619
Capitaux propres part du groupe	377 918	365 349	328 825	288 304
Part revenant aux intérêts non contrôlés	3 402	5 076	5 460	3 533
Capitaux propres de l'ensemble	381 320	370 425	334 285	291 837
Dettes financières non courantes	173 471	120 601	159 282	138 096
Provisions non courantes	4 402	4 496	3 751	3 198
Impôts différés passifs	15 966	15 876	460	-
Autres passifs financiers non courants	1 100	1 167	1 100	1 100
Total passifs non courants	194 940	142 140	164 593	142 394
Dettes financières courantes	81 464	139 239	79 274	42 646
Provisions courantes	27 341	23 115	22 458	18 895
Fournisseurs et autres créditeurs	164 774	151 341	145 207	108 734
Dettes d'impôts	9 452	11 507	22 107	2 181
Autres passifs courants	215 477	228 350	177 133	155 405
Autres passifs financiers courants	4 057	5 483	10 556	9 343
Total passifs courants	502 566	559 035	456 735	337 204
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	-	4 430	8 310	12 537
Total passif et capitaux propres	1 078 826	1 076 030	963 923	783 972

Compte de résultat consolidé résumé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Chiffre d'affaires	358 468	803 619	661 488	505 903
Coûts des ventes	(262 560)	(589 540)	(489 290)	(372 778)
Marge brute	95 908	214 079	172 198	133 125
Charges de personnel	(28 479)	(57 031)	(58 704)	(51 420)
Autres charges et produits opérationnels courants	(5 487)	(17 547)	(18 696)	(18 538)
Impôts et taxes	(1 045)	(1 581)	(1 740)	(1 507)
Charges liées aux amortissements	(1 828)	(3 495)	(2 771)	(3 187)
Sous-total Résultat opérationnel courant	59 070	134 424	90 286	58 473
Autres charges et produits opérationnels non courants		548	(4 742)	(1 996)
Résultat opérationnel	59 070	134 972	85 544	56 477
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	(1 729)	8 046	1 905	1 682
Résultat opérationnel après quotes-parts du résultat net des entreprises mises en équivalence	57 341	143 019	87 449	58 159
Coût de l'endettement financier brut	(1 232)	(2 992)	(2 848)	(2 479)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	40	150	85	64
Coût de l'endettement financier net	(1 192)	(2 842)	(2 763)	(2 415)
Autres charges financières	(2 274)	(4 154)	(3 809)	(3 258)
Autres produits financiers	10	477	610	1 405
Résultat financier	(3 456)	(6 518)	(5 962)	(4 268)
Résultat des activités avant impôts	53 885	136 500	81 487	53 891
Impôts sur les bénéfices	(17 082)	(56 079)	(33 531)	(11 521)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>36 803</i>	<i>80 421</i>	<i>47 956</i>	<i>42 370</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	<i>-</i>	<i>231</i>	<i>2 594</i>	<i>(17 491)</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 803	80 652	50 550	24 879
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	342	3 012	3 060	3 260
Dont Résultat Net Part du Groupe	36 461	77 640	47 490	21 619
Résultat net par action (en euro)	2,27	4,84	2,96	1,35
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>2,27</i>	<i>4,83</i>	<i>2,80</i>	<i>2,44</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	2,27	4,84	2,96	1,35
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>2,27</i>	<i>4,83</i>	<i>2,80</i>	<i>2,44</i>

Flux de trésorerie consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	36 803	231	2 594	(17 491)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	-	80 421	47 956	42 370
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 803	80 652	50 550	24 879
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	32	423	6 924	2 827
Élimination des amortissements et provisions	3 753	1 752	961	4 279
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	-	(567)	(657)	(107)
Élimination des plus ou moins-values de cession	2	(364)	(2 542)	(2 581)
Élimination du résultat des mises en équivalence	1 729	(8 046)	(1 905)	(1 682)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	42 319	73 850	53 331	45 106
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes	1 192	2 842	2 763	2 415
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	17 082	56 079	33 531	11 521
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	60 593	132 774	89 625	59 042
Dividendes reçus des sociétés MEE	2 501	14 705	2 547	4 033
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(10 895)	(25 895)	(80 041)	(24 695)
Intérêts versés nets	(600)	(2 842)	(2 763)	(2 647)
Impôts payés	(26 887)	(53 025)	(7 616)	(7 719)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	<i>24 712</i>	<i>68 359</i>	<i>2 440</i>	<i>28 013</i>
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	<i>-</i>	<i>(2 644)</i>	<i>(688)</i>	<i>(2 070)</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	24 712	65 715	1 752	25 943
Incidence des variations de périmètre	-	(5 365)	(6 616)	(199)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(1 389)	(3 067)	(7 115)	(457)
Acquisition d'immeubles de placement	(1 118)	(1 935)	(3 835)	(3 507)
Acquisition d'actifs financiers	(5 331)	(40)	742	(46)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	814	5 188	6 495
Cession et remboursement d'actifs financiers	57	95	151	42
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>	<i>(7 781)</i>	<i>(9 498)</i>	<i>(13 485)</i>	<i>2 328</i>
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 000</i>	<i>-</i>

3.1.21.1 Etats financiers

En application de l'article 28 du règlement CE n°809/204, sont incorporés par référence dans le présent Document E :

- les comptes sociaux et comptes consolidés relatifs à l'exercice 2017 et les rapports des contrôleurs légaux correspondant figurant dans le Rapport Financier Annuel 2017, accessible sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>);
- les comptes sociaux et comptes consolidés relatifs à l'exercice 2016 et les rapports des contrôleurs légaux correspondant figurant dans le Rapport Financier Annuel 2016, accessible sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>);
- les comptes sociaux et comptes consolidés relatifs à l'exercice 2015 et les rapports des contrôleurs légaux correspondant figurant dans le Rapport Financier Annuel 2015, accessible sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

3.1.21.2 Informations financières intermédiaires et autres

Sont incorporés par référence au présent Document E, les comptes semestriels consolidés de LNC relatifs au premier semestre de l'exercice 2018 et le rapport des contrôleurs légaux correspondant figurant dans le Rapport Financier Semestriel 2018, accessible sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

3.1.21.3 Politique de distribution de dividendes

Au titre des trois précédents exercices, LNC a procédé aux distributions de dividendes suivantes :

Exercices	Dividende par action
31/12/2015	0,60 €
31/12/2016	2,50 €
31/12/2017	2,50 €

3.1.21.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

A la connaissance de LNC, il n'existe pas à la date du Document E de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dans les douze derniers mois qui pourrait avoir ou qui a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière et la rentabilité de LNC et du Groupe.

3.2 Informations complémentaires

3.2.1 Capital social

3.2.1.1 Capital souscrit

A la date du Document E, le capital social de la Société s'élève à 16.039.755 euros divisé en 16.039.755 actions d'une valeur nominale de 1 euro, toute de même catégorie, entièrement libérées.

3.2.2 Actions non représentatives de capital

A la date du Document E, LNC n'a émis aucune action non représentative de capital.

3.2.3 Actions auto-détenues – Programme de rachat

Le Directoire de LNC a décidé la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale du 18 mai 2018 et, dans ce cadre, a publié le descriptif du programme de rachat et annoncé le 24 octobre 2018 avoir confié à Portzamparc Société de Bourse la mise en œuvre d'un contrat de liquidité.

Ce contrat de liquidité, prenant effet le 24 octobre 2018, a été conclu pour une durée de douze (12) mois renouvelable par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre de ce contrat, il a été affecté la somme en espèces de 400.000 euros.

A la date du Document E, LNC détient 7.266 de ses propres actions d'une valeur nominale unitaire de 1 euro et d'une valeur comptable totale de 266.662 euros.

3.2.4 Titres donnant accès au capital

Néant.

3.2.5 Capital social autorisé –non émis

Les délégations et autorisations consenties par les assemblées générales au Directoire suivantes en matière d'émission ou de rachat d'actions sont les suivantes :

Type de délégation ou d'autorisation	Durée /Echéance	Montant nominal maximal et/ou pourcentage du capital autorisé	Plafond Global ⁴	Utilisation
Autorisation à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions (AGM 18 mai 2018 - 5 ^{ème} résolution)	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2018 ou le 18 novembre 2019	10 % du capital Prix maximal d'achat par action : 75 euros	N/A	Mise en œuvre par décision du Directoire en date du 22 octobre 2018
Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions (AGM 18 mai 2018 - 13 ^{ème} résolution)	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2018 ou le 18 novembre 2019	10 % du capital social	N/A	Néant

⁴ Aux termes des 14^{ème} et 22^{ème} résolution, l'assemblée générale du 18 mai 2018 a fixé le montant nominal global des émissions susceptibles d'être réalisées en vertu des 14^{ème} à 21^{ème} résolutions à (i) 15.000.000 euros pour les titres de capital et (ii) 100.000.000 euros pour les titres de créance.

Type de délégation ou d'autorisation	Durée /Echéance	Montant nominal maximal et/ou pourcentage du capital autorisé	Plafond Global ⁴	Utilisation
Délégation de compétence de procéder, avec ou sans offre publique, à l'émission, <u>avec maintien</u> du droit préférentiel de souscription de tout titre de capital ou de tout titre de créance (AGM 18 mai 2018 - 14 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Titres de capital : 15.000.000 euros Titres de créance : 100.000.000 euros	Oui	Néant
Délégation de compétence de procéder, par offre publique, à l'émission, <u>avec suppression</u> du droit préférentiel de souscription de tout titre de capital ou de tout titre de créance par voie d'offre au public (AGM 18 mai 2018 - 15 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Titres de capital : 15.000.000 euros Titres de créance : 100.000.000 euros	Oui	Néant
Délégation de compétence pour décider l'augmentation de capital social <u>avec suppression</u> du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier (AGM 18 mai 2018 - 16 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Titres de capital : 20 % du capital social par an Titres de créances : 100.000.000 euros	Oui	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription au titre des 14ème, 15ème et/ou 16ème résolutions susvisées (AGM 18 mai 2018 - 17 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale	Oui	Néant
Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Montant nominal maximum : 5.000.000 euros	Oui	Néant

Type de délégation ou d'autorisation	Durée /Echéance	Montant nominal maximal et/ou pourcentage du capital autorisé	Plafond Global ⁴	Utilisation
et autres (AGM 18 mai 2018 - 18 ^{ème} résolution)				
Délégation de compétence pour décider l'augmentation du capital social en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (AGM 18 mai 2018 - 19 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Montant nominal maximum : 1.500.000 euros	Oui	Néant
Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société (AGM 18 mai 2018 - 20 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	Nombre maximum d'actions auxquelles les options pourront donner droit : 400.000	Oui	Néant
Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions (AGM 18 mai 2018 - 21 ^{ème} résolution)	25 mois à compter de l'AGM du 18 mai 2018 (soit jusqu'au 18 juin 2020)	10 % du capital social		Néant

Pour l'ensemble des délégations sus-mentionnées, l'assemblée générale du 18 mai 2018 a décidé que le prix d'émission des actions nouvelles sera déterminé par le Directoire dans les limites fixées par les dispositions légales conformément aux dispositions légales en vigueur, étant précisé que pour les délégations conférées aux termes des quinzième et seizième résolutions (augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public, d'une part, et dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier, d'autre part), l'assemblée générale du 18 mai 2018 a décidé que, dans la limite de 10 % du capital à la date de l'émission et par an, le prix d'émission devra au moins être égal au prix moyen pondéré par le volume de l'action lors la séance de bourse précédant l'annonce du lancement de l'opération, diminué d'une décote maximale de 10 %.

A la date d'établissement du présent Document E, aucune desdites délégations et autorisations n'a été utilisée par le Directoire à l'exception de l'autorisation d'opérer sur les titres LNC qui lui été conférée aux termes de la 5^{ème} résolution de l'assemblée générale du 18 mai 2018.

Le texte complet de ces délégations est disponible sur le site internet de LNC <https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>.

3.2.6 *Information sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.*

Néant.

3.2.7 *Historique du capital social au des trois derniers exercices*

Aucune modification du capital n'est intervenue au cours des trois derniers exercices.

3.3 Acte constitutif et statuts

3.3.1 *Objet social (article 2)*

LNC a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant,
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus,
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières,
- et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

3.3.2 *Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société*

3.3.2.1 Règles applicables à la nomination des membres du Conseil de surveillance

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de surveillance sont définies à l'article 14 « CONSEIL DE SURVEILLANCE – COMPOSITION » et dans le règlement intérieur adopté par le Conseil de Surveillance.

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la Loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres.

En outre, en application du règlement intérieur, le Conseil accueille au moins deux membres indépendants, ce nombre pouvant être ramené à un membre indépendant si le Conseil est composé de cinq (5) membres ou moins. L'indépendance des membres du Conseil est appréciée par le Conseil de Surveillance lors de la première nomination du membre et chaque année au moment de la rédaction et de l'approbation du rapport du président.

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois (3) années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de Surveillance s'il est âgé de soixante-quinze (75) ans révolus (limite d'âge qu'il est prévu de porter à quatre-vingt (80) ans). Le membre du Conseil de Surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de l'article L. 225-71 du Code de commerce et de l'article 14 des statuts de LNC.

En cas de vacance par décès ou par démission, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations provisoires soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-président, personnes physiques, qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération.

3.3.2.2 Règles applicables à la nomination des membres du Directoire

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire sont définies à l'article 11 « DIRECTOIRE ».

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept (7), si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le Conseil de surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et la révocation des membres du Directoire.

3.3.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions (articles 8 et 10 des statuts)

Les actions formant le capital social de LNC sont de même catégorie.

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires en vigueur et des statuts de la Société. Les actions nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sauf stipulation contraire de la Loi ; elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

Les actions sont librement négociables. La transmission des actions entièrement libérées des versements exigibles s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement de compte à compte, selon les modalités définies par la loi et les règlements.

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

3.3.4 *Conditions de modification des droits des actionnaires*

Les modifications des statuts de LNC sont de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire qui délibère dans les conditions prévues par la loi (article 19 des statuts).

3.3.5 *Assemblées générales*

Les assemblées générales sont convoquées dans les délais et selon les modalités fixées par la loi (article 19 des statuts).

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L. 228-1 du code de commerce, au 2^{ème} jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité (article 19 des statuts).

3.3.6 *Disposition des statuts qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle*

Néant.

3.3.7 *Franchissement de seuil statutaire*

L'article 10 des statuts de LNC stipule que « toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés. ».

Le non-respect de cette obligation statutaire d'information est sanctionné par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification visée audit article 10 des statuts.

3.3.8 *Conditions imposées par les statuts pour la modification du capital social*

Néant.

3.4 Contrats importants

A la date d'établissement du Document E et à l'exception de l'opération relative à l'acquisition de 100% du capital de la société BPD MARGNAN visée au paragraphe 6 du présent Document E, LNC n'est partie à aucun contrat autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires.

3.5 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Néant.

3.6 Documents accessibles au public

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à LNC et devant être mis à la disposition du public conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège de LNC et sur son site internet (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

3.7 Informations sur les participations

Se référer au paragraphe 3.1.8 du Document E.

4 Autres informations complémentaires requises en application de l'annexe II à l'instruction AMF DOC-2016-04

4.1 Facteurs de risques liés à l'opération

Risque d'afflux de titres à la vente sur le marché

Les associés de Premier Associés qui recevront des actions LNC en rémunération de la Fusion pourraient souhaiter céder leurs titres, ce qui aurait pour effet d'augmenter le nombre de titres LNC à la vente et influencer sur le cours de bourse. Ce risque est toutefois tempéré par (i) la mise en place du contrat de liquidité ayant été confié à Portzamparc Société de Bourse, (ii) les engagements de conservation pris par les Managers et (iii) l'engagement de Premier Investissement et des membres du Concert tel qu'il existera à la Date de Réalisation de ne pas offrir de liquidité aux Managers (cf. paragraphe 2.5.2.2 ci-avant).

Impact sur le cours de bourse

La réalisation de la Fusion pourrait avoir un effet favorable ou défavorable sur le cours de bourse de l'action LNC. Toutefois, le risque que la Fusion ait un effet défavorable sur le cours de bourse est tempéré par (i) le fait que la Fusion est une opération de restructuration qui n'aura aucun effet sur l'activité, les résultats, la rentabilité, la politique de distribution de dividendes de LNC et (ii) par les mesures prises en vue de limiter le risque d'afflux de titres à la vente sur le marché ci-avant.

4.2 Déclaration sur le fonds de roulement net

LNC atteste que de son point de vue le fonds de roulement net de LNC est suffisant au regard de ses obligations actuelles sur une période de douze mois à compter de la date d'enregistrement du présent Document E par l'AMF et que, après prise en compte de la réalisation de la Fusion, le fonds de roulement dont disposera le nouveau groupe fusionné sera suffisant au regard des obligations actuelles sur une période de douze (12) mois à compter de la date d'enregistrement du Document E.

4.3 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (European Securities and Markets Authority) (ESMA/2013/319, paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement financier net consolidés et des capitaux propres consolidés part du Groupe LNC au 30 septembre 2018, établie selon le référentiel IFRS.

Il est précisé que les informations chiffrées ci-après n'ont pas été auditées et n'ont pas l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes :

En K€	
Capitaux propres et endettement	
Au 30 septembre 2018	
Dettes faisant l'objet de suretés	
Dettes faisant l'objet de garanties	116 330
Dette ne faisant pas l'objet de suretés/garanties	
Endettement courant	116 330
Dettes faisant l'objet de suretés	
Dettes faisant l'objet de garanties	216 595
Dette ne faisant pas l'objet de suretés/garanties	31 121
Endettement non courant	247 715
Capital social	16 040
Primes liées au capital	81 286
Autres réserves et résultats accumulés	244 131
Résultat net part du Groupe	57 877
Capitaux propres part du Groupe	399 334
Analyse de l'endettement financier net	
Au 30 septembre 2018	
A. Trésorerie	201 515
B. Equivalents de trésorerie	
C. Titres de placement	
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	201 515
E. Créances Financières court terme	
F. Dette bancaire à court terme	116 330
G. Part à à court terme de la dette à moyen et long terme	0
H. Autres dettes financières à court terme	0
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	116 330
J. Dette financière courante nette (I-E-D)	-85 185
K. Emprunts bancaires à long terme	216 595
L. Obligations émises	31 121
M. Autres dettes financières à long terme	
N. Total de la dette financière non courante (K+L+M)	247 715
O. Endettement Financier net (J+N)	162 530

Aucune modification significative des informations figurant dans le tableau ci-dessus n'est intervenue entre le 30 septembre 2018 et la date du présent Document E.

4.4 Intérêt des personnes physiques et morales participant à la Fusion

Néant.

Les motifs et buts de la Fusion sont décrits au paragraphe 2.1.2 ci-dessus.

4.5 Dépenses liées à la Fusion

Les dépenses communes liées à l'opération de Fusion, estimées à environ 180.000 euros (hors taxes), seront prises en charge par LNC. Elles sont constituées en particulier par les honoraires des conseils juridiques, des cabinets de commissariat aux comptes, ainsi que des commissaires à la Fusion, frais d'admission Euronext et frais et contribution AMF.

4.6 Dilution

4.6.1 *Incidence de la Fusion sur la quote part des capitaux propres consolidés part du groupe pour le titulaire d'une action LNC sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2018 :*

(en €)	Quote part des capitaux propres consolidés part groupe
Avant la Fusion	23,56
Après la Fusion et la Réduction de Capital	23,56

4.6.2 *Incidence de la Fusion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de LNC avant la Fusion :*

	Nombre d'actions	Participation
Avant la Fusion	160 398	1,00%
Après la Fusion et la Réduction de Capital	160 398	1,00%

L'opération envisagée de Fusion et de Réduction de Capital n'aura donc aucun caractère dilutif pour les actionnaires de LNC.

5 Informations financières pro forma

En application de l'instruction AMF DOC-2016-04 mise à jour le 15 janvier 2018, la Fusion ne représentant pas une variation supérieure à 25 % des indicateurs de taille de LNC, aucune information financière *pro forma* n'est présentée dans le cadre du Document E.

6 Faits significatifs intervenus depuis la publication du Rapport Financier 2017

Les faits significatifs intervenus depuis le dépôt du Rapport Financier 2017 figurent dans le Rapport Financier Semestriel 2018, dont les mentions y relatives sont reproduites et actualisées ci-après :

Le 1er août 2018, la société LNC, 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, conclue le 22 octobre 2018, était conditionnée à l'autorisation préalable des autorités de contrôle des concentrations. L'autorité de contrôle des concentrations ayant autorisé cette opération, l'acquisition a été finalisée le 14 novembre 2018.

Le Rapport Financier Semestriel 2018 est disponible, sans frais et sur simple demande, au siège de la Société (50, route de la reine – 92100 Boulogne-Billancourt) ainsi que sur les sites internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

A l'exception de la Fusion objet du présent Document E et de l'acquisition de BPD Margnán ci-avant exposée, aucun autre fait significatif n'est intervenu depuis la date du Rapport Financier Semestriel 2018.

Les communiqués relatifs aux événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice 2017 peuvent être consultés sur le site internet de LNC (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

7 Présentation de la Société Absorbée

7.1 Renseignements généraux de Premier Associés

7.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination de la société absorbée est Premier Associés SAS.

Son siège social est situé au 50, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt.

7.1.2 Date de constitution et durée

La Société Absorbée a été constituée sous la forme de société à responsabilité limitée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 avril 1927. Elle a été transformée en société par actions simplifiée aux termes d'une décision collective et unanime des associés en date du 27 décembre 2012.

La durée de la société Premier Associés expirera le 22 novembre 2078, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

7.1.3 Forme juridique et législation

Premier Associés est une société par actions simplifiée de droit français ; elle est régie par les dispositions du Code de commerce et ses statuts.

7.1.4 *Résumé de l'objet social*

Premier Associés a notamment pour objet la prise de participation dans toutes sociétés ayant des activités industrielles, commerciales ou civiles, et notamment au sein de la société LNC, ainsi que la gestion et la réalisation de titres tels qu'actions, parts sociales, valeurs mobilières et droits sociaux que la société pourra acquérir.

7.1.5 *Registre du commerce et des sociétés – Code NAF*

Premier Associés est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 562 048 256.

Son code NAF est 6430Z.

7.1.6 *Exercice social*

Son exercice social débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Toutefois, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 mai 2018, la collectivité des associés a décidé de modifier :

- la date de clôture de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2018 pour la fixer au 30 juin 2018 ;
- la date de clôture de l'exercice suivant ouvert le 1^{er} juillet 2018 pour la fixer au 31 décembre 2018.

7.1.7 *Direction*

7.1.7.1 Noms et prénoms des principaux dirigeants et fonctions dans l'entreprise

Le Président de Premier Associés est Premier Investissement.

Les dirigeants de Premier Investissement sont :

- Monsieur Olivier Mitterrand, Président
- Monsieur Moïse Mitterrand, Directeur Général,
- Madame Marie Mitterrand, Directeur Général

7.1.7.2 Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos aux membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance par l'ensemble des sociétés du groupe

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération au titre de leurs fonctions.

7.1.8 *Commissaires aux comptes*

Voir paragraphe 1.1.4 « Responsables du contrôle des comptes » pour LNC ci-dessus.

7.1.9 *Conventions réglementées*

Néant.

7.1.10 *Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à Premier Associés*

L'ensemble des documents et renseignements relatifs à Premier Associés peuvent être consultés au siège social, qui se situe au 50, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt.

7.2 Renseignements de caractère général concernant le capital de Premier Associés

7.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

A la date des présentes, le capital social de Premier Associés s'élève à 770.000 euros. Il est divisé en 2.200.000 actions ordinaires, d'une valeur nominale de 0,35 euro chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

7.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Néant.

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital et des droits de vote de Premier Associés à la date d'enregistrement du présent Document E.

Identité des associés	Nombre d'actions	% Capital et droits de vote
Fabrice Desrez	451 980	20,54%
Ronan Arzel	475 345	21,61%
Paul-Antoine Lecocq	100 000	4,55%
Total membres du Directoire	1 027 325	46,70%
Manager 1	60 000	2,73%
Manager 2	83 590	3,80%
Manager 3	30 000	1,36%
Manager 4	30 000	1,36%
Manager 5	30 000	1,36%
Manager 6	30 000	1,36%
Manager 7	30 000	1,36%
Manager 8	30 000	1,36%
Manager 9	33 430	1,52%
Manager 10	30 000	1,36%
Manager 11	15 000	0,68%
Manager 12	16 720	0,76%
Manager 13	15 000	0,68%
Manager 14	15 000	0,68%
Manager 15	15 000	0,68%
Manager 16	16 720	0,76%
Manager 17	16 720	0,76%
Manager 18	6 000	0,27%
Manager 19	16 720	0,76%
Manager 20	3 344	0,15%
Manager 21	15 000	0,68%
Manager 22	15 000	0,68%
Manager 23	15 000	0,68%
Manager 24	10 000	0,45%
Manager 25	5 000	0,23%
Manager 26	5 000	0,23%
Manager 27	5 000	0,23%
Total managers (autres que directoire)	593 244	26,97%
Sous total directoire + managers	1 620 569	73,66%
Guillaume Nadd-Mitterrand	8 360	0,38%
SC Magellan	470 345	21,38%
Premier Investissement	100 726	4,58%
Total Famille Mitterrand	579 431	26,34%
Total	2 200 000	100%

7.2.4 Evolution du capital social de Premier Associés

Date	Nature de l'opération	Nombre de titres émis	Nombre de titres annulés	Nombre d'actions	Capital social
22/06/2013	Division du nominal	183 071	-	188 571	65 999,85 €
22/06/2013	Apport titres LNC	3 317 453	-	3 506 024	1 227 108,40 €
22/06/2013	Apport en numéraire	1 102 547	-	4 608 571	1 612 999,85 €
22/06/2013	Apport en numéraire	2 200 000	-	6 808 571	2 382 999,85 €
09/10/2018	Réduction de capital	-	4 608 571	2 200 000	770 000,00 €

7.3 Renseignements relatifs à l'activité de Premier Associés

7.3.1 Principales activités de Premier Associés

Premier Associés est une holding dont la seule activité est la gestion de sa participation dans LNC qui est son seul actif immobilisé.

7.3.2 Montant du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branches d'activités et marchés géographiques

Premier Associés étant une holding, elle n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au cours des trois derniers exercices.

7.3.3 Evolution des effectifs de Premier Associés et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Premier Associés n'emploie aucun salarié.

7.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales ou sous-filiales significatives

Premier Associés ne détient aucune filiale. Elle ne détient par ailleurs aucune autre participation que les 2.200.000 actions LNC.

7.3.5 Litige ou faits exceptionnels

Un programme immobilier a été réalisé par la Société Absorbée dans la commune de Breuillet (91) au début des années 2000.

Suite à la livraison de ce programme en 2006, la Société Absorbée s'est trouvée partie en défense à trois dossiers contentieux dans lesquels il lui était reproché des carences dans la levée des réserves et autres désordres (inachèvements, non-conformités et malfaçons).

L'ASL du programme a assigné la Société Absorbée au fond devant le Tribunal de Grande Instance d'Evry, par exploit en date du 29 juin 2009. Ce dossier a fait l'objet d'une expertise judiciaire entamée en 2010, qui a principalement porté sur les questions de stabilité du talus en forme de butte présent sur le terrain d'assiette du programme et de gestion des eaux pluviales sur cette même emprise foncière.

Ce contentieux est à lier aux dossiers qui opposaient également la Société aux consorts J. et aux consorts P. dénonçant notamment un éboulement et glissement de talus en fond de parcelle. Ces deux derniers dossiers ont fait l'objet de protocoles transactionnels avec respectivement les consorts J. et P., et sont aujourd'hui définitivement clos.

Le 30 septembre 2015, l'Expert a déposé son rapport. Pour le différend concernant l'ASL, l'Expert a chiffré le montant de l'ensemble des travaux de réparation à la somme totale de 368.745,39 € TTC. D'après l'Expert, environ 50% du montant (soit 184 372.70 € TTC) serait imputable à la Société Absorbée, le solde incombant aux entreprises de construction impliquées ainsi qu'à leurs assureurs.

L'ASL a refusé la proposition de transaction formulée par Premier Associés sur la base du rapport d'expertise obtenu et a signifié ses conclusions le 19 septembre 2017, demandant une somme allant au-delà des conclusions du rapport d'expertise. Sauf cas exceptionnels, le Tribunal saisi de ce type de contentieux entérine généralement les termes du rapport d'expertise et ce, tant du point de vue des désordres retenus par l'expert que des chiffrages arrêtés par celui-ci. Par conséquent, en l'espèce, le risque que le juge saisi fasse droit aux demandes « supplémentaires » formées par l'ASL Résidence le Colombier est considéré comme très faible.

Ainsi, au regard, tant des aléas inhérents à tout contentieux judiciaire, que du rôle joué par la société Premier Associés, une provision de 275.000 € a été constituée, et jugée adéquate tant par les conseils que par le Commissaire aux comptes de la Société Absorbée.

A l'exception de ce litige, la Société Absorbée n'est engagée dans aucun autre litige.

7.4 Renseignements financiers de Premier Associés

7.4.1 Comptes annuels et rapports sur les comptes annuels du commissaire aux comptes de Premier Associés des trois derniers exercices

Les comptes sociaux de Premier Associés au titre des exercices clos les 31 décembre 2016, 31 décembre 2017 et 30 juin 2018 et les rapports sur lesdits comptes annuels du commissaire aux comptes y afférents en Annexe 4 au présent Document E.

7.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultat et du bilan

Néant.

7.4.3 Tableau des filiales et participations

Premier Associés ne détient aucune filiale ou participation autre que les 2.200.000 actions LNC.

7.4.4 Comptes intermédiaires du semestre écoulé

Non applicable.

7.4.5 Renseignements concernant l'évolution récente de Premier Associés

Depuis juin 2013, le capital social de Premier Associés était composé de 4.608.571 actions de préférence (« **Actions P** ») détenues par la société Premier Investissement et 2.200.000 actions ordinaires (« **Actions O** ») majoritairement détenues par les Managers.

Conformément aux statuts de Premier Associés, les Actions O et les Actions P bénéficiaient de droits financiers évolutifs en fonction du résultat opérationnel cumulé (« **ROC** ») réalisé par LNC sur le territoire français au titre des exercices 2013 à 2017 inclus comme suit :

- Si ROC < 130m€, les droits financiers des Actions O sont égaux à zéro et ceux des Actions P sont égaux à 100% de l'actif net) ;

- Si ROC > 180m€, chaque Actions O ouvre droit à une action LNC détenue par la Société et corrélativement les droits financiers des Actions P deviennent nuls.
- Entre ces deux bornes, les droits financiers des Actions O et par symétrie des Actions P évoluent de manière linéaire.

Les éléments comptables et financiers, en ce compris relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2017, ont fait ressortir que le ROC des exercices 2013-2017 a excédé la borne haute de 180m€ susvisée. En conséquence, les Actions P n'ont plus aucune valeur économique en ce qu'elles ne bénéficient plus d'aucun droit financier depuis l'assemblée de Premier Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2018 desquels il ressort que Premier Associés a perçu de LNC au titre de son exercice 2017 des dividendes pour un montant de 5.500.000 euros.

Par décision du 9 octobre 2018, la collectivité des associés de Premier Associés a ainsi décidé :

- d'annuler l'intégralité des 4.608.571 Actions P sans contrepartie financière pour Premier Investissement et procédé à la réduction corrélatrice du capital social d'un montant nominal de 1.612.999,85 euros.
- de convertir les 2.200.000 Actions O en 2.200.000 actions ordinaires, de telle sorte que toutes les actions composant le capital social soient toutes des actions ordinaires ne disposant d'aucun droit particulier autres que ceux conférés par la loi.

Le capital social de Premier Associés a ainsi été ramené de 2.382.999,85 euros à 770.000 euros divisé en 2.200.000 actions ordinaires de 0,35 euros de nominal.

8 Liste des annexes

Annexe 1. Rapport des commissaires à la fusion sur la valeur des apports

Annexe 2. Rapport des commissaires à la fusion sur la rémunération

Annexe 3. Situation comptable intermédiaire de Premier Associés au 9 octobre 2018 et rapport d'examen limité du commissaire aux comptes

Annexe 4. Rapports du commissaire aux comptes de Premier Associés au titre des exercices clos le 31 décembre 2016, 2017 et au 30 juin 2018 et comptes annuels desdits exercices

Antoine LEGOUX
155, rue de la Pompe
75116 PARIS

Didier KLING
28, avenue Hoche
75008 PARIS

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 16 039 755 euros
50, route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt
RCS Nanterre n°722 032 778

FUSION ABSORPTION
DE LA SOCIETE PREMIER ASSOCIES
PAR LA SOCIETE LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS

Ordonnance de Monsieur le Président
du Tribunal de commerce de Nanterre du 04 octobre 2018

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES
PAR LA SOCIETE PREMIER ASSOCIES A LA SOCIETE LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 4 octobre 2018, nous avons été désignés en qualité de commissaire à la fusion, dans le cadre de la fusion, par voie d'absorption, de la société Premier Associés (ci-après dénommée « PA ») par la société Les Nouveaux Constructeurs (ci-après dénommée « LNC »). Nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et L. 236-10 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 novembre 2018. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans cette opération.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Il résulte, en substance, du projet de traité de fusion signé entre les parties le 12 novembre 2018 les informations suivantes, étant entendu que seuls les termes du traité revêtent une valeur juridique.

1.1 Sociétés concernées par l'opération

1.1.1 Société absorbée : PREMIER ASSOCIES

PREMIER ASSOCIES est une société par actions simplifiée dont le siège social est sis 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 562 048 256.

L'activité de PA consiste en la prise de participation minoritaire dans le capital de LNC. Ainsi, PA dispose pour seul actif 2.200.000 actions LNC représentant 13,72 % du capital et environ 14,85 % des droits de vote.

Jusqu'au 8 octobre 2018, l'actionnariat de PA se présentait comme suit :

- Premier Investissement, par ailleurs société contrôlant la Société Absorbante : 4.608.571 actions de préférence de catégorie P de PA.
- Une trentaine de salariés et mandataires sociaux de LNC (ci-après dénommés les « managers »), dans le cadre de la mise en place en juin 2013 d'un programme d'intéressement à destination des managers leur permettant ainsi d'être associés au développement de la LNC : 2.200.000 actions ordinaires de catégorie O de PA.

Les actions O et les actions P bénéficiaient de droits financiers statutaires évolutifs en fonction du niveau du résultat opérationnel cumulé (« ROC ») réalisé par LNC sur le territoire français au titre des exercices 2013 à 2017.

Le ROC de LNC pour les exercices 2013-2017 étant supérieur au seuil statutaire fixé à 180 M€, les actions P ne bénéficient plus d'aucun droit financier à partir de l'exercice de LNC ouvert le 1er janvier 2018, tous les droits financiers ayant été transférés au profit des Actions O.

Aux termes des décisions de l'Assemblée générale extraordinaire de PA en date du 9 octobre 2018, il a été décidé :

- d'annuler les 4.608.571 actions P détenues par Premier Investissement et de procéder à la réduction corrélative du capital social ;
- de convertir les 2.200.000 actions O détenues par les Managers en 2.200.000 actions ordinaires, de telle sorte que toutes les actions composant le capital social de la Société Absorbée soient toutes des actions ordinaires ne disposant d'aucun droit ou avantage particulier.

En conséquence, à la date du présent rapport, le capital social de PA s'élève à 770 000 euros, divisé en 2 200 000 actions ordinaires intégralement libérées et toutes de même catégorie, d'une valeur nominale de 0,35 euros.

PA n'a émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 2 200 000 actions composant son capital social.

Il convient de souligner que la clause d'inaliénabilité des actions PA et d'agrément, conformément aux dispositions statutaires stipulées en l'article 10, est de plein droit supprimée à l'occasion de l'opération de fusion-absorption envisagée.

La société clôture son exercice social au 31 décembre. Toutefois, aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 mai 2018, la collectivité des associés a décidé de modifier :

- la date de clôture de l'exercice social ouvert le 1er janvier 2018 pour la fixer au 30 juin 2018 ;
- la date de clôture de l'exercice suivant ouvert le 1er juillet 2018 pour la fixer au 31 décembre 2018.

PA n'emploie aucun salarié.

1.1.2 Société absorbante : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004023208.

Son capital social s'élève à 16 039 755 euros, divisé en 16 039 755 actions ordinaires intégralement libérées et toutes de même catégorie d'une valeur nominale de 1 euro.

A la date du 14 novembre 2018, LNC disposait de 5 253 actions auto-détenues dans le cadre du contrat de liquidité mis en place le 24 octobre 2018 à la suite de l'autorisation accordée par son assemblée générale du 18 mai 2018.

LNC n'a pas émis d'autres titres de capital, ni d'instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société.

Le siège social de la société est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 722 032 778.

Elle a pour objet principal, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant,

- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus,
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières,
- et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

La société Absorbante clôture son exercice social au 31 décembre.

1.2 Contexte de l'opération

La Fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de l'actionnariat de la société Absorbante, le maintien de la société PA étant apparu sans objet selon la Direction à la suite du transfert des droits financiers par l'effet de la mécanique statutaire d'intéressement des managers et de l'annulation des actions P (Cf. § 1.1.1 supra).

La Fusion permettra ainsi de simplifier et de clarifier la structure actionnariale de LNC en supprimant un échelon jugé sans utilité selon la Direction, et permettant ainsi à ses managers de détenir leur participation directement dans leur société.

Les managers bénéficieront d'une liquidité possible attachée aux titres émis en rémunération de la fusion sous réserve des engagements de conservation qu'ils prendraient, dans le cadre de la demande de non-lieu à l'obligation de déposer à une offre publique de retrait déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers (ci-après dénommée l'« AMF »), sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF.

Il est envisagé que l'assemblée générale extraordinaire de LNC devant approuver les modalités de la présente fusion procède également à l'annulation des 2.200.000 actions LNC transmises par PA par l'effet de la Fusion immédiatement après la réalisation de la Fusion.

1.3 Lien capitalistique et dirigeant commun entre les parties concernées

Lien capitalistique :

A la date du traité de fusion, la Société Absorbée détient 2 200 000 actions de la Société Absorbante, représentant 13,72 % du capital et environ 14,83 % des droits de vote de celle-ci. Etant rappelé que la totalité des actions LNC détenues par PA bénéficie d'un droit de vote double.

La Société Absorbante ne détient aucune action de la Société Absorbée.

Nonobstant la perte de contrôle de la Société Absorbée par Premier Investissement à la suite de l'annulation des Actions P par décision de l'assemblée générale extraordinaire de PA en date du 9 octobre 2018, la Société Absorbée continuera jusqu'à la réalisation effective de la Fusion à faire partie du concert qu'elle forme avec (i) Premier Investissement, (ii) la société Magellan, société contrôlée par Monsieur Moïse Mitterrand, et (iv) les membres de la famille Mitterrand (ci-après dénommé le "Concert").

Le Concert détient 93,71 % du capital social et 95,80 % des droits de vote de la Société Absorbante.

Dirigeants communs :

Il convient de noter que nonobstant la perte de contrôle de PA par Premier Investissement à la suite de l'annulation de ses Actions P, PA reste présidée par la société Premier Investissement jusqu'à la réalisation effective de la Fusion.

A la date du projet de traité de fusion, Monsieur Olivier Mitterrand est membre du Conseil de surveillance de LNC et président de la société Premier Investissement, laquelle est président de PA.

De même, à la date du projet de traité de fusion, Monsieur Moïse Mitterrand est président du directoire de LNC et directeur général de la société Premier Investissement, laquelle est président de PA et Madame Marie Mitterrand est représentant permanent de Premier Investissement au Conseil de surveillance de LNC et directeur général de la société Premier Investissement.

1.4 Description de l'opération :

1.4.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Le projet de traité de fusion du 12 novembre 2018 précise de façon détaillée les modalités de réalisation de l'opération, étant entendu que seuls les termes de ce traité revêtent une valeur juridique. En substance, ces modalités peuvent être présentées comme suit :

Date d'effet

Les parties ont convenu de conférer à la présente fusion un effet rétroactif, au plan comptable et fiscal, au 9 octobre 2018. Les opérations, tant actives que passives, engagées par la Société Absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

Conditions suspensives

La réalisation définitive de la présente fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- enregistrement par l'AMF du document E établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement général de l'AMF ;
- obtention d'une décision de l'AMF confirmant que la Fusion ne donnera pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, purgée de tout recours ;
- approbation de la Fusion et de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbée ; et
- approbation de la Fusion et de l'augmentation de capital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante.

A défaut de réalisation de ces conditions suspensives au plus tard le 30 juin 2019, sauf prorogation de ce délai par les Parties, le traité de fusion serait caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

Régime fiscal applicable à l'opération

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté dans le projet de traité de fusion, et peut se résumer ainsi :

- en matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est réalisée sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts (ci-après « CGI ») ;
- en matière de droits d'enregistrement, les apports seront soumis aux dispositions de l'article 816 du CGI ;
- et en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée, au régime prévu par l'article 257 bis du CGI.

1.4.2 Evaluation et description des apports

Les parties ont retenu la date du 9 octobre 2018, date de la situation comptable qui a fait l'objet d'un examen limité du commissaire aux comptes de la Société Absorbée, comme date de référence pour établir les conditions de l'opération.

Aux termes du projet de traité de fusion, l'intégralité des éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée composant le patrimoine de la société PA, est transmise à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation de la fusion, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives.

Compte tenu de la réalisation de la fusion entre des sociétés sous contrôle distinct sans prise de contrôle de la Société Absorbante et en application de l'article 743-1 du Règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'ANC, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs réelles arrêtées au 9 octobre 2018 (Date de Référence).

a) Actifs dont la transmission est prévue

Les actifs transmis dans le cadre de la Fusion comprennent notamment, sans que cette description ait un caractère limitatif, les éléments suivants, tels qu'ils figurent au bilan de la Société Absorbée à la Date de Référence :

En euros	Brut	Amortissements Provisions	VNC	Valeur réelle
<u>(1) ACTIF IMMOBILISE, dont</u>				
Immobilisations corporelles				
Terrains Breuillet (*)	2 638,24	2 637,24	1,00	1,00
Immobilisations financières				
Titres LNC SA	12 301 386,75		12 301 386,75	102 036 000,00
<u>(2) ACTIF CIRCULANT, dont</u>				
Compte-courant d'associé	260 255,59		260 255,59	260 255,59
Autres créances	30 757,00		30 757,00	30 757,00
Disponibilités	282,96		282,96	282,96
TOTAL	12 595 320,54	2 637,24	12 592 683,30	102 327 296,55

(*) = Cf. annexe 6 du projet de traité de fusion – Description du bien immobilier apporté

b) Passifs dont la transmission est prévue

Les passifs transmis dans le cadre de la Fusion comprennent notamment, sans que cette description ait un caractère limitatif, les éléments suivants, tels qu'ils figurent au bilan de la Société Absorbée :

En euros	VNC	Valeur réelle
Provisions, dont		
Provisions pour risques (**)	283 930,00	283 930,00
Dettes d'exploitation, dont		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 286,00	8 286,00
Dettes fiscales et sociales	130,00	130,00
TOTAL	292 346,00	292 346,00

(**) = Cf. annexe 5 du projet de traité de fusion – Litige en cours

c) Actif net apporté

En conséquence de ce qui précède, l'actif net apporté s'élève à :

En euros	Montant net
Actif apporté	102 327 296,55
Passif pris en charge	-292 346,00
TOTAL	102 034 950,55

1.5 Rémunération des apports

1.5.1 Rapport d'échange

La rémunération des apports a été fixée conventionnellement par les parties sur la base d'une comparaison des valeurs réelles de la Société Absorbante et de la Société Absorbée obtenues en référence au cours de bourse de LNC.

Les parties ont arrêté un rapport d'échange de 1 action PA pour 1 action LNC.

1.5.2 Augmentation du capital et prime de fusion

Augmentation de capital

Compte tenu de l'actif net apporté par PA et sur la base du rapport d'échange arrêté (§ 1.5.1) de 1 action de la Société Absorbante pour 1 action de la Société Absorbée, LNC émettra 2 200 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro au profit des actionnaires de PA.

En conséquence, le capital social de la Société Absorbante sera augmenté d'un montant de 2 200 000 euros et portée de 16 039 755 euros à 18 239 755 euros.

Ces actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des droits et avantages attachés à la catégorie dont elles relèvent, avec effet à compter de la Date de Réalisation. Elles porteront jouissance pour toute distribution à compter de leur date d'émission.

Elles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris et dans les conditions qui seront précisées dans un avis d'Euronext Paris.

Toutefois, les actions LNC reçues en échange des actions PA, détenues en totalité par les Managers, seront assujetties à des restrictions quant à leur libre cessibilité pour les trois années suivant la Date de Réalisation de la Fusion dans le cadre des engagements pris par les associés de la Société Absorbée¹.

Prime de fusion

La différence entre :

- d'une part, la valeur du patrimoine transmis par PA soit 102 034 950,55 euros ;
- et, d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par LNC, soit 2 200 000 euros ;

constituera une prime de fusion d'un montant de 99.834.950,55 euros.

1.6 Réduction de capital

Au cours de l'assemblée générale de LNC devant se prononcer sur la Fusion, objet du présent rapport, il sera proposé d'annuler immédiatement les 2 200 000 actions LNC qui seront reçues au titre de l'apport-fusion.

Cette annulation donnera lieu à une réduction de capital d'un montant de 2 200 000 euros et d'une réduction de la prime de fusion de 99 836 000 euros.

¹ A l'exception de six Managers, qui recevraient individuellement moins de 10.000 titres de la Société Absorbante en rémunération de la Fusion (représentant collectivement 34.344 titres LNC, soit environ 1,56% du nombre total de titres émis dans le cadre de la Fusion).

1.7 Augmentation des capitaux propres de la société LNC

De ce fait, la réduction des capitaux propres de la société LNC sera, au terme de l'augmentation de capital et de la réduction de capital mentionnées ci-dessus, limitée à 1 049,45 euros.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires à l'appréciation de la valeur des apports. Ces diligences ont été définies par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à ce type de mission pour :

- contrôler la réalité et la propriété des actifs apportés, et apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- contrôler l'exhaustivité des passifs transmis ;
- vérifier les valeurs individuelles des apports ;
- vérifier que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur des apports proposée dans le traité de fusion-absorption ;
- s'assurer, jusqu'à la date du présent rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue et prévues par le cadre conceptuel de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes qui a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Nos diligences ont consisté principalement à :

- ⇒ Nous entretenir avec la direction et les conseils juridiques des parties prenantes dans cette opération tant pour appréhender le contexte de l'opération que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales,
- ⇒ Collecter les informations financières, comptables, et juridiques nécessaires à la compréhension de l'opération,

- ⇒ Prendre connaissance des comptes annuels audités par le commissaire aux comptes au 31 décembre 2017 de la société Premier Associés, certifiés sans réserve ni observations,
- ⇒ Prendre connaissance des comptes annuels audités par le commissaire aux comptes au 30 juin 2018 de la société Premier Associés certifiés sans réserve ni observations,
- ⇒ Revoir la situation comptable au 9 octobre 2018 de la société Premier Associés attestée par le commissaire aux comptes,
- ⇒ Analyser l'évaluation faite de la société Premier Associés et la référence aux travaux réalisés pour apprécier la valeur réelle de la Société Absorbée dans le cadre de notre appréciation de la rémunération des apports, tels que décrits dans notre rapport sur la rémunération ;
- ⇒ Vérifier les valeurs individuelles proposées dans le projet de traité de fusion,
- ⇒ Contrôler la réalité et de la propriété des actifs apportés par la société PA,
- ⇒ S'assurer de l'absence de faits ou d'évènements de nature à remettre en cause les modalités de l'opération et la valorisation des apports,
- ⇒ Examiner le projet de traité de fusion et ses annexes signés le 12 novembre 2018,
- ⇒ Obtenir des lettres d'affirmation des dirigeants des sociétés concernées qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission, et notamment l'absence d'élément de toute nature susceptible d'affecter les valorisations déterminées pour chacune des sociétés.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

2.2.1 Méthode de valorisation des apports

En application du règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des normes comptables modifiant l'annexe du règlement ANC n° 2014-03 du 15 juin 2014 relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26 décembre 2017, la valorisation des apports réalisés dans le cadre de la fusion est effectuée sur la base de la valeur réelle des éléments d'actif et de passif transmis par la Société Absorbée, la fusion consistant en une opération à l'endroit (au sens du Règlement) et les parties étant sous contrôle distinct (au sens du Règlement) à la date du traité de fusion.

Ce mode de valorisation, requis par la réglementation française en vigueur, n'appelle pas de commentaire de notre part.

2.2.2 Appréciation de la valeur individuelle des apports

Les valeurs réelles comptables retenues pour les éléments d'actif et de passif transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante sont les valeurs comptables relatives à la situation comptable établie au 9 octobre 2018, établie suivant les règles et principes comptables français, qui a fait l'objet d'une attestation de revue limitée par le commissaire aux comptes.

Les 2 200 000 actions de la société LNC, seul principal actif valorisable de PA, sont évaluées, dans la situation comptable réévaluée au 9 octobre 2018 tenant compte de l'application du régime de faveur tel que décrit supra en §1.4.1 et détaillé dans le projet de traité de fusion, sur la base de la moyenne pondérée calculée sur 3 mois, compte tenu de la liquidité insuffisante du titre pour retenir un cours « spot », depuis le 4 octobre 2018, veille du communiqué diffusé le 5 octobre 2018 annonçant le principe de la Fusion et de ses principales caractéristiques, faisant ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de modifier les informations contenues dans le projet de traité de fusion tel qu'il est soumis à votre approbation.

2.2.3 Appréciation de la valeur globale des apports

Nous avons également examiné la valeur des apports considérés dans leur globalité, telle qu'elle a été déterminée sur la base des éléments réels de la Société Absorbée, communiqués par les dirigeants.

Dans la mesure où les éléments d'actifs et de passifs apportés sont largement indépendants, la valeur globale des apports se confond avec la somme des valeurs individuelles des apports décrites supra en § 2.2.2.

Nous nous sommes aussi appuyés sur l'ensemble des travaux que nous avons réalisés dans le cadre de notre appréciation de la pertinence des valeurs relatives servant à déterminer le rapport d'échange proposé.

La valeur globale des apports n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.

Enfin, aucun évènement ou fait susceptible de remettre en cause la valeur des apports sur la période intercalaire n'a été porté à notre connaissance.

2.2.4 Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs apportés et plus particulièrement les immobilisations financières étaient libres de tout nantissement et que la société apporteuse en avait la libre propriété.

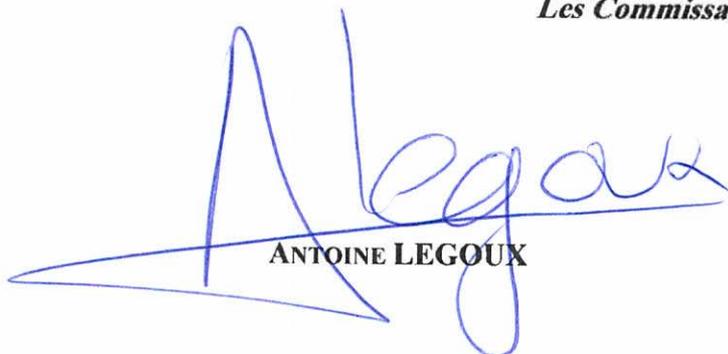
Par ailleurs, nous nous sommes fait confirmer, par lettre d'affirmation, l'absence de toute restriction dans le transfert des actifs et passifs apportés.

CONCLUSION

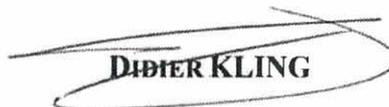
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 102 034 950,55 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société Absorbante, majorée de la prime de fusion.

Fait à Paris, le 16 novembre 2018

Les Commissaires à la fusion



ANTOINE LEGOUX



DIDIER KLING

Antoine LEGOUX
155, rue de la Pompe
75116 PARIS

Didier KLING
28, avenue Hoche
75008 PARIS

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 16 039 755 euros
50, route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt
RCS Nanterre n°722 032 778

PREMIER ASSOCIES

Société par actions simplifiée
au capital de 770 000 euros
50, route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt
RCS Nanterre n° 562 048 256

**FUSION ABSORPTION
DE LA SOCIETE PREMIER ASSOCIES
PAR LA SOCIETE LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

*Ordonnance de Monsieur le Président
du Tribunal de commerce de Nanterre du 04 octobre 2018*

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES
PAR LA SOCIETE PREMIER ASSOCIES A LA SOCIETE LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 4 octobre 2018, nous avons été désignés en qualité de commissaire à la fusion, dans le cadre de la fusion, par voie d'absorption, de la société Premier Associés (ci-après dénommée « PA ») par la société Les Nouveaux Constructeurs (ci-après dénommée « LNC »). Nous vous présentons notre rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L. 236-10 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 novembre 2018. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d'échange. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la loi.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération**
- 3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé**
- 4. Synthèse**
- 5. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

Il résulte, en substance, du projet de traité de fusion signé entre les parties le 12 novembre 2018 les informations suivantes, étant entendu que seuls les termes du traité revêtent une valeur juridique.

1.1 Sociétés concernées par l'opération

1.1.1 Société absorbée : PREMIER ASSOCIES

PREMIER ASSOCIES est une société par actions simplifiée dont le siège social est sis 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 562 048 256.

L'activité de PA consiste en la prise de participation minoritaire dans le capital de LNC. Ainsi, PA dispose pour seul actif 2.200.000 actions LNC représentant 13,72 % du capital et environ 14,85 % des droits de vote.

Jusqu'au 8 octobre 2018, l'actionnariat de PA se présentait comme suit :

- Premier Investissement, par ailleurs société contrôlant la Société Absorbante : 4.608.571 actions de préférence de catégorie P de PA.
- Une trentaine de salariés et mandataires sociaux de LNC (ci-après dénommés les « managers »), dans le cadre de la mise en place en juin 2013 d'un programme d'intéressement à destination des managers leur permettant ainsi d'être associés au développement de la LNC : 2.200.000 actions ordinaires de catégorie O de PA.

Les Actions O et les Actions P bénéficiaient de droits financiers statutaires évolutifs en fonction du niveau du résultat opérationnel cumulé (« ROC ») réalisé par LNC sur le territoire français au titre des exercices 2013 à 2017.

Le ROC de LNC pour les exercices 2013-2017 étant supérieur au seuil statutaire fixé à 180 M€, les Actions P ne bénéficient plus d'aucun droit financier à partir de l'exercice de LNC ouvert le 1er janvier 2018, tous les droits financiers ayant été transférés au profit des Actions O.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de PA en date du 9 octobre 2018, il a été décidé :

- d'annuler les 4.608.571 Actions P détenues par Premier Investissement et de procéder à la réduction corrélative du capital social ;
- de convertir les 2.200.000 Actions O détenues par les Managers en 2.200.000 actions ordinaires, de telle sorte que toutes les actions composant le capital social de la Société Absorbée soient toutes des actions ordinaires ne disposant d'aucun droit ou avantage particulier.

En conséquence, à la date du présent rapport, le capital social de PA s'élève à 770 000 euros, divisé en 2 200 000 actions ordinaires intégralement libérées et toutes de même catégorie, d'une valeur nominale de 0,35 euros.

PA n'a émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 2 200 000 actions composant son capital social.

Il convient de souligner que la clause d'inaliénabilité des actions PA et d'agrément, conformément aux dispositions statutaires stipulées en l'article 10, est de plein droit supprimé à l'occasion de l'opération de fusion-absorption envisagée.

La société clôture son exercice social au 31 décembre. Toutefois, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 mai 2018, la collectivité des associés a décidé de modifier :

- la date de clôture de l'exercice social ouvert le 1er janvier 2018 pour la fixer au 30 juin 2018 ;
- la date de clôture de l'exercice suivant ouvert le 1er juillet 2018 pour la fixer au 31 décembre 2018.

PA n'emploie aucun salarié.

1.1.2 Société Absorbante : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004023208.

Son capital social s'élève à 16 039 755 euros, divisé en 16 039 755 actions ordinaires intégralement libérées et toutes de même catégorie d'une valeur nominale de 1 euro.

A la date du 14 novembre 2018, LNC disposait de 5 253 actions auto-détenues dans le cadre du contrat de liquidité mis en place le 24 octobre 2018 à la suite de l'autorisation accordée par son assemblée générale du 18 mai 2018.

LNC n'a pas émis d'autres titres de capital, ni d'instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société.

Le siège social de la société est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 722 032 778.

Elle a pour objet principal, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant,
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus,
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières,
- et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

La Société Absorbante clôture son exercice social au 31 décembre.

1.2 Contexte de l'opération

La Fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de l'actionnariat de la Société Absorbante, le maintien de la société PA étant apparu sans objet selon la Direction à la suite du transfert des droits financiers par l'effet de la mécanique statutaire d'intéressement des managers et de l'annulation des Actions P (Cf. § 1.1.1 supra).

La Fusion permettra ainsi de simplifier et de clarifier la structure actionnariale de LNC en supprimant un échelon jugé sans utilité selon la Direction, et permettant ainsi à ses managers de détenir leur participation directement dans leur société.

Les managers bénéficieront d'une liquidité possible attachée aux titres émis en rémunération de la Fusion sous réserve des engagements de conservation qu'ils prendraient, dans le cadre de la demande de non-lieu à l'obligation de déposer à une offre publique de retrait déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers (ci-après dénommée l'« AMF »), sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF.

Il est envisagé que l'assemblée générale extraordinaire de LNC devant approuver les modalités de la présente fusion procède également à l'annulation des 2.200.000 actions LNC transmises par PA par l'effet de la Fusion immédiatement après la réalisation de la Fusion.

1.3 Lien capitalistique et dirigeant commun entre les parties concernées

Lien capitalistique :

A la date du traité de fusion, la Société Absorbée détient 2 200 000 actions de la Société Absorbante, représentant 13,72 % du capital et environ 14,83 % des droits de vote de celle-ci. Etant rappelé que la totalité des actions LNC détenues par PA bénéficie d'un droit de vote double.

La Société Absorbante ne détient aucune action de la Société Absorbée.

Nonobstant la perte de contrôle de la Société Absorbée par Premier Investissement à la suite de l'annulation des Actions P par décision de l'assemblée générale extraordinaire de PA en date du 9 octobre 2018, la Société Absorbée continuera jusqu'à la réalisation effective de la Fusion à faire partie du concert qu'elle forme avec (i) Premier Investissement, (ii) la société Magellan, société contrôlée par Monsieur Moïse Mitterrand, et (iv) les membres de la famille Mitterrand (ci-après dénommé le "Concert").

Le Concert détient 93,71 % du capital social et 95,80 % des droits de vote de la Société Absorbante.

Dirigeants communs :

Il convient de noter que nonobstant la perte de contrôle de PA par Premier Investissement à la suite de l'annulation de ses Actions P, PA reste présidée par la société Premier Investissement jusqu'à la réalisation effective de la Fusion.

A la date du projet de traité de fusion, Monsieur Olivier Mitterrand est membre du Conseil de surveillance de LNC et président de la société Premier Investissement, laquelle est président de PA.

De même, à la date du projet de traité de fusion, Monsieur Moïse Mitterrand est président du Directoire de LNC et Directeur général de la société Premier Investissement, laquelle est président de PA et Madame Marie Mitterrand est représentant permanent de Premier Investissement au Conseil de surveillance de LNC et Directeur général de la société Premier Investissement.

1.4 Description de l'opération

1.4.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Le projet de traité de fusion du 12 novembre 2018 précise de façon détaillée les modalités de réalisation de l'opération, étant entendu que seuls les termes de ce traité revêtent une valeur juridique. En substance, ces modalités peuvent être présentées comme suit :

Date d'effet

Les parties ont convenu de conférer à la présente fusion un effet rétroactif, au plan comptable et fiscal, au 9 octobre 2018. Les opérations, tant actives que passives, engagées par la Société Absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

Conditions suspensives

La réalisation définitive de la présente fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Enregistrement par l'AMF du Document E établi conformément aux dispositions de l'article 212-34 du Règlement général de l'AMF ;

- obtention d'une décision de l'AMF confirmant que la Fusion ne donnera pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, purgée de tout recours ;
- approbation de la Fusion et de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbée ; et
- approbation de la Fusion et de l'augmentation de capital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante.

A défaut de réalisation de ces conditions suspensives au plus tard le 30 juin 2019, sauf prorogation de ce délai par les Parties, le traité de fusion serait caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

Régime fiscal applicable à l'opération

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté dans le projet de traité de fusion, et peut se résumer ainsi :

- En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est réalisée sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts (ci-après « CGI ») ;
- en matière de droits d'enregistrement, les apports seront soumis aux dispositions de l'article 816 du CGI ;
- et en matière de taxe sur la valeur ajoutée, au régime prévu par l'article 257 bis du CGI.

1.4.2 Evaluation et description des apports

Les parties ont retenu la date du 9 octobre 2018, date de la situation comptable qui a fait l'objet d'un examen limité du commissaire aux comptes de la Société Absorbée, comme date de référence pour établir les conditions de l'opération.

Compte tenu de la réalisation de la fusion entre des sociétés sous contrôle distinct sans prise de contrôle de la Société Absorbante et en application de l'article 743-1 du Règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 de l'ANC, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs réelles arrêtées au 9 octobre 2018.

Sur cette base, l'actif net apporté par la société PA s'élève à 102 034 950,55 euros dont 102 036 000,00 euros au titre de la valeur réelle des 2 200 000 actions LNC apportées.

1.5 Rémunération des apports

1.5.1 *Rapport d'échange*

La rémunération des apports a été fixée conventionnellement par les parties sur la base d'une comparaison des valeurs réelles de la Société Absorbante et de la Société Absorbée obtenues en référence au cours de bourse de LNC.

Les parties ont arrêté un rapport d'échange de 1 action PA pour 1 action LNC.

1.5.2 *Augmentation du capital et prime de fusion*

Augmentation de capital

Compte tenu de l'actif net apporté par PA et sur la base du rapport d'échange arrêté (§ 1.5.1) de 1 action de la Société Absorbante pour 1 action de la Société Absorbée, LNC émettra 2 200 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro au profit des actionnaires de PA.

En conséquence, le capital social de la Société Absorbante sera augmenté d'un montant de 2 200 000 euros et porté de 16 039 755 euros à 18 239 755 euros.

Ces actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des droits et avantages attachés à la catégorie dont elles relèvent, avec effet à compter de la Date de Réalisation. Elles porteront jouissance pour toute distribution à compter de leur date d'émission.

Elles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris et dans les conditions qui seront précisées dans un avis d'Euronext Paris.

Toutefois, les actions LNC reçues en échange des actions PA, détenues en totalité par les Managers, seront assujetties à des restrictions quant à leur libre cessibilité pour les trois années suivant la Date de Réalisation de la Fusion dans le cadre des engagements pris par les associés de la Société Absorbée¹.

Prime de fusion

La différence entre :

- d'une part, la valeur du patrimoine transmis par PA soit 102 034 950,55 euros ;

¹ A l'exception de six Managers, qui recevraient individuellement moins de 10.000 titres de la Société Absorbante en rémunération de la Fusion (représentant collectivement 34.344 titres LNC, soit environ 1,56% du nombre total de titres émis dans le cadre de la Fusion).

- et, d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par LNC, soit 2 200 000 euros ;

constituera une prime de fusion d'un montant de 99.834.950,55 euros.

1.6 Réduction de capital

Au cours de l'assemblée générale de LNC devant se prononcer sur la Fusion, objet du présent rapport, il sera proposé d'annuler immédiatement les 2 200 000 actions LNC qui seront reçues au titre de l'apport-fusion.

Cette annulation donnera lieu à une réduction de capital d'un montant de 2 200 000 euros et d'une réduction de la prime de fusion de 99 836 000 euros.

1.7 Augmentation des capitaux propres de la société LNC

De ce fait, la réduction des capitaux propres de la société LNC sera, au terme de l'augmentation de capital et de la réduction de capital mentionnées ci-dessus, limitée à 1 049,45 euros.

2 VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

2.1 Présentation de la parité retenue par les parties

Pour déterminer le nombre d'actions à émettre par la société LNC en rémunération des apports effectués par la société PA, les parties ont procédé à une comparaison de la valeur réelle par action des sociétés concernées selon les approches suivantes, qui sont présentées de façon détaillée dans l'annexe 3 du projet de traité de fusion :

- Pour LNC : critère de marché en référence au cours de bourse sur la base de la moyenne pondérée calculée sur 3 mois, compte tenu de la liquidité insuffisante du titre pour retenir un cours « spot », depuis le 4 octobre 2018, veille du communiqué diffusé le 5 octobre 2018 annonçant le principe de la Fusion et de ses principales caractéristiques, faisant ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros.
- Pour PA : sa valorisation est fondée sur la valeur par transparence de sa participation dans LNC telle qu'elle ressort de la méthode de valorisation décrite ci-avant dans la mesure où PA n'a pour seul actif principal que les 2 200 000 actions LNC.

Il n'est pas apparu opportun aux parties de procéder à la valorisation de la Société Absorbée et de la Société Absorbante selon une approche multicritère pour les motifs suivants :

- PA a pour seul actif principal 2 200 000 actions de la Société Absorbante. Ainsi, la valorisation de la Société Absorbée, sur la base de son actif net réévalué, est fondée sur la valeur par transparence de sa participation dans la Société Absorbante. L'approche par transparence est ainsi justifiée par la structure comptable de PA i.e. 2.200.000 actions ordinaires formant le capital en regard des 2.200.000 actions LNC formant l'actif net.
- Il est envisagé que l'assemblée générale extraordinaire de LNC devant approuver les modalités de la présente fusion procède également à l'annulation des 2 200 000 actions LNC transmises par PA par l'effet de la Fusion immédiatement après la réalisation de la Fusion.
- L'absence d'application d'une décote ou d'une prime au regard des éléments suivants :

a) Au titre de PA :

- PA a pour unique fonction de porter la participation minoritaire des managers dans le capital de LNC, constituant l'unique actif valorisable. Il est à préciser que PA est un véhicule mis en place en juin 2013 dans le cadre du programme d'intéressement à destination des managers leur permettant ainsi d'être associés au développement de LNC (Cf. § 1.1.1).
- La Fusion constitue l'issue naturelle de ce plan d'intéressement des managers dont la détention indirecte des actions LNC est désormais sans objet à la suite du transfert des droits financiers par l'effet de la mécanique statutaire d'intéressement et permettra de simplifier la structure actionnariale de la Société Absorbante (Cf. § 1.1.1) ;

b) Au titre de LNC :

- Les actions LNC reçues en échange des actions PA détenues par les managers seront assujetties à des restrictions quant à leur libre cessibilité pour les trois années suivant la Date de Réalisation de la Fusion dans le cadre des engagements pris par les associés de la Société Absorbée.
- Nonobstant la mise en place d'un contrat de liquidité en date du 24 octobre 2018, l'action LNC n'est pas un titre liquide au sens de l'article 1er du Règlement Délégué (UE) 2017/567 du 18 mai 2016 et que les associés de la Société Absorbée seront soumis au même niveau de liquidité pour les titres reçus en rémunération de la Fusion que les actionnaires existants de LNC, en particulier aux mêmes contraintes liées aux volumes quotidiens constatés sur le marché. Le flottant représente actuellement environ 4,72 % du capital social.

Il en résulte que, quelle que soit la méthode d'évaluation retenue, la valeur d'une action de la Société Absorbée sera égale à la valeur d'une action de la Société, soit une parité d'échange d'une action de la Société Absorbante pour une action de la Société Absorbée.

2.2 Diligences effectuées par les commissaires à la fusion

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de LNC et les associés de PA sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier. Elle s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues par le cadre conceptuel de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

En conséquence, notre mission ne relève ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif ni de nous permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération.

En outre, elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte. De la même manière, nos travaux ne sont pas assimilables à ceux d'un expert indépendant désigné par l'organe d'administration ou de contrôle d'une des parties.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à ce type de mission. Dans ce cadre, nos diligences ont consisté notamment à :

- ⇒ Nous entretenir avec la direction et les conseils juridiques des parties prenantes dans cette opération tant pour appréhender le contexte de l'opération que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales,
- ⇒ Collecter les informations financières, comptables, et juridiques nécessaires à la compréhension de l'opération,
- ⇒ Prendre connaissance des comptes annuels audités par les commissaires aux comptes au 31 décembre 2017 des sociétés Les Nouveaux Constructeurs et Premier Associés, certifiés sans réserve ni observations,
- ⇒ Prendre connaissance des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 de la société Les Nouveaux Constructeurs certifiés sans réserve ni observations,
- ⇒ Prendre connaissance des comptes annuels audités par le commissaire aux comptes au 30 juin 2018 de la société Premier Associés certifiés sans réserve ni observations,
- ⇒ Prendre connaissance des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018 de la société Les Nouveaux Constructeurs attestée par les commissaires aux comptes,
- ⇒ Prendre connaissance de la situation comptable au 30 septembre 2018 de la société Les Nouveaux Constructeurs,
- ⇒ Prendre connaissance de la situation comptable au 9 octobre 2018 de la société Premier Associés attestée par le commissaire aux comptes,

- ⇒ Analyser l'évaluation faite des sociétés Premier Associés et Les Nouveaux Constructeurs,
- ⇒ Rechercher et mettre en œuvre, le cas échéant, des méthodes alternatives et apprécier la sensibilité du rapport d'échange aux fourchettes de valeurs ressortant des travaux de valorisation des actions des deux sociétés.
- ⇒ S'assurer de l'absence de faits ou d'évènements de nature à remettre en cause les modalités de l'opération et la valorisation des apports,
- ⇒ Examiner le projet de traité de fusion et ses annexes signés le 12 novembre 2018,
- ⇒ Obtenir des lettres d'affirmation des dirigeants des sociétés concernées qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission, et notamment l'absence d'élément de toute nature susceptible d'affecter les valorisations déterminées pour chacune des sociétés.

Nous nous sommes également appuyés sur les travaux que nous avons réalisés en qualité de commissaire à la fusion chargé d'apprécier la valeur des apports.

2.3 Appréciation de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération

L'appréciation des valeurs relatives attribuées par les parties aux actions des sociétés participant à l'opération appelle les commentaires suivants :

- (i) Sur l'approche de valorisation retenues par les parties et énumérées au paragraphe 2.1, elle nous paraît pertinente compte tenu :
- du contexte de l'opération, s'agissant du débouclage du véhicule de portage des actions détenus par les Managers dans le cadre du plan d'intéressement mis en place en juin 2013 (Cf. détail en § 1.1.1), étant précisé qu'une parité autre que de 1 pour 1 viendrait contrevenir à la mécanique statutaire prévue depuis l'origine du plan.
 - du patrimoine de PA constitué quasi uniquement de la prise de participation minoritaire dans LNC. L'approche de valorisation par transparence est fondée par la structure comptable de PA de 2.200.000 actions ordinaires formant le capital en regard des 2.200.000 actions LNC formant l'actif net.

Les parties ont retenu la moyenne des cours LNC, pondérée par les volumes, sur une période de trois mois à compter du 4 octobre 2018, veille de la communication au marché des modalités de l'opération de fusion envisagée, faisant ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros. Le choix de la moyenne de cours sur trois mois est justifié par le faible volume de transactions sur le titre LNC qui ne permettait pas de retenir un cours « spot » pertinent pour l'appréciation de cette valeur.

Nous constatons que les parties ont retenu un rapport d'échange par transparence en considérant qu'il serait émis, en rémunération de l'apport consenti par PA, un nombre d'actions LNC exactement égal au nombre d'actions LNC détenues par la société PA avant la Fusion constituant son quasi seul actif.

Au cas d'espèce, les valeurs relatives qui pourraient être attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sur la base d'une approche multicritère manqueraient de pertinence.

En outre, au cours de l'assemblée générale de LNC devant approuver la fusion envisagée, il sera proposé d'annuler immédiatement les 2 200 000 actions LNC transmis au titre de l'apport-fusion objet du présent rapport.

En conséquence, la référence au cours de bourse de LNC n'appelle pas de commentaires particuliers.

(ii) Sur l'absence d'application de décote et/ou de prime par les parties telle que justifiée au paragraphe 2.1, nous constatons que, si elles devaient être retenues, il s'agirait, d'une part, de décotes et, d'autre part, seraient appliquées, bien que de nature différente, à la fois à LNC et à PA :

✎ S'agissant de la décote qui pourrait être appliquée à LNC, elle serait de deux types :

a) Au regard de la faible liquidité du titre LNC consécutif à la taille réduite de son flottant comme le montre le tableau ci-après :

Au 18/10/2018	20 jours	60 jours	120 jours	250 jours
Volume moyen de titres	1 589	1 017	922	912
Volume cumulé de titres	31 776	61 032	110 590	227 920
Rotation du flottant	3,15%	6,05%	10,96%	22,59%
Rotation du capital	0,20%	0,38%	0,69%	1,42%

On apprécie généralement ce type de décote en référence aux décotes observées sur les cessions de bloc qui peuvent être estimées entre 4% et 7%².

b) Au titre de la décote d'incessibilité consécutive à l'engagement des Managers de conservation des titres LNC, reçus en rémunération de la fusion envisagée, sur une période d'au minimum 2 ans, compte tenu des fenêtres de liquidité partielle de 33,33% par an sur 3 ans, prenant effet à la date d'entrée en vigueur de cette clause de conservation de titres reçus en rémunération de la fusion envisagée. Cette décote d'incessibilité s'apprécie sur la base des décotes observées sur des titres vendus avec des clauses d'incessibilité. Elle peut être estimée entre 13 et 36%³

² Cf. travaux SVEF sur les décotes et primes éditions 2008 et 2018.

³ Ibid

✚ S'agissant de la décote qui pourrait être appliquée à PA en tant que société Holding non cotée, elle pourrait être de deux natures également :

- a) Décote de holding, en référence à la décote observée sur des sociétés holding cotées et qui peut être estimée entre 30 et 35% de l'ANR⁴.
- b) Décote de non liquidité (société non cotée) : elle peut se confondre avec la décote de holding.

En conséquence, à supposer qu'elles soient retenues, les décotes qui pourraient être appliquées à chacun des titres sont quasiment équivalentes.

Nous estimons par ailleurs que, compte tenu de la transparence de la situation comptable de PA, 2 200 000 actions ordinaires formant le capital en regard des 2 200 000 actions LNC formant l'actif net, s'il devait être décidé une liquidation de PA et le partage de son produit net de liquidation, constitué de son seul actif financier en l'occurrence les 2 200 000 actions LNC, entre ses actionnaires, Managers de LNC, ces derniers recevraient une action LNC pour une action PA. C'est pourquoi, l'application de toute décote, de part et d'autre, sera certainement injustifiée. Enfin, il pourra être relevé que, - notamment en raison de l'application du régime mère-fille, de la baisse prévisible du taux d'IS, de la suppression de la taxe de 3% sur les distributions et de l'adoption du Prélèvement Forfaitaire Unique -, la fiscalisation des dividendes et des plus-values serait quasi identique pour les associés de PA selon que la Fusion soit réalisée ou non, ce qui ne justifie pas l'application d'une décote au titre d'une différence de traitement fiscal.

3 APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

Aux termes du projet de traité de fusion, les parties ont déterminé le rapport d'échange par transparence et considéré qu'il serait émis, en rémunération de l'apport consenti par PA, un nombre d'actions LNC exactement égal au nombre des actions LNC détenu par la société PA avant la fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

Le choix de la détermination du rapport d'échange par transparence, s'il procède d'une tolérance mathématique, apparaît acceptable dans la mesure où la valeur des actions LNC représente quasiment la totalité de l'actif net apporté par PA.

⁴ *Ibid*

Les valeurs respectives des actions LNC et PA sont ainsi intimement liées et toute variation de l'appréciation de la valeur de la première se répercute directement sur l'appréciation de la valeur de la seconde. En outre, les autres éléments composant le patrimoine de PA ont une valeur comptable totale nette limitée à environ (-1 049,45) euros comprenant la valeur comptable d'une provision pour garanties de 275 000 euros dont le montant est susceptible d'évoluer, notamment, à la baisse.

Le rapport d'échange proposé n'appelle pas d'observation complémentaire de notre part.

4 SYNTHESE

Les parties ont déterminé le rapport d'échange par transparence et ont considéré qu'il serait émis, en rémunération de l'apport consenti par PA, un nombre d'actions LNC exactement égal au nombre d'actions LNC détenues par PA, avant la Fusion, soit 2 200 000 actions.

Si les actionnaires de PA avaient décidé de procéder à la liquidation de leur société, compte tenu de la transparence de la situation comptable de PA (2 200 000 actions ordinaires formant le capital en regard des 2 200 000 actions LNC formant l'actif net), ils auraient eu à partager le produit net de liquidation, constitué de son quasi seul actif financier en l'occurrence les 2 200 000 actions LNC, de sorte qu'ils recevraient une action LNC pour une action pour 1 action PA.

C'est pourquoi, nous n'avons pas d'observation à formuler sur le caractère équitable du rapport d'échange arrêté par les parties.

Du fait de la proposition qui sera soumise à l'assemblée générale de LNC devant approuver l'opération de fusion, d'annuler immédiatement les 2 200 000 actions LNC qui seront reçues au titre de l'apport-fusion, l'opération envisagée n'aura pas d'impact dilutif sur les actionnaires de LNC.

En outre, la fusion entraînant la disparition de la Société Absorbée à la date de sa réalisation, PA sortira du Concert qu'elle formait avec les sociétés Premier Investissement, Magellan et les membres du groupe familial Mitterrand. En conséquence, le Concert, franchirait à la baisse les seuils de 90 % du capital social et 95 % et 90 % des droits de vote de LNC.

Aussi, la fusion aura pour effet de porter le flottant de LNC de 4,72 % à 8,41 %, hors prise en compte des titres des membres du Directoire.

5 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 action Premier Associés pour 1 action Les Nouveaux Constructeurs, arrêté par les parties, présente un caractère équitable.

Fait à Paris, le 16 novembre 2018

Les Commissaires à la fusion



ANTOINE LEGOUX



DIDIER KLING

PREMIER ASSOCIES
S.A.S. au capital de 770 000 euros

Siège social :
50 route de la Reine
CS 50040
92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

R.C.S. : NANTERRE 562 048 256

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES ETATS COMPTABLES INTERMEDIAIRES**

The logo for AGM Audit Legal features a stylized, abstract shape composed of several curved segments in shades of blue and purple, resembling a modern architectural element or a stylized letter 'A'.

**AGM
AUDIT
LEGAL**

Commissaires aux comptes

3, avenue de Chalon - Bât. B - 71380 SAINT MARCEL
Tél. 03 85 44 64 20 - Fax 03 85 44 64 29
E-mail : agmauditlegal@agmaudit.com

SOCIETE PREMIER ASSOCIES
RAPPORT D'EXAMEN LIMITE
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES ETATS COMPTABLES INTERMEDIAIRES

Au Président,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société **PREMIER ASSOCIES SAS** et en réponse à votre demande dans le cadre du projet de fusion-absorption de la société **PREMIER ASSOCIES SAS** par la société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, nous avons effectué un examen limité des états comptables intermédiaires de la société **PREMIER ASSOCIES SAS** pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 9 octobre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous précisons que les informations présentées à titre comparatif sont relatives à l'exercice clos le 30 juin 2018 d'une durée de 6 mois.

Ces états comptables intermédiaires ont été établis sous la responsabilité de la direction. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer une conclusion sur ces états comptables.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. 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 états comptables intermédiaires, 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, au regard des règles et principes comptables français et des principes et méthodes comptables appliqués pour l'établissement des comptes annuels de la société **PREMIER ASSOCIES SAS**, le fait que les états comptables intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société **PREMIER ASSOCIES SAS** au 9 octobre 2018.

.../...

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou entre les mains duquel il parviendrait.

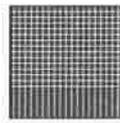
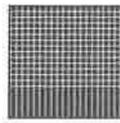
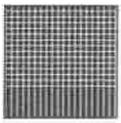
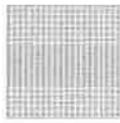
Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Fait à SAINT MARCEL, le 12 octobre 2018



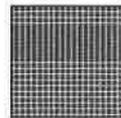
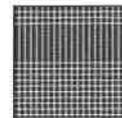
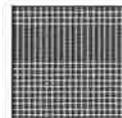
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

PREMIER ASSOCIES
50 ROUTE DE LA REINE
92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX
0155604533



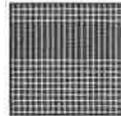
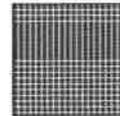
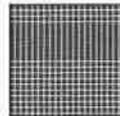
Etats Comptables et Fiscaux

09/10/2018





Bilan



Bilan Actif

PREMIER ASSOCIES



Période du 01/07/18 au 09/10/18
Edition du 09/10/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 09/10/2018	Net (N-1) 30/06/2018
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ *				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 638	2 637	1	1
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	2 638	2 637	1	1
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 301 387		12 301 387	12 301 387
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	12 301 387		12 301 387	12 301 387
ACTIF IMMOBILISÉ	12 304 025	2 637	12 301 388	12 301 388
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	291 013		291 013	6 681 347
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	291 013		291 013	6 681 347
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	283		283	30 627
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	283		283	30 627
ACTIF CIRCULANT	291 296		291 296	6 711 974
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	12 595 321	2 637	12 592 683	19 013 362

Bilan Passif

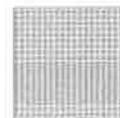
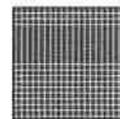
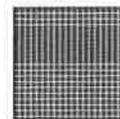
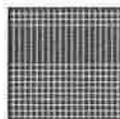
PREMIER ASSOCIES

Période du 01/07/18 au 09/10/18
Edition du 09/10/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 09/10/2018	Net (N-1) 30/06/2018
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 770 000	770 000	2 383 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	10 697 319	9 084 319
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	238 300	238 300
Réserves statutaires ou contractuelles		748 000
Réserves réglementées	1 078	1 078
Autres réserves		
Report à nouveau	597 015	346 446
Résultat de l'exercice	(3 374)	5 726 425
TOTAL situation nette :	12 300 337	18 527 568
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	12 300 337	18 527 568
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	283 930	283 930
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	283 930	283 930
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 286	71 227
Dettes fiscales et sociales	130	130 637
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	8 416	201 864
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	8 416	201 864
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	12 592 683	19 013 362



Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/07/18 au 09/10/18
Edition du 09/10/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 09/10/2018	Net (N-1) 30/06/2018
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			1	745 042
PRODUITS D'EXPLOITATION			1	745 042
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			3 145	42 854
TOTAL charges externes :			3 145	42 854
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			230	235
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges				2 637
TOTAL dotations d'exploitation :				283 930
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				88 690
CHARGES D'EXPLOITATION			3 375	418 346
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(3 374)	326 696



Compte de Résultat (Seconde Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/07/18 au 09/10/18
Edition du 09/10/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 09/10/2018	Net (N-1) 30/06/2018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(3 374)	326 696
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		5 500 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		474
		5 500 474
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		5 500 474
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(3 374)	5 827 170
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		1
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		762
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
		762
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(761)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		99 983
TOTAL DES PRODUITS	1	6 245 517
TOTAL DES CHARGES	3 375	519 091
BÉNÉFICE OU PERTE	(3 374)	5 726 425



PREMIER ASSOCIES

S.A.S. au capital de 2 383 000 euros

Siège social :

50 Route de la Reine

92 100 BOULOGNE BILLANCOURT

R.C.S. : NANTERRE 562 048 256

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016



**AGM
AUDIT
LEGAL**

Commissaires aux comptes

3, avenue de Chalon - Bât. B - 71380 SAINT MARCEL

Tél. 03 85 44 64 20 - Fax 03 85 44 64 29

E-mail : agmauditlegal@agmaudit.com

PREMIER ASSOCIES

S.A.S. au capital de 2 383 000 euros

Siège social :

50 Route de la Reine

92100 BOULOGNE BILLANCOURT

R.C.S. : NANTERRE 562 048 256

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **PREMIER ASSOCIES**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

.../...

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne les modalités d'évaluation des titres de participation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à SAINT MARCEL, le 23 mai 2017



Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Bilan Actif

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 06/03/17

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				152 514
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 638		2 638	2 638
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	2 638		2 638	2 638
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 302 149		12 302 149	12 302 149
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	12 302 149		12 302 149	12 302 149
ACTIF IMMOBILISÉ	12 304 787		12 304 787	12 304 787
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	5 866		5 866	4 500
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	2 335 786		2 335 786	3 281 624
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	2 341 652		2 341 652	3 286 124
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	567		567	301
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	567		567	301
ACTIF CIRCULANT	2 342 219		2 342 219	3 286 425
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	14 647 006		14 647 006	15 743 726



Bilan Passif

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 06/03/17

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 383 000	2 383 000	2 383 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 084 319	9 084 319
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	161 009	96 604
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	1 078	1 078
Autres réserves		
Report à nouveau	1 001 737	2 082 320
Résultat de l'exercice	1 222 380	1 288 109
TOTAL situation nette :	13 853 523	14 935 429
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	13 853 523	14 935 429
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
Dettes diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	791 785	806 093
Dettes fiscales et sociales	1 698	2 204
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	793 483	808 297
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	793 483	808 297
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	14 647 006	15 743 726



Compte de Résultat (Première Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 06/03/17

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			0	1
PRODUITS D'EXPLOITATION			0	1
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes			8 606	14 870
TOTAL charges externes :			8 606	14 870
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			431	434
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION			9 037	15 304
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(9 037)	(15 303)



Compte de Résultat (Seconde Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 06/03/17

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(9 037)	(15 303)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	1 320 000	1 320 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		467
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 320 000	1 320 467
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	700	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	700	
RÉSULTAT FINANCIER	1 319 300	1 320 467
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 310 263	1 305 164
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	87 883	17 055
TOTAL DES PRODUITS	1 320 000	1 320 468
TOTAL DES CHARGES	97 620	32 359
BÉNÉFICE OU PERTE	1 222 380	1 288 109



PREMIER ASSOCIES

ANNEXE AU 31 DECEMBRE 2016

I) FAITS MARQUANTS

Notre société dégage au titre de l'exercice 2016 un profit de 1 222 380 € contre un profit de 1 288 109 € en 2015.

Le résultat est composé essentiellement de produits financiers dont 1 320 k€ de dividendes de la société Les Nouveaux Constructeurs.

II) METHODES COMPTABLES

Préambule :

➤ Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général.

➤ L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

➤ Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'utilité des participations détenues dans les sociétés de capitaux est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice, à l'exception de la filiale Les Nouveaux Constructeurs pour laquelle on retient le cours de bourse ou la quote-part de situation nette consolidée au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la valeur d'utilité et la valeur brute comptable de la participation.



Fiscalité

Le résultat fiscal pour l'année 2016 s'élève à 56 263 €. Un impôt sur les sociétés d'un montant de 18 754 € a été constaté dans les comptes.

III) PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Néant.



IV) ETAT DES DETTES ET CREANCES

Rubriques en euros	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres Immobilisations Financières	0	0	0
Autres créances clients	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	13 114	13 114	0
Groupes et associés	2 299 517	2 299 517	0
Débiteurs divers	23 155	23 155	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL	2 335 786	2 335 786	0
PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF			
(en euros)			
Néant			

Rubriques (en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	791 785	791 785	
Dettes fiscales et sociales	1 698	1 698	
Dettes sur immobilisations			
Groupe et associés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
TOTAL	793 483	793 483	0

CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer :			
- sur dettes financières			
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés		726 424	
- sur dettes personnel			
- sur dettes fiscales et sociales			

V) ENGAGEMENTS HORS BILAN

- a) **Abandons de créances conditionnels dont a bénéficié notre société :**
Néant.
- b) **Engagements reçus :**
Néant.



VI) ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/2015 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Apport capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/2016
Capital social	2 383 000					2 383 000
Prime d'apport	9 084 319					9 084 319
Réserve légale	96 604	64 405				161 009
Réserves règlementées	1 078					1 078
Réserve ordinaire	0					0
Autres réserves	0					0
Report à nouveau créateur	2 082 320	1 223 703	-2 304 285			1 001 738
Bénéfice 2015	1 288 109	-1 288 109				0
Bénéfice 2016 avant affectation		1 222 380				1 222 380
	14 935 429	1 222 380	-2 304 285	0	0	13 853 523

La valeur nominale de l'action s'élève à 0.35 €

VII) ACTIONNARIAT

Catégories actions	Actions au 31/12/2016
Actions ordinaires (AO)	2 200 000
Actions de préférence (AP)	4 608 571
Total	6 808 571



VIII CONSOLIDATION

Identité de la société-mère consolidant les comptes de la société :

PREMIER INVESTISSEMENT

50 Route de la Reine

92100 Boulogne

SIREN : 315 904 144

Etat financiers disponibles au siège de la société

PREMIER ASSOCIES

S.A.S. au capital de 2 383 000 euros

Siège social :

50 route de la Reine

CS 50040

92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

R.C.S. : NANTERRE 562 048 256

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017



**AGM
AUDIT
LEGAL**

Commissaires aux comptes

3, avenue de Chalon - Bât. B - 71380 SAINT MARCEL

Tél. 03 85 44 64 20 - Fax 03 85 44 64 29

E-mail : agmauditlegal@agmaudit.com

SOCIETE PREMIER ASSOCIES
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale des Associés de la société PREMIER ASSOCIES,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PREMIER ASSOCIES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

.../...

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2017 s'établit à 12 302 149 euros, sont évalués et dépréciés, le cas échéant, selon les modalités décrites dans la note « METHODES COMPTABLES : Immobilisations financières » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie décrite en annexe.

IV. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit Code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

.../...

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

.../...

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 4 mai 2018



Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Bilan Actif

PREMIER ASSOCIES



Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 05/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ★				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 638		2 638	2 638
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	2 638		2 638	2 638
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 302 149		12 302 149	12 302 149
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	12 302 149		12 302 149	12 302 149
ACTIF IMMOBILISÉ	12 304 787		12 304 787	12 304 787

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	5 866		5 866	5 866
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	7 804 286		7 804 286	2 335 786
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	7 810 152		7 810 152	2 341 652
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	362		362	567
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	362		362	567
ACTIF CIRCULANT	7 810 513		7 810 513	2 342 219

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	20 115 300		20 115 300	14 647 006
----------------------	-------------------	--	-------------------	-------------------

Bilan Passif

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 05/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 383 000	2 383 000	2 383 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 084 319	9 084 319
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	222 128	161 009
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	1 078	1 078
Autres réserves		
Report à nouveau	2 162 998	1 001 737
Résultat de l'exercice	5 399 619	1 222 380
TOTAL situation nette :	19 253 142	13 853 523
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	19 253 142	13 853 523
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	784 225	791 785
Dettes fiscales et sociales	77 933	1 698
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	862 158	793 483
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	862 158	793 483
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	20 115 300	14 647 006



Compte de Résultat (Première Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 05/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				0
PRODUITS D'EXPLOITATION				0
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			12 603	8 606
TOTAL charges externes :			12 603	8 606
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			468	431
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION			13 071	9 037
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(13 071)	(9 037)



Compte de Résultat (Seconde Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 05/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(13 071)	(9 037)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	5 500 000	1 320 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	5 500 000	1 320 000
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		700
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		700
RÉSULTAT FINANCIER	5 500 000	1 319 300
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5 486 929	1 310 263
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	87 310	87 883
TOTAL DES PRODUITS	5 500 000	1 320 000
TOTAL DES CHARGES	100 381	97 620
BÉNÉFICE OU PERTE	5 399 619	1 222 380



PREMIER ASSOCIES

ANNEXE AU 31 DECEMBRE 2017

I) FAITS MARQUANTS

Notre société dégage au titre de l'exercice 2017 un profit de 5 399 619 € contre un profit de 1 222 380 € en 2016.

Le résultat est composé essentiellement de produits financiers dont 5 500 k€ de dividendes de la société Les Nouveaux Constructeurs.

II) METHODES COMPTABLES

Préambule :

- Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général.

- L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

➤ Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'utilité des participations détenues dans les sociétés de capitaux est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice, à l'exception de la filiale Les Nouveaux Constructeurs pour laquelle on retient le cours de bourse ou la quote-part de situation nette consolidée au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la valeur d'utilité et la valeur brute comptable de la participation.



Fiscalité

Le résultat fiscal pour l'année 2017 s'élève à 261 929 €. Un impôt sur les sociétés d'un montant de 87 310 € a été constaté dans les comptes.

III) PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Néant.

IV) ETAT DES DETTES ET CREANCES

Rubriques en euros	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres Immobilisations Financières	0	0	0
Autres créances clients	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	13 114	13 114	0
Groupes et associés	7 768 017	7 768 017	0
Débiteurs divers	23 155	23 155	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL	7 804 286	7 804 286	0

PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

Néant



Rubriques (en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	784 225	784 225	
Dettes fiscales et sociales	77 933	77 933	
Dettes sur immobilisations			
Groupe et associés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
TOTAL	862 158	862 158	0

CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer :

- sur dettes financières
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés 716 128
- sur dettes personnel
- sur dettes fiscales et sociales

V) ENGAGEMENTS HORS BILAN

a) **Abandons de créances conditionnels dont a bénéficié notre société :**

Néant.

b) **Engagements reçus :**

Néant.



VI) ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/2016 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Apport capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/2017
Capital social	2 383 000					2 383 000
Prime d'apport	9 084 319					9 084 319
Réserve légale	161 009	61 119				222 128
Réserves règlementaires	1 078					1 078
Réserve ordinaire	0					0
Autres réserves	0					0
Report à nouveau	1 001 737	1 161 261				2 162 998
Bénéfice 2016	1 222 380	-1 222 380				0
Bénéfice 2017 avant affectation		5 399 619				5 399 619
	13 853 523	5 399 619	0	0	0	19 253 142

La valeur nominale de l'action s'élève à 0.35 €

VII) ACTIONNARIAT

Catégories actions	Actions au 31/12/2017
Actions ordinaires (AO)	2 200 000
Actions de préférence (AP)	4 608 571
Total	6 808 571



VIII CONSOLIDATION

Identité de la société-mère consolidant les comptes de la société :

PREMIER INVESTISSEMENT

50 Route de la Reine

92100 Boulogne

SIREN : 315 904 144

Etat financiers disponibles au siège de la société

PREMIER ASSOCIES

S.A.S. au capital de 2 382 999.85 euros

Siège social :

50 route de la Reine

CS 50040

92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

R.C.S. : NANTERRE 562 048 256

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 6 mois clos le 30 juin 2018

The logo for AGM Audit Legal features a stylized 'A' composed of two curved, overlapping shapes in shades of blue and purple.

**AGM
AUDIT
LEGAL**

Commissaires aux comptes

3, avenue de Chalon - Bât. B - 71380 SAINT MARCEL

Tél. 03 85 44 64 20 - Fax 03 85 44 64 29

E-mail : agmauditlegal@agmaudit.com

**SOCIETE PREMIER ASSOCIES
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice de 6 mois clos le 30 juin 2018

À l'assemblée générale des Associés de la société PREMIER ASSOCIES,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PREMIER ASSOCIES relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

.../...

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 30 juin 2018 s'établit à 12 301 387 euros, sont évalués et dépréciés, le cas échéant, selon les modalités décrites dans la note « METHODES COMPTABLES : Immobilisations financières » de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie décrite en annexe.

IV. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

.../...

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

.../...

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 23 juillet 2018



Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Bilan Actif

PREMIER ASSOCIES



Période du 01/01/18 au 30/06/18
Edition du 11/07/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 30/06/2018	Net (N-1) 31/12/2017
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 638	2 637	1	2 638
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	2 638	2 637	1	2 638
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 301 387		12 301 387	12 302 149
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	12 301 387		12 301 387	12 302 149
ACTIF IMMOBILISÉ	12 304 025	2 637	12 301 388	12 304 787

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				5 866
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	6 681 347		6 681 347	7 804 286
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	6 681 347		6 681 347	7 810 152
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	30 627		30 627	362
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	30 627		30 627	362
ACTIF CIRCULANT	6 711 974		6 711 974	7 810 513

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	19 015 999	2 637	19 013 362	20 115 300
----------------------	-------------------	--------------	-------------------	-------------------

Bilan Passif

Période du 01/01/18 au 30/06/18

Edition du 11/07/18

Tenue de compte

PREMIER ASSOCIES

RUBRIQUES	Net (N) 30/06/2018	Net (N-1) 31/12/2017
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 383 000	2 383 000	2 383 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 084 319	9 084 319
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	238 300	222 128
Réserves statutaires ou contractuelles	748 000	
Réserves réglementées	1 078	1 078
Autres réserves		
Report à nouveau	346 446	2 162 998
Résultat de l'exercice	5 726 425	5 399 619
TOTAL situation nette :	18 527 568	19 253 142
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	18 527 568	19 253 142
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	283 930	
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	283 930	
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	71 227	784 225
Dettes fiscales et sociales	130 637	77 933
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	201 864	862 158
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	201 864	862 158
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	19 013 362	20 115 300



Compte de Résultat (Première Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/18 au 30/06/18
Edition du 11/07/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 30/06/2018	Net (N-1) 31/12/2017
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			745 042	
PRODUITS D'EXPLOITATION			745 042	
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			42 854	12 603
TOTAL charges externes :			42 854	12 603
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			235	468
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			2 637	
TOTAL dotations d'exploitation :			283 930	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			88 690	
CHARGES D'EXPLOITATION			418 346	13 071
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			326 696	(13 071)



Compte de Résultat (Seconde Partie)

PREMIER ASSOCIES

Période du 01/01/18 au 30/06/18
Edition du 11/07/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 30/06/2018	Net (N-1) 31/12/2017
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	326 696	(13 071)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	5 500 000	5 500 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	474	
	5 500 474	5 500 000
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER	5 500 474	5 500 000
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	5 827 170	5 486 929
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	1	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	762	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	762	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(761)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	99 983	87 310
TOTAL DES PRODUITS	6 245 517	5 500 000
TOTAL DES CHARGES	519 091	100 381
BÉNÉFICE OU PERTE	5 726 425	5 399 619



PREMIER ASSOCIES
ANNEXE AU 30 Juin 2018



I) **FAITS MARQUANTS**

Notre société dégage au titre de l'exercice 2018 un profit de 5 726 425 € contre un profit de 5 399 619 € en 2017.

Le résultat est composé essentiellement :

- des dividendes de la société Les Nouveaux Constructeurs pour 5 500 k€,
- d'un produit net de 382 k€ correspondant au débouclage des différents litiges de l'opération immobilière « Breuillet ». Ne subsiste dans les comptes qu'une provision pour le dernier contentieux évalué à 275 k€,
- au remboursement par l'Administration de la taxe de 3% sur les dividendes distribués en 2016, pour un montant de 74 k€ dont 4.9 k€ d'intérêts moratoires,
- de l'impôt sur les sociétés pour 174 k€.

II) **METHODES COMPTABLES**

Préambule :

- Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général.

- L'exercice a une durée exceptionnelle de 6 mois couvrant la période du 01/01/2018 au 30/06/2018, suivant décision de l'assemblée générale mixte du 18 mai 2018.

➤ **Immobilisations financières**

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'utilité des participations détenues dans les sociétés de capitaux est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice, à l'exception de la filiale Les Nouveaux Constructeurs pour laquelle on retient le cours de bourse ou la quote-part de situation nette consolidée au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la valeur d'utilité et la valeur brute comptable de la participation.

Fiscalité

Le résultat fiscal pour l'année 2018 s'élève à 602 170 €. Un impôt sur les sociétés d'un montant de 174 057 € a été constaté dans les comptes.

III) PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Libellé	Provisions 31/12/2017	Dotations	Reprises (provisions utilisées)	Reprises (provisions non utilisées)	Provisions 30/06/2018
TOTAL PROVISIONS	0	286 567	0	0	286 567
PROVISIONS POUR RISQUES	0	283 930	0	0	283 930
1) Provisions pour garanties	0	275 000	0	0	275 000
2) Autres provis° pr risq. & ch.exploitation	0	8 930	0	0	8 930
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	0	2 637	0	0	2 637
1) Provisions dépréciations immobilisations corporelles	0	2 637	0	0	2 637
Total exploitation		286 567	0	0	
Total financier		0	0	0	
Total exceptionnel		0	0	0	



IV) ETAT DES DETTES ET CREANCES

Rubriques en euros	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres Immobilisations Financières	0	0	0
Autres créances clients	0	0	0
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	8 930	8 930	0
Groupes et associés	6 672 417	6 672 417	0
Débiteurs divers	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL	6 681 347	6 681 347	0

PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF
(en euros)

Néant



Rubriques (en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	71 227	71 227	
Dettes fiscales et sociales	130 637	130 637	
Dettes sur immobilisations			
Groupe et associés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
TOTAL	201 864	201 864	

CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer :

- sur dettes financières	
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 109
- sur dettes personnel	
- sur dettes fiscales et sociales	235

V) ENGAGEMENTS HORS BILAN

- a) **Abandons de créances conditionnels dont a bénéficié notre société :**
Néant.
- b) **Engagements reçus :**
Néant.



VI) ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/2017 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Apport capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 30/06/2018
Capital social	2 383 000					2 383 000
Prime d'apport	9 084 319					9 084 319
Réserve légale	222 128				16 172	238 300
Réserves réglementées	1 078					1 078
Réserve ordinaire	0					0
Réserve temporaire	0				748 000	748 000
Report à nouveau créditeur	2 162 998	5 399 619	-6 451 999		-764 172	346 446
Bénéfice 2017	5 399 619	-5 399 619				0
Bénéfice 2018 avant affectation		5 726 425				5 726 425
	19 253 142	5 726 425	-6 451 999	0	0	18 527 568

La valeur nominale de l'action s'élève à 0.35 €

VII) ACTIONNARIAT

Catégories actions	30/06/2018
Actions ordinaires (AO)	2 200 000
Actions de préférence (AP)	4 608 571
Total	6 808 571



VIII CONSOLIDATION

Identité de la société-mère consolidant les comptes de la société :

PREMIER INVESTISSEMENT

50 Route de la Reine

92100 Boulogne

SIREN : 315 904 144

Etat financiers disponibles au siège de la société

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS - Exercice clos le 30/06/2018

20/07/2018

Filiales et participations	Capital	Devises	Quote part du capital détenus (en %)	Valeur comptable des titres détenus en euros		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés		Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations date du dernier exercice clos	Capitaux propres
				Brute	Nette	Bruts	Provisions						
Participations >= 10 % et < 50 %													
Les Nouveaux Constructeurs	16 039 755 Euros		13,72%	12 301 387	12 301 387	0	0	CT EHBANN XT COM TABLE	66 605 524	43 646 080	5 500 000	31/12/2017	199 835 114
TOTAL				12 301 387	12 301 387	0	0		66 605 524	43 646 080	5 500 000		199 835 114

