

Le 12 novembre 2018

PROJET DE TRAITE DE FUSION

Entre

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Société Absorbante

Et

PREMIER ASSOCIES

Société Absorbée




1

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris 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 unique d'identification 722 032 778,

représentée par Monsieur Moïse Mitterrand, Président du directoire, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après désignée la « **Société Absorbante** » ou « **LNC** »,

D'UNE PART,

ET

- **PREMIER ASSOCIES**, société par actions simplifiée au capital de 770.000 euros 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,

représentée par la société Premier Investissement, Présidente, elle-même représentée par Monsieur Olivier Mitterrand,

ci-après dénommée la « **Société Absorbée** » ou « **Premier Associés** »,

d'autre part,

La Société Absorbante et la Société Absorbée (ci-après désignées collectivement les « **Parties** ») ont convenu de la fusion par voie d'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante (ci-après la « **Fusion** ») dans les conditions légales et réglementaires et selon les termes du présent projet traité de fusion (ci-après le « **Traité de Fusion** »).

SECTION I

CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION - VALORISATION DES ACTIFS ET PASSIFS TRANSFERES

ARTICLE 1. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTIES A LA FUSION

1.1 La Société Absorbée

1.1.1 *Présentation de la Société Absorbée*

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.

En 2013, Premier Investissement, 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 315 904 144 RCS Nanterre (« **Premier Investissement** »), seule associée de la Société Absorbée et société contrôlant la Société Absorbante, a procédé à la mise en place d'un programme d'intéressement à destination d'une trentaine de salariés et mandataires sociaux de LNC (les « **Managers** ») permettant à ces derniers d'être associés au développement de la LNC par le biais d'un investissement dans la société Premier Associés.

Premier Associés dispose pour seul actif 2.200.000 actions LNC, dont (i) 1.114.951 actions LNC apportées par Premier Investissement aux termes d'un contrat d'apport en date du 12 juin 2013 et (ii) le solde, ayant essentiellement été acquis auprès de Premier Investissement par Premier Associés au moyen de ses fonds propres.

En rémunération de l'apport des actions LNC et des apports en numéraire effectués, Premier Investissement est ainsi venue à détenir 4.608.571 actions de préférence de catégorie P (les « **Actions P** ») de Premier Associés.

Dans le cadre de ce plan, une trentaine de salariés et mandataires sociaux de LNC ont ainsi souscrit à 2.200.000 actions ordinaires de catégorie O (les « **Actions O** ») de Premier Associés en juin 2013, lors d'une augmentation de capital en numéraire, d'une valeur nominale de 0,35 € par action, libérables en 3 ans.

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 niveau du résultat opérationnel cumulé (« **ROC** ») réalisé par LNC sur le territoire français au titre des exercices 2013 à 2017¹.

¹ Mécanisme prévue par les statuts de Premier Associés :

- Si ROC < 130m€, les droits financiers des Actions O sont égaux à zéro et ceux des Actions P à 100% de l'actif net) ;
- Si ROC > 180m€, chaque Actions O ouvre droit à une action LNC détenue par PREMIER ASSOCIES 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.



Le ROC de LNC pour les exercices 2013-2017 étant supérieur au seuil statutaire fixé à 180m€, les Actions P ne bénéficient plus d'aucun droit financier à partir de l'exercice de LNC ouvert le 1^{er} janvier 2018, tous les droits financiers ayant été transférés au profit des Actions O essentiellement détenues par les Managers par l'effet de la mécanique statutaire de bascule susvisée.

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 ou avantage particulier.

1.1.2 Principales caractéristiques de la Société Absorbée

La Société Absorbée a pour principale activité la gestion de sa participation dans la Société Absorbante.

Son siège social est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt et elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de de Nanterre sous le numéro 562 048 256.

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

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.

A la date des présentes et après prise en compte de l'annulation des Actions P ci-avant exposée, le capital social de la Société Absorbée s'élève à la date des présentes à 770.000 euros. Il est divisé en 2.200.000 actions de 0,35 euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Premier Associés n'a émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 2.200.000 actions composant son capital social.

Premier Associés n'emploie aucun salarié.

Premier Associés ne détient aucun autre actif significatif que les 2.200.000 actions LNC.

La Société Absorbée n'a pas été émis de titres de créances ou de valeurs mobilières donnant donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

m

om

1.2 La Société Absorbante

1.2.1 *Présentation de la Société Absorbante*

LNC a été constituée sous forme de société anonyme à conseil d'administration le 20 avril 1972 par Monsieur Olivier Mitterrand.

Elle a adopté la forme de société anonyme à directoire et conseil de surveillance aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du 27 juin 2003.

Ses titres sont admis sur le compartiment B d'Euronext Paris depuis 2006.

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

LNC emploie plus de 250 salariés.

1.2.2 *Principales caractéristiques de Société Absorbante*

La Société Absorbante 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.

Son siège social est situé 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt et elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro unique d'identification 722 032 778.

Elle a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 8 juin 2071, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Son exercice social débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Le capital social de LNC s'élève à la date des présentes à 16.039.755 euros. Il est divisé en 16.039.755 actions de 1 euro de valeur nominale chacune intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Les actions de LNC sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004023208 et le mnémonique LNC

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.

ARTICLE 2. LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION DE FUSION

2.1 Liens en capital

A la date de présentes, 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.

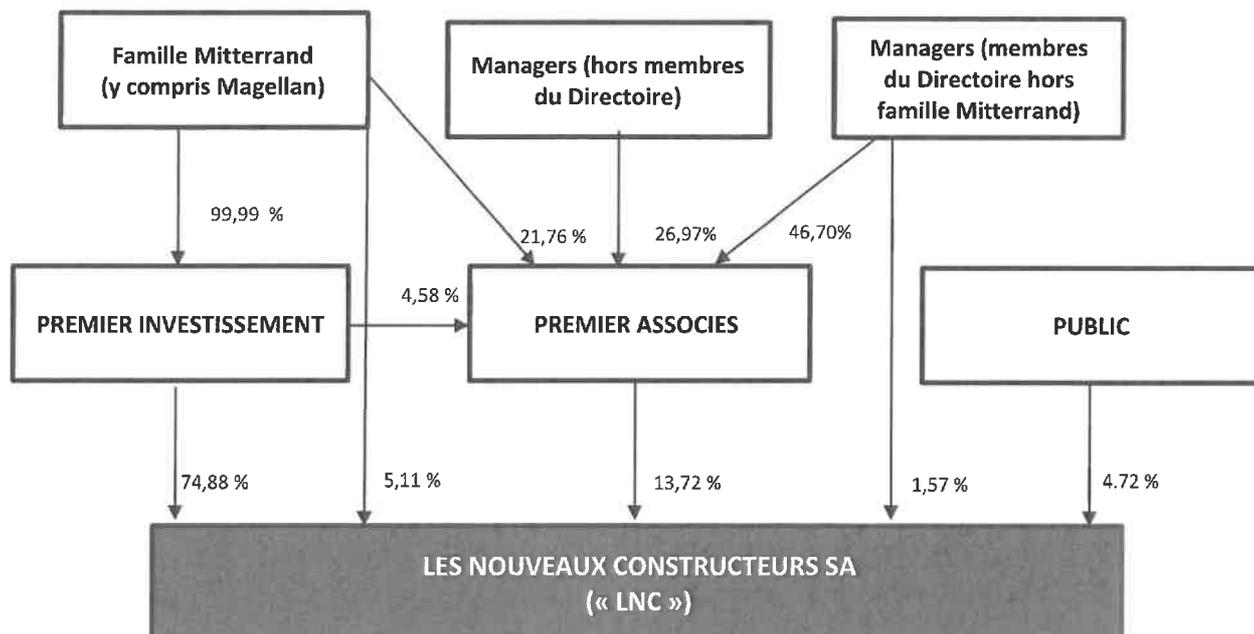
La Société Absorbante ne détient aucune action de la Société Absorbée.

Toutefois, il est précisé que, nonobstant la perte de contrôle de la Société Absorbée par Premier Investissement à la suite de l'annulation des Actions P ci-avant exposée, la Société Absorbée, qui reste par ailleurs présidée par la société Premier Investissement, continuera 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 Mitterrand² (le "**Concert**"), jusqu'à la réalisation effective de la Fusion. Le Concert détient 93,71 % du capital social et 95,81 % des droits de vote de la Société Absorbante.

La Société Absorbée sortira du Concert à la Date de Réalisation (tel que ce terme à l'Article 15 du Traité de Fusion) par l'effet de la Fusion, emportant la disparition de la Société Absorbée. 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% du capital et 89% des droits de vote de LNC.

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.

L'organigramme simplifié ci-après présente la répartition du capital social des sociétés LNC et Premier Associés.



2.2 Dirigeants 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.

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.

ARTICLE 3. MOTIFS, BUTS ET CONDITIONS DE LA FUSION

3.1 Motifs et buts de la Fusion

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 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 de simplifier et de clarifier la structure actionnariale de la Société Absorbante en supprimant un échelon non nécessaire.

(Signature) 7

Elle 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. Les Managers bénéficieront d'une liquidité possible attachée aux titres émis en rémunération de la Fusion sous réserve des engagements de conservation pris par ces derniers, notamment dans le cadre de la demande de non-lieu à l'obligation de déposer à une offre publique de retrait déposée auprès de l'AMF sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF.

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.

Par ailleurs, la Fusion entraînant la disparition de la Société Absorbée, cette dernière sortira à la Date Réalisation du concert qu'elle formait avec les sociétés Premier Investissement, Magellan et les membres du groupe familial Mitterrand. En conséquence, le concert, tel qu'il existera à la Date de Réalisation, franchira 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, étant précisé à toutes fins utiles que ces derniers n'agissent pas et n'agiront pas de concert vis-à-vis de LNC.

3.2 Conditions de la Fusion

La Fusion sera réalisée dans conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

En conséquence, et sous réserve des conditions suspensives stipulées à l'Article 15 ci-après :

- le patrimoine de la Société Absorbée sera transmis à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ; il comprendra tous les éléments d'actif, biens et droits et valeurs appartenant à la Société Absorbée à cette date, sans exception ni réserve ainsi que les éléments de passif et les obligations de la Société Absorbée à cette date ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers de la Société Absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution n'emporte novation à l'égard desdits créanciers ;
- la Société Absorbée sera dissoute de plein sans liquidation.

ARTICLE 4. COMMISSAIRES A LA FUSION

En application des dispositions des articles L. 236-10 du Code de commerce, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a, par ordonnance du 4 octobre 2018, désigné en qualité de commissaires à la fusion :

- Monsieur Didier Kling, 28, avenue Hoche, 75008 Paris ; et
- Monsieur Antoine Legoux, 107, avenue Victor Hugo, 75116 Paris.

En application des dispositions susvisées, Monsieur Didier Kling et Monsieur Antoine Legoux ont pour mission :



- d'apprécier la valeur des apports en nature devant être effectués par la Société Absorbée à la Société Absorbante, ainsi que de vérifier que le montant de l'actif net apporté par la Société Absorbée est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société Absorbante ;
- de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de la Société Absorbée et de la Société Absorbante sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable ;
- d'établir, sous leur responsabilité, le rapport sur les modalités de la Fusion prévu à l'article L. 236-10 I du Code de commerce ainsi que le rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 236-10 III du Code de Commerce.

Ces rapports seront mis à la disposition des actionnaires de la Société Absorbante et des associés de la Société Absorbée dans les conditions et délais fixés par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

ARTICLE 5. INSTITUTIONS REPRESENTATIVES DU PERSONNEL

Le Comité Social et Economique de la Société Absorbante a préalablement à la signature du présent Traité de Fusion, été informé et consulté sur l'opération de Fusion et a rendu un avis favorable sur l'opération de fusion en date du 18 octobre 2018.

ARTICLE 6. DATE D'EFFET ET DATE DE REALISATION DE LA FUSION

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce, la Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante tous les éléments composant son patrimoine, dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'Article 15 du présent Traité de Fusion).

Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 du Code de commerce, il est précisé que 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 (visée au paragraphe 1.1.1 ci-avant).

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article R.236-1 du Code de commerce, toutes les opérations réalisées par la Société Absorbée pendant la période comprise entre la Date d'Effet et la Date de Réalisation, seront considérées de plein droit, du point de vue comptable et fiscal, comme ayant été réalisées pour le compte de la Société Absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

ARTICLE 7. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION

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, dont une copie figure en Annexe 1. aux présentes ; cette situation comptable 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, dont une copie figure en Annexe 2 aux présentes.

Les comptes annuels et la situation comptable intermédiaire de la Société Absorbée seront mis à la disposition des associés de la Société Absorbée conformément à l'article R. 236-3 du Code de commerce.

Les comptes annuels et consolidés et le rapport financier semestriel de la Société Absorbante seront mis à la disposition des actionnaires de la Société Absorbante conformément aux l'article R. 236-3 du Code de commerce. Ils peuvent en outre être consultés sur le site internet de la Société Absorbante (<https://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/le-groupe/finance/>).

ARTICLE 8. METHODES DE VALORISATION

8.1 Evaluation des apports

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 à la Date d'Effet, soit au 9 octobre 2018, telle que celle-ci ressort de la situation comptable intermédiaire de Premier Associés arrêtée à cette date figurant en Annexe 1.

Les méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer la valeur réelle des biens et droits apportés et des éléments de passif sont exposées en Annexe 3.

8.2 Rapport d'échange

Le rapport d'échange a été déterminé sur la base de la valeur réelle de la Société Absorbée et de la Société Absorbante. Les méthodes d'évaluations utilisées pour déterminer la valeur réelle de la Société Absorbée et de la Société Absorbante et pour calculer le rapport d'échange sont détaillées en Annexe 3.

SECTION II

PATRIMOINE A TRANSMETTRE A TITRE DE FUSION PAR LA SOCIETE ABSORBEE - DECLARATIONS - CONDITIONS DE LA FUSION

ARTICLE 9. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE

9.1 Principe

Dans le cadre de la Fusion, la Société Absorbée transmet à la Société Absorbante, qui l'accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions ci-après stipulées, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, étant entendu que l'énumération ci-dessous n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, l'universalité de patrimoine de la Société Absorbée devant être dévolue à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation (telle que définie ci-dessous).

9.2 Eléments d'actif transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante

Aux fins des présentes, le terme « actif » désigne d'une façon générale la totalité des éléments d'actif de la Société Absorbée tels que ces éléments existaient à la Date d'Effet et dans l'état où ils se trouveront modifiés, tant activement que passivement, à la Date de Réalisation.

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 d'Effet :

En euros	Brut	Amortissements Provisions	VNC	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	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	102 327 296,55



9.3 Eléments de passif pris en charge par la Société Absorbante

Aux fins des présentes, le terme « passif » désigne d'une façon générale la totalité des obligations et du passif du bilan de la Société Absorbée (hors capitaux propres), tels qu'ils existaient à la Date d'Effet et tels qu'ils se trouveront modifiés, réduits ou augmentés, à la Date de Réalisation.

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 à la Date d'Effet :

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

9.4 Autres éléments d'actifs ou de passif apportés non constatés dans les comptes annuels

Néant.

9.5 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

9.6 Engagements hors bilan

Indépendamment des éléments d'actifs et de passifs apportés ci-avant désignés, à la Date de Réalisation, la Société Absorbante bénéficiera, le cas échéant, des engagements reçus par la Société Absorbée et sera substituée à la Société Absorbée dans la charge des engagements donnés par la Société Absorbée, étant précisé qu'à la date d'établissement du présent Traité de Fusion, la Société Absorbée ne bénéficie ou n'a consenti aucun engagement hors bilan.



ARTICLE 10. CONDITIONS DE LA FUSION

10.1 Propriété et jouissance du patrimoine transmis

Conformément aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, la Société Absorbante aura la propriété et la jouissance des droits et biens de la Société Absorbée, en ce compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de cette dernière, à compter de la Date de Réalisation.

Comme indiqué ci-dessus, le patrimoine de la Société Absorbée devant être dévolu dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation, toutes les opérations actives et passives dont les biens transmis auront pu faire l'objet entre la Date d'Effet et la Date de Réalisation seront considérées de plein droit comme ayant été faites pour le compte exclusif de la Société Absorbante.

L'ensemble du passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnées par la dissolution de la Société Absorbée, seront transmis à la Société Absorbante.

Il est précisé que :

- la Société Absorbante assumera l'intégralité des dettes et charges de la Société Absorbée de quelque nature qu'elles soient, y compris celles qui seraient antérieures à la Date d'Effet et qui auraient été omises dans la comptabilité de la Société Absorbée ;
- s'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la Société Absorbante et les sommes effectivement réclamées par les tiers, la Société Absorbante serait tenue d'acquitter tout excédent de passif, sans recours ni revendication possible de part et d'autre.
- l'énonciation du passif de la Société Absorbée pris en charge par la Société Absorbante figurant à l'article 9.3 ne constitue pas une reconnaissance de dette à l'égard des créanciers de la Société Absorbée qui seront tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement à compter de la Date de Réalisation dans les droits, actions, hypothèques, privilèges, garanties et sûretés personnelles ou réelles de toute nature qui pourraient être attachées aux créances incluses dans les apports consentis par la Société Absorbée à raison de la Fusion.

10.2 Charges et conditions de la Fusion

10.2.1 Concernant la Société Absorbée

- (i) La Société Absorbée s'interdit formellement jusqu'à la Date de Réalisation, si ce n'est avec l'accord de la Société Absorbante, d'aliéner, de prêter, de donner à gage, à titre de nantissement ou de garantie, de mettre en fiducie ou de consentir tout autre droit sur les biens apportés, et généralement d'en disposer sous quelque forme que ce soit, mais elle continuera d'exercer toutes les prérogatives attachées à la propriété desdits biens apportés.
- (ii) Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la Société Absorbée sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la Société Absorbante.

- (iii) Enfin, après réalisation de la Fusion, le représentant de la Société Absorbée devra, à première demande et aux frais de la Société Absorbante, fournir à cette dernière tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la transmission des biens compris dans le patrimoine de la Société Absorbée et de l'accomplissement de toutes formalités nécessaires

10.2.2 Concernant la Société Absorbante

- (i) La Société Absorbante prendra les biens et droits transmis dans leur consistance et leur état à la Date de Réalisation sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre la Société Absorbée.
- (ii) La Société Absorbante sera débitrice des créanciers de la Société Absorbée au lieu et place de celle-ci sans qu'il résulte novation à l'égard des créanciers.

Les créanciers non obligataires de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, dont la créance serait antérieure à la publicité donnée au présent Traité de Fusion, pourront former opposition dans un délai de trente (30) jours à compter de la dernière publication du présent projet de Fusion (i) au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (ou sur les sites internet des Parties conformément aux dispositions de l'article R. 236-2-1 du Code de commerce) et (ii) au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de Fusion.

- (iii) La Société Absorbante supportera à compter de la Date de Réalisation toutes les charges et obligations (impôts, contributions, taxes, salaires, etc.) auxquelles les biens ou les activités transférés peuvent ou pourront être assujettis et reprendra tous les engagements d'ordres social et fiscal pris par la Société Absorbée.
- (iv) La Société Absorbante sera tenue de continuer jusqu'à leur expiration ou résiliera à ses frais, sans recours contre la Société Absorbée, tous les contrats auxquels cette dernière est partie. Elle supportera le coût des primes et redevances y afférentes y compris les frais des avenants à établir.
- (v) La Société Absorbante sera subrogée dans le bénéfice de tous droits, ainsi que dans le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, marchés, conclus par la Société Absorbée avec toutes administrations et tous tiers, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations ou permissions administratives qui auraient été consenties à la Société Absorbée.
- (vi) La Société Absorbante aura, à compter de la Date de Réalisation, tous pouvoirs pour, en lieu et place de la Société Absorbée, tenter ou poursuivre toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux dettes prises en charge au titre de la Fusion, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.
- (vii) La Société Absorbante sera tenue à l'acquit du passif de la Société Absorbée dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, et plus généralement à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunt et de titres de créances pouvant exister, comme la Société Absorbée est tenue de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu.



Elle subira la charge de toutes garanties qui auraient pu être conférées relativement au passif par elle pris en charge. Elle sera tenue également, et dans les mêmes conditions, à l'exécution des engagements, sûretés et cautions pris par la Société Absorbée et bénéficiera de toutes contre-garanties y afférentes.

- (viii) La Société Absorbante accomplira toutes formalités requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des divers éléments d'actif ou droits transférés, tout pouvoir étant donné à cet effet au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes.

ARTICLE 11. DECLARATIONS ET GARANTIES

11.1 Déclarations générales de la Société Absorbée

La Société Absorbée déclare :

- qu'elle est une société par actions simplifiée régulièrement constituée conformément au droit français ;
- qu'elle a la capacité et a obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires de la part de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le présent Traité de Fusion et plus généralement satisfaire à toutes les obligations résultant de la Fusion ;
- qu'elle n'est pas actuellement en état de cessation des paiements et ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens ;
- qu'elle est valablement propriétaire et à la libre et exclusive jouissance de l'ensemble biens et éléments apportés qui figurent à l'actif de son bilan et que lesdits biens et éléments dont elle a la jouissance ou la propriété ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, warrant, ou gage quelconque ainsi qu'il résulte de l'état des privilèges et nantissements figurant en Annexe 4,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas de litige autre que celui décrit en Annexe 5 ou autres éléments susceptibles d'avoir un impact significatif sur la valeur de son actif net,
- qu'elle n'emploie aucun salarié ;
- qu'elle n'a pas de crédit-bail en cours dont elle n'aurait pas informé la Société Absorbante ;
- qu'elle n'est propriétaire d'aucune marque et d'aucun brevet dont elle n'aurait pas informé la Société Absorbante.

En outre, la Société Absorbée s'engage à remettre ses livres de comptabilité et l'ensemble de ses pièces comptables, archives et dossiers à la Société Absorbante dès la réalisation définitive de la Fusion.

11.2 Déclarations sur les droits et biens immobiliers apportés

Le bien immobilier figurant à l'actif de la Société Absorbée décrit en Annexe 6 est transmis en toute propriété tel qu'il existera à la Date de Réalisation sans aucune exception, ni réserve.

A cet égard, il est précisé que la Société Absorbée a convenu de rétrocéder ledit bien immobilier (composé de plusieurs parcelles non-constructibles) à la commune de Breuillet, à sa valeur réelle, soit un (1) euro. La vente devra intervenir en 2019.

Le Traité de Fusion ou un extrait de cet acte et, éventuellement, tous actes postérieurs qui s'y rapportent, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance de signatures, afin que cet acte acquière tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi dès l'origine dans la forme notariée ; le notaire établira les origines de propriété des immeubles transmis et en fera une plus ample désignation.

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs sont donnés au notaire qui aura ainsi été mandaté à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires établissant la désignation et l'origine de propriété des immeubles transmis, et mettre la désignation desdits immeubles en concordance avec tous documents hypothécaires et cadastraux.

11.3 Déclarations générales de la Société Absorbante

La Société Absorbante déclare qu'elle :

- est une société anonyme régulièrement constituée conformément au droit français ;
- a la capacité et a obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires de la part de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le présent Traité de Fusion et plus généralement satisfaire à toutes les obligations résultant de la Fusion ;
- a la capacité et remplit les conditions légales pour exercer l'ensemble des activités exercées par la Société Absorbée ;
- n'est pas actuellement en état de cessation des paiements et ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

SECTION III

RAPPORT D'ECHANGE - REMUNERATION DE LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE - AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - PRIME DE FUSION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

ARTICLE 12. RAPPORT D'ECHANGE

En vue de la détermination de la rémunération des apports de la Société Absorbée et pour les besoins du calcul de la parité de Fusion, les valorisations de la Société Absorbée et de la Société Absorbante ont été déterminées dans les conditions définies en Annexe 3.

En conséquence des valorisations respectives des sociétés participant à la Fusion, 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.

ARTICLE 13. REMUNERATION DE LA FUSION ET AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE – PRIME DE FUSION

13.1 Rémunération de la fusion et augmentation du capital social de la Société Absorbante

La Société Absorbée détient deux millions deux cent mille (2.200.000) actions composant le capital social de la Société Absorbante.

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de la Société Absorbée recevront en échange des 2.200.000 actions de la Société Absorbée, 2.200.000 actions de la Société Absorbante.

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, par la création de 2.200.000 actions nouvelles.

Ces actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits et avantages (sous réserve des engagements de conservation pris par les associés de la Société Absorbée dans le cadre des opérations de Fusion), avec effet à compter de la Date de Réalisation. Elles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation.

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.

13.2 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.

13.3 Réduction de capital

La Société Absorbée étant titulaire de deux millions deux cent mille (2.200.000) actions de la Société Absorbante, cette dernière recevra à la Date de Réalisation 2.200.000 de ses propres actions.

En conséquence, en cas de réalisation de la Fusion, il sera proposé à l'assemblée générale de la Société Absorbante appelée à se prononcer sur la Fusion, d'annuler ces actions en procédant, immédiatement après l'augmentation de capital visée ci-dessus, à une réduction du capital social de la Société Absorbante d'un montant égal à la valeur nominale de ses propres actions qu'elle détiendra par suite de la Fusion (soit 2.200.000 euros), par voie d'annulation desdites actions (la « **Réduction de Capital** »).

A l'issue de la Réduction de Capital, le montant du capital de la Société Absorbante sera donc identique au montant du capital avant réalisation de la Fusion, à savoir 16.039.755 euros.

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.

ARTICLE 14. DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, la Société Absorbée sera dissoute de plein droit à la Date de Réalisation.

Le passif de la Société Absorbée sera entièrement pris en charge par la Société Absorbante.

La dissolution de la Société Absorbée ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

A la Date de Réalisation, la Société Absorbante inscrira en compte au profit des associés de la Société Absorbée, les actions nouvelles émises en contrepartie des apports effectués par cette dernière.

SECTION VI

REALISATION DE LA FUSION

ARTICLE 15. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Traité de Fusion est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, la date de réalisation définitive de la Fusion et de l'augmentation de capital de la Société Absorbante sera la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives visées ci-dessus (la « **Date de Réalisation** »).

La réalisation des conditions suspensives sera suffisamment établie, chacune en ce qui la concerne et vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes des procès-verbaux des décisions de la collectivité des associés de la Société Absorbée et de la Société Absorbante.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus au plus tard le 30 juin 2019, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai par les Parties, considérées comme nulles et non avenues sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

SECTION VII
REGIME FISCAL DE LA FUSION

ARTICLE 16. REGIME FISCAL

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent chacune être une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés en France dans les conditions de droit commun.

Les soussignées déclarent qu'elles se conformeront à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la Fusion.

En particulier, la Société Absorbée et la Société Absorbante s'engagent à procéder dans les délais requis à toutes les déclarations propres à leur permettre de bénéficier des régimes ci-après exposés.

16.1 *Droits d'enregistrement*

La Fusion, intervenant entre deux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts (le « **CGI** »).

En conséquence, la Fusion sera enregistrée moyennant le paiement d'un droit fixe de 500 euros.

16.2 *Impôt sur les sociétés*

16.2.1 *Date d'effet rétroactif de la Fusion*

Conformément aux stipulations de l'Article 6 du Traité de Fusion, les Parties décident de conférer à la Fusion un effet rétroactif comptable et fiscal au 9 octobre 2018.

En conséquence, les résultats comptable et fiscal bénéficiaires ou déficitaires réalisés depuis cette date par la Société Absorbée seront compris dans les résultats comptable et fiscal de la Société Absorbante au titre de l'exercice en cours ouvert le 1er janvier 2018.

16.2.2 *Option pour le régime fiscal de faveur de l'article 210 A du CGI et engagements correspondants*

Les soussignées déclarent soumettre la Fusion au régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

Il résulte des dispositions de cet article et des engagements ci-après :

- que les plus-values nettes et les profits dégagés sur l'ensemble des éléments d'actifs apportés du fait de la Fusion ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés,
- qu'il en sera de même de la plus-value dégagée par la Société Absorbante lors de l'annulation des actions de son propre capital qu'elle recevra du fait de la Fusion.

A ce titre, la Société Absorbante s'engage expressément à respecter l'ensemble des engagements prévus au 3 de l'article 210 A du CGI, à savoir :

- (a) reprendre à son passif d'une part, les provisions dont l'imposition est différée chez la Société Absorbée et d'autre part, s'il y a lieu, la réserve spéciale où la société absorbée a porté les plus-values à long terme et la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du CGI;



- (b) se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- (c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables, en ce compris, notamment, les titres de participation définis au a quinques du I de l'article 219 du CGI qui lui sont apportées lors de la Fusion d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée à la Date de Réalisation ;
- (d) réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions fixées par l'article 210 A-3. d. du CGI, les plus-values dégagées, s'il y a lieu, par la Société Absorbée lors de l'apport de ses biens amortissables dans le cadre de la Fusion ; cet engagement comprend l'obligation de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégré ;
- (e) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée ou, à défaut, à comprendre dans ses résultats de l'exercice de la Fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée.

16.3 Obligations déclaratives

La Société Absorbante s'engage, par ailleurs, à respecter les engagements déclaratifs suivants, pour autant qu'ils trouvent à s'appliquer :

- joindre à sa déclaration annuelle de résultat au titre de l'exercice au cours duquel est réalisée la Fusion et, en tant que de besoin, des exercices suivants, un état de suivi des valeurs fiscales visé à l'article 54 septies-I du CGI et à l'article 38 quindecies de l'Annexe III au CGI, établi conformément au modèle fourni par l'administration fiscale ;
- renseigner et tenir à la disposition de l'administration fiscale le registre de suivi des plus-values sur éléments d'actif non amortissables et dont l'imposition a été reportée, prévu à l'article 54 septies-II du CGI.

Conformément aux dispositions de l'article 201 du CGI, la Société Absorbée s'engage à informer l'administration fiscale de sa cessation d'activité dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la date de publication de la Fusion dans un journal d'annonces légales et fera parvenir à l'Administration fiscale, dans un délai de soixante (60) jours suivant cette publication, la déclaration de ses résultats non encore imposés, accompagnée de l'état de suivi des valeurs fiscales visé à l'article 54 septies-I du CGI.

D'une manière générale et à compter de la Date de Réalisation, la Société Absorbante se substituera à la Société Absorbée pour l'exécution de tous engagements et obligations de nature fiscale relatifs aux éléments d'actifs lui étant transmis dans le cadre de la Fusion et éventuellement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion de la réalisation par cette dernière d'opérations antérieures à la Fusion (apports partiels d'actifs, apports de titres, fusions, scissions, etc.), et notamment en tant que de besoin, ceux éventuellement pris antérieurement par la Société Absorbée en application des articles 145 et 216, 209 II, 210 A, 210 B, 210 B bis et 210 C du CGI.



16.4 *Taxe sur la valeur ajoutée*

Dès lors que (i) la Fusion envisagée emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du CGI, (ii) la Société Absorbante et la Société Absorbée sont toutes deux assujetties et redevables de la taxe sur la valeur ajoutée (la « **TVA** ») en France et (iii) la Société Absorbante poursuivra l'exploitation de l'universalité transmise par la Société Absorbée, il sera fait application de plein droit des dispositions de l'article 257 bis du CGI qui prévoit la dispense d'imposition à la TVA des livraisons de biens et prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens, tel que commenté dans la doctrine administrative.

La Société Absorbante sera réputée continuer la personne de la Société Absorbée et s'engage en conséquence à respecter les obligations auxquelles la Société Absorbée aurait été tenue si elle avait poursuivi son exploitation. La Société Absorbante sera ainsi purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée au titre de l'universalité transmise. En conséquence, la Société Absorbée transférera purement et simplement le crédit de TVA dont elle disposera, le cas échéant, à la Date de Réalisation et la Société Absorbante sera tenue de procéder, le cas échéant, aux régularisations des droits à déduction prévues par les dispositions fiscales et aux taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité auxquelles la Société Absorbée aurait été tenue de procéder si elle avait poursuivi son activité.

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclareront le montant total hors taxe des actifs transmis sur la ligne « Autres Opérations non-imposables » de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la Fusion sera réalisée.

16.5 *Contribution économique territoriale*

La contribution économique territoriale comprend la cotisation foncière des entreprises et la cotisation sur la valeur ajoutée. Eu égard au principe d'annualité gouvernant ces contributions, la Société Absorbante s'engage à se substituer aux obligations de la Société Absorbée.

16.6 *Autres impôts et taxes*

De façon générale, la Société Absorbante sera subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée au titre de la déclaration et du paiement de toute taxe, cotisation ou impôt restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution, mais également dans le bénéfice de tout excédent ou crédit éventuel.

16.7 *Opérations antérieures*

D'une manière générale, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans l'ensemble des droits et obligations de la Société Absorbée et s'oblige à reprendre les bénéfices et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée, à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur, en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou de taxe sur le chiffre d'affaires.



D'une manière générale et à compter de la Date de Réalisation, la Société Absorbante se substituera à la Société Absorbée pour l'exécution de tous engagements et obligations de nature fiscale relatifs aux éléments d'actifs lui étant transmis dans le cadre de la Fusion et éventuellement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion de la réalisation par cette dernière d'opérations antérieures à la Fusion (apports partiels d'actifs, apports de titres, fusions, scissions, etc.), et notamment en tant que de besoin, ceux éventuellement pris antérieurement par la Société Absorbée en application des articles 145 et 216, 209 II, 210 A, 210 B, 210 B bis et 210 C du CGI.

SECTION VII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17. REMISE DE TITRES

Il sera remis à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation, tous les titres de propriété, actes, documents et autres pièces concernant les biens et droits transférés par la Société Absorbée à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion.

ARTICLE 18. FORMALITES

Le présent Traité de Fusion sera publié conformément aux dispositions légales, de telle sorte que le délai accordé aux créanciers pour former opposition à la suite de cette publicité soit expiré avant la tenue des assemblées générales extraordinaires des deux sociétés appelées à se prononcer sur le Traité de Fusion. Les oppositions seront, le cas échéant, portées devant le Tribunal de commerce de Nanterre qui en règlera le sort.

A cet égard, conformément aux dispositions de l'article R. 236-2-1 du Code de commerce, le présent Traité de Fusion et l'avis de fusion visé à l'article R. 236-2 du Code de commerce seront publiés sur le site internet de la Société Absorbante, à savoir : www.lesnouveauxconstructeurs.fr/.

La Société Absorbante accomplira, dans les délais légaux, les formalités prescrites par la loi, ainsi que toutes autres formalités nécessaires en vue de rendre la Fusion opposable aux tiers.

Aucune opération de liquidation n'étant prévue à la suite de la dissolution de la Société Absorbée, le représentant qualifié de la Société Absorbante accomplira également, au nom de la Société Absorbée, les formalités consécutives à sa dissolution, tous pouvoirs lui étant conférés à cet effet et avec faculté de substitution.

ARTICLE 19. FRAIS ET DROITS

Les dépenses communes liées à l'opération de Fusion, constitués en particulier des honoraires des conseils juridiques, des commissaires à la fusion, des frais de contribution AMF, seront supportés par la Société Absorbante.

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located at the bottom right of the page.

ARTICLE 20. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties élisent domicile à leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 21. POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés :

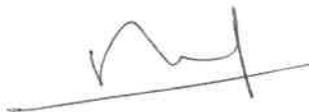
- aux représentants des sociétés Absorbée et Absorbante, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs,
- au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

ARTICLE 22. LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

Le présent Traité de Fusion est soumis à la loi française.

Tout litige auquel pourraient donner lieu l'exécution et/ou l'interprétation du présent Traité de Fusion sera soumis à la compétence exclusive du tribunal de commerce de Nanterre.

Fait à Boulogne-Billancourt, le 12 novembre 2018, en huit (8) exemplaires



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
représentée par Monsieur Moïse Mitterrand



PREMIER ASSOCIES
représentée par Premier Investissement,
Elle-même représentée par Monsieur Olivier
Mitterrand

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 Comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2018 et situation comptable intermédiaire de la Société Absorbée arrêtée au 9 octobre 2018

Annexe 2 Comptes annuels au 31 décembre 2017 de la Société Absorbante

Annexe 3 Evaluation de la Société Absorbante et de la Société Absorbée pour les besoins de la détermination du rapport d'échange

Annexe 4 Etat des privilèges et nantissements

Annexe 5 Litige en cours

Annexe 6 Description du bien immobilier apporté

Annexe 1.

**Comptes annuels et l'exercice clos le 30 juin 2018 et situation comptable intermédiaire
de la Société Absorbée arrêtée au 9 octobre 2018**

m omg

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

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
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 IMPÔTS	5 827 170	5 486 929
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1	
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	



[Handwritten signatures]

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



m

om

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.



M

OM

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

m om

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	Observation s date du dernier exercice clos	Capitaux propres
				Brute	Nette	Bruts	Provisions						
<u>Participations >= 10 % et < 50 %</u>													
Les Nouveaux Constructeurs	16 039 755 Euros		13,72%	12 301 387	12 301 387	0	0	CM EHBANN 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



3

om

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**



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.

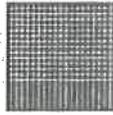
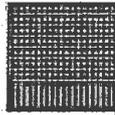
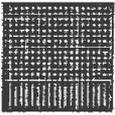
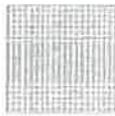
Fait à SAINT MARCEL, le 12 octobre 2018



Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

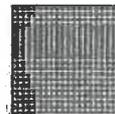
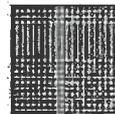
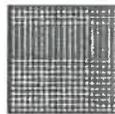
Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located at the bottom right of the page.

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



Etats Comptables et Fiscaux

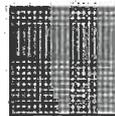
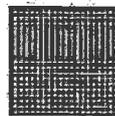
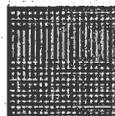
09/10/2018



m



Bilan



3

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				
Écart 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

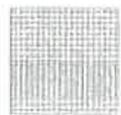
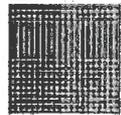
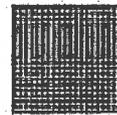
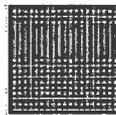
Edition du 09/10/18

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



M

[Handwritten signature]

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				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



M

OM

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 IMPÔTS	(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		6 245 517
TOTAL DES CHARGES	3 375	519 091
BÉNÉFICE OU PERTE	(3 374)	5 726 425



Annexe 2.

Comptes annuels au 31 décembre 2017 de la Société Absorbante

-

m om

Bilan Actif

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 15/02/18
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	524 442		524 442	263 089
Concession, brevets et droits similaires	42 463	42 463	0	0
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	703 858	661 229	42 629	1 728
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 723 212	1 156 142	567 071	264 817
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	33 227	14 661	18 566	20 227
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	4 217 668	2 541 690	1 675 978	1 948 474
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	4 250 895	2 556 351	1 694 544	1 968 702
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	101 958 550	10 668 173	91 290 378	81 069 711
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	34 669 423	6 498 941	28 170 482	21 266 277
Autres immobilisations financières	105 562		105 562	89 225
TOTAL immobilisations financières :	136 733 535	17 167 114	119 566 421	102 425 213
ACTIF IMMOBILISÉ	142 707 642	20 879 606	121 828 035	104 658 732
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	31 737		31 737	42 725
Créances clients et comptes rattachés	36 179 576		36 179 576	23 018 763
Autres créances	115 660 740	40 478 006	75 182 735	121 318 889
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	151 872 053	40 478 006	111 394 048	144 380 377
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				443 826
Disponibilités	104 904 162		104 904 162	80 792 207
Charges constatées d'avance	873 390		873 390	902 023
TOTAL disponibilités et divers :	105 777 552		105 777 552	82 138 056
ACTIF CIRCULANT	257 649 606	40 478 006	217 171 600	226 518 433
Frais d'émission d'emprunts à étaler	128 128		128 128	192 902
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 085 339		3 085 339	3 345 914
TOTAL GÉNÉRAL	403 570 714	61 357 612	342 213 102	334 715 980

Bilan Passif

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 15/02/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé	16 039 755	16 039 755
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	81 285 595	81 285 595
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 603 976	1 603 976
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	24 314
Réserves réglementées		
Autres réserves	56 518 253	73 598 256
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	43 646 080	23 019 385
TOTAL situation nette :	199 117 972	195 571 280
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	717 143	717 143
CAPITAUX PROPRES	199 835 114	196 288 422
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	5 558 895	5 548 958
Provisions pour charges	7 451 475	2 348 496
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13 010 370	7 897 454
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	30 026 163	30 026 163
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 101	5 493
Emprunts et dettes financières divers	71 160 765	63 582 691
TOTAL dettes financières :	101 192 028	93 614 347
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 190 344	2 540 893
Dettes fiscales et sociales	24 280 512	33 315 406
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	100	100
Autres dettes	375 949	806 243
TOTAL dettes diverses :	27 846 906	36 662 642
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	328 683	253 116
DETTES	129 367 617	130 530 104
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	342 213 102	334 715 980

Compte de Résultat (Première Partie)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
 Edition du 15/02/18
 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	66 605 524		66 605 524	52 335 918
Chiffres d'affaires nets	66 605 524		66 605 524	52 335 918
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 466 602	1 925 404
Autres produits			932 470	202 301
PRODUITS D'EXPLOITATION			69 004 596	54 463 622
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			12 220 919	11 323 419
TOTAL charges externes :			12 220 919	11 323 419
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 517 524	1 312 825
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			25 370 138	21 803 159
Charges sociales			10 727 286	9 334 903
TOTAL charges de personnel :			36 097 424	31 138 063
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			493 224	515 349
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			916 874	1 309 147
TOTAL dotations d'exploitation :			1 410 098	1 824 496
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			181 999	181 276
CHARGES D'EXPLOITATION			51 427 963	45 780 079
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			17 576 633	8 683 543

Compte de Résultat (Seconde Partie)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 15/02/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 576 633	8 683 543
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	35 687 216	22 421 949
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	42	85
Autres intérêts et produits assimilés	1 235 556	1 197 157
Reprises sur provisions et transferts de charges	15 751 107	7 245 158
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	68 043	162 311
	52 741 964	31 026 659
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	13 217 786	8 615 680
Intérêts et charges assimilées	1 112 819	2 169 426
Différences négatives de change		4
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	14 330 605	10 785 110
RÉSULTAT FINANCIER	38 411 359	20 241 549
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	55 987 992	28 925 092
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	59 021	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 187 914	43 438
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	1 246 935	43 438
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	294	85 973
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 025 309	18 097
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	1 025 603	104 070
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	221 332	(60 631)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	12 563 244	5 845 076
TOTAL DES PRODUITS	122 993 495	85 533 719
TOTAL DES CHARGES	79 347 416	62 514 334
BÉNÉFICE OU PERTE	43 646 080	23 019 385

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2017

M

om

1°/ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour l'exercice 2017, la société dégage un bénéfice net comptable de 43 646 079.53 €, contre un bénéfice net comptable de 23 019 385.01€, pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 66.6 m€ contre 52.3 m€ en 2016. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. Ces honoraires ont largement couvert les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation positif de 17.58 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 17.1 m€ contre 18.2 m€ en 2016, essentiellement en provenance de LNC Investissement (9.6 m€) et 1^{er} España (7.5 m€).

Au cours de l'exercice 2017, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 40.1 m€ de dividendes à ses actionnaires.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 199.8 m€ à fin 2017 contre 196.3 m€ à fin 2016.

2°/ PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.

➤ Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire



➤ Immobilisations financières

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

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice. Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

- La quote-part de résultat des participations dans les SCI/SNC de construction vente qui correspondent au portage des programmes immobiliers faisant suite à la fusion des sociétés Dominium, Cabrita Promotion en 2012 et Les Nouveaux Constructeurs Entreprises en 2015, est appréhendée par LNC SA l'année même de leur réalisation :

- d'une part, du fait de la transparence des sociétés,
- d'autre part, du fait de l'existence d'une clause statutaire de remontée automatique des résultats sous condition résolutoire du vote de l'assemblée générale des associés.

- Depuis 1999, en conformité avec la méthode préférentielle retenue par le CNC, le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature des actes authentiques par les clients.

Le chiffre d'affaires à l'avancement est déterminé à partir du chiffre d'affaires résultant des actes authentiques pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge brute prévisionnelle à terminaison du programme immobilier pondéré par l'avancement technique et commercial.

Le résultat de l'année est composé du résultat à l'avancement et des coûts variables de l'exercice.

La marge brute à terminaison est déterminée par différence entre :

- Recettes prévisionnelles de l'opération évaluées en fonction des données actuelles du marché
- Coûts prévisionnels hors coûts variables constatés en charges de période, permettant la réalisation des programmes immobiliers.

Dans le cas où une perte à terminaison serait identifiée sur un programme, elle est intégralement provisionnée dès son identification y compris les frais variables encourus jusqu'à l'achèvement.



La provision pour perte à terminaison ainsi déterminée est ré estimée à la clôture de chaque exercice en fonction de l'évolution du budget de l'opération.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au CA résultant des actes authentiques rapporté au CA total budgété.

Frais financiers :

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon la même approche que pour les coûts de structure.

Honoraires commerciaux :

En application du règlement n° 2012-5 du 08 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n°99-03, les honoraires de commercialisation sont inclus au prix de revient du programme à compter du 01^{er} janvier 2013. Ainsi, le calcul de la marge à l'avancement des programmes inclut dorénavant les honoraires de commercialisation au prix de revient.

Dans la mesure où ce règlement conduit à un changement de méthode, celui-ci a été comptabilisé de manière rétroactive conformément à l'article 130-5 du PCG dans les comptes des SCI.

- Par suite de l'arrêté du 20 juillet 2017, la Cour Administrative de Versailles a jugé que l'option comptable pour la méthode à l'avancement n'était pas compatible avec les dispositions de l'article 38-2 bis du Code Général des Impôts qui prévoient que les produits perçus en exécution d'une prestation unique soient rattachés à l'exercice de leur achèvement. La société a décidé de se conformer dès 2017 à ce jugement devenu définitif. Ainsi, le résultat fiscal à l'achèvement s'appliquera aux filiales concernées et dégageant pour la 1^{ère} fois en 2017 une marge brute.

- Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

➤ **Disponibilités**

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

➤ **Créances et dettes libellées en devises étrangères**

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

➤ Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

➤ Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

3°/ COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation	
Créances rattachées à des participations	267	47 994 670	451	52 375 503	
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269	-1 998			
Dettes rattachées à des participations	458	4 193 822	451	-189 009	
		<u>52 186 494</u>		<u>52 186 494</u>	

4°/ COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :
 - o d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,
 - o d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.



A-2 DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

RUBRIQUES ET POSTES (en euros)	IMMOBILISATIONS				AMORTISSEMENTS / PROVISIONS			
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
		Acquisitions				Dotations		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	263 089	1 235 774	974 420	524 442	0	0	0	0
Concessions et brevets	42 463	0	0	42 463	42 463	0	0	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	452 449	452 449	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	655 582	48 276	0	703 858	653 854	7 376	0	661 229
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1 413 583	1 284 049	974 420	1 723 212	1 148 766	7 376	0	1 156 142
IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	33 227	0	0	33 227	13 000	1 661	0	14 661
Matériel informatique	951 062	85 219	67 643	968 637	867 010	71 610	67 643	870 977
Installations et Aménagements généraux	2 648 499	62 953	122 679	2 588 773	1 008 604	247 875	109 115	1 147 364
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel et mobilier de bureau	681 997	13 105	49 845	645 257	472 470	99 928	49 049	523 349
Autres mobiliers de bureau	15 000	0	0	15 000	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	4 329 785	161 276	240 167	4 250 895	2 361 084	421 074	225 806	2 556 351
IMMOBILISATIONS FINANCIERES								
Participations	99 897 713	3 075 385	1 014 548	101 958 550	18 828 002	2 699 166	10 858 995	10 668 173
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations	28 650 052	6 087 434	68 063	34 669 423	7 383 775	0	884 834	6 498 941
Autres immobilisations financières	89 225	49 038	32 701	105 562	0	0	0	0
TOTAL	128 636 990	9 211 857	1 115 312	136 733 535	26 211 777	2 699 166	11 743 829	17 167 114
TOTAL GENERAL	134 380 358	10 657 182	2 329 898	142 707 642	29 721 626	3 127 616	11 969 635	20 879 606

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 309 569.78 € (cumul)

4.3 ETAT DES CREANCES

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts & Dépôts nantis	34 669 423	12 778	34 656 645
Autres Immobilisations Financières	105 562	23 588	81 973
Autres créances clients	36 179 576	36 179 576	
Personnel et comptes rattachés	11 889	11 889	
Sécurité sociale & autres organismes sociaux			
Impôts sur les sociétés			
Autres impôts et taxes	355 423	355 423	
Groupes et associés	114 116 072	114 116 072	
Débiteurs divers	1 209 093	1 209 093	
Charges constatées d'avance	873 390	873 390	
TOTAL	187 520 428	152 781 810	34 738 618

4.4 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

* Produits à recevoir	1 300 343
Liés à la négociation bancaire	69 458
Intérêts à recevoir	1 229 084
Créances clients	1 800
Produits divers à recevoir	0
Dividendes Groupe	0
* Comptes de régularisation actif	4 086 857
- Charges constatées d'avance	873 390
- Frais d'émission d'empruns à étaler	128 128
- Ecart de conversion actif 1er Indonésia	2 424 792
- Ecart de conversion actif 1er Polska	660 547

4.5 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

NATURE (en euros)	Valeur brute 31-déc-16	Provision 31-déc-16	Valeur nette 31-déc-16	Valeur brute 31-déc-17	Provision 31-déc-17	Valeur nette 31-déc-17	Valeur vé nale 31-déc-17
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	443 826	0	443 826	0	0	0	0
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	443 826	0	443 826	0	0	0	0



4.6 ETAT DES DETTES

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	30 026 163	26 163	30 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 101	5 101		
Emprunts et dettes financières divers	134 776	0	134 776	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 190 344	3 190 344		
Dettes fiscales et sociales	24 280 512	24 280 512		
Dettes sur immobilisations	100	100		
Groupe et associés	71 155 692	71 155 692		
Autres dettes	246 246	246 246		
Produits constatés d'avance	328 683	328 683		
TOTAL	129 367 617	99 232 841	30 134 776	

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

* Charges à payer		9 209 705
- sur emprunts	26 163	
- sur dettes financières	5 000	
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 024 186	
- sur dettes fiscales et sociales	8 110 356	
- diverses	44 000	
* Comptes de régularisation passif		328 683
- Produits constatés d'avance	328 683	
- Ecart de conversion passif	0	

4.8 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/16 avant affectat° rés.	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/17
Capital social (1)	16 039 755					16 039 755
Prime d'émission, de fusion	81 285 595					81 285 595
Réserve légale	1 603 976					1 603 976
Réserves réglementées	717 143					717 143
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Autres réserves	73 598 256	23 019 385	-40 099 388			56 518 253
Résultat 2016	23 019 385	-23 019 385				0
Résultat 2017 avant affectation		43 646 080				43 646 080
	196 288 422	43 646 080	-40 099 388	0	0	199 835 114

(1) : Composition du capital social
Valeur nominale

16 039 755
1 €/action

4.9 TABLEAU DES PROVISIONS

LIBELLE	Provision au 01/01/2017	DOTATION	REPRISE (provision utilisée)	REPRISE (provision non utilisée)	Provision au 31/12/2017
TOTAL DES PROVISIONS	73 505 718	14 504 113	1 135 321	15 501 878	71 372 632
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	717 143	0	0	0	717 143
Amortissements dérogatoires	717 143	0	0	0	717 143
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	7 897 454	9 410 512	582 918	3 714 678	13 010 370
1) Provisions pour impôts	0	369 453	0	0	369 453
2) Provisions pour litiges	0	0	0	0	0
3) Provisions pour garanties données aux clients	598 188	101 000	122 027	161 935	415 226
4) Provisions pour pertes de change	3 345 914	3 085 339	0	3 345 914	3 085 339
5) Provisions pour pensions & obligations similaires	1 529 321	762 961	0	0	2 292 282
6) Autres provisions pour risques & charges	2 424 031	5 091 759	460 890.74	206 829	6 848 070.31
a. Autres provisions d'exploitation	1 218 603	52 913	409 449	201 847	660 220
b. Autres provisions financières	1 205 428	5 038 846	51 442	4 981	6 187 850
c. Autres provisions exceptionnelles	0	0	0	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	64 891 122	5 093 601	552 403	11 787 200	57 645 120
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	18 828 002	2 699 166	0	10 858 995	10 668 173
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	38 679 345	2 394 435	552 403	43 371	40 478 006
3) Provisions pour dépréciation des prêts	7 383 775	0	0	884 834	6 498 941
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations	0	0	0	0	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0	0	0	0	0
6) Provisions pour dépréciation des VMP	0	0	0	0	0
<i>Total impôt</i>	<i>0</i>	<i>369 453</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>369 453</i>
<i>Total Exploitation</i>	<i>3 346 112</i>	<i>916 874</i>	<i>531 476</i>	<i>363 782</i>	<i>3 367 728</i>
<i>Total Financier</i>	<i>69 442 463</i>	<i>13 217 786</i>	<i>603 845</i>	<i>15 138 095</i>	<i>66 918 309</i>
<i>Total Exceptionnel</i>	<i>717 143</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>717 143</i>

4.10. SITUATION FISCALE LATENTE

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			15.00% 19.00% 18.00%	
			taux de taxation d'origine	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DES PLUS ET MOINS-VALUES A LONG TERME				
- Moins-value nette à long terme reportable			18.00% et 19.00%	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DE DROT COMMUN				
- Charges à payer non encore déductibles (Organic)	63 891	21 297	33.33%	21 297
- Provisions pour risques non déduites fiscalement	8 148 895	2 716 298	33.33%	2 716 298
Total situation latente active	8 212 786	2 737 595		2 737 595
- Résultats sociétés transparentes à l'achèvement (changement de méthode)	(1 108 358)	(369 453)	33.33%	(369 453)
Total situation latente passive	(1 108 358)	(369 453)		(369 453)

* Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3.30 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.

* Conformément aux principes énoncés précédemment, LNC SA constate uniquement un impôt latent en cas de situation fiscale passive soit 369 453 €

* Recapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

- Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal
- Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA
- Moma
- Apex SARL
- Premier LNCSCS
- SCI Montévrain Bureaux
- SCI Meaux AFL Chenonceaux
- CFH
- SCI Clichy rue Anatole France
- SCI Villeurbanne Poudrette
- SCI Chartres Beaulieu
- SCI St-Ouen L'Aumône Parc Lenôtre
- SCI Bagnoux rue des Tertres
- COMEPAR
- NDB
- EPP Chatenay
- Le Chatenay
- SCI Lyon Prévost II
- SCI Saint-Denis Omano
- Rue de la Croix Verte Montpellier




4.11 ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2016	dont aux entreprises liées au 31/12/2016	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2017	dont aux entreprises liées au 31/12/2017
Engagements reçus				
1 - Avals et garantis reçus	44	0	44	
Engagements donnés				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	31 883	31 883	49 769	49 769
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	23 258	23 258	199 276	69 829
4 - Autres avals et garanties	3 611		13 041	0
5 - Garanties du paiement des indemnités d'immobilisation consenties aux termes de promesses unilatérales de vente, la société restant solidaire de ses filiales substituées	55	0	0	0
6 - Engagement de rachat d'actions	0	0	0	0
7 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	152	152	152	152
8 - Loyers non échus	8 410	0	5 698	
Total	67 369	55 293	267 936	119 750
Engagements réciproques				
9 - Prix d'acquisition de terrains aux termes de promesses synallagmatiques de vente, la société restant garante solidaire de ses filiales substituées	0		0	
10 - Dettes garanties par des sûretés :	Montant des sûretés en K€			
- Emprunt auprès d'établissement de crédit :	8 500		0	
Nantissement d'espèces	0		0	
Cessions de créance	0		0	
Nantissement de titres	8 500		0	

Autres informations

- 11 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération
- 12 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.
- LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.
- 13 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société Zapf, et au rachat par LNCSA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.
- 14 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

Recapitulatif des nouvelles cautions/gapd, avals, émises depuis le 1er Janvier de l'année (nominal), en k€

	31/12/2017
France	48 114
Etranger	172 417
Total	220 530

Recapitulatif des cautions/avals, en k€, en cours au 31/12/2017

	31/12/2017
France	62 810
Etranger	205 518
Total	268 327

4.12 PARTIES LIÉES

4.12.1 Mandataires sociaux

31.12.2017 Mandataires sociaux	en Euros	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
		Fixe	Variable				
Directoire							
Fabrice DESREZ		308 100	362 283			4 044	
Moïse MITTERRAND		318 000	357 214				
Ronan ARZEL		219 050	425 425			2 937	
Paul-Antoine LECOCCO		178 351	226 170				
Conseil de surveillance							
Olivier MITTERRAND		138 200		17 500	11 000		
Fabrice PAGET-DOMET				10 000	4 000		
Gérard MARGIOCCHI				2 000			
Saïk PAUGAM				10 000	6 000		
Patrick BERTIN				14 000			
Marie MITTERRAND/Premier Investissement				14 000	500 219		
Geneviève VAUDELIN-MARTIN				14 000	58 057		
Extourne provision au titre de l'exercice 2016				-81 500			
Provisions au litres de l'exercice 2017				44 000			
TOTAL		1 161 701	1 371 092	44 000	579 276	6 981	0

* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

4.12.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2017
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	-47 482
Contrat de prestations de services	-18 000
Convention de management	500 219
Montant des transactions nettes (1)	29 935 303
Total	30 370 039

(1) dividendes versés à la société mère

4.12.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2017
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	0
Montant des transactions nettes	0
Total	0

4.12.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées	31.12.2017
Placements de trésorerie nets	6 953 432
Apport en compte courant	
Prêts	32 500 000
Total	-25 546 568
Contrat prestations de services	250 000
Bail de sous-location	405 324
Produits financiers	23 990 920
Charges financières	57 738
Total	24 588 506

4.13. EFFECTIF

Effectif à la clôture :	269	cadres : 182	Hommes : 144
		non cadres : 87	Femmes : 125
Effectif moyen :	258		

4.14. INDEMNITES DEPART RETRAITE

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuair, s'élève au 31 décembre à 2 292 282 €, charges sociales comprises.

Les principales hypothèses actuarielles retenues à fin décembre 2017 étaient les suivantes :

<u>31/12/2017</u>	
Taux d'actualisation	r 1,30%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés
Age de départ à la retraite	65 ans cadres
Age de départ à la retraite	62 ans non-cadres
Taux de projection des salair	1,30%
Taux de charges sociales	46,30%
	- 34 ans : 30%
	35-39 ans : 24%
	40-44 ans : 18%
Turn over	45-49 ans : 12%
	50-54 ans : 3%
	55 ans et plus : 0%

4.15. REMUNERATION ALLOUEES AU COURS DE L'EXERCICE AUX ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION

- Organes de surveillance : L'assemblée générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.
- Organes de direction : Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

4.16. CONSOLIDATION

- Premier Investissement - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne, tête du groupe, mère de la société L Nouveaux Constructeurs. Etats financiers disponibles au siège de la société.
- Les Nouveaux Constructeurs - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne, tête du sous-groupe. Etats fina disponibles : <http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/informations-financieres/documentation.html>

4.17. FAITS POSTERIEURS

Néant

4.18 COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.
- à la facturation des loyers correspondant principalement aux contrats de sous-location de l'immeuble de Boulogne (965 k€)

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique et de transferts de charges

RESULTAT FINANCIER

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	1 193 764 (1)	56 962
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	50 806	
Résultats de participation (yc dividendes)	-523 980	35 687 216
Intérêts de portage		
Projets abandonnés	391 068	
Autres charges financières liées à des participations	1 161	
Revenus sur valeurs mobilières de placement		68 043
Revenus des prêts		1 178 569
Divers		66
Transfert de charges financières		9 167
Dépréciation des titres de participation	2 699 166	10 858 995
Dépréciation des comptes courants et prêts	2 394 435	1 480 608
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 085 339	3 345 914
Provisions des autres risques & charges financiers	5 038 846	56 424
	14 330 605	52 741 964

(1) : dont :

- dont 1 193,7 k€ charges financières sur emprunt obligataire émis le 14 octobre 2014

RESULTAT EXCEPTIONNEL

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession immobilisations corporelles et financières	1 025 309	1 187 914
Rappels d'impôts et pénalités/Dégrèvements d'impôts	294	59 021
Amortissement dérogatoire		
Dotations exceptionnelles s/ immobilisations corporelles		
Provisions pour risques exceptionnels		
Maïs/bonis provenant du rachat des actions propres		
	1 025 603	1 246 935

IMPOT SUR LES BENEFICES

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 102 853 826 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs Sa une charge d'intégration fiscale d'un montant de 11 501 986 € ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 34 876 046 €. Un crédit d'impôt d'un montant de 197 756 € a été constaté au titre du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi.

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

5 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2013	2014	2015	2016	2017
I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE (en euros)					
a) Capital social	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755
b) Nombre d'actions émises	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES (en euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	29 741 622	32 269 022	38 703 689	52 335 918	66 605 524
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	23 752 581	18 925 941	21 437 154	30 834 407	54 200 009
c) Impôts sur les bénéfices	(4 137 777)	(1 087 353)	(6 103 967)	5 845 076	12 563 244
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	16 170 810	25 779 089	7 615 940	23 019 385	43 646 080
e) Montant des bénéfices distribués	9 615 954	9 623 253	9 623 253	40 099 388	
III- RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION (en euros)					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1.74	1.25	1.72	1.56	2.60
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	1.01	1.61	0.47	1.44	2.72
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	0.60	0.60	0.60	2.50	2.50 (prév.)
IV- PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	227	224	215	234	258
b) Montant de la masse salariale	17 871 699	19 583 274	20 033 179	21 803 159	25 370 138
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	7 896 809	8 104 704	8 736 300	9 334 903	10 727 286

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital donné du pays	capital propre moins que le capital et le résultat de l'exercice devenu du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des R/R's		prêts et avances consentis EUR	Caution et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice cib EUR	Dividendes au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation pôts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
					Branche EUR	Nette EUR							
FILIALES ETRANGERES													
- Détenues à plus de 50%													
PREMIER ESPANA CIBALES, 150, 1 ^{er} -2 ^e 08006 BARCELONE	SA	472 256	26 428 467	100,00	7 407 695	7 407 695	-	-	85 458 314	12 546 161	7 500 000	-	-
PREMIER INDONESIA Midi Plaza 1, 19th Floor Jalan Jenderal Sudirman, No. 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 751 900 000	(6 966 301 383)	99,00	353 721	0	410 810	-	-	-	-	332 936	2 424 792
PREMIER PORTUGAL Rua Figue Figue, nº40, 5 ^o 1050 LISBOANE	LDA	1 000 000	(2 615 111)	99,99	1 037 130	0	4 762 987	-	-	-	-	4 762 997	-
PREMIER DEUTSCHLAND Ludwig-Guagnolfstraße 7 80301 GÜLNACH	GmbH	25 000	(721 514)	100	54 801	27 801	2 142 224	-	43 508	(2 180 193)	-	2 142 223	734 483
PREMIER POLSKA Sp. z o.o. Dziwnowska 41 Toruń Bldg 82-675 WARSZAWA Pologne	SP	4 000 000 zł	(31 953 850) zł	99,99	1 053 691	0	10 718 274	-	-	(668 474)	-	7 739 840	840 647
ZAPP Nimburger Strasse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GmbH	732 110	(7 696 683)	92,52	1 041 302	289 778	55 229 084	-	92 432 228	1 108 468	-	81 898 941	-

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devises du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devises du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis EUR	Caution et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
					Brauc EUR	Nette EUR							
- Détenu(e) en(t) 10 et 50%													
CONCEPT BAU 2 Engelstaum 64 b 10119 BERLIN	GmbH	1 000 000	0	10	100 000	100 000	-	-	-	59 769	-	-	-
TOTAL FILIALES ETRANGERES					11 088 340	7 825 275	77 253 379	0	178 124 051	11 016 071	7 900 000	46 976 947	3 610 922
- FILIALES FRANCAISES													
- Détenu(e) à plus de 50%													
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SA	16 072 245	01 445 006	99,74	59 705 723	53 705 323	39 007 581	-	-	50 507 523	9 607 029	-	-
CEPI 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	10 653 600	8 723 039	100	33 000 043	29 228 563	-	-	2 937 516	8 317 435	-	-	-
PREMIER LINC 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.S	15 245	224 252	91,9	15 230	15 230	-	-	-	56 213	-	-	-
PARAMODIN 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.N.C	152 440	-	100	152 449	152 449	2 462 345	-	-	(3 409)	-	-	-
LINC APEX 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A.R.L	15 245	75 040	100	63 956	63 956	-	-	-	(3 337)	-	-	-
INVENIK 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A.S	3 191	2 931 002	94,16	2 915 626	-	-	-	1 287 461	66 107	-	-	3 497 464

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital de la devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice de la devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des Buis		prêts et avances consentis EUR	Carifons et avances donnés EUR	Chiffre d'affaires d'exercice écoulé EUR	Résultat d'exercice écoulé EUR	Dotations au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation des prêts et avances EUR	Provisions pour risques EUR
					Nette								
					Brute EUR	Nette EUR							
DU 9 RUE FRANCOIS - SEVE	S.C.I	2 000	-	75	1 500	1 500	-	-	-	-	-	-	-
DU 41 AVENUE FRANCOIS DELMAS MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	(14 537)	-	-	-
PROCH DE BOUTONNET - MONTPELLIER	S.C.I	1 000	-	100	1 000	1 000	-	-	-	(8)	-	-	-
THIÉROGNE DE MERCURET - MONTPELLIER	S.C.I	1 000	-	100	1 000	1 000	-	-	-	6 770	-	-	-
DES 3 & 4 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE - PALAVAS LES FLOTS 1227 Avenue du Général de Gaulle 34000 MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	51	1 020	1 020	-	-	-	(2 595)	-	-	-
AV. CHAMPS SUR MARNE	S.C.I	1 000	-	99,9	999	999	-	-	27 405 475	5 199 980	-	-	-
AV. CHAMPS SUR MARNE	S.C.I	1 000	-	99,9	999	999	1 938 000	-	3 983 766	447 617	-	-	-
LACS SUR RUEIL	S.C.I	1 000	90 000	100	200 802	200 802	-	-	34 752	32 772	-	-	-
50 Rue de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.I	1 000	-	99,9	999	999	-	-	-	(455)	-	-	-
- Déduites entre 10 et 50%													
DU 25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	S.C.I	1 000	-	40	600	600	-	-	-	(165)	-	-	-
DU 2 QUAI DES ANTES AGDE LE CAP D'AGDE	S.C.I	2 000	-	34	680	680	-	-	-	(9 339)	-	-	-
PARC AVENUE MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	30	600	600	-	-	-	(1 529)	-	-	-
DU 12 RUE JULES FERRY CASTELNAU LE LEZ	S.C.I	2 000	-	40	800	800	-	-	-	(5 616)	-	-	-
DU CANAL - AGUES MONTES	S.C.I	2 000	-	50	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-	-
GRAND LARGE LA GRANDE MOTTE	S.C.I	2 000	-	40	800	800	-	-	-	16 990	-	-	-
FRAN ANSELMO - LIRONDE - MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	45	900	900	-	-	-	-	-	-	-
DOMAINE DE CANDALIE - MONTPELLIER SUR LEZ 1227 Avenue du Général de Gaulle 34000 MONTPELLIER	S.A.R.L	2 000	246 978	50	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-	-
MONTROUGE VERDIER 50 Rue de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.I	1 000	(41 299 913)	20	200	200	-	-	152 479 776	42 169 190	-	-	1 459 983
TOTAL FILIALES FRANCAISES					30 859 927	33 464 819	43 467 876	0	100 129 680	110 816 530	9 627 816	0	4 937 447
TOTAL GENERAL					101 958 267	91 250 094	120 731 933	0	265 263 731	321 833 209	17 107 816	46 916 947	8 777 369

Annexe 3.

Evaluation de la Société Absorbante et de la Société Absorbée pour les besoins de la détermination (i) de la valeur réelle des apports de la Société Absorbée et (ii) du rapport d'échange

1. Eléments d'appréciation de la parité d'échange

La valorisation et la rémunération des apports ainsi que le rapport d'échange proposés ont été déterminés par les Parties sur la base du critère du cours de bourse de 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 multicritères compte tenu de la spécificité de l'opération et de la structure bilancielle de la Société Absorbée.

Il est précisé que la Société Absorbée ayant pour seul actif 2.200.000 actions de la Société Absorbante, la valorisation de la Société Absorbée sera 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'est pas 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, soit une parité d'échange d'une action de la Société Absorbante pour une action de la Société Absorbée.

1.1. Valorisation de LNC

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

L'action LNC a été introduite en bourse depuis le 16 novembre 2006. Elle est cotée en continu sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004023208.

Le flottant représente actuellement environ 4,72 % du capital social.

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 diffusé le 5 octobre 2018 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 LNC³, les Parties ont décidé de retenir le cours moyen pondéré par les volumes sur trois (3) mois faisant ressortir une valorisation d'une action LNC à 46,38 euros.

1.2. Valorisation de Premier Associés

Premier Associés ayant pour seule activité la gestion de sa participation 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 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.

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 au paragraphe 1.1 ci-avant.

Au 9 octobre 2018, date d'arrêt 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 1.1	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.

³ Il est précisé qu'un contrat de liquidité a été mis en place le 24 octobre 2018 afin d'augmenter la liquidité du titre.

1.3. Parité d'échange proposée

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.

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.



Annexe 4.
Etat des privilèges et nantissements

m

om



Vos références : 4372-03
Nos références : / 9946187 /
562 048 256 R.C.S. NANTERRE

Requérant :

DE GAULLE FLEURANCE & ASSOCIES
9 Rue BOISSY D'ANGLAS
75008 PARIS

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Sur : PREMIER ASSOCIES
Adresse demandée: 50 RTE de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (FRANCE)
Numéro d'identification: 562 048 256 R.C.S. NANTERRE

Privilège(s) du Trésor	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Privilège(s) sécurité sociale, régimes complémentaires	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Opération(s) de crédit-bail en matière mobilière	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Publicité(s) de contrats de location	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Publicité(s) de clauses de réserve de propriété	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Privilège(s) de vendeur et action résolutoire	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Nantissement(s) de l'outillage, matériel et équipement	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Protêt(s)	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
Prêt(s) et délais	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
<i>Cet état révèle les seules inscriptions de prêts et délais inscrites au greffe à partir du 20/03/2006.</i>	
Déclaration(s) de créances	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
<i>Cet état révèle les seules inscriptions de déclarations de créances inscrites au greffe à partir du 05/01/1998.</i>	
Bien(s) inaliénable(s)	fichier à jour au 17/10/2018
NEANT	
<i>Cet état ne révèle que les inscriptions ayant pu être prises depuis le 05/01/1998. Pour la période antérieure, l'état</i>	

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

n'est pas disponible.

Warrant(s) (hôtelier, pétrolier, industriel ou agricole) fichier à jour au 17/10/2018

NEANT

Gage des stocks fichier à jour au 17/10/2018

NEANT

Nantissement(s) du fonds de commerce fichier à jour au 17/10/2018

NEANT

Nantissement(s) judiciaire(s) fichier à jour au 17/10/2018

NEANT

Nantissement(s) du fonds artisanal fichier à jour au 17/10/2018

NEANT

Etat conforme aux registres du Greffe, délivré à NANTERRE, le 18 Octobre 2018 sur 2 pages

Le Greffier,



Fin de l'état



Annexe 5.
Litige en cours

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 réparatoires 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.



Annexe 6.

Description du bien immobilier apporté

La Société Absorbée est propriétaire de plusieurs parcelles non-constructibles qu'elle a convenu de rétrocéder à la commune de Breuillet, à leur valeur réelle, soit un (1) euro. La vente devrait intervenir en 2019.

Section	N°	Lieudit	Nature de culture	Surface
AN	221	la tuilerie du colombier	Terrain d'agrément	0ha03a05ca
AN	223	la tuilerie du colombier	Terrain d'agrément	0ha04a25ca
AN	225	la tuilerie du colombier	Sol	0ha04a75ca
AN	227	la tuilerie du colombier	Sol	0ha06a36ca
AN	210	la tuilerie du colombier	Terrain d'agrément	1ha78a07ca
AN	211	la tuilerie du colombier	Sol	0ha05a50ca
AN	212	la tuilerie du colombier	Sol	0ha04a06ca
AN	213	la tuilerie du colombier	Sol	0ha03a46ca
AN	214	la tuilerie du colombier	Sol	0ha34a55ca
AN	215	la tuilerie du colombier	Sol	0ha06a79ca
AN	216	la tuilerie du colombier	Sol	0ha01a32ca
AN	7	la rocherie	Terre	0ha11a77ca
AN	8	la rocherie	Terre	0ha04a01ca
AN	12	la rocherie	Taillis	0ha04a85ca
A	287	le gros bouleau	Terre	0ha17a25ca
AK	31	le creux fosse	Terre	0ha00a15ca
AK	35	le creux fosse	Terre	08a55ca
AH	123	les batonneaux	Terre	0ha04a52ca
AL	98	courte pluche	Taillis	0ha03a85ca
AM	35	le gd quart	Terre	0ha12a80ca
AM	39	le gd quart	Terre	0ha15a42ca
AM	52	bois de la serpette	Taillis	0ha29a03ca
AM	61	bois de la serpette	Taillis	0ha19a47ca
AM	117	bois a la meuniere	Terre	0ha10a08ca
AM	165	le chp lambert	Terre	0ha61a88ca
B	53	les vignes de la follevill	Taillis	0ha09a33ca
B	213	bois des aunaies	Taillis	0ha08a57ca
B	214	bois des aunaies	Taillis	0ha08a29ca
B	315	au dsu de la bretonniere	Terre	0ha20a64ca
B	372	minerets au dsu de follevi	Taillis	0ha24a15ca
B	391	minerets au dsu de follevi	Terre	0ha10a26ca
B	416	minerets au dsu de follevi	Terre	0ha01a70ca
B	417	minerets au dsu de follevi	Terre	0ha02a30ca
B	453	les sept ormes	Terre	0ha04a80ca
B	507	le bois clement	Taillis	0ha04a67ca

M

