

Rapport Financier Semestriel

(période du 01.01.2019 au 30.06.2019)

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : situation semestrielle au 30 juin 2019

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

Boulogne-Billancourt, le 25 septembre 2019



Moïse Mitterrand
Président du Directoire

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

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

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

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

RAPPORT D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 20 SEPTEMBRE 2019

Ce rapport se réfère aux comptes consolidés semestriels résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2019. Il rend compte de l'activité et des performances de LNC et de ses filiales au cours des six premiers mois de l'année 2019.

1) ACTIVITE DE LNC ET DE SES FILIALES

Principaux indicateurs - En millions d'euros (*)			
	S1 2019	S1 2018	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	434,3	358,5	21%
Réservations (TTC)	629	574	10%

	30-06-2019	31-12-2018	Variation
Carnet de commandes (HT)	1 530	1 388	10%
Portefeuille foncier (HT)	4 075	4 143	-2%

(*) Les indicateurs ci-dessus ne concernent que le périmètre historique Les Nouveaux Constructeurs et n'intègrent pas ceux de Marignan. En effet, cette société, acquise en novembre 2018 dans le cadre d'une coentreprise avec le fonds d'investissement PW Real Estate Fund III, fait l'objet d'un contrôle conjoint. A ce titre, elle est consolidée dans les comptes Les Nouveaux Constructeurs par mise en équivalence.

ACTIVITE COMMERCIALE

Au 1^{er} semestre 2019, le montant total des réservations s'élève à 629 millions d'euros ttc, en progression de 10% par rapport au 1^{er} semestre 2018. Au cours de la période, les réservations résidentielles ont porté sur 2 375 appartements et maisons, contre 2 178 au 1^{er} semestre 2018, soit +9% en volume.

MONTANT DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS

En millions d'euros TTC	S1 2019	S1 2018	Variation
Résidentiel - France	509	441	15%
<i>Dont particuliers</i>	463	410	13%
<i>Dont ventes en bloc</i>	46	31	48%
Résidentiel - Espagne	90	90	0%
Résidentiel - Allemagne	23	28	-18%
RESIDENTIEL	622	559	11%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	7	15	-53%
TOTAL	629	574	10%

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre de logements	S1 2019	S1 2018	Variation
France	2 056	1 779	+16%
Espagne	289	359	-19%
Allemagne	30	40	-25%
Total	2 375	2 178	+9%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 509 millions d'euros ttc, représentant 2 056 logements, contre 441 millions d'euros ttc et 1 779 logements au 1^{er} semestre 2018, soit une hausse de 15% en valeur et 16% en volume. Cette progression des ventes entre les deux périodes résulte principalement d'une croissance du nombre de programmes en commercialisation, le rythme de vente restant stable entre les deux périodes.

En volume, les ventes aux particuliers représentent près de 88% des réservations, le solde de 12% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 34% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2019, contre 39% pour l'ensemble de l'année 2018.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 90 millions d'euros, soit 289 unités vendues, contre 90 millions d'euros et 359 unités au 1^{er} semestre 2018, ce qui représente un montant stable en valeur et une baisse de 19% en volume, cette dernière compensée par une hausse des prix unitaires moyens.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 23 millions d'euros, soit 30 unités vendues, contre 28 millions d'euros et 40 unités au 1^{er} semestre 2018. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (environ 780k€ au S1 2019) du fait de leurs localisations centrales.

En **Immobilier d'entreprise**, les réservations de la période représentent principalement des ventes au détail sur le programme de Chessy.

2) RESULTAT ET PERFORMANCES

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Chiffre d'affaires	434 263	358 468
Coûts des ventes	(325 882)	(262 560)
Marge brute	108 381	95 908
Charges de personnel	(30 632)	(28 479)
Autres charges et produits opérationnels courants	(6 159)	(5 487)
Impôts et taxes	(872)	(1 045)
Charges liées aux amortissements	(3 465)	(1 828)
Sous-total Résultat opérationnel courant	67 253	59 070
Autres charges et produits opérationnels non courants	340	-
Résultat opérationnel	67 593	59 070
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	(9 009)	(1 729)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	58 584	57 341
Coût de l'endettement financier brut	(3 859)	(1 232)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	43	40
Coût de l'endettement net	(3 816)	(1 192)
Autres charges financières	(2 026)	(2 274)
Autres produits financiers	3 126	10
Résultat financier	(2 715)	(3 456)
Résultat des activités avant impôts	55 869	53 885
Impôts sur les bénéfices	(15 643)	(17 082)
Résultat net de l'ensemble consolidé	40 226	36 803
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	1 163	342
Dont Résultat Net Part du Groupe	39 063	36 461

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 1^{er} semestre 2019, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 434,3 millions d'euros, en progression de 75,8m€, soit +21%, par rapport au 1^{er} semestre 2018.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2019	en % du CA	S1 2018	en % du CA	Variation (en m€)
Résidentiel - France	293,6	67,6%	254,5	71,0%	39,1
Résidentiel - Espagne	35,5	8,2%	40,3	11,2%	-4,8
Résidentiel - Allemagne	51,6	11,9%	19,3	5,4%	32,3
Résidentiel	380,7	87,7%	314,1	87,6%	66,6
Immobilier d'entreprise	15,1	3,5%	7,6	2,1%	7,5
Garages préfabriqués	38,5	8,9%	36,8	10,3%	1,7
TOTAL	434,3	100,0%	358,5	100,0%	75,8

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** au cours du 1^{er} semestre 2019 s'établit à 293,6 millions d'euros, en progression de 15% par rapport au 1^{er} semestre 2018.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 35,5 millions d'euros, contre 40,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 159 logements au 1^{er} semestre 2019, contre 177 au 1^{er} semestre 2018.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 51,6 millions d'euros, pour 75 logements livrés, contre 19,3 millions d'euros et 47 livraisons, à prix unitaire moindre, au 1^{er} semestre 2018.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'inscrit à 15,1 millions d'euros, contre 7,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 38,5 millions d'euros, contre 36,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Au cours du 1^{er} semestre 2019, Zapf a livré près de 6.300 garages préfabriqués.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 95,9m€ au 1^{er} semestre 2018 à 108,4m€ au 1^{er} semestre 2019, en progression de 12,5m€ du fait de la hausse du chiffre d'affaires évoquée plus haut.

Les évolutions de marge brute entre le 1^{er} semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019 sont détaillées, segment par segment dans le tableau ci-dessous :

En millions d'euros HT	S1 2019	S1 2018	Variation (en m€)
Résidentiel - France	56,9	61,7	-4,8
Résidentiel - Espagne	11,9	12,9	-1,0
Résidentiel - Allemagne	21,6	7,2	14,4
Résidentiel	90,4	81,8	8,6
Immobilier d'entreprise	4,0	1,0	3,0
Garages préfabriqués	14,0	13,2	0,8
Autres	0,0	0,0	0,0
Total	108,4	95,9	12,5
<i>En % du CA</i>	<i>25,0%</i>	<i>26,8%</i>	

Le taux de marge brute moyen global passe de 26,8% à 25,0% entre les deux périodes.

La baisse d'un taux de marge moyen de 24,2% à 19,4% pour le segment Résidentiel-France s'explique par la forte hausse du coût des fonciers et des travaux de construction observée depuis deux ans, qui commence à se refléter dans les comptes en 2019 selon la méthode de dégagement du chiffre d'affaires et de marge à l'avancement.

Le fort niveau de marge brute observé dans le segment Résidentiel-Allemagne s'explique par la livraison au 1^{er} semestre 2019 de programmes exceptionnellement rentables, dont les charges foncières ont été acquises peu cher il y a plus de cinq ans (2012-13), avant la forte progression des prix immobiliers à Munich.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (« ROC »)

Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 67,3m€ au 1^{er} semestre 2019, contre 59,1m€ au 1^{er} semestre 2018, en hausse de 8,2m€. Le ROC dégagé représente 15,5% du chiffre d'affaires, contre 16,5% au 1^{er} semestre 2018.

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	S1 2019	S1 2018	Variation (en m€)
Résidentiel - France	38,9	44,9	-6,0
Résidentiel - Espagne	9,6	10,1	-0,5
Résidentiel - Allemagne	18,6	4,5	14,1
Résidentiel	67,1	59,5	7,6
Immobilier d'entreprise	1,6	1,3	0,3
Garages préfabriqués	-1,4	-1,8	0,4
Autres	0,0	-0,1	0,1
Total	67,3	59,1	8,2
<i>En % du CA</i>	<i>15,5%</i>	<i>16,5%</i>	

Au niveau consolidé, l'augmentation du ROC s'explique essentiellement par la progression de 12,5m€ de la marge brute, elle-même due à la hausse du chiffre d'affaires de semestre à semestre. Pour les segments Résidentiel-France et Résidentiel-Allemagne, l'évolution du taux de marge opérationnelle courante s'explique par les mêmes phénomènes qu'évoqués pour le niveau de marge brute ci-dessus.

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

Les quotes-parts de résultat des filiales en contrôle conjoint représentent une perte de -9m€ au 1^{er} semestre 2019, contre -1,7m€ au 1^{er} semestre 2018. Ce montant se décompose en -8,7m€ pour la quote-part de perte de Bayard Holding, la holding d'acquisition de Marignan (59% x 14,8m€ de perte nette), et -0,2m€ pour la quote-part de perte de Kwerk. Le résultat négatif de Bayard Holding s'explique par un résultat net semestriel de Marignan de l'ordre de +2m€, dont il faut déduire les coûts de financement de la holding d'acquisition pour -4m€ (*après effet impôt*), ainsi que le passage en charge progressif de l'écart d'évaluation affecté aux stocks pour -13m€ (*après effet impôt*). Au 1^{er} semestre 2018, avant l'investissement dans Marignan, cette rubrique correspondait essentiellement à la quote-part de perte de la filiale Kwerk.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 3,9 m€ au 1^{er} semestre 2019 contre 1,2 m€ au 1^{er} semestre 2018, soit une progression de 2,7m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 1,6m€ au 1^{er} semestre 2019, contre 2,2m€ au 1^{er} semestre 2018. Il est à noter que, suite à une évolution d'interprétation de la norme IAS 23R par l'IFRIC, les encours de production des ventes en état futur d'achèvement françaises ne représentent plus des actifs éligibles à la capitalisation des frais financiers en normes IFRS ; il en résulte que l'intégralité des frais financiers encourus sur les programmes français sont dorénavant passés en charges de période. Au total, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et activés en stocks) passe de 3,4 m€ à 5,5 m€ entre les deux périodes.

Après retraitement des apports promoteurs, l'encours d'endettement brut moyen est de 342 m€ au 1^{er} semestre 2019, contre 264 m€ au 1^{er} semestre 2018, en progression de 30%. Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,2% au 1^{er} semestre 2019 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

Les autres produits financiers, qui s'élèvent à 3,1m€ au 1^{er} semestre 2019, représentent essentiellement les coupons courus sur les obligations souscrites par LNC SA pour financer Bayard Holding (assiette : 72m€ / coupon 8%).

RESULTAT NET

S'agissant d'un arrêté semestriel, la charge d'impôt sur les bénéfices est calculée sur la base d'un taux d'impôt estimé (TIE), évalué à 28% pour l'exercice 2019, et s'élève à 15,6m€ pour le 1^{er} semestre 2019. Au 1^{er} semestre 2018, la charge d'impôt s'élevait à 17,1m€, avec un taux d'impôt estimé de 31,7%. Cette baisse du TIE est liée (1) à la baisse du taux d'IS en France et (2) à la plus forte pondération du résultat dégagé en Allemagne et en Espagne, où le taux d'IS applicable est de l'ordre de 25%.

Au final, le résultat net part du groupe s'inscrit à +39,1m€ au 1^{er} semestre 2019, contre +36,5m€ pour le 1^{er} semestre 2018.

3) BILAN ET STRUCTURE FINANCIERE

ACTIF	30.06.2019	31.12.2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Ecart d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	628	426
Droits d'utilisation des actifs loués	12 700	-
Immobilisations corporelles nettes	25 493	25 214
Immeubles de placement nets	20 638	19 883
Titres mis en équivalence	46 234	56 406
Autres actifs financiers non courants	78 025	77 370
Impôts différés actifs	5 246	5 640
Total actifs non courants	188 964	184 939
Stocks et encours	731 129	699 344
Clients et comptes rattachés	90 811	116 624
Créances d'impôts	714	18 573
Autres actifs courants	46 576	50 644
Actifs financiers courants	17 563	17 837
Trésorerie et équivalent de trésorerie	127 546	115 990
Total actifs courants	1 014 339	1 019 011
Total actif	1 203 302	1 203 950
PASSIF	30.06.2019	31.12.2018
<i>en milliers d'euros</i>		
Capital	16 040	16 040
Primes liées au capital	81 286	81 286
Actions propres	(203)	(362)
Réserves et résultats accumulés	302 300	243 920
Résultat net part du groupe	39 063	98 580
Capitaux propres part du groupe	438 486	439 463
Part revenant aux intérêts non contrôlés	4 366	5 330
Capitaux propres de l'ensemble	442 852	444 793
Dettes financières non courantes	131 725	176 395
Provisions non courantes	4 519	4 395
Impôts différés passifs	41 472	42 413
Autres passifs financiers non courants	0	1 100
Total passifs non courants	177 716	224 303
Dettes financières courantes	203 700	150 997
Provisions courantes	28 279	29 363
Fournisseurs et autres créditeurs	168 082	153 247
Dettes d'impôts	11 655	7 146
Autres passifs courants	167 137	190 026
Autres passifs financiers courants	3 880	4 075
Total passifs courants	582 734	534 854
Total passif et capitaux propres	1 203 302	1 203 950

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	30/06/2019	31/12/2018	évolution en m€	évolution en %
Stocks	731,1	699,3	31,8	5%
Clients et autres créances	155,0	185,0	-30,0	-16%
Fournisseurs et autres dettes	339,1	347,3	-8,2	-2%
TOTAL BFR	547,0	537,0	10,0	2%

Le BFR consolidé s'inscrit à 547m€ au 30 juin 2019, soit +2% par rapport au début de l'exercice, augmentation principalement imputable à la croissance des stocks, en lien avec la progression de l'activité commerciale. Rapporté au chiffre d'affaires des 12 derniers mois, le BFR représente 60% du CA, contre 64% au 31 décembre 2018.

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2019

(en millions d'euros)	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Dettes financières non courantes	-131,7	-176,4	44,7
Emprunt obligataire courant	-30,0	-29,9	-0,1
Dettes financières courantes	-173,7	-121,1	-52,6
<i>-retraitement apports promoteurs</i>	2,3	1,5	0,8
Endettement brut	-333,1	-325,9	-7,2
Trésorerie	127,5	116,0	11,5
Endettement net	-205,6	-209,9	4,3
Capitaux propres consolidés	442,9	444,8	-1,9
Endettement net / capitaux propres conso	46,4%	47,2%	

Suite à l'entrée en vigueur d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019, les dettes financières courantes et non courantes incluent désormais les « emprunts issus des locations », c'est-à-dire les obligations de paiement de loyers au titre des contrats de location simple (essentiellement bureaux et équipements), lesquels représentent 12,1m€ au 30 juin 2019, pour un solde nul au 31 décembre 2018 (car pas d'application rétrospective de la norme). En tenant compte de ces derniers, l'endettement net consolidé de LNC s'élève à 205,6m€ au 30 juin 2019, en baisse de 4,3m€ par rapport à fin 2018.

Au 30 juin 2019, l'endettement net représente 46,4% des capitaux propres consolidés de LNC, contre 47,2% au 31 décembre 2018. Entre ces deux dates, les capitaux propres consolidés sont à peu près du même montant, le résultat net de la période correspondant peu ou prou au montant des dividendes versés.

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

(en m€)	30/06/2019	30/06/2019	Variation
France (résidentiel & IE)	-65,1	-81,7	-16,6
Espagne	-60,7	-44,8	15,9
Allemagne (résidentiel)	-76,7	-88,0	-11,3
Allemagne (garages)	-3,1	4,6	7,7
Autres	0,0	0,0	0,0
Total Groupe	-205,6	-209,9	-4,3

FLUX DE TRESORERIE

(En millions d'euros)	S1 2019	S1 2018
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	70,8	60,6
Dividendes reçus de stés MEE	0,5	2,5
Variation du BFR liée à l'activité *	-4,4	-10,9
Intérêts versés nets	-3,2	-0,6
Impôts payés	6,5	-26,9
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	70,2	24,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-2,3	-7,8
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-42,2	-42,3
Variation de l'endettement	-14,9	-7,4
Acquisition et cession d'actions propres	0,1	0,0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-57,0	-49,7
Variation totale de Trésorerie	10,9	-32,8
Trésorerie d'ouverture	115,8	191,0
Trésorerie de clôture **	126,7	158,3

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart de 5,6m€ avec l'évolution du BFR présenté plus haut (dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures).

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

L'augmentation du niveau de trésorerie observée sur le semestre est principalement liée à génération de trésorerie opérationnelle au cours de la période.

4) PERSPECTIVES ET RISQUES

Grâce à son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour son activité des trimestres à venir, toutefois dans un contexte de marché où le prix des terrains et les coûts de construction ont sensiblement progressé, comme le montre l'érosion du taux de marge brute dégagé au cours du semestre écoulé.

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

CARNET DE COMMANDES

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

Au 30 juin 2019, le carnet de commandes s'élève à 1 530 millions d'euros, en hausse de 10% par rapport au 31 décembre 2018.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 20 mois d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2018.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-06-2019	31-12-2018	Variation
Résidentiel - France	1 009	892	13%
Résidentiel - Espagne	325	276	18%
Résidentiel - Allemagne	82	111	-26%
RESIDENTIEL	1 416	1 279	11%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	57	66	-14%
GARAGES PREFABRIQUES	57	43	33%
TOTAL	1 530	1 388	10%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 13% à 1 009 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 325 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 1 310 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 82 millions d'euros, représentant le prix de 135 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente essentiellement le chiffre d'affaires non encore dégagé de 3 immeubles situés respectivement à Paris 13^{ème}, Paris 7^{ème} et Bordeaux.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 57 millions d'euros au 30 juin 2019, représentant environ 9 900 garages à livrer.

PORTEFEUILLE FONCIER

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

Au 30 juin 2019, le portefeuille foncier LNC s'établit à 4 075 millions d'euros, en léger retrait de 2% par rapport à fin 2018.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 856 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 3 943 millions d'euros à fin 2018. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 5 années d'activité, indicateur stable par rapport à son niveau de fin 2018.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros HT	30-06-2019	31-12-2018	Variation
Résidentiel - France	3 172	3 257	-3%
Résidentiel - Espagne	268	263	2%
Résidentiel - Allemagne	416	423	-2%
RESIDENTIEL	3 856	3 943	-2%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	219	200	+10%
TOTAL	4 075	4 143	-2%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 172 millions d'euros, en léger retrait de 3% par rapport au 31 décembre 2018. Il représente 15 812 logements, contre 16 257 logements au 31 décembre 2018.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 268 millions d'euros, contre 263 millions d'euros à fin 2018. Il représente 953 logements, contre 960 en début d'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 416 millions d'euros, soit 739 logements, contre 423 millions d'euros et 777 logements à fin 2018.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 219 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de six programmes franciliens non encore vendus, dont trois sont situés dans la région de Marne la Vallée.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En date du 31 juillet 2019, Les Nouveaux Constructeurs a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans.

Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des « crédits promoteurs » (prêts conclus sous forme d'une autorisation de découvert dédiée à un programme de promotion immobilière) utilisés jusqu'à présent par LNC. La mise en place de cette ligne corporate permettra à LNC d'améliorer ses modalités de financement externe et d'accompagner le développement de son activité, en lui donnant une meilleure flexibilité selon les besoins et opportunités.

Elle a été souscrite auprès d'établissements bancaires de 1^{er} rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

(CACIB), Crédit Agricole de l'Ile de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées aux pages 139-146 du Rapport Financier Annuel 2018 disponibles sur le site de la Société (www.lesnouveauxconstructeurs.fr/informations-financieres/documentation.html).

5) PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

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

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

**Rapport des commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle
Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019**

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

MAZARS

BDO FRANCE – LEGER & ASSOCIES

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

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

MAZARS

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

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

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.

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

**Rapport des commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle**
Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note §1.1 « référentiel comptable » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application des normes IFRS 16 « contrats de location ».

**Les Nouveaux
Constructeurs S.A.**

*Information financière
semestrielle
Période du 1^{er} janvier
2019 au 30 juin 2019*

2. Vérification spécifique

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

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 23 septembre 2019

Les commissaires aux comptes

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**


ANNE-CATHERINE FARLAY

MAZARS


ODILE COULAUD

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

30 juin 2019

Comptes consolidés semestriels résumés

établis selon le référentiel IFRS

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2019	30.06.2018
Chiffre d'affaires	3.1	434 263	358 468
Coûts des ventes	3.1	(325 882)	(262 560)
Marge brute	3.1	108 381	95 908
Charges de personnel	4.1.1	(30 632)	(28 479)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(6 159)	(5 487)
Impôts et taxes		(872)	(1 045)
Charges liées aux amortissements		(3 465)	(1 828)
Sous-total Résultat opérationnel courant		67 253	59 070
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	340	-
Résultat opérationnel		67 593	59 070
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.5	(9 009)	(1 729)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		58 584	57 341
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(3 859)	(1 232)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	43	40
Coût de l'endettement net		(3 816)	(1 192)
Autres charges financières	4.3	(2 026)	(2 274)
Autres produits financiers	4.3	3 126	10
Résultat financier		(2 715)	(3 456)
Résultat des activités avant impôts		55 869	53 885
Impôts sur les bénéfices	4.4	(15 643)	(17 082)
Résultat net de l'ensemble consolidé		40 226	36 803
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		1 163	342
Dont Résultat Net Part du Groupe		39 063	36 461
Résultat net par action (en euro)	4.5	2,44	2,27
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	2,44	2,27

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	40 226	36 803
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(102)	363
<i>Ecart de conversion</i>	(102)	363
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(26)	61
<i>Ecart actuariels</i>	(35)	81
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	9	(20)
Résultat global	40 098	37 228
<i>dont quote-part du groupe</i>	38 935	36 886
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	1 163	342

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2019	31.12.2018
Ecarts d'acquisition nets	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles nettes		628	426
Droits d'utilisation des actifs loués	5.2	12 700	-
Immobilisations corporelles nettes	5.3	25 493	25 214
Immeubles de placement nets	5.4	20 638	19 883
Titres mis en équivalence	5.5	46 234	56 406
Autres actifs financiers non courants	5.6	78 025	77 370
Impôts différés actifs		5 246	5 640
Total actifs non courants		188 964	184 939
Stocks et encours	5.7	731 129	699 344
Clients et comptes rattachés	5.8	90 811	116 624
Créances d'impôts		714	18 573
Autres actifs courants	5.9	46 576	50 644
Actifs financiers courants	5.6	17 563	17 837
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.10	127 546	115 990
Total actifs courants		1 014 339	1 019 011
Total actif		1 203 302	1 203 950
PASSIF			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2019	31.12.2018
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Actions propres		(203)	(362)
Réserves et résultats accumulés		302 300	243 920
Résultat net part du groupe		39 063	98 580
Capitaux propres part du groupe		438 486	439 463
Part revenant aux intérêts non contrôlés		4 366	5 330
Capitaux propres de l'ensemble		442 852	444 793
Dettes financières non courantes	6.4	131 725	176 395
Provisions non courantes	6.2	4 519	4 395
Impôts différés passifs		41 472	42 413
Autres passifs financiers non courants		0	1 100
Total passifs non courants		177 716	224 303
Dettes financières courantes	6.4	203 700	150 997
Provisions courantes	6.2	28 279	29 363
Fournisseurs et autres créditeurs		168 082	153 247
Dettes d'impôts		11 655	7 146
Autres passifs courants	6.5	167 137	190 026
Autres passifs financiers courants	6.6	3 880	4 075
Total passifs courants		582 734	534 854
Total passif et capitaux propres		1 203 302	1 203 950

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2018	16 040	81 286	342 499	(362)	439 463	5 330	444 792
Ecart de conversion	-	-	(102)	-	(102)	-	(102)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	(26)	-	(26)	-	(26)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(128)	-	(128)	-	(128)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	39 063	-	39 063	1 163	40 226
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	38 935	-	38 935	1 163	40 098
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(40 080)	-	(40 080)	(2 127)	(42 207)
Variation de périmètre	-	-	9	-	9	-	9
Autres variations	-	-	-	159	159	-	159
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(40 071)	159	(39 912)	(2 127)	(42 039)
CAPITAUX PROPRES au 30.06.2019	16 040	81 286	341 363	(203)	438 485	4 365	442 852

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (2 127) k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2018 des SCI en co-promotion.

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2017 retraité (*)	16 040	81 286	283 805	-	381 131	5 276	386 407
Ecart de conversion	-	-	231	-	231	-	231
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	105	-	105	-	105
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	336	-	336	-	336
Résultat de l'exercice (b)	-	-	98 580	-	98 580	2 485	101 065
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	98 916	-	98 916	2 485	101 401
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(40 103)	-	(40 103)	(2 215)	(42 318)
Variation de périmètre	-	-	(119)	-	(119)	(216)	(335)
Autres variations	-	-	-	(362)	(362)	-	(362)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(40 222)	(362)	(40 584)	(2 431)	(43 015)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2018	16 040	81 286	342 499	(362)	439 463	5 330	444 792

(*) Compte tenu de l'application de la norme IFRS 15 à compter du 1^{er} janvier 2018

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (2 215) K€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2017 des SCI en co-promotion.

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2019	30.06.2018 retraité (1)
Résultat net de l'ensemble consolidé		40 226	36 803
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		32	32
Élimination des amortissements et provisions		3 241	3 753
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(326)	-
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(802)	2
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.5	9 009	1 729
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		51 380	42 319
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	3 816	1 192
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	15 643	17 082
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		70 839	60 593
Dividendes reçus des sociétés MEE		469	2 501
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(4 379)	(10 895)
Intérêts versés nets		(3 221)	(600)
Impôts payés		6 453	(26 887)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		70 161	24 712
Investissements bruts dans les filiales en équivalence		(790)	(5 274)
Incidence des variations de périmètre (2)		(1 579)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 746)	(1 389)
Acquisition d'immeuble de placement		-	(1 118)
Acquisition d'actifs financiers		(144)	(57)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 828	-
Cession et remboursement d'actifs financiers		1 136	57
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(2 295)	(7 781)
Transactions avec les actionnaires minoritaires		-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(40 080)	(40 099)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2 129)	(2 190)
Acquisition et cession d'actions propres		159	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts		(14 920)	(7 403)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(56 970)	(49 692)
Incidence des variations des cours des devises		1	(2)
Variation de trésorerie		10 897	(32 763)
Trésorerie d'ouverture		115 847	191 040
Trésorerie de clôture		126 744	158 277
dont Trésorerie de clôture actif		127 546	160 310
dont Trésorerie de clôture passif		(802)	(2 033)
Trésorerie de clôture		126 744	158 277

- (1) retraité de la présentation de l'apport en capital opéré par Premier España dans la société Premier Inversiones, consolidée selon la méthode de mise en équivalence de la ligne « Acquisition d'actifs financiers » à « Investissements bruts dans les filiales en équivalence ».
- (2) Les variations de périmètre au 30 juin 2019 correspondent principalement à la prise de contrôle de Premier España dans sa filiale Premier Partners, désormais détenue à 100% pour (1,7)m€.

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(23 942)	(40 241)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	28 842	50 871
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(9 279)	(21 525)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(4 379)	(10 895)

La variation du BFR est de 4.4 m€ sur le premier semestre 2019.

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

INFORMATIONS GENERALES

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

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

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, disponible sur le site du groupe www.lesnouveauxconstructeurs.fr.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le Directoire du 16 septembre 2019.

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

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

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2019.

- Amendements IAS 28 - Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IFRS 9 - Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- IFRS 16 - Contrats de location
- Améliorations des IFRS cycle 2015 - 2017 (normes concernées :
 - o IAS 12 - Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments de capitaux propres ;
 - o IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif ;
 - o IFRS 3 et IFRS 11 - Intérêts précédemment détenus dans une joint opération)
- Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux

Les principaux impacts sont détaillés dans la note relative aux changements comptables.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2019.

- Néant

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

- Amendement IFRS 10 et IAS 28 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une coentreprise
- Amendements IAS 1 et IAS 8, Définition de la matérialité dans les états financiers

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

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

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

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.7) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

1.2 PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2018, à l'exception de l'application des normes présentées ci-après en 1.2.1 et 1.2.2. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée au titre de chaque période intermédiaire sur la base de la meilleure estimation du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de la période annuelle.

1.2.1 Contrats de location (IFRS 16)

La norme IFRS 16 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location financement pour les preneurs. Elle prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué ; et
- d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers.

Des exemptions sont prévues pour les contrats de courte durée et les contrats portant sur des actifs de faible valeur.

La norme IFRS 16 est appliquée par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2019, selon la méthode rétrospective simplifiée.

Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer la dette issue des locations se situent dans une fourchette allant de 1,70% à 2,86%.

Les contrats de location portent sur des locaux occupés et des équipements utilisés par le Groupe.

Au 30 juin 2019, les impacts dans les états financiers sont les suivants :

Au bilan,

- +12,7m€ de droits d'utilisation des actifs loués,
- +12,1m€ de dettes financières (dont 10,1m€ en dettes financières non courantes) ;

Au compte de résultat,

- +2,3 m€ au poste « Autres charges et produits opérationnels courants » lié au retraitement des loyers issus des contrats de location,
- (1,6)m€ au poste de « Charges liées aux amortissements »,
- (0,1)m€ au poste de « Coût de l'endettement financier brut ».

1.2.2 Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif (IAS 23)

En 2019, le comité d'interprétation des normes IFRS a précisé son interprétation de la norme IAS 23, proscrivant expressément l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux au travers de contrats de vente prévoyant un transfert progressif du contrôle, tels que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pratiquées en France.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif des risques et avantages liés à la possession. Cette disposition ne s'applique pas pour les activités de promotion réalisées en Allemagne et en Espagne car le transfert de propriété n'y intervient qu'à la livraison du logement.

Dans ce cadre, les frais financiers stockés au 31 décembre 2018 ont été passés en charges au premier semestre 2019, au poste « Coûts des ventes », pour un montant de 3,0 millions d'euros.

1.2.3 Incertitude relative aux traitements fiscaux (IFRIC 23)

L'interprétation IFRIC 23 (Incertitude relative aux traitements fiscaux) s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019. Au 30 juin 2019, l'application de cette interprétation n'a pas d'impact significatif sur les comptes, ainsi que sur la présentation des états financiers.

1.3 COMPARABILITE DES COMPTES

Néant

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2019

Au cours du premier semestre 2019, les évènements significatifs sont les suivants :

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

- Le montant total des réservations s'élève à 629 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019, en progression de 10% par rapport au 1^{er} semestre 2018. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 2 375 appartements et maisons, contre 2 178 au 1^{er} semestre 2018, soit +9% en volume.
- Au 30 juin 2019, le carnet de commandes s'élève à 1 530 millions d'euros, en hausse de 10% par rapport au 31 décembre 2018.

Au 1^{er} semestre 2019, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 434,3 millions d'euros, en progression de 21% par rapport au 1^{er} semestre 2018.

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel au cours du 1^{er} semestre 2019 s'établit à 293,6 millions d'euros, en progression de 15% par rapport au 1^{er} semestre 2018.

Toujours en France, le chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise s'inscrit à 15,1 millions d'euros, contre 7,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 35,5 millions d'euros, contre 40,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 159 logements au 1^{er} semestre 2019, contre 177 au 1^{er} semestre 2018.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 51,6 millions d'euros, pour 75 logements livrés, contre 19,3 millions d'euros et 47 livraisons, à prix unitaire moindre, au 1^{er} semestre 2018.

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 38,5 millions d'euros, contre 36,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Au cours du 1^{er} semestre 2019, Zapf a livré près de 6.300 garages.

2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au cours du 1^{er} semestre 2019, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- La création de 4 sociétés consolidées par mise en équivalence.
- La création de 5 sociétés consolidées par intégration globale.
- Le groupe LNC a diminué sa participation de 58,80% à 58,50% dans la société Bayard Holding, par la cession de 210 000 actions à des cadres de la société Marignan.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

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

3.1 AU 30 JUIN 2019

<i>En milliers d'euros</i>	France HORS IE	IE (1)	Allemagne Garages	Allemagne Promotion	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2018							
Total du chiffre d'affaires	293 551	15 127	38 507	51 570	35 508	-	434 263
Total du chiffre d'affaires par secteur	294 644	15 127	38 507	51 570	35 508	-	435 356
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 093)	-	-	-	-	-	(1 093)
Total du coût des ventes	(236 685)	(11 112)	(24 503)	(29 986)	(23 596)	0	(325 882)
Marge brute	56 866	4 015	14 004	21 584	11 912	0	108 381
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,37%	26,54%	36,37%	41,85%	33,55%	0,00%	24,96%
Résultat opérationnel courant	38 867	1 612	(1 381)	18 624	9 573	(42)	67 253
% résultat opérationnel courant / CA	13,24%	10,66%	(3,59%)	36,11%	26,96%	0,00%	15,49%
Bilan							
30 juin 2018							
Actifs sectoriels	713 394	25 361	55 326	162 358	243 882	2 982	1 203 302
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>348 116</i>	<i>12 639</i>	<i>10 863</i>	<i>153 884</i>	<i>202 716</i>	<i>2 911</i>	<i>731 129</i>
Passifs sectoriels	366 807	35 010	62 603	91 001	194 103	10 924	760 449
<i>dont dettes financières</i>	<i>172 305</i>	<i>86</i>	<i>10 397</i>	<i>80 126</i>	<i>72 512</i>	<i>-</i>	<i>335 426</i>
Flux de trésorerie							
30 juin 2018							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(1 362)	-	(1 794)	(185)	(127)	-	(3 468)
Investissements corporels et incorporels	79	-	3 269	10	33	-	3 391
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(1 828)	-	-	-	(1 828)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

3.2 AU 30 JUIN 2018 ET AU 31 DECEMBRE 2018

<i>en milliers d'euros</i>	France HORS IE	IE (1)	Allemagne Garages	Allemagne Promotion	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
30 juin 2018							
Total du chiffre d'affaires	254 444	7 627	36 781	19 269	40 347	-	358 468
Total du chiffre d'affaires par secteur	255 132	7 627	36 781	19 269	40 347	-	359 156
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(688)	-	-	-	-	-	(688)
Total du coût des ventes	(192 757)	(6 666)	(23 620)	(12 054)	(27 463)	0	(262 560)
Marge brute	61 687	961	13 161	7 215	12 884	0	95 907
% Marge brute / Chiffre d'affaires	24,24%	12,60%	35,78%	37,44%	31,93%	0,00%	26,75%
Résultat opérationnel courant	45 006	1 282	(1 761)	4 525	10 070	(52)	59 070
% résultat opérationnel courant / CA	17,69%	16,81%	(4,79%)	23,48%	24,96%	0,00%	16,48%
Bilan							
31 décembre 2018							
Actifs sectoriels	758 284	18 703	49 630	176 836	197 596	2 901	1 203 950
<i>dont stocks et en-cours</i>	357 500	8 570	6 776	170 527	153 095	2 876	699 344
Passifs sectoriels	406 000	25 739	54 894	108 412	153 395	10 716	759 157
<i>dont dettes financières</i>	177 121	11	3 247	90 569	56 444	-	327 392
Flux de trésorerie							
30 juin 2018							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(222)	-	(1 579)	(14)	(13)	-	(1 828)
Investissements corporels et incorporels	1 283	-	1 069	15	140	-	2 507
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	-	-	-	-	-

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Rémunération du personnel	(22 903)	(21 969)
Avantages au personnel	(556)	261
Charges sociales	(7 172)	(6 771)
Total charges de personnel	(30 632)	(28 479)

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Locations et charges locatives (1)	(2 067)	(4 115)
Services extérieurs et honoraires externes	(20 888)	(17 070)
Honoraires internes activés (techniques et commerciaux)	15 650	15 424
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	802	(2)
Autres produits et autres charges	344	276
Total autres charges et produits opérationnels courants	(6 159)	(5 487)

(1) Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location sont précisés au paragraphe 1.2.1

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Dépréciation d'écarts d'acquisition	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	340	-
Autres charges opérationnelles non courantes	340	-

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.4.

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(3 859)	(1 232)
Coût de l'endettement brut	(3 859)	(1 232)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	43	40
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	43	40
Coût de l'endettement net	(3 816)	(1 192)
Autres charges financières	(2 026)	(2 274)
Autres produits financiers (2)	3 126	10
Juste valeur des instruments financiers	-	-
Autres produits et charges financiers	1 101	(2 264)
Résultat financier	(2 715)	(3 456)

- (1) Les impacts liés à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location sont précisés au paragraphe 1.2.1
(2) Dont 2,8 m€ de produit financier sur prêt obligataire à Bayard Holding

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 3,9 m€ au 1^{er} semestre 2019 contre 1,2 m€ au 1^{er} semestre 2018, soit une progression de 2,7m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 1,6m€ au 1^{er} semestre 2019, contre 2,2m€ au 1^{er} semestre 2018. Il est à noter que, suite à une évolution d'interprétation de la norme IAS 23R par l'IFRIC, les encours de production des ventes en état futur d'achèvement françaises ne représentent plus des actifs éligibles à la capitalisation des frais financiers en normes IFRS ; il en résulte que l'intégralité des frais financiers encourus sur les programmes français sont dorénavant passés en charges de période. Au total, le montant total des coûts d'emprunts (en charge et activés en stocks) passe de 3,4 m€ à 5,5 m€ entre les deux périodes.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de co-promotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'encours d'endettement brut moyen est de 342 m€ au 1^{er} semestre 2019, contre 264 m€ au 1^{er} semestre 2018, en progression de 30%. Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 3,2% au 1^{er} semestre 2019 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4 IMPOTS

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

Au 30 juin 2019, ce taux d'impôt annuel moyen pondéré (impôt rapporté au résultat avant impôt) a été estimé à 28%.

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Résultat net par action

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	39 063	36 461
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	-	-
<i>Impact des actions propres</i>	(7 342)	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 032 413	16 039 755
Résultat net par action (en euros)	2,44	2,27

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

Depuis le 24 octobre 2018, le Groupe a mis en œuvre un contrat de liquidité, qui détient 4 720 actions d'actions propres au 30 juin 2019.

4.5.2 Résultat net par action - dilué

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	39 063	36 461
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 032 413	16 039 755
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 032 413	16 039 755
Résultat net par action dilué (en euros)	2,44	2,27

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

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019		Valeurs Nettes	31.12.2018		Valeurs Nettes
	Valeurs brutes	Pertes de valeur		Valeurs brutes	Pertes de valeur	
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf / Classic Garagen / Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Total écarts d'acquisition	11 112	(11 112)	-	11 112	(11 112)	-

5.2 DROITS D'UTILISATION

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Première application IFRS 16	30.06.2019
Constructions	-	-	-	-	-	14 279	14 279
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total valeurs brutes	-	-	-	-	-	14 279	14 279

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Première application IFRS 16	30.06.2019
Constructions	-	(1 579)	-	-	-	-	(1 579)
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total amortissements	-	(1 579)	-	-	-	-	(1 579)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	Première application IFRS 16	30.06.2019
Constructions	-	(1 579)	-	-	-	14 279	12 700
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total valeurs nettes	-	(1 579)	-	-	-	14 279	12 700

Les droits d'utilisation des actifs loués portent principalement sur les locaux occupés par le Groupe.

5.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à	30.06.2019
Terrains	6 354	-	(334)	-	-	6 020
Constructions	14 468	6	(1 659)	-	-	12 815
Autres immobilisations corporelles	50 994	3 352	(330)	0	(858)	53 158
Total valeurs brutes	71 816	3 358	(2 323)	0	(858)	71 993

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à	30.06.2019
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	(7 069)	(292)	986	-	416	(5 959)
Autres immobilisations corporelles	(39 532)	(1 507)	312	(0)	187	(40 540)
Total amortissements	(46 601)	(1 799)	1 298	(0)	603	(46 499)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à	30.06.2019
Terrains	6 354	-	(334)	-	-	6 020
Constructions	7 399	(286)	(673)	-	416	6 856
Autres immobilisations corporelles	11 461	1 845	(18)	-	(671)	12 617
Total valeurs nettes	25 214	1 559	(1 025)	-	(255)	25 493

Au premier semestre 2019, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

5.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variation de Juste Valeur	Autres variations	30.06.2019
Immeubles de placement	19 883	-	-	340	415	20 638
Total Immeubles de placement	19 883	-	-	340	415	20 638

5.5 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018 retraité (*)	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	30.06.2019
Titres mis en équivalence des co-entreprises (1)	47 845	(125)	(8 736)	0	(11)	(200)	38 772
Titres mis en équivalence des entreprises associées	8 561	771	(272)	1	(582)	(1 016)	7 463
Total Titres mis en équivalence	56 406	646	(9 009)	1	(593)	(1 217)	46 235
<i>(1) Dont Bayard Holding</i>	45 242	-	(8 656)	-	-	(200)	36 386
<i>(1) Dont Kwerk</i>	2 074	-	(186)	-	87	-	1 975

(*) retraité de la présentation de Kwerk, désormais classé en "titres mis en équivalence des co-entreprises"

Les informations financières (en base 100%) consolidées de la société Bayard Holding sont les suivantes :

Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	30.06.2018
Chiffre d'affaires	254 155	-
Coûts des ventes (1)	(234 716)	-
Marge brute	19 439	-
Charges de personnel	(21 049)	-
Autres charges et produits opérationnels courants	(7 285)	-
Impôts et taxes	(1 720)	-
Charges liées aux amortissements	(2 102)	-
Sous-total Résultat opérationnel courant	(12 717)	-
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-
Résultat opérationnel	(12 717)	-
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 485	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	(11 232)	-
Coût de l'endettement financier brut (2)	(8 253)	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	(8 253)	-
Autres charges financières	-	-
Autres produits financiers	4	-
Résultat financier	(8 249)	-
Résultat des activités avant impôts	(19 481)	-
Impôts sur les bénéfices	4 749	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	(14 732)	-
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	64	-
Dont Résultat Net Part du Groupe	(14 796)	-

(1) Dont la reprise de marge sur stocks du premier semestre pour (18,7)m€ affectée lors de l'acquisition de Marignan (dont total affecté 53,3m€) ;

(2) Dont les charges d'intérêts sur emprunt obligataire à hauteur (4,8)m€.

Pour mémoire, l'acquisition de la société Bayard Holding est effective au 14/11/2018.

Bilan

ACTIF		
<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Ecarts d'acquisition nets	-	-
Immobilisations incorporelles nettes	1 036	1 039
Droits d'utilisation des actifs loués	19 645	-
Immobilisations corporelles nettes	4 553	5 010
Immeubles de placement nets	-	-
Titres mis en équivalence	4 000	3 603
Autres actifs financiers non courants	1 349	1 628
Impôts différés actifs	1 083	11 792
Total actifs non courants	31 666	23 072
Stocks et encours	311 218	337 797
Clients et comptes rattachés	63 360	91 844
Créances d'impôts	5 675	-
Autres actifs courants	48 190	46 188
Actifs financiers courants	27 296	23 705
Trésorerie et équivalent de trésorerie	49 611	49 961
Total actifs courants	505 350	549 495
Total actif	537 016	572 567

PASSIF		
<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Capital	80 001	80 001
Primes liées au capital	-	-
Actions propres	-	-
Réserves et résultats accumulés	(3 007)	-
Résultat net part du groupe	(14 796)	(3 007)
Capitaux propres part du groupe	62 197	76 994
Part revenant aux intérêts non contrôlés	66	54
Capitaux propres de l'ensemble	62 263	77 048
Dettes financières non courantes	265 806	271 908
Provisions non courantes	653	533
Impôts différés passifs	-	17 945
Autres passifs financiers non courants	-	-
Total passifs non courants	266 459	290 386
Dettes financières courantes	24 085	12 784
Provisions courantes	8 926	10 190
Fournisseurs et autres créditeurs	138 860	143 915
Dettes d'impôts	-	(1 286)
Autres passifs courants	33 021	37 184
Autres passifs financiers courants	3 402	2 346
Total passifs courants	208 294	205 133
Total passif et capitaux propres	537 016	572 567

5.6 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	Part courante	Part non courante	31.12.2018	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	17 124	17 124	-	17 495	17 495	-
Investissements court terme (2)	440	440	-	342	342	-
Prêts (3)	76 025	-	76 025	75 793	-	75 793
Dépôts et cautionnements versés	645	-	645	627	-	627
Titres disponibles mis à la vente	177	-	177	178	-	178
Autres immobilisations financières	374	-	374	720	-	720
Autres créances financières non courantes	804	-	804	52	-	52
Total autres actifs financiers - nets	95 588	17 564	78 025	95 207	17 837	77 370
(1) Dont co-entreprises	840	840	-	420	420	-
(1) Dont entreprises associées	5 494	5 494	-	5 178	5 178	-

- (2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : Concept Bau pour 0.25m€ et Premier España pour 0.2m€ (Au 31 décembre 2018: Premier España pour 0.1m€, Concept Bau pour 0.25m€)
- (3) La rubrique « Prêts » est constituée à hauteur de 72M€ d'un prêt obligataire auprès de Bayard Holding, rémunéré au taux de 8%.

5.7 STOCKS ET EN COURS

5.7.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019			31.12.2018		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 135	5 894	12 029	6 135	5 831	11 966
Encours de frais financiers stockés	-	11 659	11 659	3 014	12 427	15 441
Promotions en cours de construction (1)	364 109	355 624	719 733	365 418	317 791	683 209
Valeurs brutes	370 244	373 177	743 421	374 567	336 049	710 617
Pertes de valeur (2)	(9 489)	(2 803)	(12 292)	(8 497)	(2 776)	(11 273)
Valeurs nettes	360 755	370 374	731 129	366 070	333 273	699 344

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

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2.8 m€ au 30 juin 2019 (2.8 m€ au 31 décembre 2018).

Sur le premier semestre 2019, 1.6m€ de frais financiers ont été stockés (à l'étranger uniquement) contre 2.2m€ au premier semestre 2018 (en France et à l'étranger). En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (5.4) m€ en juin 2019, dont (3.0) m€ en France (cf. paragraphe 1.2.2), contre (1.4) m€ en juin 2018.

5.7.2 Détails des stocks Etranger au 30 juin 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	5 176	5 894
Encours de frais financiers stockés	3 235	8 424	-	11 659
Promotions en cours de construction	199 081	156 543	-	355 624
Valeurs brutes	203 034	164 967	5 176	373 177
Pertes de valeur	(318)	(220)	(2 265)	(2 803)
Valeurs nettes	202 716	164 747	2 911	370 374

5.7.3 Pertes de valeur sur les stocks

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Solde à l'ouverture	(11 273)	(15 894)
Dotations de l'exercice	(1 354)	(1 593)
Reprises de l'exercice	428	5 991
Virements de poste à poste	(66)	157
Effets de change	(27)	67
Variations de périmètre	-	-
Solde à la clôture	(12 292)	(11 273)

Au 30 juin 2019, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2018).

5.8 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019		31.12.2018			
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients et comptes rattachés France	73 644	(5)	73 639	98 795	(5)	98 790
Créances clients et comptes rattachés Etranger	18 180	(1 009)	17 171	18 731	(898)	17 833
Total Clients et comptes rattachés	91 825	(1 014)	90 811	117 527	(903)	116 624

5.8.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin juin 2019 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total
Créances clients et comptes rattachés (1)	7 358	1 322	8 491	17 171

- (1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 18,91% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.8.2 Pertes de valeur sur les créances clients

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

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Solde à l'ouverture	(903)	(781)
Dotations de l'exercice	(111)	(162)
Reprises de l'exercice	-	40
Solde à la clôture	(1 014)	(903)

5.9 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019			31.12.2018		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	2 871	-	2 871	4 357	-	4 357
Charges constatées d'avance	1 524	-	1 524	1 537	-	1 537
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	43 972	(1 792)	42 180	47 706	(2 957)	44 749
Total autres actifs courants	48 368	(1 792)	46 576	53 600	(2 957)	50 644

5.10 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Investissements court terme	202	49
Equivalents de trésorerie (a)	202	49
Disponibilités (b)	128 252	115 941
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	128 454	115 990

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables.

Ces soldes s'élèvent à 64 m€ au 30 juin 2019, sous forme de disponibilités, et 56 m€ au 31 décembre 2018.

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

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

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

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

	30.06.2019		31.12.2018	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755

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

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2018		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2018	16 039 755	16 039 755
Variation de l'exercice		
Augmentation du capital	(7 342)	-
Annulation actions propres	-	-
	(7 342)	-
Au 30.06.2019		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(7 342)	-
Actions en circulation au 30.06.2019	16 032 413	16 039 755

6.1.3 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	40 080	40 103
Total	40 080	40 103

6.1.4 Gestion du capital

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

6.2 PROVISIONS

<i>en milliers d'euros</i>	31 décembre 2018	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	30 juin 2019
Provisions pour risques	27 395	1 703	(1 171)	(603)	(1 260)	26 064
dont provision pour garantie	7 020	900	(960)	(532)	(1)	6 427
France	705	22	-	(128)	-	599
Allemagne	6 315	878	(960)	(404)	(1)	5 828
dont provision pour litiges clients	5 465	772	(146)	(5)	-	6 086
France (2)	4 580	420	-	-	-	5 000
Allemagne	146	60	(40)	(5)	-	161
Espagne	739	292	(106)	-	-	925
dont provision pour litiges fournisseurs	234	31	(65)	(51)	-	149
Allemagne	234	31	(65)	(51)	-	149
dont provision autres litiges	666	-	-	-	(666)	-
France	-	-	-	-	-	-
Espagne	666	-	-	-	(666)	-
dont provision autres risques	14 010	-	-	(15)	(593)	13 402
France	13 235	-	-	-	(593)	12 642
Allemagne	775	-	-	(15)	-	760
Provisions pour charges	1 968	354	(100)	(8)	0	2 214
dont charges service clients	814	29	-	-	-	843
Espagne	814	29	-	-	-	843
dont charges de restructuration	17	-	(9)	-	-	8
Allemagne	17	-	(9)	-	-	8
dont autres charges	1 137	325	(91)	(8)	0	1 363
France	975	-	(87)	(8)	-	880
Allemagne	158	322	-	-	-	480
Autres	4	3	(4)	-	0	3
Indemnités de retraite	4 395	89	-	-	35	4 519
France	2 246	87	-	-	35	2 368
Allemagne	2 149	2	-	-	-	2 151
Total	33 758	2 146	(1 271)	(611)	(1 225)	32 797
dont : résultat opérationnel	33 581	2 146	(1 271)	(611)	(1 225)	32 620
résultat financier	177	-	-	-	-	177
dont : relevant des passifs courants	29 363	2 057	(1 271)	(611)	(1 260)	28 278
relevant des passifs non courants (1)	4 395	89	-	-	35	4 519

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

(2) Le 5 juillet, un protocole transactionnel a été signé pour mettre un terme à ce contentieux en contrepartie d'un versement forfaitaire de 5 m€.

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

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

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

Le groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.
Le groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

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

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues au premier semestre 2019 étaient les suivantes :

	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	0,90%	2,25%	1,45%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45,20%	20,00%	20,00%
Turn-over	Entre 30% et 3% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019			31.12.2018		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	116 727	169 103	285 830	174 195	120 958	295 153
Emprunt obligataire (2)	-	29 969	29 969	-	29 937	29 937
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	4 814	2 575	7 389	2 105	102	2 207
Emprunts issus des locations	10 075	2 053	12 128	-	-	-
Instruments financiers	110	-	110	96	-	96
Total Endettement brut	131 726	203 700	335 426	176 395	150 997	327 393

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

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

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

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

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

(3) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 2.3 m€ exclusivement en France contre 1.5 m€ au 31 décembre 2018.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 30 juin 2019

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2018	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	30.06.2019
Emprunts auprès des établissements de crédit	295 153	(13 262)	3 312	-	-	627	285 830
Emprunt obligataire	29 937	-	-	-	-	32	29 969
Autres emprunts et dettes assimilées	2 207	1 152	-	-	-	4 031	7 390
Emprunts issus des locations	-	(2 151)	-	-	14 279	-	12 128
Instruments financiers	96	-	-	14	-	-	110
Total Endettement brut	327 392	(14 261)	3 312	14	14 279	4 690	335 426

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Encaissement/ Décaissements	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Première application IFRS 16	Autres variations	31.12.2018
Emprunts auprès des établissements de crédit	227 573	67 580	-	-	-	-	295 153
Emprunt obligataire	29 872	-	-	-	-	65	29 937
Autres emprunts et dettes assimilées	2 295	(23)	(0)	-	-	(65)	2 207
Emprunts issus des locations	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers	100	-	-	(4)	-	-	96
Total Endettement brut	259 839	67 557	(0)	(4)	-	-	327 392

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 30 juin 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	116 727	100 691	4 200	11 836
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	4 814	4 814	-	-
Emprunts issus des locations	10 075	6 701	2 687	687
Instruments financiers	110	-	-	110
Total Endettement brut	131 726	112 206	6 887	12 633

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	174 195	136 985	539	36 671
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 104	2 104	-	-
Emprunts issus des locations	-	-	-	-
Instruments financiers	96	-	-	96
Total Endettement brut	176 394	139 089	539	36 767

6.4.4 Détail par pays des dettes financières

Au 30 juin 2019

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	59 216	113 175	172 391	51,4%
Espagne	21 906	50 606	72 512	21,6%
Allemagne Promotion	42 076	38 050	80 126	23,9%
Allemagne Garages	8 528	1 869	10 397	3,1%
Total Endettement brut	131 726	203 700	335 426	100,0%

Au 31 décembre 2018

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	106 934	70 198	177 132	54,1%
Espagne	21 465	34 979	56 444	17,2%
Allemagne Promotion	45 009	45 560	90 569	27,7%
Allemagne Garages	2 987	260	3 247	1,0%
Total Endettement brut	176 395	150 997	327 392	100,0%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit souscrites auprès des établissements de crédit

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	799 062	802 614	(1)
Total lignes de crédit autorisées	799 062	802 614	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit	285 830	295 153	

(1) Les prêts bancaires sont contractés sous la forme d'« autorisations de découvert ».

Il s'agit de crédits affectés à chaque opération dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

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

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

Au 30 juin 2019, ces trois ratios financiers sont respectés.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	271	275
Montant dû aux clients (1)	117 671	127 021
Dettes sociales	11 880	13 793
Dettes fiscales	19 563	29 192
Autres dettes d'exploitation	17 752	19 744
Total autres passifs courants	167 137	190 026

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 3.9m€ au 30 juin 2019 contre 4m€ au 31 décembre 2018.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2019

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1	Juste valeur de Niveau 2	Juste valeur de Niveau 3
						(1)	(1)	(1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	78 025	-	-	78 025	78 025	-	-	78 025
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	90 811	-	-	90 811	90 811	-	-	90 811
Actifs financiers courants	17 563	-	-	17 563	17 563	-	-	17 563
Trésorerie et équivalents	127 344	202	-	127 546	127 546	202	-	127 344
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	131 616	131 616	131 616	-	-	131 616
Instruments financiers	-	110	-	110	110	-	110	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	0	0	0	-	-	0
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	203 700	203 700	203 700	-	-	203 700
Autres passifs financiers courants	-	-	3 880	3 880	3 880	-	-	3 880
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	168 082	168 082	168 082	-	-	168 082

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

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

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

Au 31 décembre 2018

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	77 370	-	-	77 370	77 370	-	-	77 370
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	116 624	-	-	116 624	116 624	-	-	116 624
Actifs financiers courants	17 837	-	-	17 837	17 837	-	-	17 837
Trésorerie et équivalents	115 941	49	-	115 990	115 990	49	-	115 941
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	176 299	176 299	176 299	-	-	176 299
Instruments financiers	-	96	-	96	96	-	96	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	150 997	150 997	150 997	-	-	150 997
Autres passifs financiers courants	-	-	4 075	4 075	4 075	-	-	4 075
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	153 247	153 247	153 247	-	-	153 247

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

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

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

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 RISQUES DE MARCHE

7.1.1 Risques de liquidité

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

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

Au 30 juin 2019, l'encours d'emprunt s'établit à 335.4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.3). L'endettement non courant de 131.2 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 30 juin 2019, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur d'un montant nominal de 34.9m€ et des filiales allemandes à hauteur d'un montant nominal de 39.3m€.

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

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

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

7.1.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Emprunt supérieur à cinq ans	12,6	36,8
Emprunt de un à cinq ans	119,1	139,6
Emprunt à moins d'un an	203,7	151,0
Total dettes financières	335,4	327,4

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

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 207.9 m€ au 30 juin 2019, dont 30 m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 30 juin 2019 aurait un impact de l'ordre de 2 m€.

Au 30 juin 2019, LNC détient deux swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

7.1.3 Risque de change

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

7.1.4 Risque de crédit

Au 30 juin 2019, le Groupe détenait 89.9m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.8). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5 Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.10).

7.2 EFFECTIF

	30.06.2019	31.12.2018
France	286	287
Espagne	45	40
Allemagne Promotion	23	23
Allemagne Garages	502	473
Pologne	1	1
Total	857	824

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Avals et garanties reçus	8 957	10 166
Total engagements reçus	8 957	10 166

7.3.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	1 114	923
Autres avals et garanties donnés (2)	191 345	169 553
Indemnités d'immobilisation (3)	19 512	12 241
Loyers non échus (4)	1 250	8 089
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	330	330
Total engagements donnés	213 551	191 136

- (1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent principalement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).
- (2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, ce poste inclut un montant de 22.6m€ au titres de contre-garanties consenties par LNC SA en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres. Surtout, ce poste inclut également des cautions émises par LNC en 2017 pour un montant total de 129m€, en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands, pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que, compte tenu des conditions suspensives restant à lever, l'achat de ces fonciers ne devrait pas intervenir avant l'année 2021. L'engagement pris par LNC porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que LNC.
- (3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.
- (4) Préalablement à l'introduction d'IFRS 16, pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur. Depuis l'introduction d'IFRS 16, ces montants sont essentiellement comptabilisés en dettes financières.

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

7.3.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Promesses de vente synallagmatiques	66 455	43 946
Total engagements réciproques	66 455	43 946

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

7.3.4 Autres informations

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

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

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

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

Dans le cadre de l'acquisition conjointe de BPD Marignan via la société Bayard Holding détenue à 60% par LNC et 40% par Aermont Capital, LNC et Aermont Capital ont conclu un pacte d'actionnaires en date du 14 novembre 2018. Ce pacte définit les modalités de fonctionnement et de gouvernance de Bayard Holding et de BPD Marignan, dans laquelle l'unanimité des associés est requise pour toute une série de décisions importantes. Il prévoit également les droits et obligations des parties en cas d'opérations susceptibles de modifier, directement et indirectement, la répartition du capital de Bayard Holding (dont droit de sortie conjointe, obligation de sortie conjointe, droite de première offre). Enfin, il prévoit les conditions auxquelles la participation d'Aermont Capital pourrait être acquise par LNC (dont option d'achat, option de vente).

7.4 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant le premier semestre 2019, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en euros</i>	Salaires bruts (1)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Total rémunération
	Fixe	Variable				
Mandataires sociaux						
Directoire	533 752	313 781	-	-	1 469	849 002
Conseil de surveillance	71 400	-	25 500	302 796	-	399 696
TOTAL	605 152	313 781	25 500	302 796	1 469	1 248 698

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Bail de sous-location	-	(47)
Contrat de prestation de services	(9)	(18)
Convention de management	258	500
Montant des transactions nettes (1)	30 280	30 028
Total	30 529	30 463

(1) Dividendes versés à la société mère

La société LNC SA est détenue par un concert formé de la société Premier Investissement, la société Magellan SC, et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, qui détient 83,6% au 30 juin 2019. La société Premier Investissement est contrôlée par Moïse Mitterrand. Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe.

7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

<i>en milliers d'euros</i>	30.06.2019	31.12.2018
Placement de trésorerie	(254)	(254)
Total	(254)	(254)

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

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30.06.2019	31.12.2018
Créances associées	5.6	17 124	17 577
Dettes associées	6.6	(3 880)	(4 075)
Total		13 244	13 502

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

7.5 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En date du 31 juillet 2019, Les Nouveaux Constructeurs a signé un contrat de crédit corporate syndiqué d'un montant de 275 millions d'euros et d'une maturité de 5 ans.

Ce crédit a pour objet principal le refinancement de l'ensemble des « crédits promoteurs » (prêts conclus sous forme d'une autorisation de découvert dédiée à un programme de promotion immobilière) utilisés jusqu'à présent par LNC. La mise en place de cette ligne corporate permettra à LNC d'améliorer ses modalités de financement externe et d'accompagner le développement de son activité, en lui donnant une meilleure flexibilité selon les besoins et opportunités.

Elle a été souscrite auprès d'établissements bancaires de 1er rang : BNP Paribas, Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM), Banque Palatine, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), Crédit Agricole de l'Île de France (CADIF), Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), Société Générale et Arkea.