

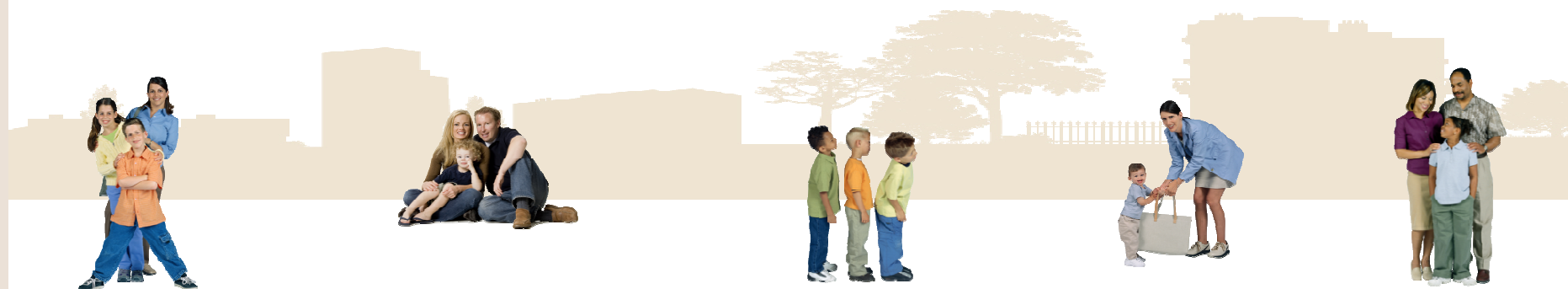


LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Résultats 2009

Jeudi 1^{er} avril 2010





LNC en 2009
Olivier Mitterrand

Eléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

LNC dans ses marchés
Guy Welsch - Fabrice Desrez

Conclusion
Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

LNC en 2009

Une année de rebond



► Bonne performance de l'activité

- Nette augmentation du chiffre d'affaires
 - 649,1 m€ + 25 % vs 2008
 - Forte contribution de l'immobilier d'entreprise
- Progression des réservations de logements
 - Groupe : + 32 % vs 2008
 - France : + 64 % vs 2008 - hors ventes en bloc

► Retour à la profitabilité

- Résultat net 2009 : 10,9 m€ en part du groupe

► Net rétablissement de la structure financière

- Baisse du BFR et amélioration de la trésorerie
- Endettement net ramené à 42 % des fonds propres au 31-12-2009

► Priorité au développement pour assurer l'activité 2011-2012

- Forte progression des maîtrises foncières en France au T4 2009





LNC en 2009
Olivier Mitterrand

Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

LNC dans ses marchés
Guy Welsch - Fabrice Desrez

Conclusion
Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Éléments financiers

Chiffres clés



en m€	2009	2008
Chiffre d'affaires	649,1	520,5
Marge brute <i>Taux de Marge brute</i>	111,8 17,2 %	105,7 20,3 %
Résultat opérationnel courant <i>Marge opérationnelle courante</i>	32,9 5,1 %	18,9 3,6 %
Résultat net - Part du groupe	10,9	- 45,5

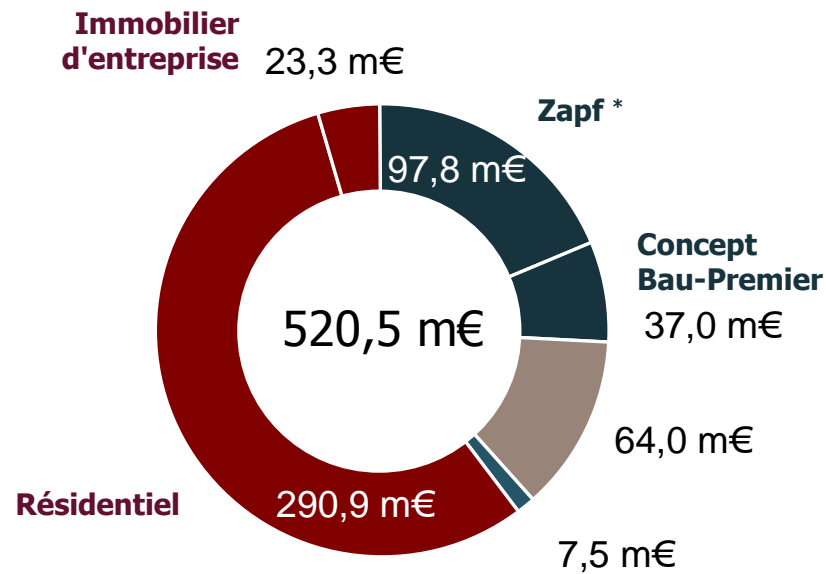
en m€	31-12-2009	31-12-2008
BFR	271,3	390,2
Endettement net	79,5	225,5
Endettement net / Capitaux propres	42 %	131 %

Éléments financiers

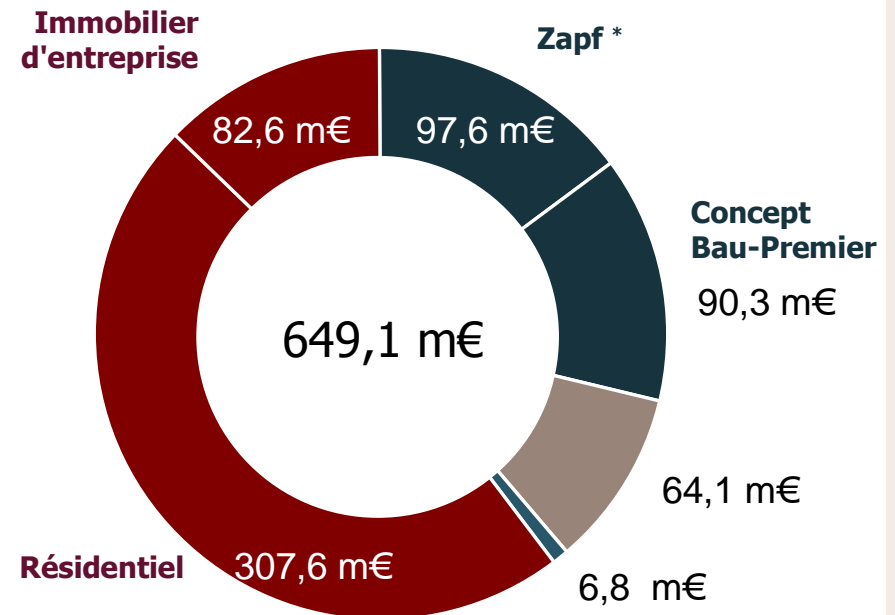
Chiffre d'affaires



2008



2009



■ France

■ Allemagne

■ Espagne

■ Autres implantations



Éléments financiers

Marge brute et résultat opérationnel courant



	2009		2008		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€
Marge brute	111,8	17,2 %	105,7	20,3 %	+ 6,1
France - Résidentiel	54,1	17,6 %	53,9	18,5 %	+ 0,2
France - Immobilier d'entreprise	18,0	21,8 %	7,3	31,3 %	+ 10,7
Espagne	0,9	1,5 %	15,0	23,4 %	- 14,7
Allemagne - Concept Bau-Premier	16,2	17,9 %	7,0	18,9 %	+ 9,2
Allemagne - Zapf *	21,1	21,6 %	21,0	21,5 %	+ 0,1
Autres implantations	1,4	20,5 %	1,5	20,0 %	- 0,1
Résultat opérationnel courant	32,9	5,1 %	18,9	3,6 %	+ 14,0
France - Résidentiel	18,5	6,0 %	16,4	5,6 %	+ 2,1
France - Immobilier d'entreprise	12,7	15,4 %	5,8	24,9 %	+ 6,9
Espagne	- 3,1	- 4,8 %	6,3	9,8 %	- 9,4
Allemagne - Concept Bau-Premier	7,0	7,7 %	- 1,2	- 3,2 %	+ 8,2
Allemagne - Zapf *	- 1,6	- 1,6 %	- 6,2	- 6,3 %	+ 4,6
Autres implantations	- 0,6	- 8,8 %	- 2,2	- 29,3 %	+ 1,6

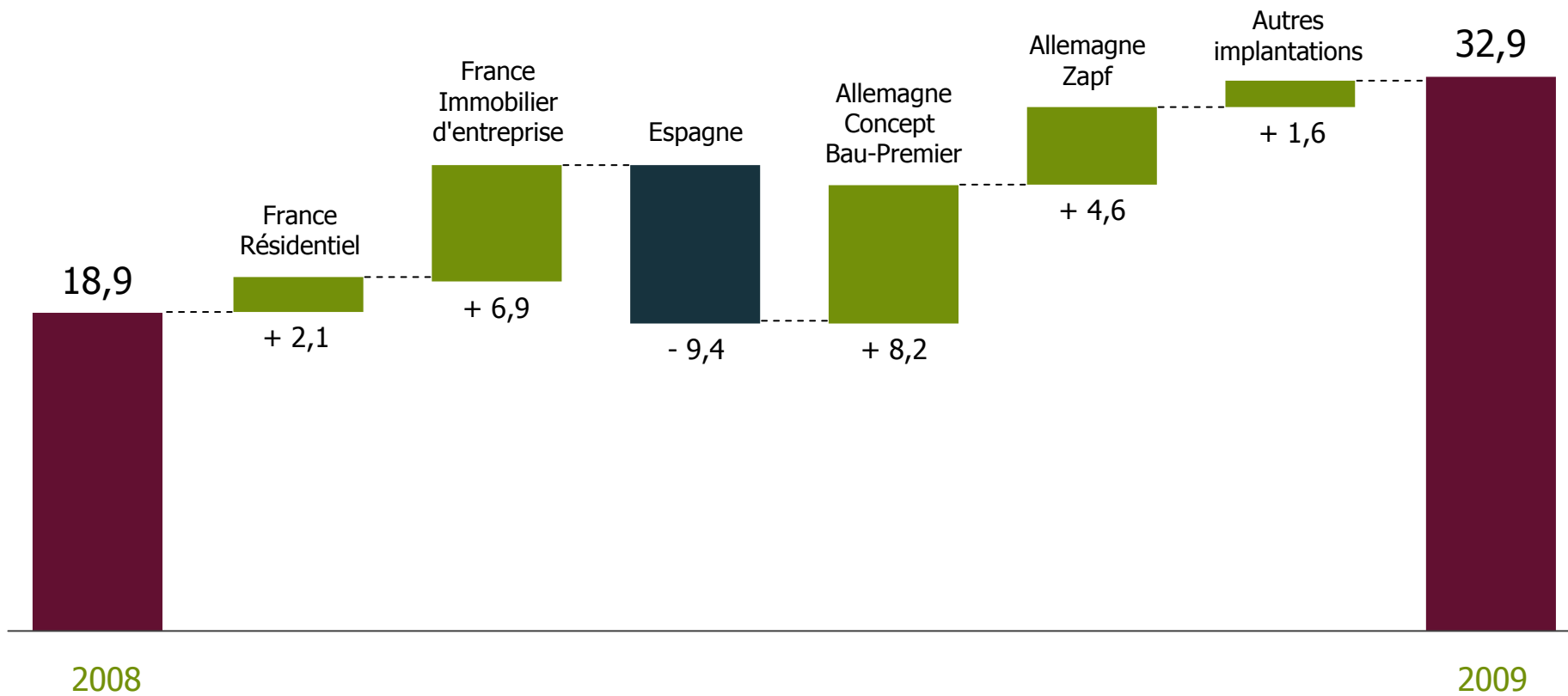
* Consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30-04-2009 puis en intégration globale

Éléments financiers

Résultat opérationnel courant



en m€



Éléments financiers

Coût d'endettement



en m€	2009	2008
Coût de l'endettement brut	- 14,8	- 24,0
Produits d'intérêts de la trésorerie	1,4	3,5
Coût de l'endettement net	- 13,4	- 20,5
Endettement brut moyen	289	333
Taux sur endettement brut moyen	5,1 %	7,2 %

► Baisse des taux d'intérêt

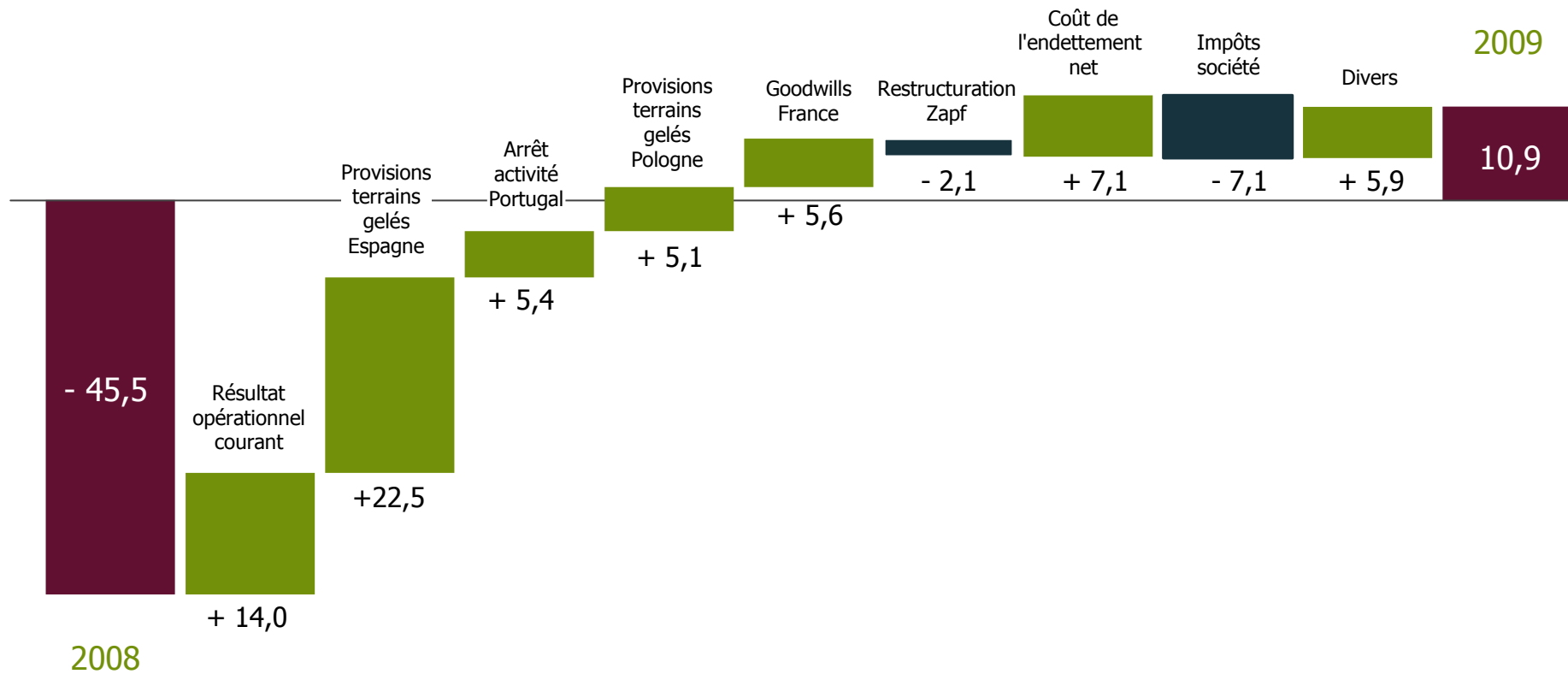
- Euribor 3 mois moyen : 1,2 % en 2009 contre 4,6 % en 2008

Éléments financiers

Résultat net part du groupe



en m€



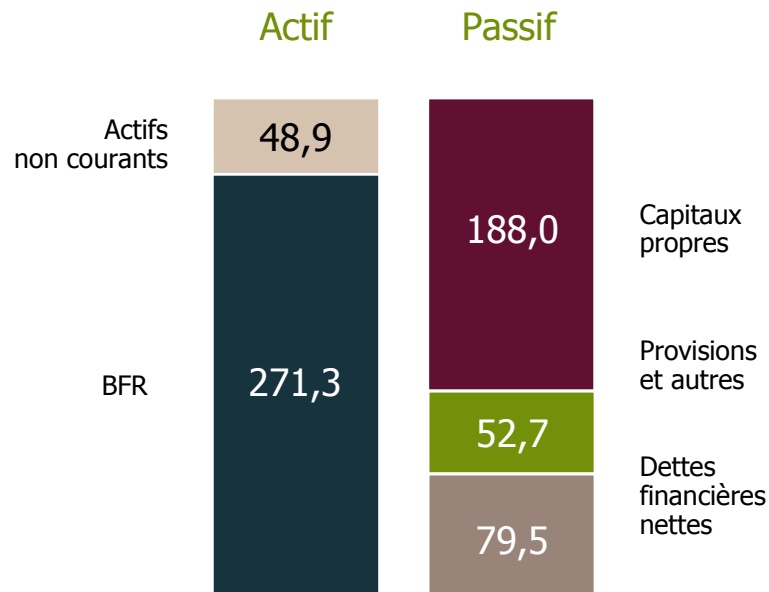
Éléments financiers

Bilan simplifié

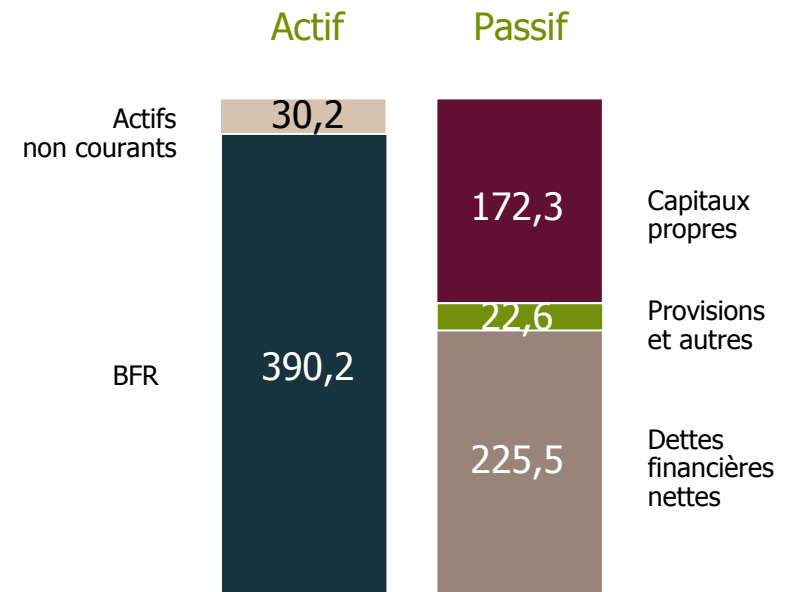


en m€

Bilan au 31 décembre 2009



Bilan au 31 décembre 2008



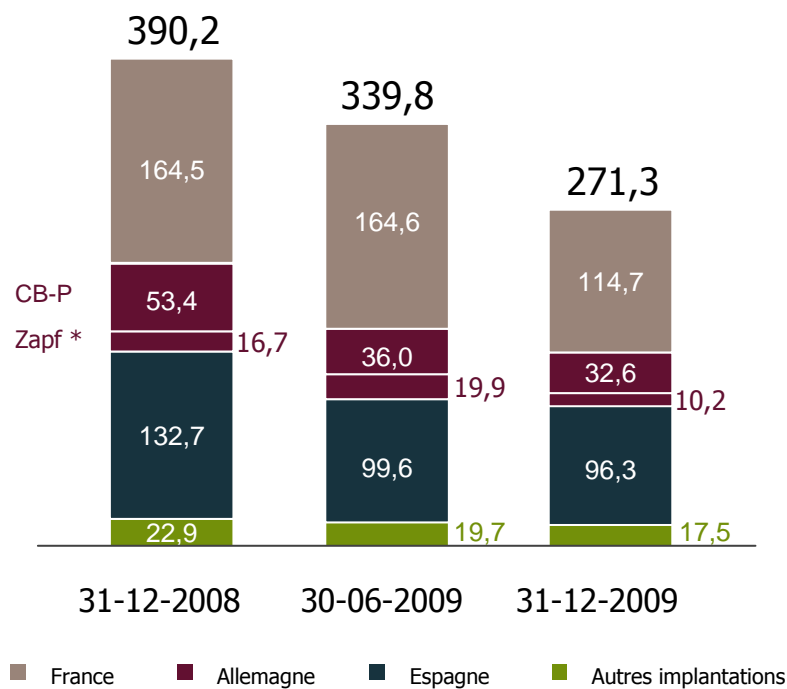
Éléments financiers

Besoin en fonds de roulement

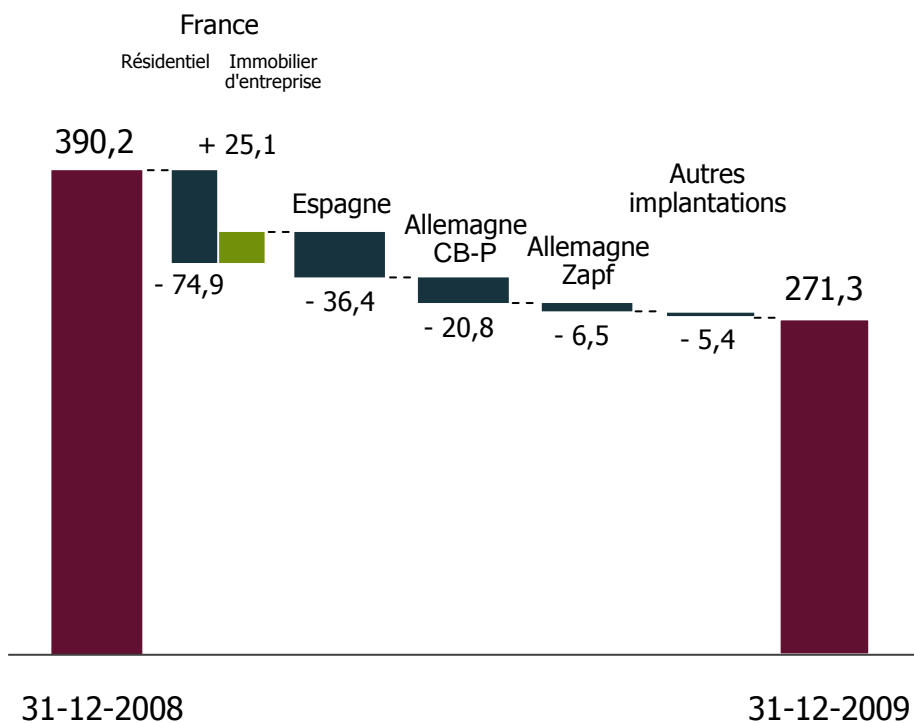


en m€

BFR par pays



Variation du BFR

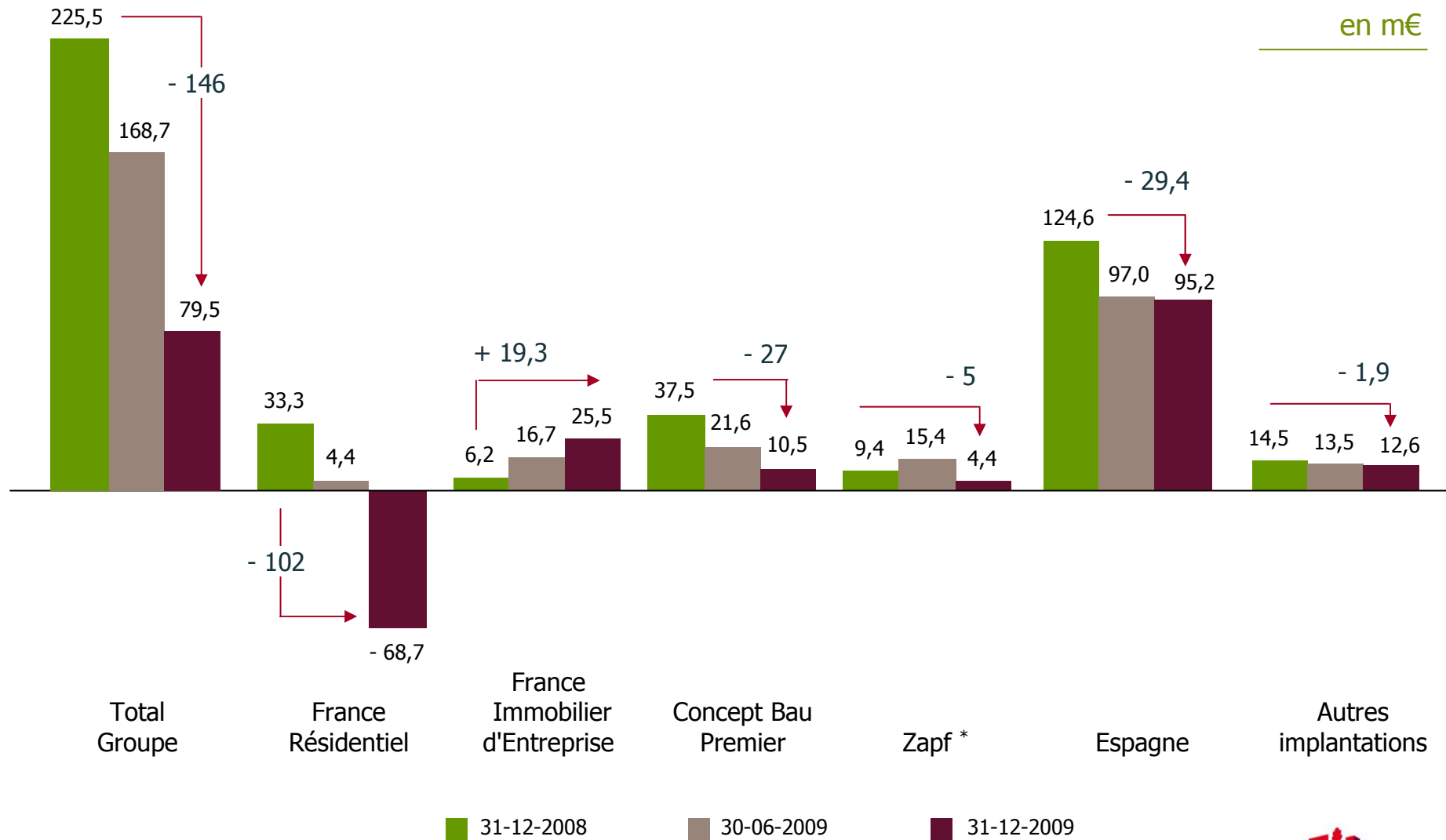


Eléments financiers

Endettement net par pays



en m€



Éléments financiers

Structure financière



en m€	31-12-2009	31-12-2008	Variation
Dettes financières non courantes	96,7	111,4	- 13 %
Dettes financières courantes	152,5	209,2	- 27 %
Retraitement apports promoteurs	- 13,2	- 10,5	
Endettement brut	236,0	310,1	- 24 %
Trésorerie	156,5	84,6	+ 85 %
Endettement net	79,5	225,5	- 65 %
Capitaux propres consolidés	188,0	172,3	+ 9 %
Endettement net / Capitaux propres consolidés	42 %	131 %	
Fonds propres consolidés au 31-12-2009	188,0 m€	100 %	
France	166,6 m€	89 %	
Espagne	0,3 m€	0 %	
Allemagne - Concept Bau-Premier	19,9 m€	11 %	
Allemagne - Zapf	16,0 m€	9 %	
Portugal - Pologne - Indonésie	- 14,8 m€	- 8 %	

LNC en 2009
Olivier Mitterrand

Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq



LNC dans ses marchés
Guy Welsch - Fabrice Desrez

Conclusion
Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

LNC en Espagne

Un marché toujours difficile



10%

Chiffre d'affaires 2009

► Redressement de l'activité commerciale

- 167 logements réservés en 2009 vs -11 en 2008
- 68 réservations au cours des 3 premiers mois 2010

► Réduction progressive de l'exposition foncière

- Portefeuille foncier : 525 logements au 31-12-2009 vs 649 au 31-12-2008
- 4 terrains "gelés" au 31-03-2010 vs 10 fin 2008

► Un nombre important de logements achevés restant invendus

- Logements achevés invendus : 181 au 31-12-2009 vs 120 au 31-12-2008



LNC en Espagne

Poursuite de l'adaptation au marché



10%

Chiffre d'affaires 2009

► Diminution des charges opérationnelles

- Réduction de 50 % des effectifs depuis début 2008

► Très forte mobilisation de l'équipe

- Maintien de la motivation de l'équipe dans un contexte qui reste difficile
- Priorité à l'écoulement des stocks : les 2/3 des collaborateurs mobilisés pour le commercial

► Relance de l'activité par l'accession sociale

- Accession à prix maîtrisés : 35 % des ventes réalisées en 2009 et 63 % des ventes au T1 2010
- Appel d'offres public remporté en Septembre 2009 : programme d'accession sociale de 48 logements à prix maîtrisés



LNC en Espagne

Exposition de LNC



10%

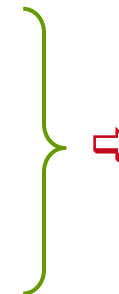
Chiffre d'affaires 2009

► Maîtrise du risque financier

- Cantonnement juridique strict de la filiale et de ses financements
- Pas d'apport en trésorerie de LNC maison mère (hors remboursement dividende 2008 : 5 m€)

► Négociations bancaires

- Crédits rééchelonnés
- 1^{ère} transaction bancaire Juin 2009
 - Cession de 4 terrains gelés et 53 logements ⇒ Baisse de la dette de 28 m€
- 2^{ème} transaction bancaire Juillet 2009
 - Cession d'un terrain gelé ⇒ Baisse de la dette de 2 m€
- 3^{ème} transaction bancaire Mars 2010
 - Cession d'un terrain gelé ⇒ Baisse de la dette de 4 m€
- Poursuite des négociations et du désendettement



Réduction
des stocks
et de
l'endettement net

► Relative stabilisation de l'évaluation des terrains au 31 décembre 2009

LNC en Allemagne

Un environnement stable



29%

Chiffre d'affaires 2009

- ▶ Stabilité des prix sur les 10 dernières années
- ▶ Faible niveau de production de logements
- ▶ Prédominance des occupants locataires : 58 % du parc aujourd'hui
 - Un marché investisseur institutionnel solide
 - Un gisement de croissance
- ▶ Des marchés régionaux différents et particulièrement sélectifs



LNC en Allemagne : Concept Bau-Premier

Une bonne année de livraisons



14%

Chiffre d'affaires 2009

► Bon déroulement du plan de livraisons

- 281 logements livrés en 2009 vs 113 en 2008
- Chiffre d'affaires : 90 m€ vs 37 m€ en 2008

► Performances commerciales en hausse

- 279 logements vendus vs 171 en 2008
- Vente en bloc à un institutionnel à Munich : 91 logements pour 24 m€

► Renouvellement nécessaire du portefeuille foncier

- Priorité au développement



LNC en Allemagne : Zapf

Effets positifs de la restructuration



15%

Chiffre d'affaires 2009

- ▶ **Bonne exécution du programme de restructuration**
 - Baisse des effectifs de 8 % et réduction des coûts
 - Fermeture effective de l'activité de promotion immobilière Zapf Wohnen
 - Mise en place de synergies avec Concept Bau-Premier

- ▶ **Désendettement en voie d'achèvement**
 - Dette : 4,4 m€ au 31-12-2009 vs 15,4 m€ au 31-12-2008

- ▶ **Concentration sur le savoir-faire industriel de Zapf**
 - Entreprise générale de maisons groupées préfabriquées :
 - 148 ventes au 31 décembre 2009 contre 145 au 31 décembre 2008
 - Garages préfabriqués : Zapf - leader allemand avec une part de marché d'environ 20%
 - 8 932 unités livrées en 2009

- ▶ **Montée dans le capital à hauteur de 75 %**
 - Rachat par Premier Investissement de la participation de l'un des deux investisseurs financiers

LNC en Allemagne

Une stratégie adaptée à l'environnement



29%

Chiffre d'affaires 2009

Concept BAU-Premier

- ▶ Capitalisation autour de l'implantation à Munich
- ▶ Développement du potentiel de ventes en bloc
 - Maintien d'une présence / activité à Berlin

Zapf

- ▶ Une restructuration en bonne voie
- ▶ Une activité de constructeur
- ▶ Une marque de qualité et un fort potentiel
- ▶ Synergie avec CPB



LNC en France

Immobilier d'entreprise



60%

Chiffre d'affaires 2009

► Forte contribution aux comptes 2009

- Chiffre d'affaires : 82,6 m€ en 2009 contre 23,3 m€ en 2008
- Résultat opérationnel courant : 12,7 m€

► Succès des programmes en cours de réalisation

- Le Copernic 2 à Noisy-le-Grand (93)
 - Livraison février 2010
- 2 immeubles en contrat de promotion immobilière à Montevrain (77)



► Bonnes perspectives de développement

- Châtenay-Malabry (92) : 10 000 m² à construire
- Champs sur Marne (77) - Green Vallée : potentiel jusqu'à 150 000 m² en association avec FED REIM

LNC en France

Dynamisme du marché résidentiel neuf



60%

Chiffre d'affaires 2009

► Des mesures gouvernementales incitatives en 2009

- Dispositif Scellier pour l'investissement locatif privé et institutionnel (SCPI)
- Doublement du prêt à taux zéro pour les primo accédants
- Mise en application du Pass Foncier collectif

► Deux segments porteurs

- Investisseurs particuliers
- Primo accédants

► Des acquéreurs potentiels solvables

- Produits adaptés au marché
- Ajustement des prix
- Baisse des taux d'intérêts

► Une offre de logement insuffisante pour satisfaire une demande importante



LNC en France

Forte activité commerciale



60%

Chiffre d'affaires 2009

► Logements : activité très soutenue

- Réservations : 1 686 logements + 14 % vs 2008
- Réservations hors ventes en bloc : 1319 logements + 64 % vs 2008
- Nette progression des rythmes de vente

► Priorité à la vente au détail

- Net ralentissement des ventes en bloc dès le 2^{ème} trimestre
- Ventes au détail : 78 % des réservations en volume contre 54 % en 2008

► Forte proportion d'investisseurs particuliers

- Investisseurs : 55 % des ventes au détail
- Primo-accédants : 30 % des ventes au détail
- Seconds achats : 15 % des ventes au détail

► Prix unitaire moyen en retrait de 8 % (hors ventes en bloc)

- Ajustement des prix
- Baisse de la surface moyenne
- Taux de TVA à 5,5 % pour certains programmes



LNC en France

Priorité à la reconstitution de l'offre commerciale



60%

Chiffre d'affaires 2009

- ▶ Offre à la vente à fin décembre 2009 (part du portefeuille foncier mis à la vente)
- ▶ 26 lancements commerciaux programmés en 2010
- ▶ Succès des premiers lancements commerciaux 2010

La Garenne Colombes



Architecte : Christophe Chaplain

- Date de mise en vente : 16 janvier 2010
- Prix de vente : 6 546 €/m²
- Résultat commerciaux : 42 réservations

LNC en France

Construire l'activité 2011-2012



60%

Chiffre d'affaires 2009

► Poursuite de l'effort de développement

- Doublement des équipes de développement en France
- Implication opérationnelle de la Direction Générale

► Reprise des acquisitions de terrains

- Reconstitution du portefeuille foncier aux nouvelles conditions de marché
- 24 nouvelles maîtrises foncières en 2009, dont 15 réalisées au cours du T4 2009
- Portefeuille foncier :
 - 31-12-2009 : 2 965 logements
 - 31-12-2008 : 2 229 logements
 - Point bas atteint à la fin du T2 2009 : 1 600 logements

► Croissance externe : acquisition de la société Dominium en novembre 2009

- Implantation en Languedoc Roussillon, région à forte croissance démographique
- Portefeuille foncier d'environ 140 logements
- Equipe d'une dizaine de collaborateurs



LNC en France

Engagement dans le développement durable



60%

Chiffre d'affaires 2009

► Prise en compte des enjeux de développement durable

- Certification Habitat & Environnement délivrée par Cerqual pour 100 % des nouveaux programmes depuis janvier 2010 avec une performance énergétique minimum THPE
- 100% de performance énergétique BBC, Bâtiments Basse Consommation pour tous les nouveaux permis de construire à partir du 1^{er} juillet 2010



► 2/3 du portefeuille foncier en THPE ou BBC à ce jour

- Exemple de Noisiel



Architecte : EBSG Architectes



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

LNC en 2009
Olivier Mitterrand

Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

LNC dans ses marchés
Guy Welsch - Fabrice Desrez

Conclusion
Olivier Mitterrand



Conclusion

2009 : une année de rebond



► Plan d'actions stratégiques : engagements tenus

- Recentrage vers la France
- Ecoulement des stocks
- Cantonnement de l'Espagne

► Rétablissement de la structure financière

- Retour à la profitabilité
- Poursuite du désendettement

► Dividende 2009

- Proposition à l'AG : 0,50 € par action

► Reprise de l'effort de développement

Conclusion

Ambition et discernement



- ▶ 2010 : une année de transition
- ▶ Suivi attentif des activités à l'étranger
- ▶ Développement Durable : engagement résolu
- ▶ Vigilance sur le marché français
 - Pénurie persistante de l'offre de logement face à la demande importante
 - Sensibilité à l'évolution des taux d'intérêt
 - Impact probable de l'arrêt programmé de certaines mesures gouvernementales
- ▶ Maintien des efforts de développement pour assurer l'activité 2011-2012
 - Pénurie foncière chronique
 - Respect des règles de prudence



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Résultats 2009

Jeudi 1^{er} avril 2010

