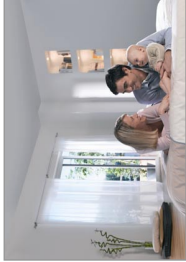
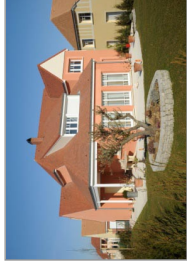
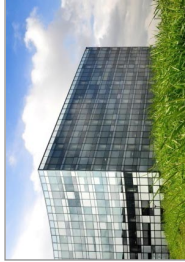


Résultats annuels 2008 et actions stratégiques

Jeudi 2 avril 2009

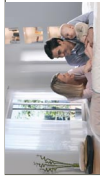


LNC en 2008
Olivier Mitterrand

Eléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

Actions stratégiques
Olivier Mitterrand
Guy Welsch

Conclusion
Olivier Mitterrand



Recentrage et plan d'adaptation stratégique

- ▼ **2008 : la fin d'une décennie de hausse des marchés immobiliers**
 - ▶ Retournement provoqué par la crise bancaire
 - ▶ Ensemble des marchés européens concernés

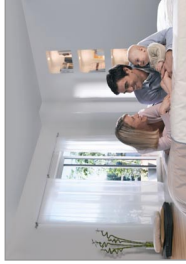
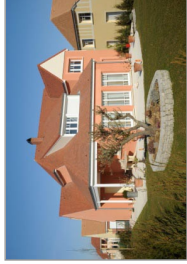
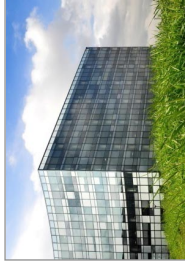
- ▼ **LNC : une bonne résistance de l'activité en France 60 % du CA**

▶ Chiffres d'affaires :	521 m€	Consolidé	- 3 % vs 2007
	314 m€	France	+ 22 % vs 2007
▶ Réservations en volume :	1 975	Consolidé	- 4 % vs 2007
	1 484	France	+ 19% vs 2007

- ▼ **Une rentabilité très fortement affectée notamment par des éléments exceptionnels**

- ▶ Dépréciation des terrains en Espagne
- ▶ Allemagne : retard de livraisons et arrêt de la promotion chez Zapf
- ▶ Arrêt du Portugal et gel en Pologne

**Le plan d'adaptation stratégique
initié au printemps 2008 se poursuit en 2009**



LNC en 2008
Olivier Mitterrand

Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

Actions stratégiques
Olivier Mitterrand
Guy Welsch

Conclusion
Olivier Mitterrand



Éléments financiers

Chiffres clés

<i>en m€</i>	2008	2007 retraité *
Chiffre d'affaires	520,5	530,3
Marge brute <i>Taux de Marge brute</i>	105,7 20,3 %	142,5 26,9 %
Résultat opérationnel courant <i>Marge opérationnelle courante</i>	18,9 3,6 %	62,9 11,9 %
Résultat net - Part du groupe	- 45,5	26,4

- ▼ Provisions pour dépréciation des terrains en Espagne : 23 m€
- ▼ Gel de l'activité en Pologne : 6,5 m€
- ▼ Arrêt de l'activité au Portugal : 5,9 m€
- ▼ Réorganisation de Zapf : 5,8 m€

* Retraitements : reclassement des coûts de personnel de production de Zapf en coût des ventes (impact : 11,6 m€ sur la marge brute), extraction de l'activité du Portugal reclassée selon IFRS 5 (impact : 5,3 m€ sur chiffre d'affaires et 1,2 m€ sur marge brute)



Éléments financiers

Chiffre d'affaires, marge brute et résultat opérationnel courant

	2008		2007		Variation en m€
	en m€	% du CA	en m€	retraité % du CA	
Chiffre d'affaires	520,5	100,0 %	530,3	100,0 %	- 9,8
France *	314,2	60,4 %	258,1	48,7 %	56,1
Espagne	64,0	12,3 %	78,8	14,9 %	- 14,8
Allemagne hors Zapf	37,0	7,1 %	45,2	8,5 %	- 8,2
Zapf (50 %)	97,8	18,8 %	140,6	26,5 %	- 42,8
Autres implantations	7,5	1,4 %	7,6	1,4 %	- 0,1
Marge brute	105,7	20,3%	142,5	26,9%	- 36,8
France	61,2	19,5 %	67,0	26,0 %	- 5,8
Espagne	15,0	23,4 %	32,9	41,8 %	- 17,9
Allemagne hors Zapf	7,0	18,9 %	9,5	21,0 %	- 2,5
Zapf (50 %)	21,0	21,5 %	31,2	22,2 %	- 10,2
Autres implantations	1,5	20,0 %	1,9	25,0 %	- 0,4
Résultat opérationnel courant	18,9	3,6 %	62,9	11,9 %	- 44,0
France	22,2	7,1 %	31,3	12,1 %	- 9,1
Espagne	6,3	9,8 %	22,5	28,6 %	- 16,2
Allemagne hors Zapf	- 1,2	- 3,2 %	3,2	7,1 %	- 4,4
Zapf (50 %)	- 6,2	- 6,3 %	6,9	4,9 %	- 13,1
Autres implantations	- 2,2	- 29,3 %	- 1,0	- 13,2 %	- 1,2

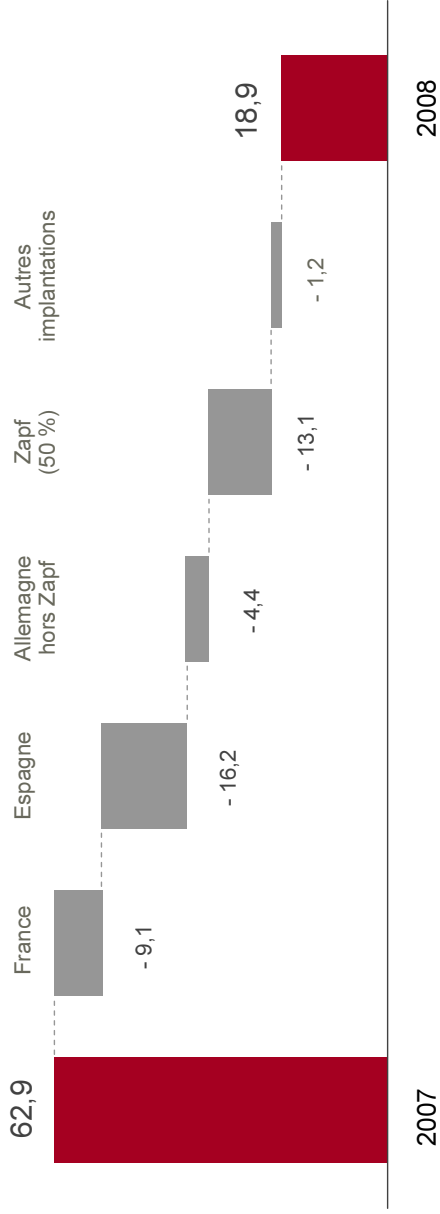
* dont immobilier d'entreprise pour 23,3 m€ en 2008 et 32,3 m€ en 2007



Éléments financiers

Résultat opérationnel courant

en m€





Éléments financiers

Coût d'endettement

	2008	2007 retraité
Coût de l'endettement brut	- 24,0	- 20,0
Produits d'intérêts de la trésorerie	3,5	2,9
Coût de l'endettement net	- 20,5	- 17,1
<hr/>		
Endettement brut moyen	333	288
Taux sur endettement brut moyen	7,2 %	6,9 %

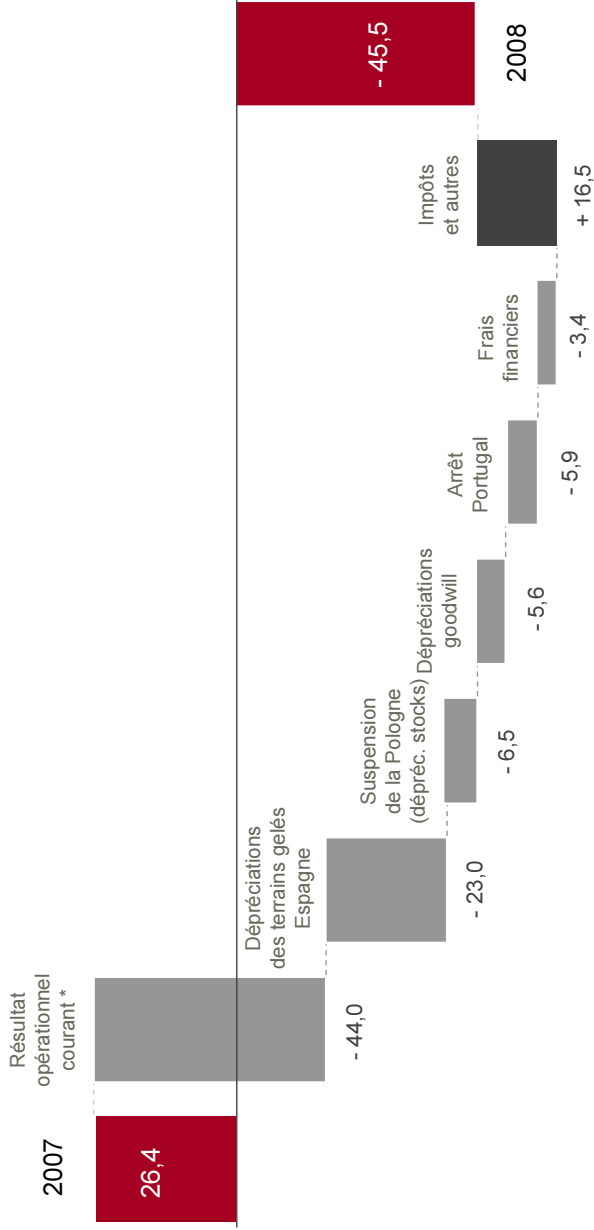
- ▼ Accroissement de l'endettement brut moyen : + 45 m€



Éléments financiers

Résultat net part du groupe

en m€



* dont coût de réorganisation de Zapf 5,8 m€

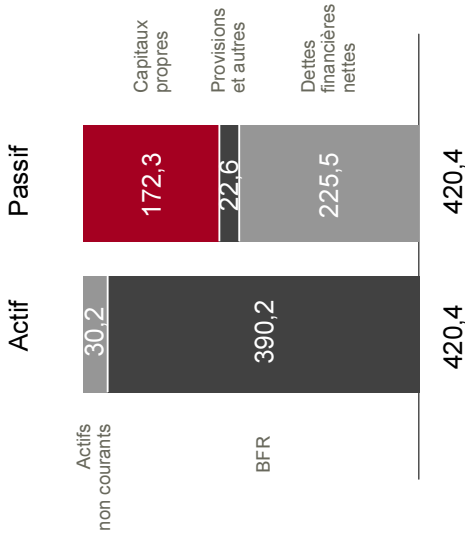


Éléments financiers

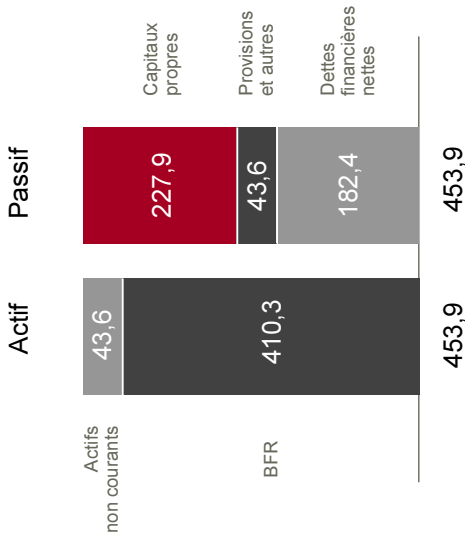
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2008



Bilan au 31 décembre 2007





Éléments financiers

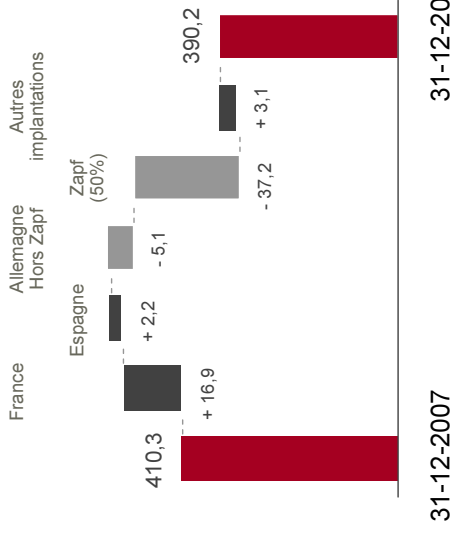
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays



Variation du BFR *



* dont 44 m€ de provisions pour dépréciation de stock

- France
- Allemagne
- Espagne
- Autres implantations



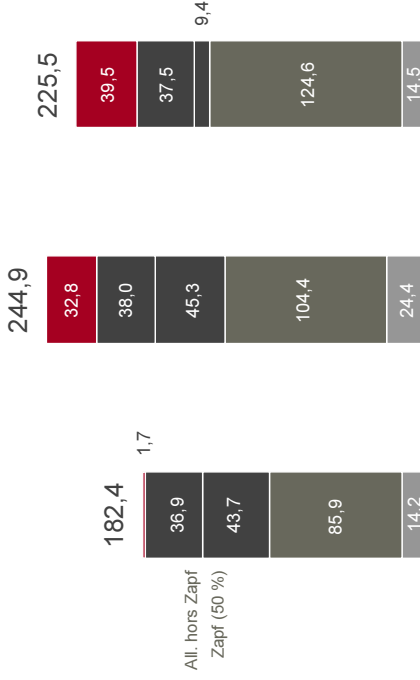


Éléments financiers

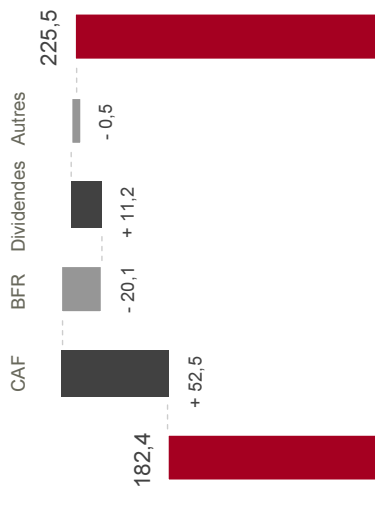
Endettement net

en m€

Endettement net par pays



Variation de l'endettement net



31-12-2008

31-12-2007

31-12-2008

30-06-2008

31-12-2007

- France
- Espagne
- Allemagne
- Autres implantations



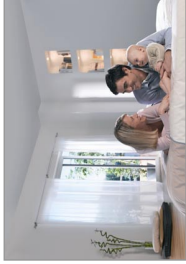
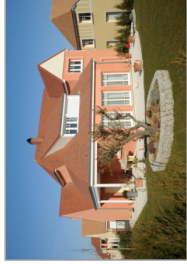
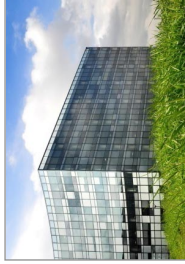


Éléments financiers

Structure financière

<i>en m€</i>	31-12-2008	30-06-2008	31-12-2007
Dettes financières non courantes	111,4	155,3	134,6
Dettes financières courantes	198,7	175,3	161,7
Endettement brut	310,1	330,6	296,3
Trésorerie	84,6	85,7	113,9
Endettement net	225,5	244,9	182,4
Capitaux propres consolidés	172,3	200,4	227,9
Endettement net / Capitaux propres consolidés	131 %	122 %	80 %

Fonds propres au 31-12-2008	172,3 m€	100 %
France	150,8 m€	88 %
Espagne	7,3 m€	4 %
Allemagne hors Zapf	12,7 m€	7 %
Zapf (50 %)	13,9 m€	8 %
Portugal - Pologne - Indonésie	- 12,4 m€	- 7 %



LNC en 2008
Olivier Mitterrand

Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

Actions stratégiques
Olivier Mitterrand
Guy Welsch

Conclusion
Olivier Mitterrand



Chiffre d'affaires
2008

12%

Contraction majeure en 2008

▼ Face à la paralysie du marché dès mars 2008, réduction de moitié du portefeuille foncier en 2008

- ▶ Arrêt des nouvelles acquisitions foncières depuis juin 2007
- ▶ Gel d'une dizaine de terrains au 1^{er} semestre 2008

▼ Écoulement progressif du carnet de commandes

- ▶ 49 m€ au 31 décembre 2008 vs 121 m€ au 31 décembre 2007

▼ Poursuite des livraisons dans les programmes en cours

- ▶ 279 logements livrés en 2008 vs 300 en 2007
- ▶ Taux de désistement sur livraisons 2008 : 31 %
- ▶ Suivi étroit des logements achevés invendus

▼ Importante réduction des charges opérationnelles

- ▶ Baisse de 30 % des effectifs entre le 30 juin et le 31 décembre 2008
- ▶ Fermeture de Valence



Chiffre d'affaires
2008

12%

Plan de marche 2009-2010

- ▼ **LNC : maîtrise complète du risque financier**
 - ▶ Remboursement des dividendes 2008 de Premier España : 5 m€
 - ▶ Pas d'autre impact en trésorerie pour LNC maison mère
 - ▶ Cantonnement juridique strict de la filiale et de ses financements
 - ▶ Limitation de l'effet comptable - encore possible - de dépréciations en consolidé

- ▼ **Négociations en cours avec les banques locales**
 - ▶ Sur la base des actifs locaux et des moyens financiers propres de la filiale
 - ▶ Endettement local net : 125 m€ soit plus de la moitié de la dette consolidée LNC

- ▼ **Écoulement maximum des logements en stocks durs**
 - ▶ 120 logements achevés invendus au 31 décembre 2008
 - ▶ 50 % des effectifs dédiés à la commercialisation



LNC en Allemagne : Concept Bau - Premier

7%

Chiffre d'affaires
2008

Des perspectives positives pour 2009

- ▼ **Stabilité du portefeuille foncier**
 - ▶ 31 décembre 2008 : 224 m€ soit 86 % du portefeuille foncier allemand de LNC
- ▼ **Performances commerciales satisfaisantes**
 - ▶ Réservations nettes 2008 : 56 m€ + 7 % vs 2007
 - ▶ Succès des programmes positionnés en haut de gamme
- ▼ **Résultats 2008 déficitaires**
 - ▶ Marge brute des opérations livrées encore insuffisante : 19 %
 - ▶ Volume de livraison trop faible pour amortir les charges opérationnelles
- ▼ **Perspectives favorables avec la forte hausse du carnet de commandes**
 - ▶ 31 décembre 2008 : 55 m€ + 79 % vs 2007
 - ▶ Forte progression des livraisons attendue en 2009
 - ▶ T1 2009 : réalisation d'une première vente en bloc de 91 logements à Munich



Chiffre d'affaires
2008

Une restructuration volontariste

- ▼ **Les trois métiers de Zapf**
 - ▶ Promoteur immobilier dans cinq grandes agglomérations allemandes
 - ▶ Entreprise générale de maisons en préfabriqué
 - ▶ Producteur de garages en préfabriqué

- ▼ **Des performances insuffisantes en 2008**
 - ▶ Réservations : en recul de 33 % vs 2007
 - ▶ Marge opérationnelle négative

- ▼ **Le plan d'adaptation 2008 - 2010**
 - ▶ Nouvelle étape dans la restructuration de Zapf :
 - Plan Alix Partners remis en janvier 2009
 - Arrêt de l'activité de promotion immobilière
 - Concentration dans le métier industriel du préfabriqué
 - ▶ Février 2009 : renouvellement du pool bancaire pour 3 ans
 - ▶ Poursuite de la baisse des charges opérationnelles après la réduction des effectifs de 25 % en 2008
 - ▶ Recherche de nouveaux projets de type Netzberg



Chiffre d'affaires
2008



Mesures d'adaptation 2008

- ▼ **Réduction importante du portefeuille foncier**
 - ▶ 2 424 logements fin 2008 vs près de 4 000 à fin 2007
 - ▶ Renégociation systématique voire désistement des terrains sous option
- ▼ **Activité commerciale intensifiée et adaptation aux valeurs de marché**
 - ▶ Une réaction immédiate face au net ralentissement des rythmes de ventes
 - ▶ Réservations nettes : + 10 % en valeur et + 19 % en volume
 - ▶ Privilégier l'écoulement des stocks et la trésorerie
- ▼ **Ventes en bloc : une réaction rapide à la baisse des rythmes de vente**
 - ▶ Près d'une vente sur 2 en 2008 vs 1 sur 6 en 2007
 - ▶ 677 logements vendus en 2008 dont 260 logements à la SNI
- ▼ **Hausse de la contribution de l'activité Immobilier d'Entreprise**
 - ▶ Fin 2008 : 27 % du carnet de commandes total en France



Chiffre d'affaires
2008



LNC dans son marché en 2009

- ▼ Une forte demande à satisfaire
 - ▼ Des mesures gouvernementales incitatives
 - ▶ Doublement du prêt à taux zéro pour les primo accédants
 - ▶ Dispositif Scellier pour l'investissement locatif privé
 - ▶ Programme des " 30 000 logements "
 - ▼ Baisse des taux d'intérêts
 - ▼ Adaptation des prix au marché
 - ▼ L'immobilier comme valeur refuge
- } → Resolvabilisation des acquéreurs potentiels
- Retour des investisseurs privés

T1 2009 : des rythmes de vente au détail en net rebond



Chiffre d'affaires
2008



Une priorité : l'approvisionnement foncier

- ▼ **Renforcement des équipes de développement en France**
- ▼ **Des critères d'acquisition plus sélectifs**
 - ▶ Des terrains proches des centres villes et biens desservis en transports en commun
 - ▶ Destinés aux primo accédants
 - ▶ Susceptibles de générer éventuellement une vente en bloc profitable
 - ▶ Si possible dans une zone pouvant bénéficier de la TVA à 5,5 %
- ▼ **Volonté d'innover en matière de performance énergétique**
 - ▶ Réalisation programmée d'un premier projet en BBC* en 2009

* BBC : Bâtiment de Basse Consommation



Chiffre d'affaires
2008



Un positionnement commercial affirmé

▼ Des logements à prix raisonnable

- ▶ Moins de 3 400 € en Ile de France
- ▶ Moins de 3 000 € en Province

▼ Des surfaces volontairement plus compactes

▼ Une volonté de privilégier l'écoulement

- ▶ Ventes au détail
- ▶ Ventes en réseaux
- ▶ Ventes en bloc

▼ Une priorité : la maîtrise des stocks durs

- ▶ 89 logements à fin 2008 soit 6 % du total des réservations 2008



Chiffre d'affaires
2008

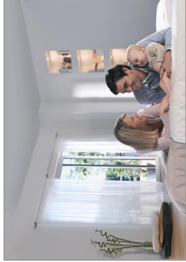
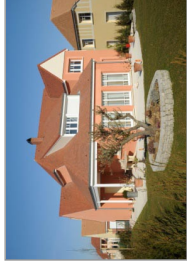
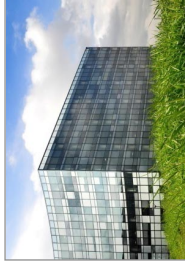


Le cœur historique de l'activité de LNC

- ▼ **Un contrôle strict des engagements**
 - ▶ Mise en travaux avec pré-commercialisation élevée : 47 % en moyenne 2008
 - ▶ Phasage des travaux
 - ▶ Procédure stricte de signature des marchés et optimisation des coûts de construction

- ▼ **Forte réduction des charges opérationnelles**
 - ▶ Baisse des effectifs de 13 % entre le 30 juin et le 31 décembre 2008
 - ▶ Plan de réduction des frais généraux

- ▼ **Une concentration de la direction générale sur ses marchés phares**
 - ▶ Recentrage géographique de l'activité LNC



LNC en 2008
Olivier Mitterrand

Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq

Actions stratégiques
Olivier Mitterrand
Guy Welsch

Conclusion
Olivier Mitterrand



Stratégie financière

Pilotage étroit des financements

- ▼ Une trésorerie LNC préservée
- ▼ Continuité du suivi des lignes de financement en France
 - ▶ Pas de ligne corporate
 - ▶ Suivi des financements de chaque programme
- ▼ Une communication accrue avec les partenaires bancaires
- ▼ Des négociations séparées et cantonnées avec les pools bancaires espagnols et allemands
- ▼ Dividende 2008 : proposition de non distribution à l'AG de mai 2009



Conclusion

Un recentrage clair

- ▼ Une adaptation rapide et radicale de LNC à la nouvelle donne de ses marchés
- ▼ Des actions stratégiques mises en place dès 2008 et résolument poursuivies en 2009
- ▼ Un pilotage strict des ressources financières grâce à :
 - ▶ Une réduction importante des frais fixes
 - ▶ La priorité donnée à la trésorerie
 - ▶ La confiance des banquiers prêteurs
- ▼ Un cœur d'activité en France bien positionné dans un marché qui reste demandeur