



Résultats semestriels 2008

1^{er} octobre 2008



Faits marquants du 1^{er} semestre 2008

Olivier Mitterrand, Président du Directoire

LNC dans ses marchés
Guy Welsch, Directeur Général
Jean Tavernier, Membre du Directoire

Éléments financiers
Thierry Scordel, Directeur Délégué Finances

Perspectives
Olivier Mitterrand



▼ Une dégradation significative des marchés immobiliers

- ▶ Marché français : baisse de 31 % des ventes de logements neufs en volume
- ▶ Marché espagnol à l'arrêt depuis mars 2008
- ▶ Marché allemand en relative stabilité
- ▶ Marchés de l'Europe de l'Est en détérioration sensible

▼ Une relative résistance de l'activité de LNC

- ▶ Chiffres d'affaires : 231,9 m€ + 24 % vs S1 2007
- ▶ Réservations en légère baisse : 274 m€ - 4 % vs S1 2007
- ▶ Un carnet de commande en hausse : 720 m€ + 9 % vs S1 2007

▼ Une forte baisse de la rentabilité, principalement affectée par l'Espagne

- ▶ Espagne : 16,2 m€ de dépréciations sur les terrains gelés
- ▶ Résultat net : - 18,3 m€



Retournement des marchés européens

- ▼ 2000 - 2007 : des marchés dynamiques portés par une forte demande
 - ▶ Potentiel d'endettement accru grâce à des conditions de financement nettement plus favorables
 - ▶ Hausse constante des prix de vente, affectant progressivement la solvabilité des acquéreurs

- ▼ Impacts directs de la crise financière et bancaire depuis l'été 2007
 - ▶ Accélération de la remontée des taux d'emprunts
 - ▶ Restriction des conditions d'accès au crédit
 - ▶ Dégradation de la solvabilité des acquéreurs utilisateurs
 - ▶ Attentisme marqué des investisseurs privés

- ▼ Marché immobilier : conséquences sur l'offre
 - ▶ Baisse des rythmes de ventes
 - ▶ Hausse de l'offre
 - ▶ Ajustement général des mises en vente



2008 : durcissement général en Europe

- ▼ France : un marché en forte baisse
 - ▶ Logements neufs : chute de 31 % des ventes en volume au S1
 - ▶ Durcissement de l'accès au crédit pour les acquéreurs

- ▼ Espagne : un marché à l'arrêt
 - ▶ Resserrement accru des conditions de financement ⇒ forte contraction de la demande
 - ▶ Offre en excès et augmentation des stocks de logements invendus
 - ▶ Des enjeux de financement pour l'ensemble des promoteurs

- ▼ Allemagne : une situation stabilisée dans un marché peu dynamique
 - ▶ Relative résistance du segment haut de gamme
 - ▶ Niveaux de prix constants ou en légère érosion selon les agglomérations

- ▼ Pologne : ralentissement après 3 années de croissance forte



LNC : les mesures adoptées au S1

▼ France

- ▶ Renégociation systématique de l'ensemble des maîtrises foncières
- ▶ Ralentissement fort des acquisitions de terrains
- ▶ Développement des ventes en bloc aux institutionnels et des ventes en réseaux

▼ Espagne

- ▶ Arrêt des acquisitions de terrains
- ▶ Gel de terrains non commercialisés
- ▶ Mise en location de certaines tranches de programmes achevés

▼ Allemagne

- ▶ Mesure d'adaptation du positionnement des produits
- ▶ Démarrage des ventes en bloc

▼ Portugal

- ▶ Arrêt de l'activité

▼ Au niveau du groupe

- ▶ Mise à l'étude de mesures de réduction des charges opérationnelles
- ▶ Suivi au cas par cas des lignes de financement programme



Faits marquants du 1^{er} semestre 2008
Olivier Mitterrand, Président du Directoire

LNC dans ses marchés
Guy Welsch, Directeur Général
Jean Tavernier, Membre du Directoire

Éléments financiers
Thierry Scordel, Directeur Délégué Finances

Perspectives
Olivier Mitterrand



Un marché à l'arrêt

- ▼ Une détérioration rapide du contexte économique espagnol
 - ▶ Juillet 2007 : crise financière ⇒ 1^{er} recul
 - ▶ Mars 2008 : resserrement des conditions de crédit ⇒ 2^{ème} recul
 - ▶ Arrêt de l'activité construction ⇒ fort impact sur le PIB

- ▼ Une forte diminution des demandes de permis de construire et des transactions
 - ▶ Permis de construire : baisse de 60 % des demandes au S1 2008 vs S1 2007
 - ▶ Baisse des transactions

- ▼ Un intérêt toujours présent pour l'immobilier chez les particuliers
 - ▶ Maintien d'un taux de visite élevé des programmes
 - ▶ Taux de transformation faible lié au durcissement des conditions d'accès aux crédits
 - ▶ Attentisme des clients dans l'espoir de baisses de prix



Chiffre d'affaires
S1 2008



Premier semestre 2008

- ▼ Réservations nettes : arrêt complet depuis avril 2008
 - ▶ 61 réservations nettes au 1^{er} trimestre 2008
 - ▶ Réservations nettes quasi-nulles aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2008

- ▼ Poursuite des livraisons au 1^{er} semestre
 - ▶ 165 logements livrés vs 38 au S1 2007
 - ▶ Taux de désistement sur livraisons potentielles : contenu à 18 %

- ▼ Baisse mécanique du carnet de commandes : - 44 %
 - ▶ 96 m€ au 30 juin 2008 vs 172 m€ au 30 juin 2007

- ▼ Portefeuille foncier : - 59 %
 - ▶ Arrêt total des acquisitions depuis juin 2007
 - ▶ 168 m€ au 30 juin 2008 vs 408 m€ au 30 juin 2007



Chiffre d'affaires
S1 2008



La situation actuelle

- ▼ 11 programmes en production
 - ▶ 815 logements
 - ▶ Taux de commercialisation au 30 juin 2008 : 60 %
 - ▶ Valeur brute au bilan : 96,1 m€

- ▼ 4 programmes en pré-commercialisation
 - ▶ 297 logements
 - ▶ Taux de pré-commercialisation au 30 juin 2008 : 7 %
 - ▶ Valeur brute au bilan : 26,5 m€

- ▼ 10 lancements de programme suspendus
 - ▶ 745 logements prévus
 - ▶ Valeur brute au bilan : 65,8 m€
 - ▶ 16,2 m€ de dépréciations des terrains réalisées au 1^{er} semestre



Chiffre d'affaires
S1 2008



Les mesures prises

▼ La priorité : les programmes en cours de construction

- ▶ Suivi étroit des logements achevés : 43 logements invendus au 28 septembre
- ▶ Taux de pré-commercialisation : 40 % minimum de contrats privés avant démarrage du chantier
- ▶ Plan de remplissage locatif pour certaines tranches de programmes ciblés

▼ Gestion des maîtrises foncières

- ▶ Désistements d'affaires sous promesse de vente
- ▶ 10 terrains non commercialisés
 - Mise en suspens
 - Conduite d'expertises indépendantes ⇒ dépréciations
- ▶ Négociations des renouvellements des financements

▼ Ajustement de la structure locale

- ▶ Mise en sommeil de l'activité à Valence
- ▶ Mise à l'étude de mesures de réduction des charges opérationnelles



Fort durcissement du marché français

- ▼ **Marché du logement neuf en net recul par rapport à 2007**
 - ▶ Ventes en volumes : - 31% au S1 2008 vs S1 2007
 - ▶ Révision à la baisse des estimations des ventes en 2008
 - 90 - 95 000 logements prévus vs 127 420 en 2007 - *source FPC*

- ▼ **Augmentation du taux de désistement**

- ▼ **Hausse de l'offre globale à la vente**
 - ▶ Au plus haut niveau depuis le début des années 80
 - ▶ 30 juin 2008 : 110 500 unités offertes pour 3 250 logements terminés
 - ▶ Erosion des prix

- ▼ **Ajustement rapide de l'offre**
 - ▶ Contraction brutale du marché foncier
 - ▶ Baisse sensible des demandes de permis de construire
 - ▶ Baisse des mises en vente de nouveaux programmes : - 26 % au T2 2008



Chiffre d'affaires
S1 2008



Premier semestre 2008

- ▼ Résistance relative de l'activité commerciale
 - ▶ LNC : + 15 % de réservations nettes
 - ▶ Net ralentissement des rythmes de ventes par programme : - 30 % vs S1 2007

- ▼ Positionnement dans les agglomérations les plus importantes
 - ▶ Paris, Lyon, Marseille, Cannes et Nice

- ▼ Carnet de commandes : 485 m€ + 53 % vs 30 juin 2007
 - ▶ Contribution de CFH
 - ▶ Progression de l'immobilier d'entreprise

- ▼ Baisse mécanique de la marge
 - ▶ Tassement des prix de ventes
 - ▶ Niveau toujours élevé des coûts du foncier et de construction
 - ▶ Appréciation sensible du niveau des frais financiers par programme



Chiffre d'affaires
S1 2008



Adaptation immédiate au contexte

- ▼ Gestion des maîtrises foncières en portefeuille
 - ▶ Revue de l'ensemble des dossiers en comité d'investissement
 - ▶ Désistements volontaires d'affaires nouvelles
 - ▶ Renégociation systématique des terrains sous promesse de vente

- ▼ Augmentation de l'activité de vente en bloc : 232 unités
 - ▶ S1 2008 : 27 % des réservations vs 118 unités et 17% des réservations au S1 2007
 - ▶ Ventes en bloc sociales : un relais important

- ▼ Développement de la vente en réseaux
 - ▶ Structure dédiée aux conseillers en gestion de patrimoine

- ▼ Adaptation des ressources LNC à la situation du marché français
 - ▶ Mise à l'étude de mesures de réduction des charges opérationnelles



Un marché toujours atone

- ▼ Demande toujours faible, mais stable
 - Absence d'incitation fiscale à l'investissement

- ▼ Baisse de l'offre de nouveaux logements
 - Moins de 200 000 livraisons attendues en 2008
 - Diminution des mises en chantier au niveau national

- ▼ De grandes disparités régionales
 - Hausse de plus de 40% des permis de construire à Berlin au 1^{er} semestre

- ▼ Résistance des marchés haut de gamme et de niche

- ▼ Marché locatif toujours actif
 - Baisse du niveau de vacance dans les grandes agglomérations



LNC en Allemagne

Chiffre d'affaires
S1 2008



Premier semestre 2008

- ▼ Réservations : + 7 % au 1^{er} semestre
- ▼ Carnet de commandes : stable, hors programme Netzaberg
- ▼ Bonnes performances commerciales à Berlin et Munich
 - ▶ Succès des programmes plus haut de gamme
 - ▶ Première vente en bloc significative à Munich
- ▼ Rentabilité encore faible
- ▼ Zapf : activité contrastée
 - ▶ Dernières livraisons du programme Netzaberg
 - ▶ Retards commerciaux en garages et maisons
 - ▶ Marge opérationnelle encore nettement insuffisante



Chiffre d'affaires
S1 2008



▼ Berlin et Munich

- ▶ Taille critique non encore atteinte
- ▶ Poursuite de l'effort entrepris en matière de qualité des maîtrises foncières

▼ Démarrage d'une activité de vente en bloc à Francfort

▼ Zapf

- ▶ Renforcement du management
- ▶ Poursuite du plan de restructuration
- ▶ Renouvellement du pool bancaire



Autres implantations

Chiffre d'affaires
S1 2008



- ▼ Europe de l'Est : retournement des marchés
 - ▶ Pologne
 - adaptation prudente de l'activité LNC
 - bons fondamentaux de l'économie
 - ▶ Roumanie : report du démarrage de l'activité

- ▼ Portugal : arrêt de l'activité
 - ▶ Impact dans les comptes : 2,6 m€

- ▼ Indonésie : activité satisfaisante
 - ▶ Doublement de l'activité commerciale au cours du 1^{er} semestre 2008



Faits marquants du 1^{er} semestre 2008
Olivier Mitterrand, Président du Directoire

LNC dans ses marchés
Guy Welsch, Directeur Général
Jean Tavernier, Membre du Directoire

Éléments financiers
Thierry Scordel, Directeur Délégué Finances

Perspectives
Olivier Mitterrand



Eléments financiers

Compte de résultat

| <i>en m€</i> | S1 2008 | S1 2007 Retraité | S1 2007 Publié |
|---|---------------|---------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires | 231,9 | 186,2 | 187,6 |
| Marge brute <i>Taux de Marge brute</i> | 53,1 22,9% | 49,5 26,4% | 58,9 31,4% |
| Résultat opérationnel courant <i>Taux de Résultat opérationnel courant</i> | 14,6 6,3% | 18,1 9,7% | 17,0 9,1% |
| Coût de l'endettement net | - 9,7 | - 5,8 | - 5,3 |
| Résultat net - Part du groupe | - 18,3 | 6,2 | 6,2 |

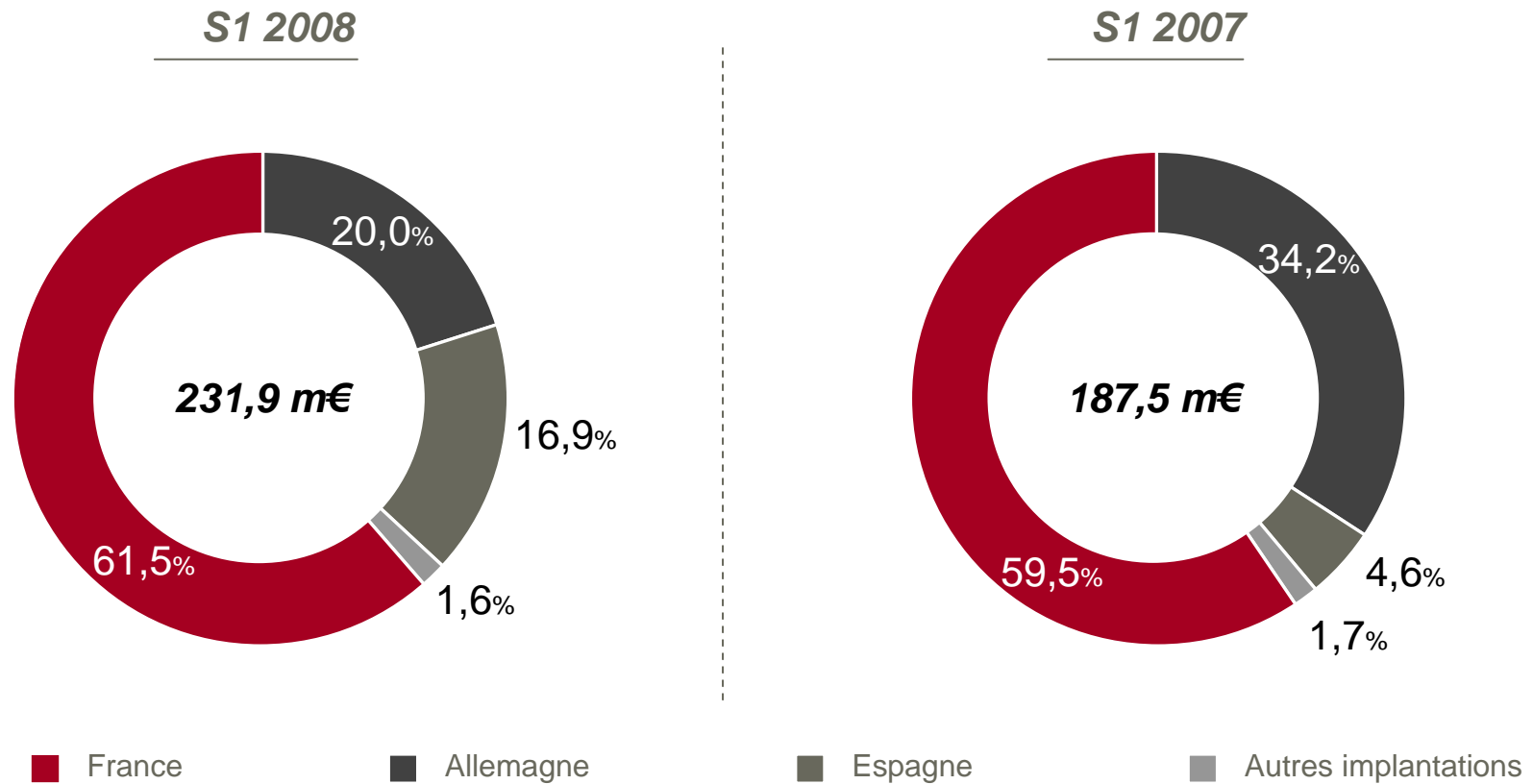
- ▼ Provisions pour dépréciation des terrains en Espagne : 16,2 m€
- ▼ Coût d'arrêt de l'activité au Portugal : 2,6 m€

* S1 2007 retraité à l'identique de S1 2008 pour ce qui concerne les frais de personnel de production de ZAPF (6,2 m€), les honoraires techniques en France (2,9 m€) et le Portugal



Eléments financiers

Répartition du chiffre d'affaires par pays



- ▼ Dont immobilier d'entreprise 7,1 m€ au S1 2008 et 11 m€ au S1 2007



Eléments financiers

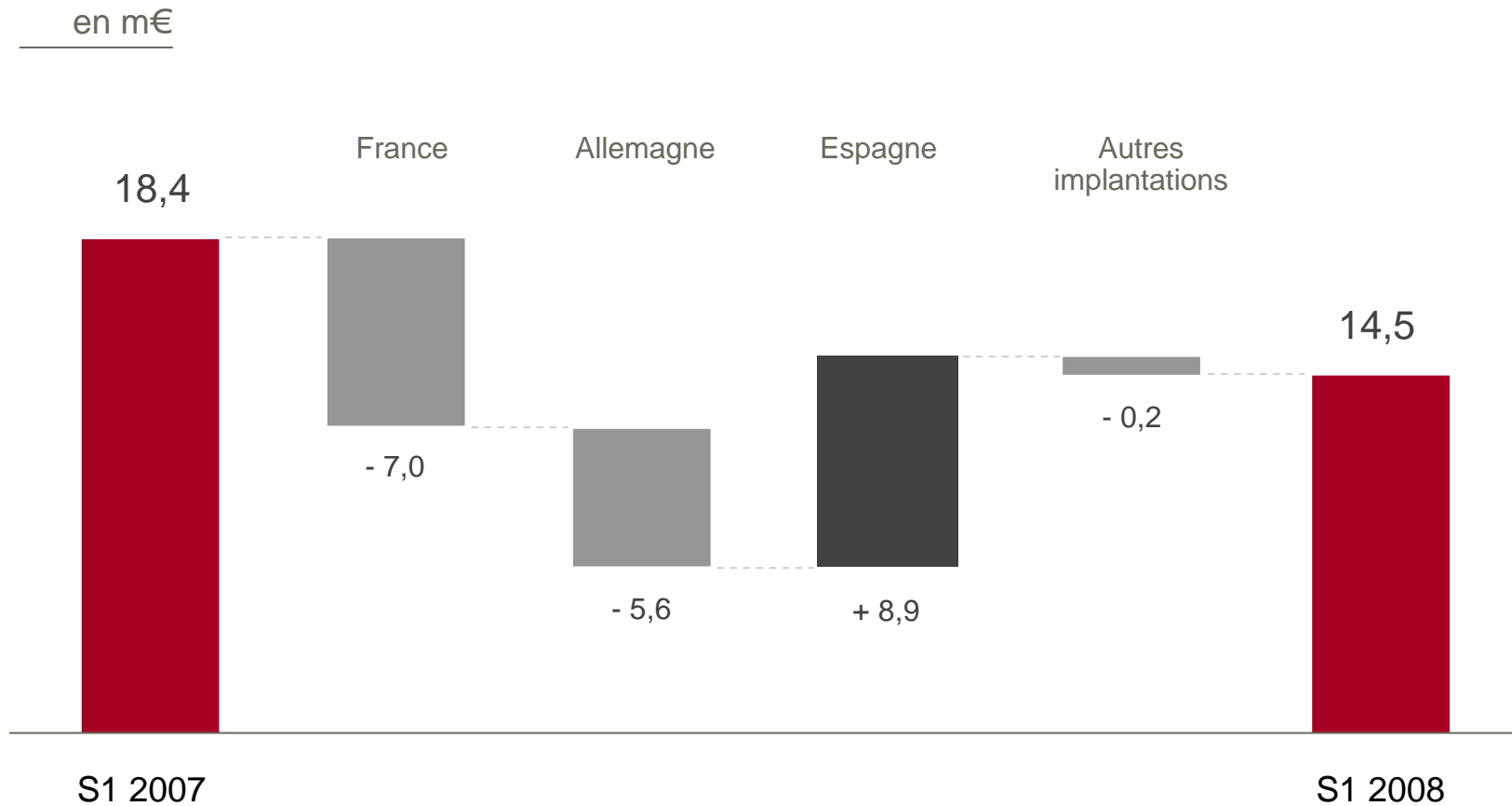
Marge brute et résultat opérationnel courant

| | S1 2008 | | S1 2007 Retraité | |
|--------------------------------------|-------------|--------------|---------------------|--------------|
| | en m€ | % du CA | en m€ | % du CA |
| Marge brute | 53,1 | 22,9% | 49,5 | 26,4% |
| France | 32,6 | 22,8% | 32,0 | 28,7% |
| Espagne | 12,1 | 31,0% | 3,0 | 34,9% |
| Allemagne | 7,5 | 16,2% | 13,9 | 21,7% |
| Autres implantations | 0,9 | 24,4% | 0,6 | 31,5% |
| Résultat opérationnel courant | 14,6 | 6,3% | 18,1 | 9,7% |
| France | 14,3 | 10,0% | 20,8 | 18,6% |
| Espagne | 7,3 | 19,0% | - 0,9 | - 10,3% |
| Allemagne | - 6,1 | -12,0% | -1,0 | -1,5% |
| Autres implantations | - 1,0 | -27,0% | - 0,7 | - 0,2% |



Eléments financiers

EBITDA





Eléments financiers

Coût de l'endettement net

| <i>en m€</i> | S1 2008 | S1 2007 |
|--|---------|---------|
| Coût de l'endettement brut | - 11,9 | - 8,0 |
| dont intérêts sur emprunts | - 9,4 | - 6,5 |
| dont frais de mise en place et commissions | - 2,5 | - 1,5 |
| Autres produits et charges financières | 2,2 | 2,2 |
| Coût de l'endettement net | - 9,7 | - 5,8 |

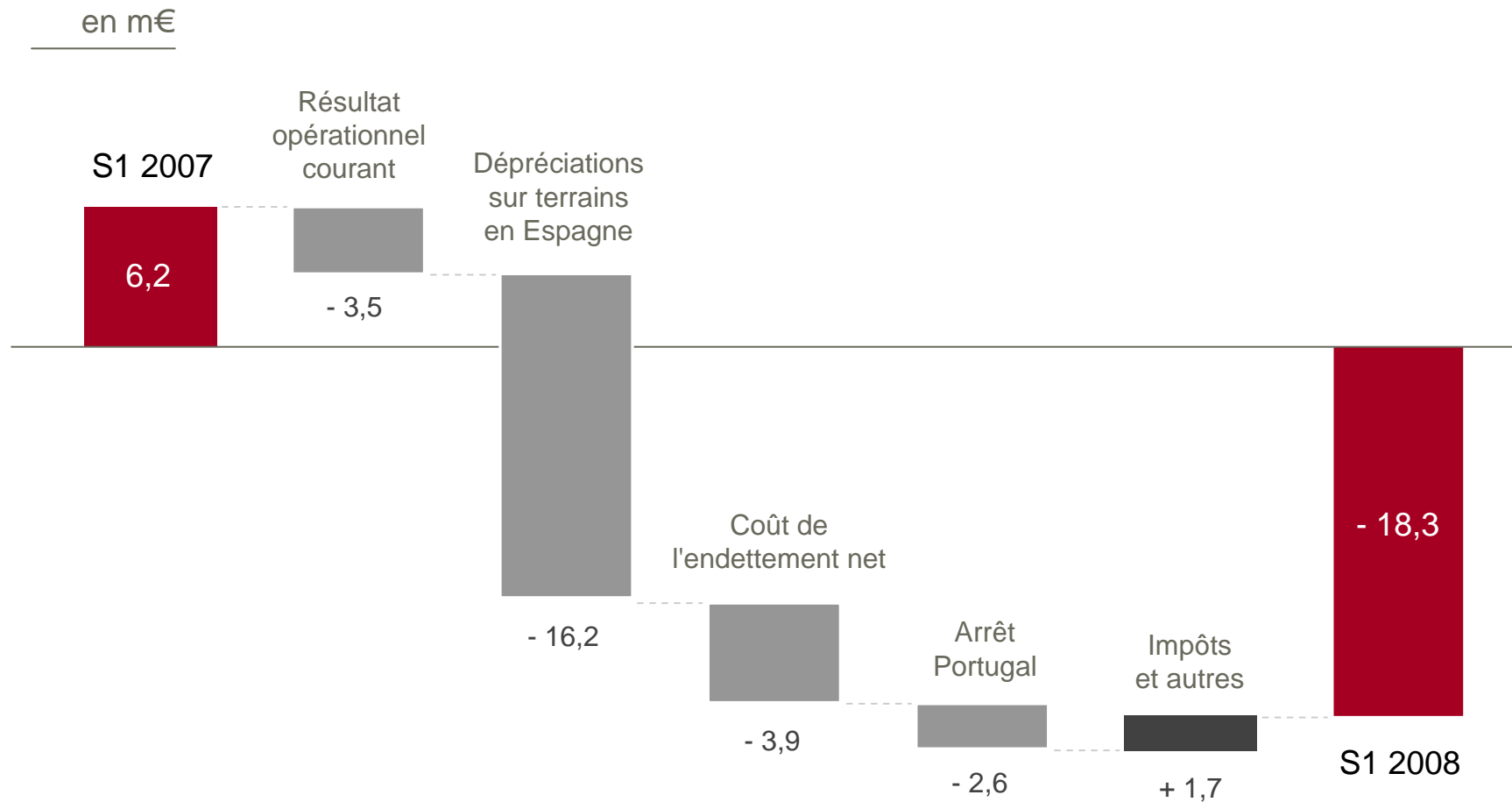
▼ Augmentation du coût de l'endettement

- ▶ Effet de la hausse des taux d'intérêt
Euribor 3 mois moyen 4,75 % au S1 2008 contre 4 % au S1 2007
- ▶ Accroissement de l'endettement brut moyen : + 85 m€



Eléments financiers

Résultat net part du groupe



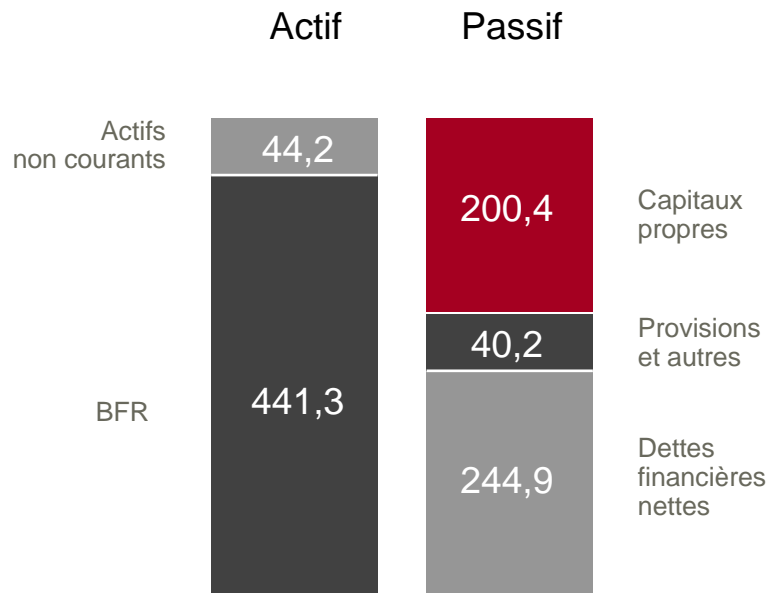


Eléments financiers

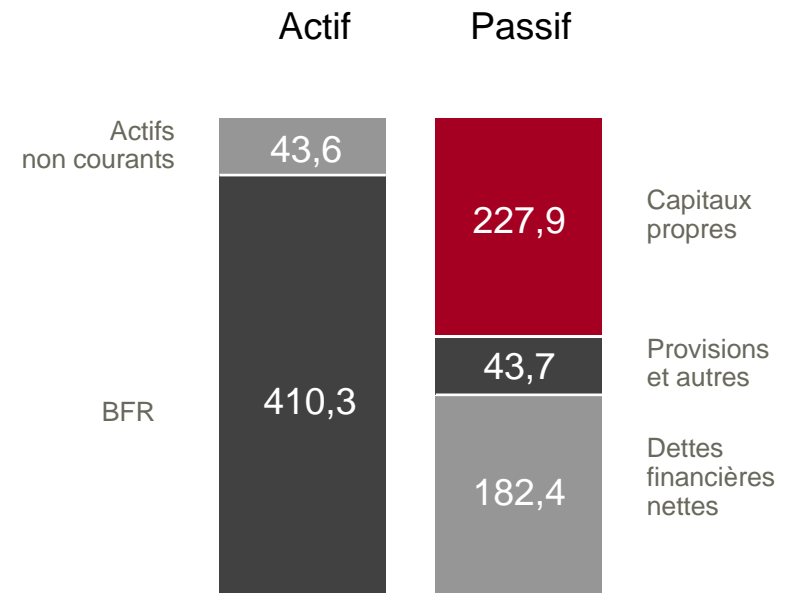
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 30 juin 2008



Bilan au 31 décembre 2007



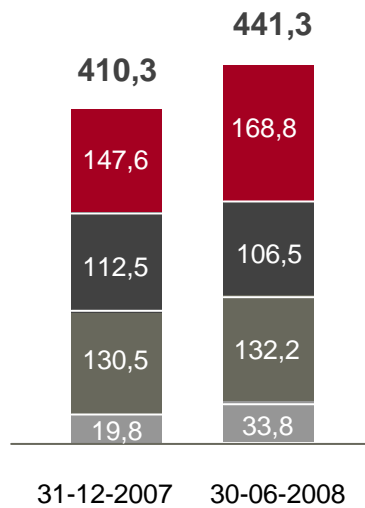


Eléments financiers

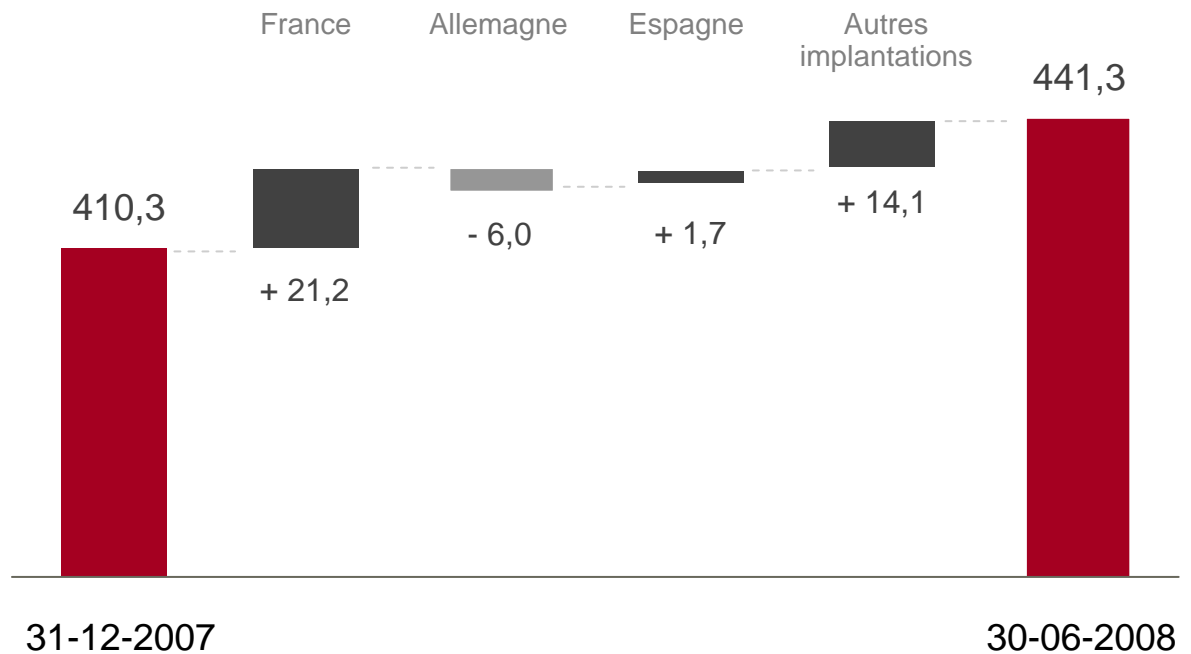
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays



Variation du BFR



- France
- Allemagne
- Espagne
- Autres implantations



Eléments financiers

Structure financière

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

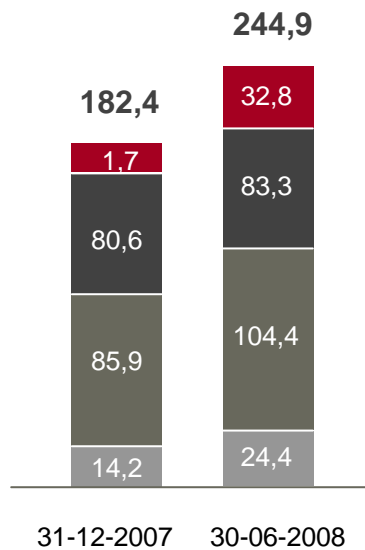


Eléments financiers

Endettement net

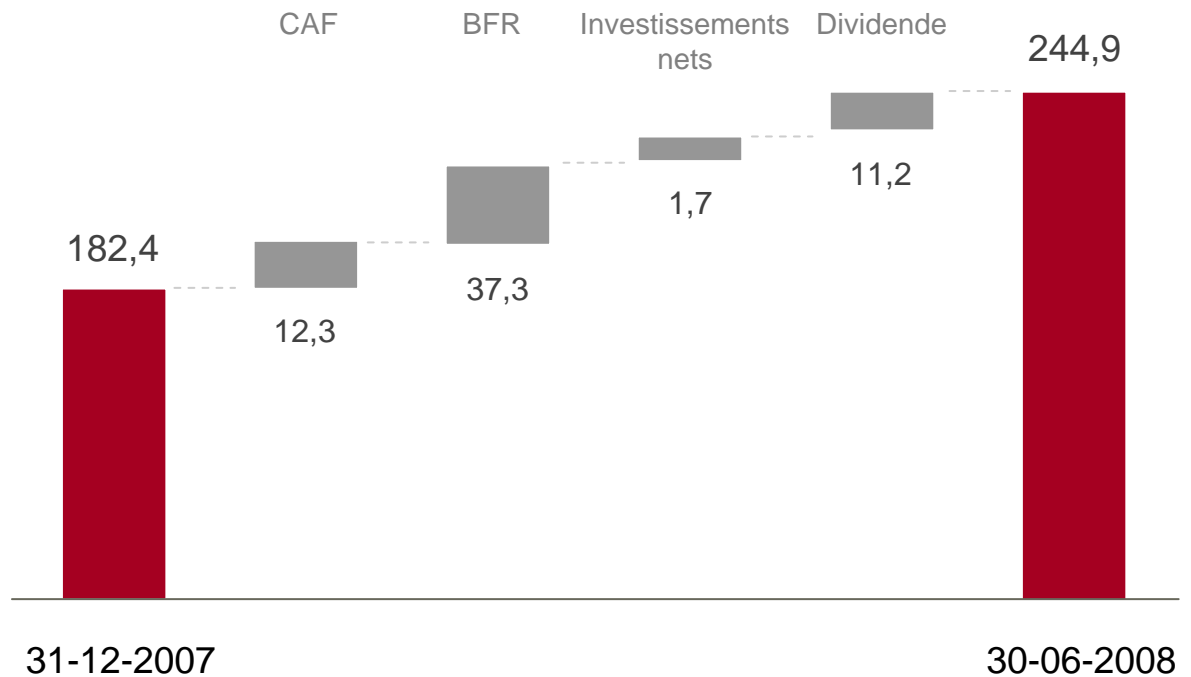
en m€

Endettement net par pays



■ France ■ Espagne
■ Allemagne ■ Autres implantations

Variation de l'endettement net





Faits marquants du 1^{er} semestre 2008
Olivier Mitterrand, Président du Directoire

LNC dans ses marchés
Guy Welsch, Directeur Général
Jean Tavernier, Membre du Directoire

Éléments financiers
Thierry Scordel, Directeur Délégué Finances

Perspectives
Olivier Mitterrand



- ▼ **Visibilité très limitée**
 - ▶ Evolution rapide de l'environnement économique et financier
 - ▶ Pas de reprise des marchés immobiliers attendue à court terme

- ▼ **Pilotage étroit des risques et des ressources financières**
 - ▶ Ralentissement très net des maitrises foncières
 - ▶ Revue des risques et de la rentabilité pour l'ensemble des programmes en cours
 - ▶ Négociation des modalités de financement de chaque programme

- ▼ **Mobilisation des équipes de LNC**
 - ▶ Adaptation de l'offre commerciale
 - ▶ Recentrage sur les principaux marchés
 - ▶ Expérience du management de la gestion des creux de cycles