



Présentation des résultats semestriels 2007

Vendredi 5 octobre 2007



1

Principales réalisations du 1^{er} semestre 2007
Olivier Mitterrand, Président du Directoire

2

Analyse financière
Thierry Scordel, Directeur délégué Finances

3

Panorama des marchés
Guy Welsch, Directeur général

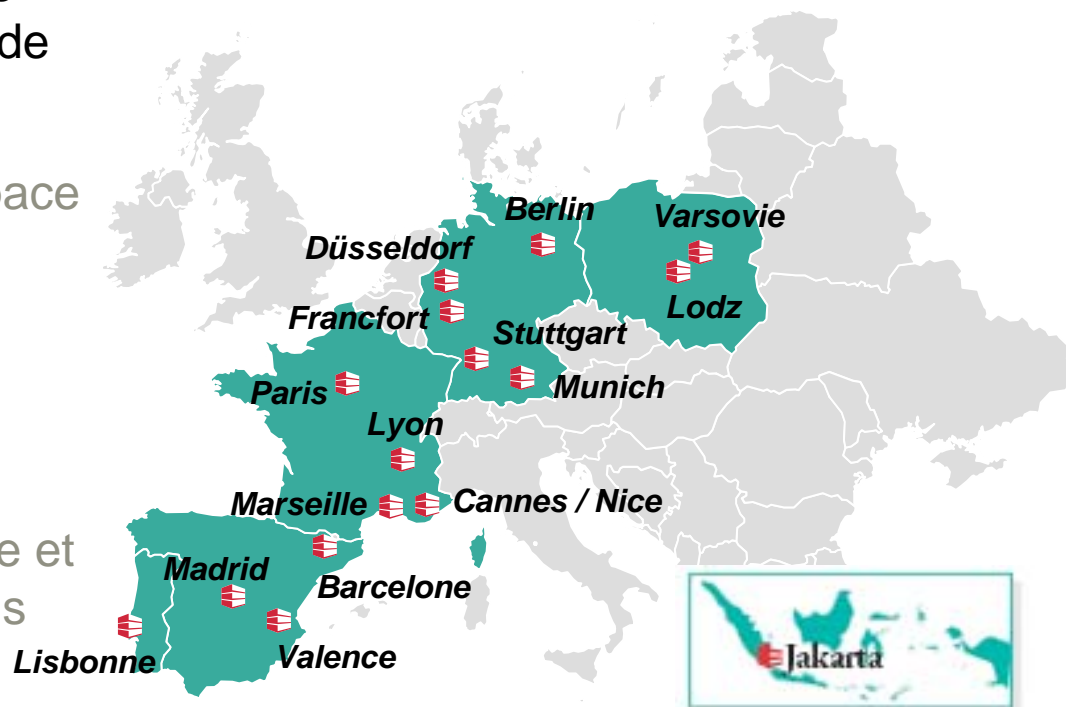
4

Perspectives
Olivier Mitterrand

LNC : promoteur paneuropéen spécialisé dans l'immobilier résidentiel

Présence dans un tiers des 40 plus grandes agglomérations de l'Union Européenne

- Offre centrée sur la promotion de logements en gamme moyenne de qualité
 - ▷ « Nous concevons votre espace de vie »
- Clientèle majoritairement d'acquéreurs-utilisateurs, en résidence principale
 - ▷ 62% des réservations France et plus de 90% des réservations Espagne et Allemagne, au S1 2007
- Programmes de taille moyenne (environ 60 logements)



Le modèle LNC

Déploiement du modèle LNC dans les grandes agglomérations européennes

- Se concentrer sur les marchés résidentiels les plus profonds
 - ▷ Les grandes agglomérations européennes, de préférence aux villes secondaires françaises
- Poursuivre une politique foncière en « juste à temps »
 - ▷ 3 ans, en moyenne, entre la maîtrise foncière et la livraison
- Atteindre la taille critique dans toutes les agglomérations où LNC est implanté
 - ▷ 200 logements par an pour une vingtaine de collaborateurs
- Privilégier la rentabilité des projets et non la part de marché
- Tirer parti des différentes dynamiques des 4 marchés-clé de LNC :
 - ▷ France
 - ▷ Espagne
 - ▷ Allemagne
 - ▷ Europe de l'Est

Principales réalisations du 1^{er} semestre 2007

Performances semestrielles conformes au plan de livraison 2007

■ Chiffres clés

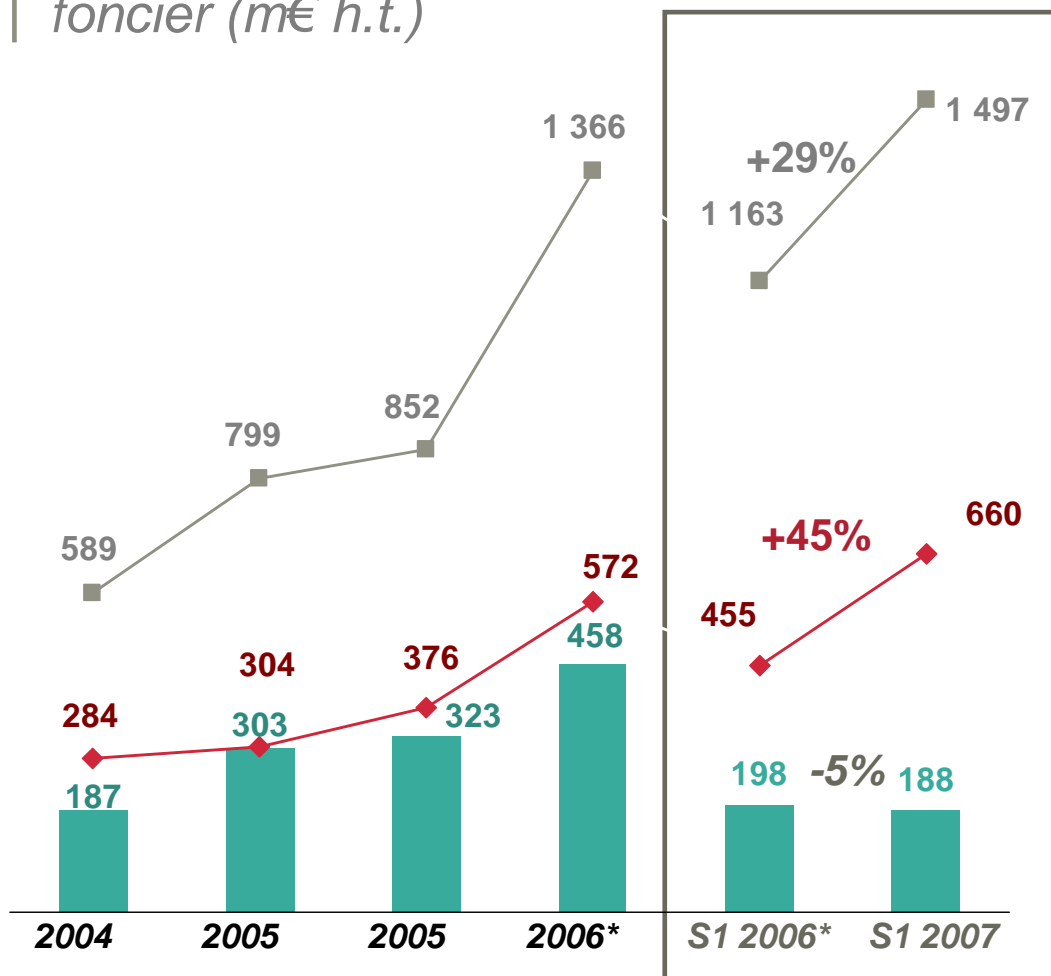
- ▷ Chiffre d'affaires : 188m€ (-5%)
- ▷ Carnet de commandes : +45% en un an
- ▷ Réservations : +10% par rapport au 1^{er} semestre 2006
- ▷ Marge opérationnelle courante : 9,1%
- ▷ Résultat net part du groupe : 6,2m€

■ Poursuite de la stratégie de développement paneuropéen

- ▷ Acquisition du promoteur lyonnais Solim
- ▷ Début des livraisons du programme de Netzaberg
- ▷ Signature de la première maîtrise foncière en Pologne
- ▷ Pose de la première pierre du 1 000^{ème} programme LNC à Madrid

Solidité des indicateurs d'activité

Évolution du chiffre d'affaires, du carnet de commandes et du portefeuille foncier (m€ h.t.)



▷ Visibilité renforcée : 18 mois d'activité dans le carnet de commandes, contre 15 mois au 31 décembre 2006

▷ Progression de 10% du portefeuille foncier au cours des six derniers mois

■ Chiffre d'affaires ◆ Carnet de commandes (fin de période) ■ Portefeuille foncier (fin de période)

1 Principales réalisations du 1^{er} semestre 2007

2

Analyse financière
Thierry Scordel, Directeur délégué Finances

3

Panorama des marchés

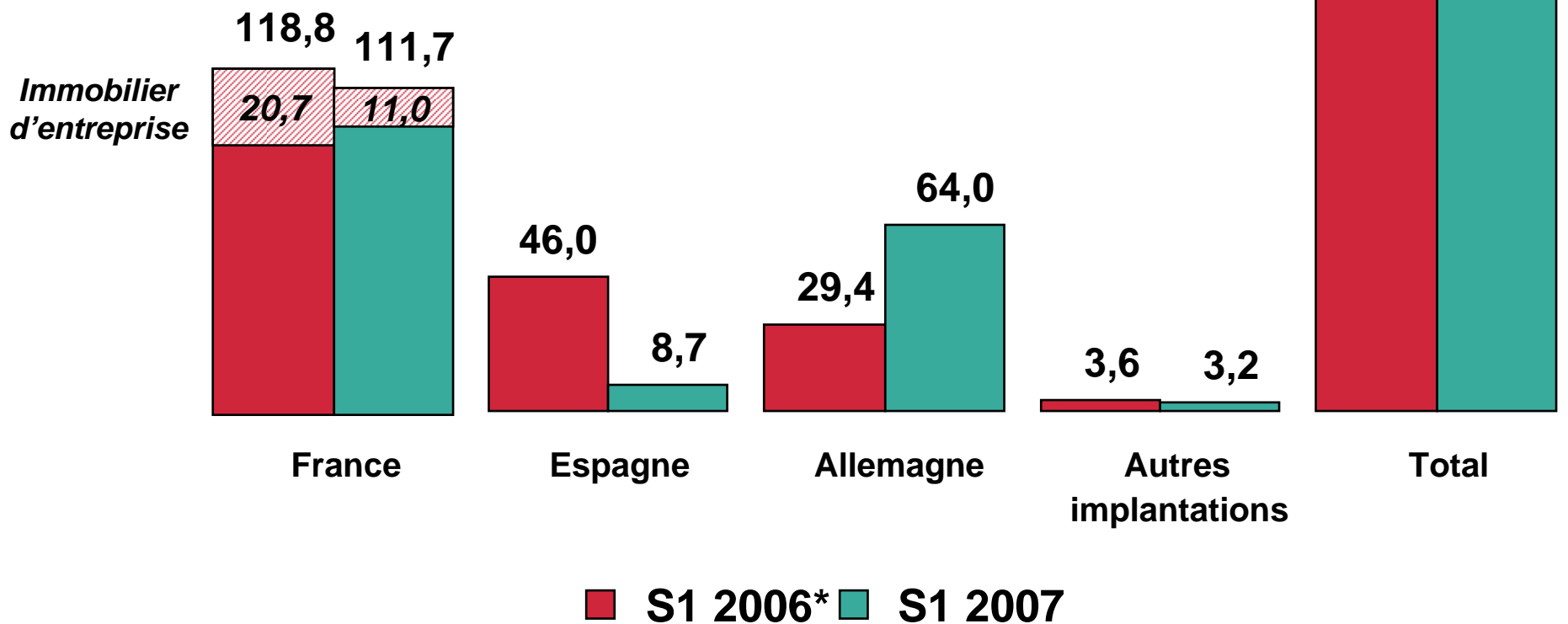
4

Perspectives

Chiffre d'affaires par zone géographique

Evolution en ligne avec le plan de livraison 2007

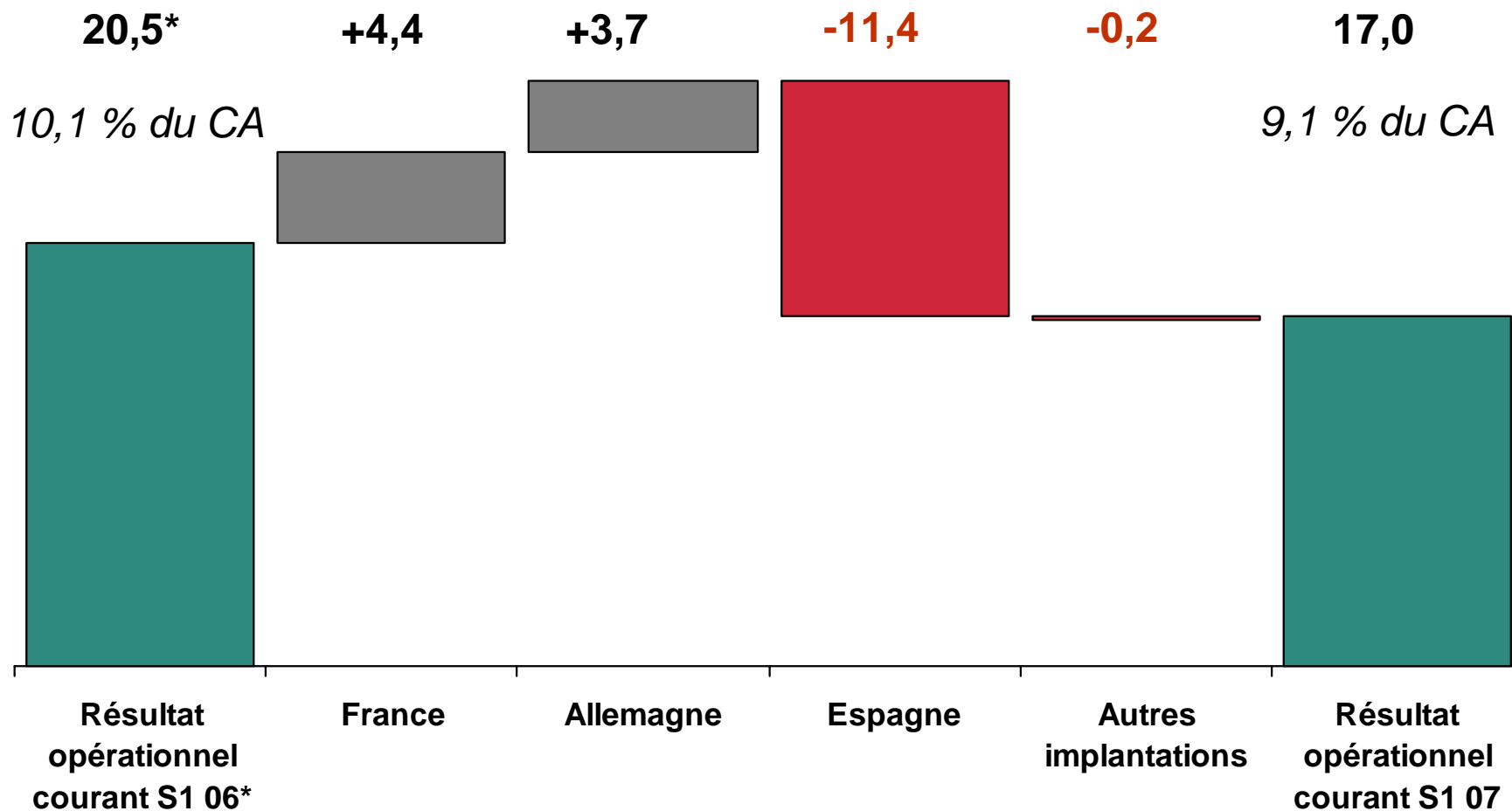
en m€ (ht)



* Zapf consolidé à 50% depuis le 1^{er} avril 2006

Evolution du résultat opérationnel courant

Recul mécanique lié à la faible contribution de l'Espagne au S1 07
en m€



* Chiffre pro forma

Coût de l'endettement net

Augmentation liée à la montée en puissance des programmes en cours, à l'acquisition de nouveaux terrains et à la hausse des taux d'intérêts

En millions d'euros	S1 2007	S1 2006*
Coût de l'endettement brut	-8,3	-4,7
<i>dont intérêts sur emprunts</i>	<i>-6,7</i>	<i>-2,9</i>
<i>dont frais de mise en place & commissions**</i>	<i>-1,6</i>	<i>-1,8</i>
Produits nets de trésorerie et équivalents	3,1	1,1
Coût de l'endettement net	-5,3	-3,5

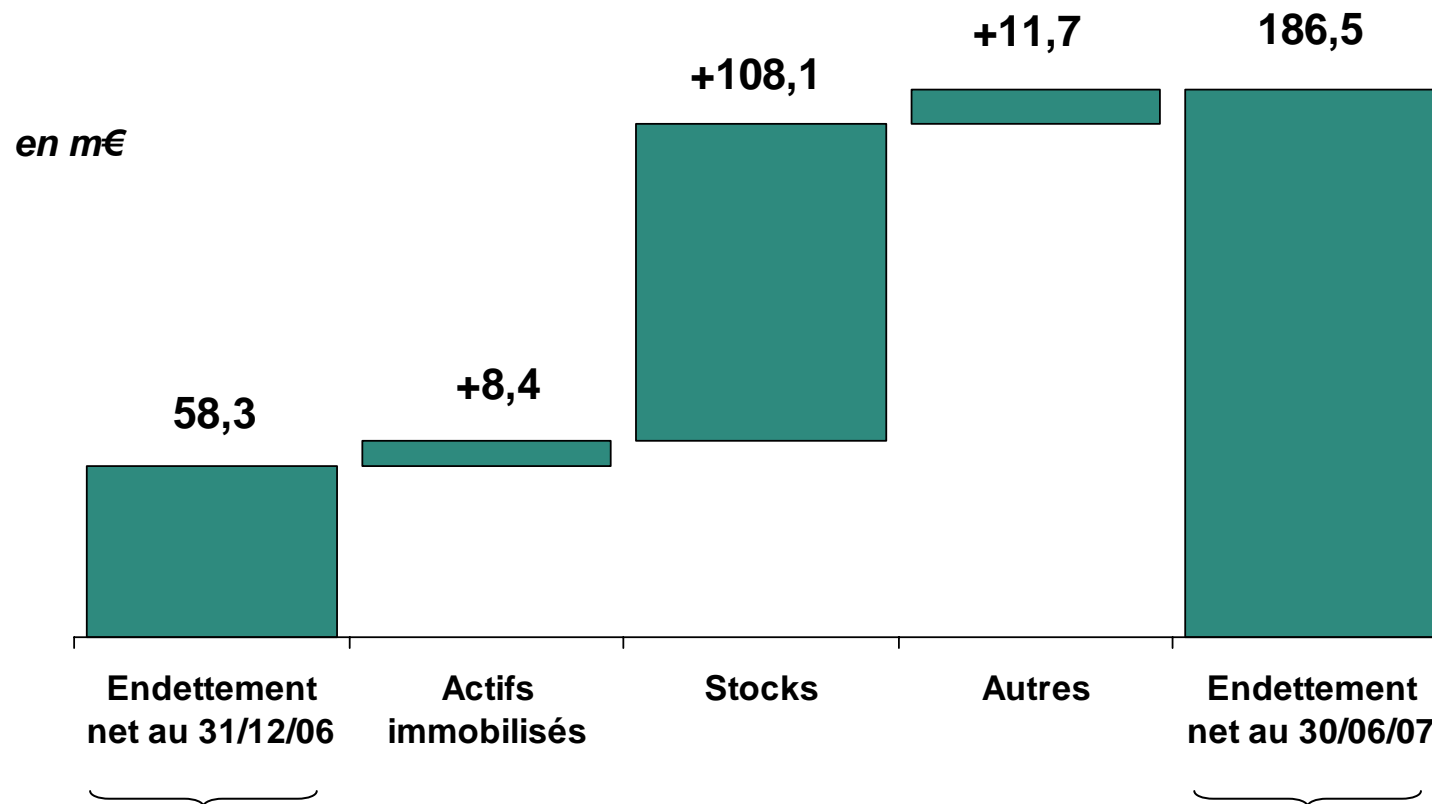
* Chiffres pro forma

** Proportionnels au nombre de nouveaux programmes immobiliers mis en place

- La France, l'Espagne et l'Allemagne contribuent fortement à la hausse du coût de l'endettement
- L'endettement brut moyen s'élève à 235m€
- Intérêt sur endettement brut moyen : 5,3% contre 4,5% in 2006

Evolution de l'endettement net

Augmentation de l'endettement net générée par les besoins en fonds de roulement des programmes en cours



Endettement net/capitaux propres : 28%

Endettement net / EBITDA : 1,1

**Endettement net de la trésorerie,
y compris cash non équivalent**

Endettement net/capitaux propres : 91%

Endettement net / EBITDA : 3,8

Compte de résultat simplifié

Recul mécanique du résultat opérationnel courant lié à la faiblesse du chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2007, conformément au plan de livraison 2007

En millions d'euros	S1 2007	S1 2006*	S1 2006 publié
Chiffre d'affaires	187,5	203,1	197,8
Résultat opérationnel courant	17,0	20,5	22,8
en % du CA	9,1%	10,1%	11,5%
Éléments non récurrents	-0,5	8,1	8,1
Résultat opérationnel	16,4	28,7	30,9
Coût de l'endettement net	(5,3)	(3,5)	(2,8)
Impôts sur les bénéfiques	(2,5)	(6,8)	(6,8)
Résultat net	8,6	18,4	21,2
Intérêts minoritaires	(2,4)	(1,3)	-1,2
Résultat net courant pdG	6,7	9,0	11,8
Résultat net pdG	6,2	17,1	19,9

* Chiffres pro forma

Bilan simplifié

Maintien d'une structure bilancielle équilibrée dans le cadre du développement de LNC

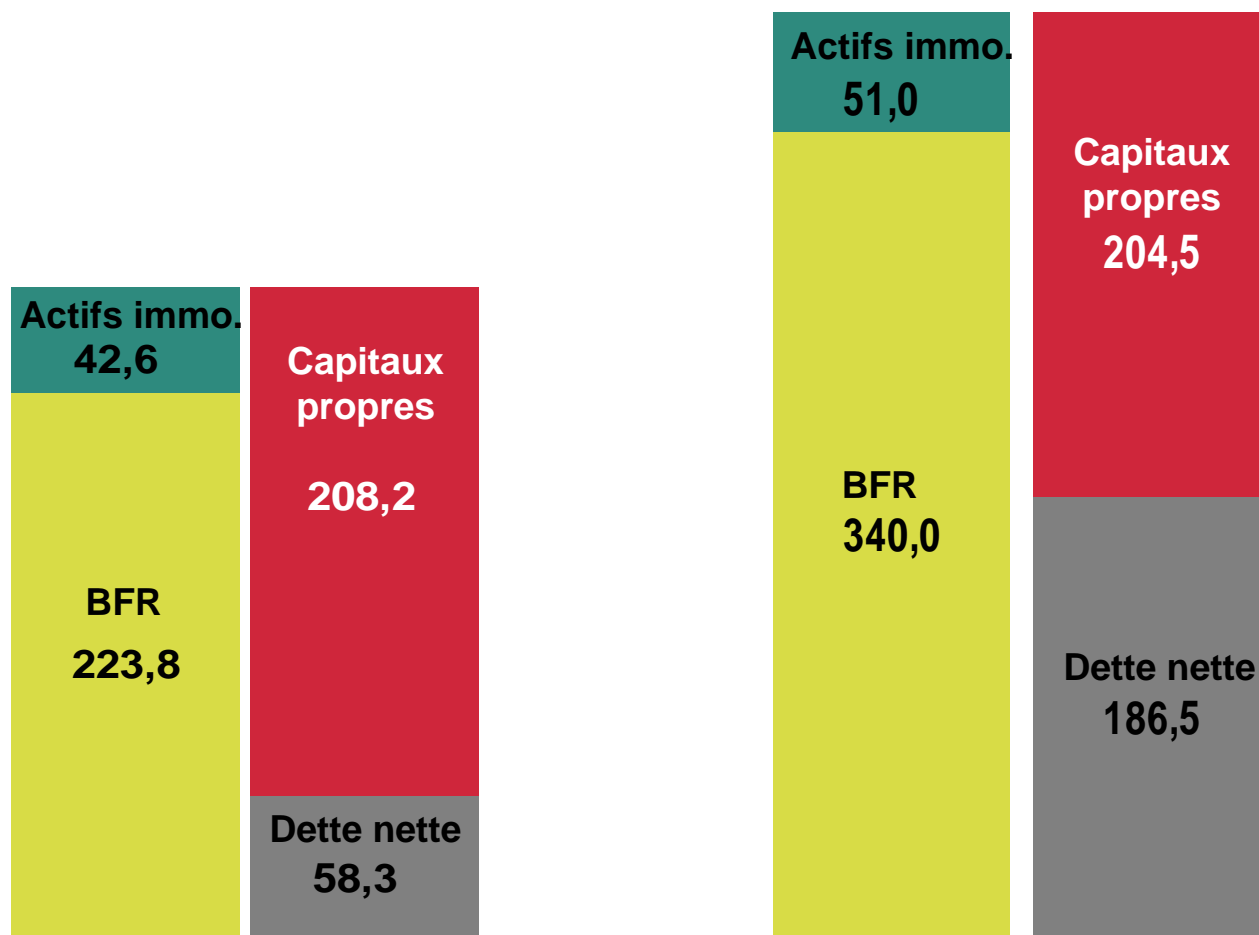
Bilan au 31 déc. 2006

266,5m€

Bilan au 30 juin 2007

391,0m€

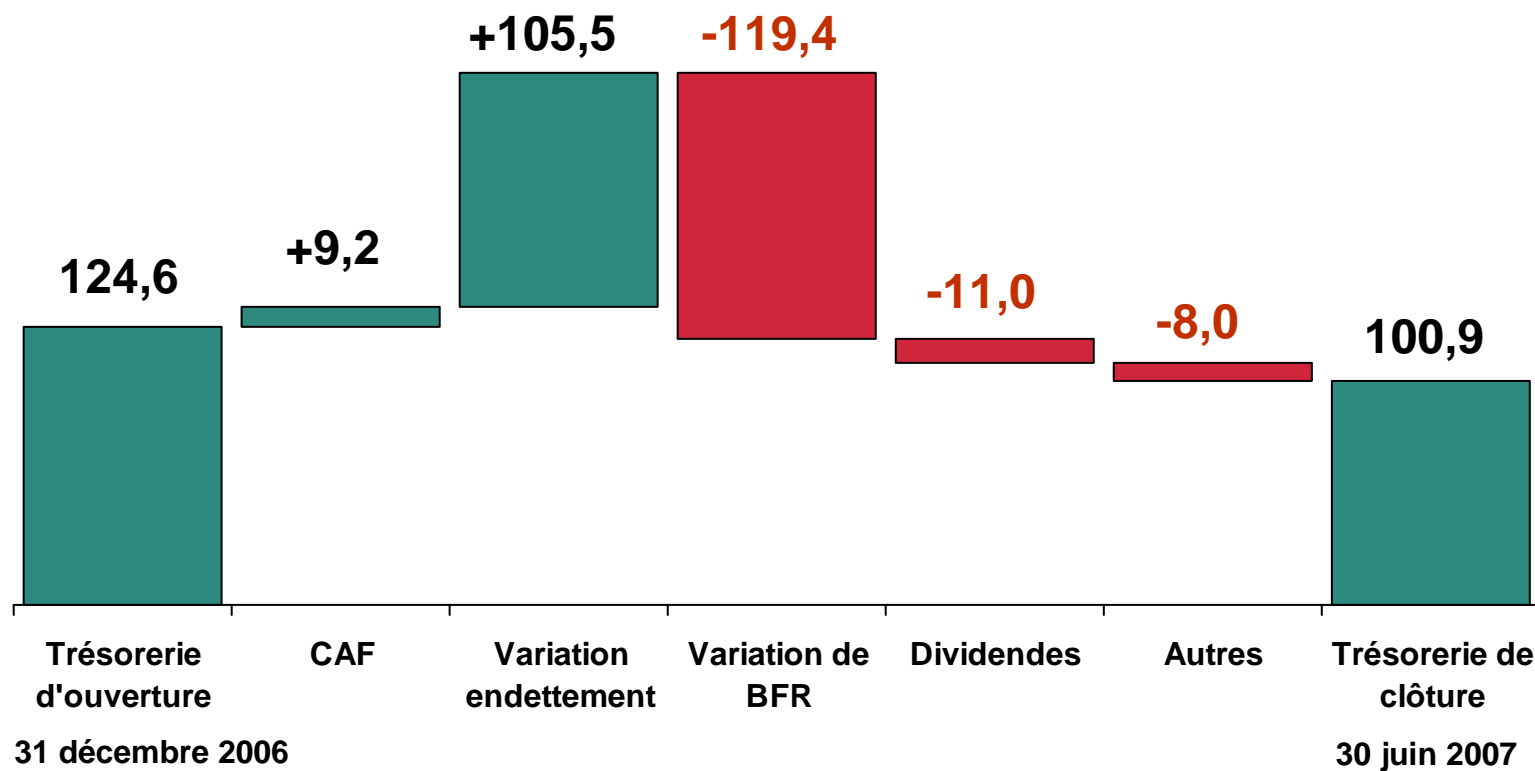
en m€



Evolution de la trésorerie

Diminution de la trésorerie de 23,7m€

en m€



1 Principales réalisations du 1^{er} semestre 2007

2 Analyse financière

3 Panorama des marchés
Guy Welsch, Directeur général

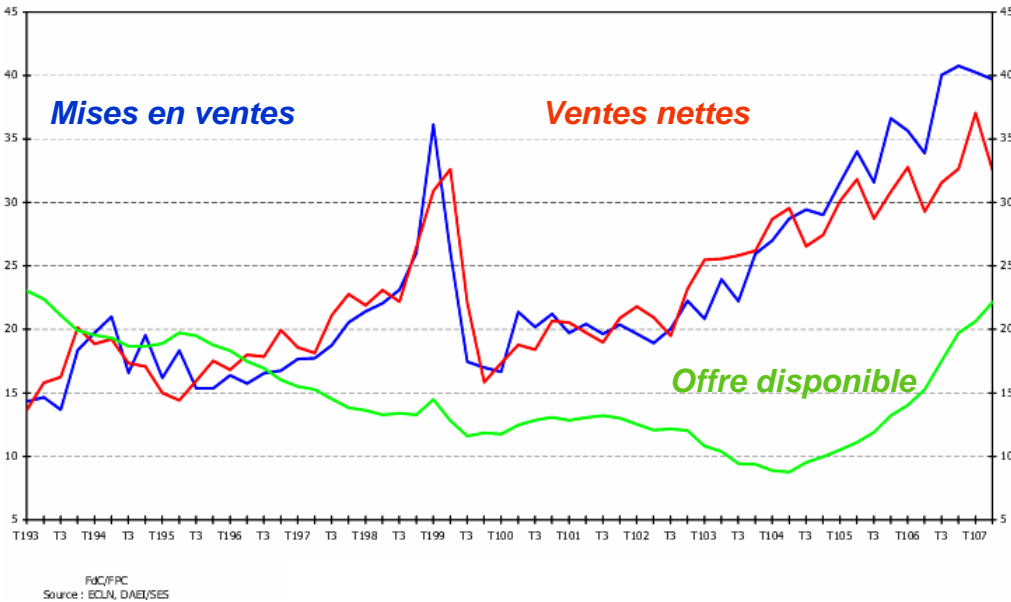
4 Perspectives

Le marché français au 1^{er} semestre 2007

Une demande toujours importante, des prix qui s'assagissent

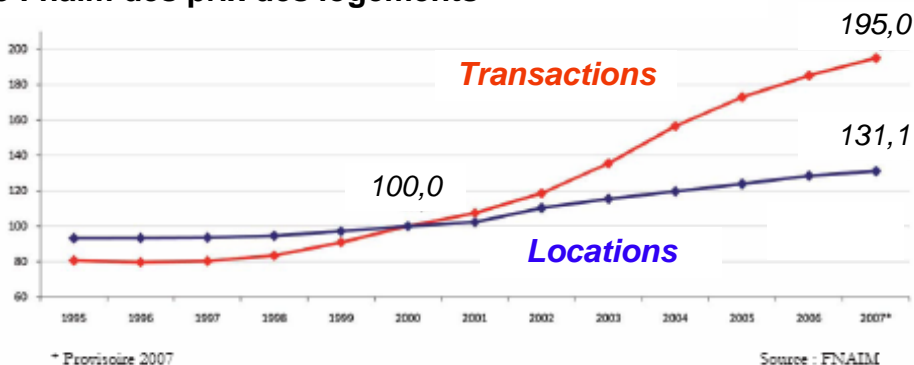
Marché du logement neuf en France

milliers de logements par trimestre



- Demande toujours dynamique, portée par des besoins importants en logement :
Ventes en volume : +12% par rapport au S1 06
- Persistance de la demande des Français, malgré la hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année
- Ralentissement de la progression des prix, nécessaire pour préserver la solvabilité des acquéreurs (+7% au S1 07 par rapport au S1 06)
- L'offre disponible représente 8 mois d'écoulement (fin juin 2007), dont seulement 2,5 % non réservés prêts à la livraison

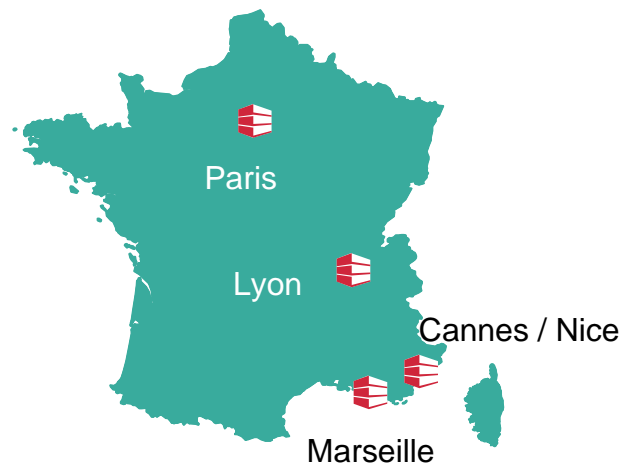
Indice Fnam des prix des logements



LNC en France au 1^{er} semestre 2007

Stabilité du chiffre d'affaires, hors immobilier d'entreprise

	S1 2007	S1 2006*	Var.
Chiffre d'affaires (m€)	111,7	118,8	-6%
Marge opérationnelle courante (en % du CA)	16,2%	11,6%	
Carnet de commandes (m€)	318	234	+36%
Portefeuille foncier (m€)	768	589	+30%
Réservations (m€)	168	156	+8%



* chiffres pro forma

- Maintien d'une fréquentation élevée des bureaux de vente, léger ralentissement des rythmes de commercialisation par programme
- Absence de stocks durs** chez LNC
- Hausse du résultat opérationnel lié aux programmes produisant du CA au S1 07
- Potentiel de croissance pour 2008 – 2009, exprimé par l'évolution du carnet de commandes et du portefeuille foncier

* *Logements achevés en cloison intérieure et non réservés

Les programmes LNC en France



■ *Les Hauts du Prieuré - Nanteuil*

- ▷ 106 appartements
- ▷ Lancement commercial en mars 2006
- ▷ 61 réservations à 2 750 €/ m² à ce jour
- ▷ Livraison au T4 08

■ *Colline Bellevue - Mandelieu*

- ▷ 340 appartements
- ▷ Lancement commercial à la mi-2004
- ▷ 214 réservations à un prix moyen de 420 K€
- ▷ Dernières livraisons prévues en 2010

■ L'activité commerciale en France au S1 2007 :

- ▷ 42 programmes en commercialisation au 30/06/07
- ▷ 12 lancements commerciaux au S1 07
- ▷ 1 691 logements mises en vente au 30/06/07

Le marché espagnol au 1^{er} semestre 2007

Ralentissement confirmé dans une économie toujours solide

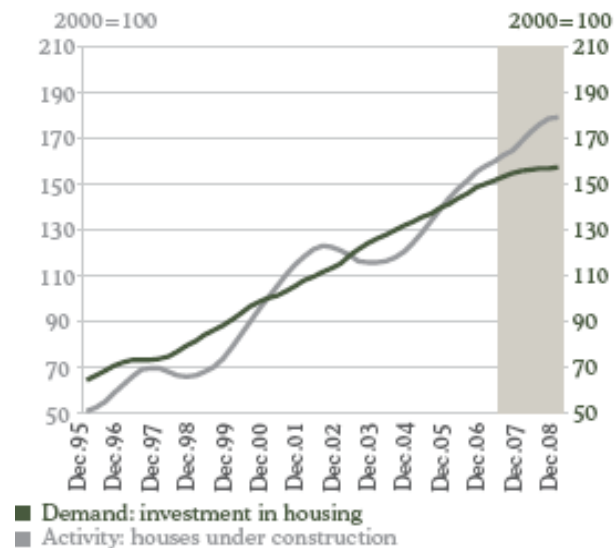
The Spanish economy maintains better prospects than Europe

	2006	2007e	2008e
Spain	4.2	3.7	3.4
France	2.1	2.2	2.1
Germany	2.9	2.0	2.0
Italy	1.9	2.0	1.8
U.K.	2.8	2.6	2.5
Europe	3.0	2.9	2.7

Source: BBVA Economic Research Department

Housing

4-quarter moving average



Sources: INE, Ministry of Housing and BBVA Research Department

- Bonnes perspectives économiques en 2007 et 2008
- Maintien de besoins importants en logements estimés à 500 000 par an et soutenus par la création de ménages et la santé du marché de l'emploi
- Stabilisation des prix après 10 années de croissance moyenne à 2 chiffres
- Resserrement des conditions de crédit par les banques
- Impact de la hausse des taux d'intérêt dans un marché résidentiel essentiellement à taux variable

LNC en Espagne au 1^{er} semestre 2007

Résultats semestriels non représentatifs de l'année entière

	S1 2007	S1 2006*	Variation
Chiffre d'affaires (m€)	8,7	45,9	-81%
Marge opérationnelle courante (en % du CA)	-8,2%	23,3%	
Carnet de commandes (m€)	172	122	+41%
Portefeuille foncier (m€)	408	336	+21%
Réservations (m€)	58	63	-8%



* chiffres pro forma

- Légère reprise des rythmes de vente en septembre après la forte baisse de l'été, malgré un bon niveau de fréquentation et avec la quasi absence de stock dur
- Priorité à la mobilisation commerciale
- Forte progression du carnet de commandes, dont une large part doit être livrée au T4 07
- Le portefeuille foncier, maîtrisé à un prix inférieur au marché actuel, est suffisant pour le moment : arrêt provisoire des maîtrises foncières au second semestre 2007

Les programmes LNC en Espagne



■ *Las Acacias* – Madrid

- ▷ 105 appartements
- ▷ Lancement commercial: septembre 2005
- ▷ 85 réservations à 4 550 €/ m² à ce jour
- ▷ Livraison T4 07

■ *Nou Banyoles* – Barcelone

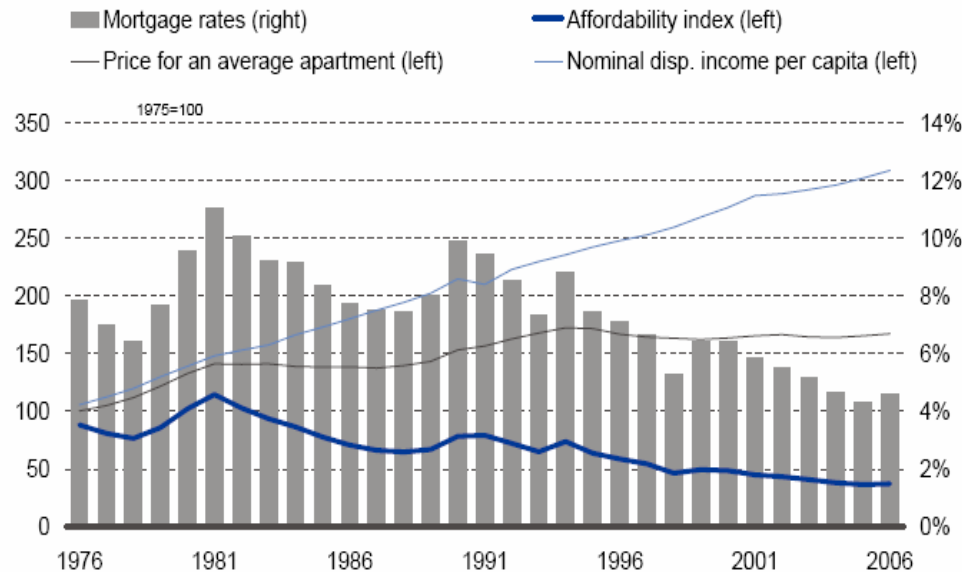
- ▷ 59 appartements
- ▷ Lancement commercial: mars 2006
- ▷ 41 réservations à 3 550 €/ m² à ce jour
- ▷ Livraison T4 07 et T2 08

■ L'activité commerciale en Espagne au S1 2007 :

- ▷ 13 programmes en commercialisation au 30/06/07
- ▷ 5 lancements commerciaux au S1 07
- ▷ 393 logements mises en vente au 30/06/07

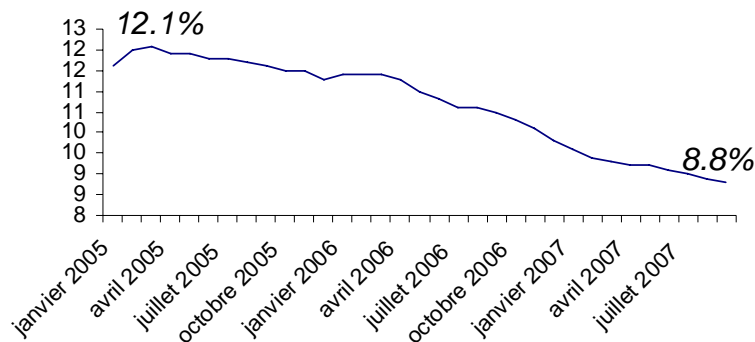
Le marché allemand au 1^{er} semestre 2007

Des fondamentaux toujours prometteurs dans un marché encore atone



Sources: BulwienGesa, Bundesbank, OECD, DB Research
The affordability index measures mortgage rates for an approx. 80 m² unit and a 25-year mortgage in relation to disposable income per capita in Germany.

taux de chômage en %



Source : Bundesbank, Federal Employment Agency

- Poursuite du redressement de l'économie allemande : 8,8% de chômage en septembre 2007
- Marché immobilier encore atone : prix stable et baisse des mises en chantier au S1 2007
- Point bas attendu en 2008 en terme de livraisons à 190 000. Besoins annuels estimés à 280 à 330 000 jusqu'en 2010
- Différences importantes entre les marchés allemands

LNC en Allemagne au 1^{er} semestre 2007

Poursuite de la progression

	S1 2007	S1 2006*	Variation
Chiffre d'affaires (m€)	64,0	34,7	+118%
Marge opérationnelle courante (en % du CA)	0,1%	-11,1%	
Carnet de commandes (m€)	156	87	+79%
Portefeuille foncier (m€)	170	172	-1%
Réservations (m€)	50	37	+35%

* chiffres pro forma

- Forte progression du chiffre d'affaires :
 - ▷ Bon développement organique de LNC à Munich et à Berlin
 - ▷ Première tranche de livraisons pour le programme Netzaberg
- Amélioration attendue au second semestre :
 - ▷ Saisonnalité habituelle de l'activité de Zapf
 - ▷ Accélération du rythme de livraisons de Netzaberg



Les programmes LNC en Allemagne



■ *Delbruckstrasse* – Berlin

- ▷ 14 appartements
- ▷ lancement commercial : décembre 2006
- ▷ 7 réservations à 4 300 €/ m² à ce jour



■ *Garching* – Munich

- ▷ 56 appartements
- ▷ lancement commercial: décembre 2006
- ▷ 10 réservations à 3 400 €/ m² à ce jour

■ L'activité commerciale en Allemagne au S1 2007 :

- ▷ 32 programmes en commercialisation au 30/06/07
- ▷ 3 lancements commerciaux au S1 07
- ▷ 542 logements mises en vente au 30/06/07

Programme de Netzaberg



■ Netzaberg – Bavière du Nord

- ▷ Contrat de 192 m€ remporté en juillet 2006
- ▷ 832 maisons sur 70 ha pour l'OTAN
- ▷ Au 30 septembre 2007, livraison réalisée de 324 maisons sans réserve
- ▷ Fin des livraisons prévue au T4 2008

Développement rapide dans un marché porteur



■ Lancement commercial à Lodz

- ▷ 350 appartements à un prix moyen de 100 000 euros environ
- ▷ Lancement prévu en Octobre 2007



■ Première maîtrise foncière à Varsovie

- ▷ Programme d'environ 400 appartements au sud de la ville, à Piacezno
- ▷ Prix moyen de 150 000 euros environ

Autres implantations au 1er semestre 2007

■ Lisbonne

en millions d'euros	S1 07	S1 06
Chiffre d'affaires	1,3	1,4
Réservations	2,2	1,7

- Recherche de partenariat local en cours

■ Jakarta

en millions d'euros	S1 07	S1 06
Chiffre d'affaires	1,9	2,2
Réservations	5,3	1,6

- Performances commerciales en progression dans un marché dynamique
- Association avec le fonds Quvat Capital Partners Ltd pour le développement des nouveaux programmes

Une activité à développer après la réussite du programme le Copernic



- Livraison du programme le Copernic à Noisy-le-Grand
 - ▷ Programme de 24 800 m² en 3 bâtiments
 - ▷ Architecte : Michel Macary
 - ▷ Livraison du dernier immeuble : décembre 2007
 - ▷ Chiffre d'affaires de 64m€ht

1 Principales réalisations du 1^{er} semestre 2007

2 Analyse financière

3 Panorama des marchés

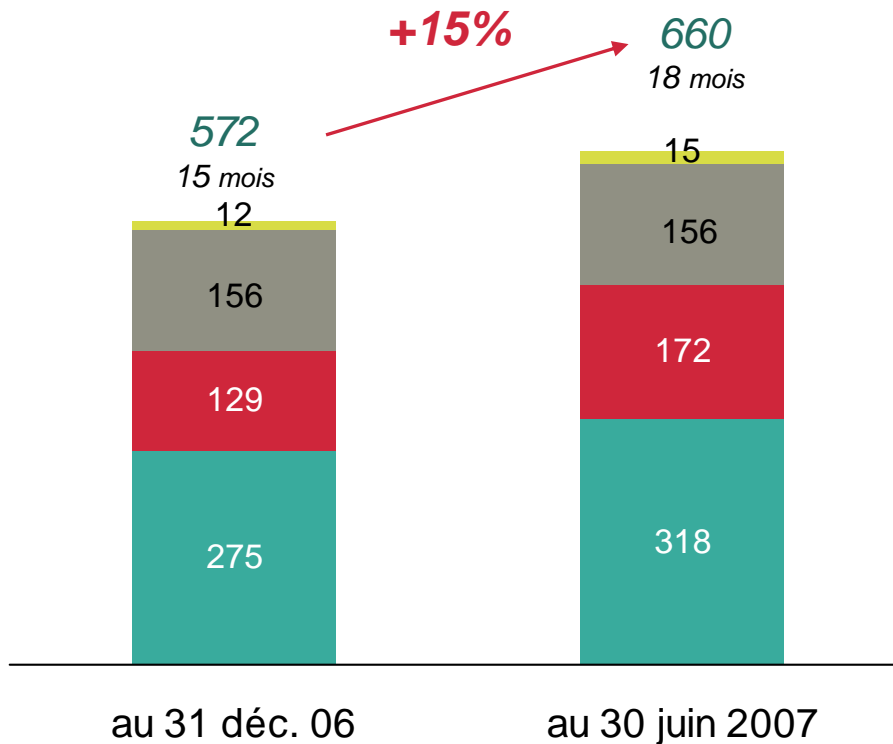
4

Perspectives
Olivier Mitterrand

Carnet de commandes : + 15% au S1 07

Visibilité renforcée : 18 mois d'activité en carnet de commandes, contre 15 mois au 31 décembre 2006

en m€ h.t.



- Progression du carnet de commandes :
 - ▷ + 16% en France
 - ▷ + 33% en Espagne
 - ▷ stable en Allemagne

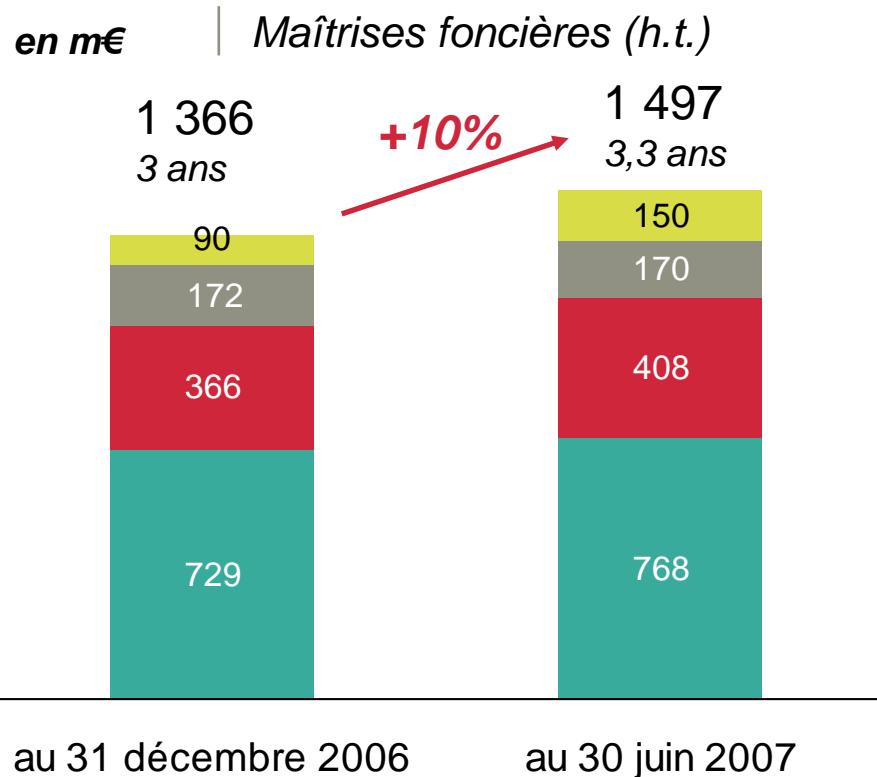
■ France ■ Espagne ■ Allemagne* ■ Autres implantations

* Zapf consolidé à 50% depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 128m€ au 30 juin 2007 et 47 millions au 30 juin 2006

Résultats S1 2007 – 5 octobre 2007

Portefeuille foncier : +10% au S1 07

Consolidation du potentiel de développement : 3,3 années d'activité dans le portefeuille foncier



- Impact de l'acquisition de SOLIM dans le portefeuille foncier en France : 80 m€
- Sélectivité accrue dans le choix des maîtrises foncières

■ France ■ Espagne ■ Allemagne* ■ Autres implantations

*Y compris la quote part de Zapf consolidé à 50% depuis le 1er avril 2006, représentant 37 m€ au S1 2007 et 32 m€ au 31 décembre 2006

Perspectives 2007-2008

Confirmation des objectifs donnés lors de l'introduction en bourse

- Confirmation de l'objectif de croissance organique supérieure ou égale à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008
- Marge opérationnelle courante en ligne avec celle de l'exercice précédent (11,4%)
- Amélioration de la marge opérationnelle courante : 12,5% en 2008
- Endettement net / fonds propres
 - ▷ Inférieur à 100% à moyen terme

- Force commerciale intégrée et organisation décentralisée pour une meilleure proximité sur le terrain
- Flexibilité du développement, basé sur une recherche de rentabilité des programmes plutôt que de part de marché:
 - ▷ Sélectivité accrue des maîtrises foncières françaises et allemandes
 - ▷ Arrêt momentané des acquisitions de terrain en Espagne
- Expérience de l'équipe dirigeante
- Pertinence du modèle économique paneuropéen, fondé sur la complémentarité des marchés
 - ▷ Accélération du développement d'un 4^{ème} pilier en Europe de l'Est



***LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS***



Résultat opérationnel courant

en millions d'euros	S1 2007	S1 2006	Variation
France	18,1	13,8	+30%
<i>en % du CA</i>	<i>16,2%</i>	<i>11,6%</i>	
Espagne	-0,7	10,7	N/S
<i>en % du CA</i>	<i>N/S</i>	<i>23,3%</i>	
Allemagne*	0,6	-3,0	N/S
<i>en % du CA</i>	<i>0,1%</i>	<i>N/S</i>	
Autres implantations	-1,1	-0,9	N/S
<i>en % du CA</i>	<i>N/S</i>	<i>N/S</i>	
Résultat opérationnel courant	17,0	20,5	-17%
<i>en % du CA</i>	<i>9,1%</i>	<i>10,1%</i>	

* Inclus 50% de Zapf consolidé depuis le 1^{er} avril 2006

Besoin en fonds de roulement

en millions d'euros	S1 2007	2006*
Stocks	494,3	386,2
Clients et autres créances **	122,5	98,8
Fournisseurs et autres dettes	(240,7)	(222,1)
BFR	376,1	262,9

* Zapf consolidé à 50% depuis le 1^{er} avril 2006

** après neutralisation de la trésorerie placée en actifs financiers courants pour 33,1m€ en 2006 et 40,2m€ au S1 07

- Création en 1972
 - ▷ Plus de 50 000 appartements et maisons individuelles livrés dans environ 200 municipalités en France et à l'étranger
 - ▷ 2007 : 1 000^{ème} programme immobilier LNC Premier à Villaverde, arrondissement de Madrid
- 16 novembre 2006 : introduction en bourse (Euronext Paris – compartiment B)
 - ▷ Capitalisation boursière : 270 millions d'euros au jeudi 4 octobre 2007
- Acteur paneuropéen de la promotion de logements neufs spécialisé en gamme moyenne de qualité





***LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS***

