



« LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS » ANNONCE UN CHIFFRE D’AFFAIRES DE 188 M€ AU PREMIER SEMESTRE 2007, EN LIGNE AVEC SON PLAN ANNUEL DE PRODUCTION

- Evolution du chiffre d’affaires reflétant le plan annuel de production
- Consolidation du potentiel de développement :
 - Visibilité renforcée : 18 mois d’activité dans le carnet de commandes, contre 15 mois au 31 décembre 2006
 - Progression de 29% du portefeuille foncier au cours des douze derniers mois
- Confirmation de l’objectif de croissance organique du chiffre d’affaires égale ou supérieure à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008

Paris, jeudi 2 août 2007 : La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (code ISIN FR0004023208 - LNC), promoteur paneuropéen spécialisé dans l’immobilier résidentiel, annonce aujourd’hui son chiffre d’affaires consolidé pour le semestre clos le 30 juin 2007.

Principaux indicateurs de performance*

<i>en millions d’euros</i>	<i>S1 2007</i>	<i>S1 2006</i>	<i>Variation</i>
Chiffre d’affaires (<i>ht</i>)	187,6	197,8	-5%
Réservations (<i>ttc</i>)	284	259	+10%
Carnet de commandes (<i>ht</i>)	660	455	+45%
Portefeuille foncier maîtrisé (<i>ht</i>)	1 497	1 163	+29%

* Chiffres non audités

Olivier Mitterrand, président du Directoire, a déclaré :

« Notre plan de production annuel s’est traduit par un léger tassement du chiffre d’affaire au 1^{er} semestre qui n’est pas le reflet de l’ensemble de l’année : en effet, nous prévoyons des livraisons importantes au second semestre, en Espagne et en Allemagne. La progression de notre carnet de commandes, et l’augmentation du portefeuille foncier, représentant respectivement 18 mois et 3,3 ans d’activité, assurent toujours à LNC une visibilité élevée à moyen terme. De plus, notre modèle de développement paneuropéen nous fait bénéficier des complémentarités des marchés dans lesquels nous sommes présents. LNC confirme ainsi que sa croissance organique devrait être égale ou supérieure à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008. »

Chiffre d'affaires : 188m€, en ligne avec le plan annuel de production

Répartition du chiffre d'affaires par implantation

<i>en millions d'euros ht</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France	111,7	118,8	-6%
Espagne	8,7	46,0	-81%
Allemagne *	64,0	29,4	+118%
Autres implantations	3,2	3,6	-11%
Total	187,6	197,8	-5%

* y compris la quote part de 50% de Zapf, consolidée depuis le 31 mars 2006, représentant 39 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 et 18 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006

En France, hors immobilier d'entreprise, le chiffre d'affaires de l'activité logements et commerces est stable. Ce maintien peut s'expliquer par un certain attentisme des clients au cours du 2^{ème} trimestre, qui est probablement lié à la période électorale.

Dans les autres pays européens, il convient de rappeler que le chiffre d'affaires, dégagé à la livraison, est susceptible d'enregistrer des variations importantes d'un trimestre à l'autre. Ainsi, en Espagne, l'évolution du chiffre d'affaires s'explique non seulement par le faible volume de livraisons au premier semestre, conformément au plan annuel de production de la filiale Premier España, mais aussi par une base de comparaison défavorable avec le 1^{er} semestre 2006. Pour mémoire, le chiffre d'affaires de 46 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006 était relativement élevé.

L'augmentation de l'activité en Allemagne a bénéficié du développement de LNC à Munich et Berlin, ainsi que de l'intégration de Zapf, en avril 2006. Au second trimestre 2007, Zapf a livré, comme prévu, la première tranche de 88 maisons de son programme exceptionnel de Netzaberg.

Réservations en hausse de 10%

Montant des réservations (logements et commerces)

<i>en millions d'euros ttc</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France *	168	156	+8%
Espagne **	58	63	-8%
Allemagne ***	50	37	+35%
Autres implantations	8	3	+128%
Total	284	259	+10%

* hors immobilier d'entreprise représentant, au premier semestre 2006, une contribution de 24 millions d'euros.

** incluant dation du programme Sentmenat (Barcelone) pour 8 millions d'euros en 2006.

*** y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006 représentant 25 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 et 23 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006.

En France, le premier semestre est en hausse de 8% en valeur, avec une augmentation de 19% des réservations d'acquéreurs individuels. Cette progression a été réalisée en dépit :

- d'une part, de la quasi-absence de ventes en bloc à des institutionnels au 1^{er} trimestre 2007. Par contre, les ventes en bloc du second trimestre 2007 ont été comparables au niveau enregistré l'an passé à la même époque ;
- d'autre part, de l'effet des élections présidentielles et législatives.

Au 1^{er} semestre 2007, LNC a procédé à 17 lancements commerciaux en France, dont 6 pour le seul mois de juin. Ces lancements illustrent l'exploitation progressive du portefeuille foncier de LNC.

En Espagne, hors dation exceptionnelle de 8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006 dans un programme à Barcelone, les réservations ont progressé de 5% en un an. Le maintien, à un niveau convenable, du rythme moyen des réservations confirme la pertinence du positionnement de LNC : la demande pour des appartements de gamme moyenne en résidence principale, autour des agglomérations de Madrid, Barcelone et Valence, reste soutenue. A titre d'information, on rappellera que LNC n'est pas présent dans l'immobilier de loisirs.

En Allemagne, ce sont essentiellement les implantations LNC à Munich et à Berlin qui sont à l'origine de la progression de 33% des réservations pour les douze derniers mois.

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

Carnet de commandes au 30 juin

en millions d'euros ht	2007	2006	Variation
France	318	234	+36%
Espagne	172	122	+41%
Allemagne *	156	87	+79%
Autres implantations	15	12	+25%
Total	660	455	+45%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006 représentant 128 millions d'euros au 30 juin 2007 et 47 millions d'euros au 30 juin 2006.

Le carnet de commandes s'est apprécié de plus de 200 millions d'euros depuis le 30 juin 2006, soit une hausse de 45% pour les douze derniers mois et de 15% par rapport au 31 décembre 2006.

Il représente désormais 18 mois d'activité au 30 juin 2007 et 15 mois au 31 décembre 2006.

En France, la progression du carnet de commandes a continué sur la même tendance positive que celle enregistrée depuis un an.

En Espagne, il augmente de 41% par rapport au premier semestre 2006 sous l'effet du très faible volume de livraisons au cours du semestre.

En Allemagne, il gagne 79% en un an, en particulier grâce au contrat exceptionnel de Netzaberg, représentant 85 millions d'euros en carnet de commandes quote-part LNC au 30 juin 2007.

Progression du portefeuille foncier : +29% au cours des douze derniers mois

Portefeuille foncier maîtrisé au 30 juin

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	768	589	+30%
Espagne	408	336	+21%
Allemagne *	170	172	-1%
Autres implantations	150	66	+127%
Total	1 497	1 163	+29%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf , consolidée depuis le 31 mars 2006, représentant 37 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 et 57 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006

L'acquisition du portefeuille foncier de Solim, intégré depuis février 2007, contribue pour 80 millions d'euros au 30 juin 2007.

La hausse importante du portefeuille foncier constitue un fort potentiel de croissance pour LNC à moyen terme.

Perspectives

Le second semestre de l'exercice 2007 devrait être soutenu par les facteurs suivants :

- un nombre important deancements de programmes en France,
- un volume de livraisons très significatif en Espagne, qui correspond à la transformation du carnet de commandes en chiffre d'affaires,
- la poursuite des livraisons du programme exceptionnel de Netzaberg en Allemagne.

Etant donné la rentabilité traditionnellement plus élevée en Espagne, la marge opérationnelle courante du 1^{er} semestre ne reflètera pas celle attendue pour l'année dans son ensemble, qui devrait être en ligne avec celle de l'exercice précédent.

Compte tenu de la solidité de son carnet de commandes, LNC confirme son objectif de croissance organique du chiffre d'affaires égale ou supérieure à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008.

AVERTISSEMENT :

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence enregistré auprès de l'AMF sous le numéro R-07-051 en date du 27 avril 2007 puissent avoir un impact sur les activités de LNC SA et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la Société présentée au chapitre 6 du document de référence. La Société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF .

Conférence téléphonique

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS tient aujourd'hui une conférence téléphonique en français pour commenter son chiffre d'affaires du premier semestre 2007 aux analystes et investisseurs. La conférence débutera aujourd'hui à 18.30 heures, heure de Paris.

Les numéros d'appels de la conférence sont les suivants :

depuis la France le 01 70 99 43 03, depuis le Royaume Uni le + 44 207 806 1966 et depuis les Etats-Unis le 1 718 354 1390.

La présentation sera disponible sur le site du Groupe <http://www.les-nouveaux-constructeurs.fr> à partir de 18.00 heures, heure de Paris le 2 août 2007.

Il sera possible d'accéder à la retransmission de cette conférence téléphonique à partir du 2 août à partir de 21 heures jusqu'au 8 août à minuit, en composant :

depuis la France le 01 71 23 02 48, depuis le Royaume Uni le +44 207 806 1970 ou depuis les Etats-Unis le +1 718 354 1112, code d'accès : 9303497#.

Calendrier de communication financière

- Rapport financier semestriel narratif : jeudi 30 août 2007 (après la clôture de Paris Euronext)
- Résultats semestriels : jeudi 4 octobre 2007 (après la clôture de Paris Euronext)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

La société, créée par Olivier Mitterrand, est un acteur paneuropéen important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré plus de 50 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités en France et à l'étranger. Sa présence dans les principales agglomérations françaises et la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie originale de développement européen, intervenant déjà dans treize des plus grandes agglomérations de l'Union Européenne.

En 2007, la société a engagé la réalisation de son 1 000^{ème} programme immobilier à Villaverde, arrondissement de la ville de Madrid.

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur Euronext Paris – compartiment B – depuis le 16 novembre 2006.

Contacts

Media

Cap & Cime

Presse financière

Capucine de Fouquières

Tél : + 33 (0)6 09 46 77 33

E-mail : capucine@capetcime.fr

Presse immobilière

Christelle Alamichel

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 12

+33 (0)6 61 83 36 66

E-mail : calamichel@capetcime.fr

Relations Analystes et Investisseurs

Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Directeur de la Stratégie

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 29

E-mail : rarzel@lnsa.fr

ANNEXES

Prix unitaires moyens des réservations (logements et commerces)

<i>en milliers d'euros ttc</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France ⁽¹⁾	231	226	+2%
Espagne ^{*(2)}	312	264	+18%
Allemagne ^{** (3)}	329	292	+13%
Lisbonne ⁽⁴⁾	184	184	0%
Jakarta ⁽⁵⁾	74	59	+26%

* y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone)

** y compris Zapf dont le prix unitaire moyen des réservations est de 252 000 euros au S1 2007

(1) y compris TVA 19,60% (2) y compris TVA Accession 7% (3) pas de TVA (4) pas de TVA au Portugal (5) y compris TVA Accession 10% en Indonésie

Nombre de réservations en unités (logements et commerces)

<i>en nombre d'unités</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France	730	688	+6%
Espagne*	187	239	-22%
Allemagne **	186	143	+30%
Autres implantations	84	37	+127%
Total	1 187	1 107	+7%

* y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone) pour 57 unités en 2006

** y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 106 réservations au S1 2007 et 97 au S1 2006

Portefeuille foncier maîtrisé au 30 juin

<i>en nombre d'unités</i>	2007	2006	Variation
France	3 838	2 782	+38%
Espagne*	1 470	1 256	+17%
Allemagne *	562	581	-3%
Autres implantations	1 311	605	+117%
Total	7 181	5 224	+37%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 109 unités au S1 2007 et 176 au S1 2006

Série trimestrielle du chiffre d'affaires par pôle

<i>en millions d'euros ht</i>	2006				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	46,0	72,8	44,1	74,7	52,2	59,5		
Espagne	19,2	26,8	7,5	29,5	7,7	1,0		
Allemagne *	1,4	28,0	21,5	75,1	21,7	42,3		
Autres implantations	2,3	1,3	0,2	7,5	1,5	1,7		
Total	68,9	128,9	73,3	186,8	83,0	104,5		

* Y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006

Série trimestrielle des réservations par pôle (logements et commerces)

<i>en millions d'euros ht</i>	2006				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France *	74	82	69	83	75	94		
Espagne **	29	35	22	30	31	27		
Allemagne ***	6	32	119	26	28	22		
Autres implantations	2	1	4	6	5	3		
Total	110	150	214	145	138	146		

* hors immobilier d'entreprise pesant pour 24 millions d'euros au T2 2006 et 39 millions d'euros au T4 2006

** y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone) au T2 2006

*** y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 31 mars 2006