



**« LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS » ANNONCE UNE PROGRESSION DE 20%
DU RESULTAT OPERATIONNEL COURANT EN 2007**

Bons résultats 2007 dans un environnement moins favorable

- Hausse de 17% du chiffre d'affaires
- Amélioration de la marge opérationnelle courante : 11,7% contre 11,4% en 2006
- Proposition de maintien du dividende : 0,60 euro par action

Perspectives 2008

- Rebond des réservations au 1^{er} trimestre : +61% par rapport au 4^{ème} trimestre 2007
- Croissance du chiffre d'affaires : environ 20%
- Marge opérationnelle courante de l'ordre de 10%

Paris, mercredi 2 avril 2008 : La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (code ISIN FR0004023208 - LNC), promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, publie ce jour ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006 *	Variation
Principaux éléments du compte de résultat			
Chiffre d'affaires	535,6	457,9	+17%
Résultat opérationnel courant **	62,6	52,1	+20%
Marge opérationnelle courante	11,7%	11,4%	
Résultat net courant part du Groupe **	26,6	26,5	-
Principaux indicateurs opérationnels			
Carnet de commandes	668	572	+17%
Portefeuille foncier maîtrisé	1 733	1 366	+27%

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

** hors éléments non récurrents pour 8,3m€ en 2006 et -0,2m€ en 2007

Olivier Mitterrand, président du Directoire, a déclaré :

« L'année 2007 a été marquée par le ralentissement des marchés résidentiels européens, sous l'effet, notamment, des restrictions de l'accès aux crédits immobiliers. Malgré cette conjoncture moins favorable, LNC a montré une bonne résistance de son activité, ainsi qu'en témoigne la croissance du résultat opérationnel courant, qui progresse de 20%.

Fidèle à sa stratégie, LNC a continué à s'adapter à l'évolution de ses marchés phares : ainsi, le Groupe s'est renforcé en France, où il dispose à fin 2007 d'un large carnet de commandes de 20 mois. Par ailleurs, nous avons pris position dans un nouveau marché de première importance : l'Europe de l'Est, qui représente désormais 10% de notre portefeuille foncier. En revanche, LNC

a fait une pause dans ses acquisitions foncières en Espagne en réponse au net ralentissement des rythmes de vente. Enfin, LNC poursuit son développement en Allemagne, où nos réservations ont progressé de 14% dans un marché toujours atone.

L'année a bien débuté commercialement. Nous visons une croissance du chiffre d'affaires de 20% environ et une marge opérationnelle courante de l'ordre de 10%.»

RESULTATS ANNUELS 2007

Compte de résultats simplifié

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006 *	Variation
Chiffre d'affaires	535,6	457,9	+17%
Marge brute	155,2	140,9	+10%
<i>en % du CA</i>	28,9%	30,8%	
Résultat opérationnel courant **	62,6	52,1	+20%
<i>en % du CA</i>	11,7%	11,4%	
Coût de l'endettement net	-17,4	-9,9	+76%
Impôts sur les bénéfices	-14,0	-13,6	+3%
Intérêts minoritaires	-4,5	-2,2	+105%
Résultat net courant pdg **	26,6	26,5	-
<i>en % du CA</i>	5,0%	5,8%	

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

** hors éléments non récurrents pour 8,3m€ en 2006 et -0,2m€ en 2007

La croissance de 17% du chiffre d'affaires de LNC au cours de l'exercice 2007 est soutenue par la forte progression du second semestre, en hausse de 34% par rapport au second semestre 2006.

L'augmentation de 10% en valeur de la marge brute entre 2006 et 2007 résulte, pour l'essentiel, de la forte amélioration de la contribution de l'Allemagne. En Espagne, la marge brute a atteint un niveau élevé (41,8%) dans un environnement dégradé depuis l'été.

Le résultat opérationnel courant s'élève à 62,6m€, en hausse de 20% par rapport à 2006, sous l'effet d'une progression dans l'ensemble des trois marchés majeurs actuels de LNC : la France, l'Espagne et l'Allemagne.

Le renchérissement du coût de l'endettement, qui passe de 9,9 à 17,4 millions d'euros, s'explique essentiellement par les éléments suivants :

- la hausse des taux d'intérêt ;
- l'augmentation de la dette brute du Groupe liée à l'acquisition et au développement du portefeuille foncier ;
- le ralentissement des rythmes de vente.

Le taux d'imposition s'élève à 30,9% en 2007, contre 32,2% en 2006 (hors écarts d'acquisition).

La part des minoritaires progresse de 2,3 millions d'euros par rapport à 2006, en raison notamment de trois programmes réalisés avec des associés financiers.

En conséquence, le résultat net courant, en part du groupe, atteint 26,6m€, niveau équivalent à celui de 2006.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT PAR IMPLANTATION

Répartition du résultat opérationnel courant

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006	Variation
France	34,7	30,3	+15%
% du CA	13,4%	12,7%	
Espagne	21,5	18,7	+15%
% du CA	27,3%	22,6%	
Allemagne *	8,0	4,3	+86%
% du CA	4,3%	3,4%	
Autres implantations	-1,6	-1,2	<i>n.s.</i>
% du CA	-12,4%	-10,6%	
Résultat opérationnel courant **	62,6	52,1	+20%
% du CA	11,7%	11,4%	

NB : les performances figurant dans le tableau tiennent compte de l'allocation des frais de siège de LNC à l'ensemble des implantations du Groupe, au prorata du chiffre d'affaires.

* y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006

** hors éléments non récurrents pour 8,3m€ en 2006 et -0,2m€ en 2007

En France, l'amélioration de la marge opérationnelle courante, qui passe de 12,7% en 2006 à 13,4% en 2007, s'explique notamment par une bonne maîtrise générale des charges et par les performances enregistrées en immobilier d'entreprise.

Le niveau exceptionnellement élevé de la marge opérationnelle courante en Espagne (27,3%) s'explique par la forte rentabilité des programmes livrés en 2007.

En Allemagne, le résultat opérationnel courant progresse de 3,7m€ en 2007. Cette performance s'explique essentiellement par l'augmentation du volume de livraisons à Munich et dans le cadre du programme de Netzaberg réalisé par Zapf.

STRUCTURE FINANCIERE

Structure financière au 31 décembre

<i>En millions d'euros</i>	2007	2006 *
Dettes financières non courantes	144,0	130,9
Dettes financières courantes	161,7	60,3
Total	305,7	191,2
Quote-part des apports associés minoritaires	- 9,4	- 8,2
Endettement brut **	296,3	182,9
Trésorerie (y compris cash non équivalent)	113,9	124,6
Endettement net	182,4	58,3
Capitaux propres – part du groupe	225,7	207,5
Endettement net sur capitaux propres	81%	28%

* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** dont contribution de Zapf à hauteur de 53 m€ au 31/12/06

Le taux d'endettement net sur capitaux propres s'établit à 81% à fin 2007, ce qui reste inférieur au niveau de 1 fixé par LNC.

Pour mémoire, le taux d'endettement net sur capitaux propres était de 28% à la fin 2006, au lendemain de l'augmentation de capital de novembre 2006, lors de l'introduction en bourse destinée à financer la croissance de LNC.

FLUX DE TRESORERIE

Flux de trésorerie

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006 *
Disponibilités	91,5	83,4
Cash non équivalent	33,1	13,1
Trésorerie d'ouverture	124,6	96,5
Capacité d'autofinancement	30,3	31,7
Variation du BFR	-116,2	-109,2
Augmentation de capital, nette des frais d'émission	-	81,3
Augmentation des dettes et des créances financières	88,8	32,8
Dividendes	-8,4	-5,9
Acquisitions/ cessions d'actifs	-7,2	-2,6
Trésorerie de clôture	111,9**	124,6

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

** déduction des comptes bancaires créditeurs figurant au passif pour 2m€

La croissance du BFR est financée par la capacité d'autofinancement et par la hausse de l'endettement. Le recul de la trésorerie se limite ainsi à 12,7 millions d'euros.

PERSPECTIVES

Le début de l'année 2008 a été marqué par plusieurs réussites significatives en développement, notamment :

- la signature de deux contrats de promotion immobilière auprès d'un fonds géré par CBRE Investors pour la réalisation de deux immeubles de bureaux de 26 000 m² à Montévrain (Seine et Marne) ;
- l'obtention d'une maîtrise foncière en accession sociale de 69 appartements à Madrid, remportée lors d'un concours public ;
- la signature d'une maîtrise foncière pour la réalisation de 38 appartements dans le quartier central de Mitte à Berlin.

Rebond des réservations au 1^{er} trimestre 2008

Montant des réservations (résidentiel)

<i>en millions d'euros ttc</i>	T1 2008	T4 2007	Variation
France	104	61	+70%
Espagne	19	4	+402%
Allemagne	33	27	+20%
Autres implantations	6	9	-25%
Total	161	100	+61%

LNC enregistre un fort rebond de ses réservations au 1^{er} trimestre 2008 par rapport au 4^{ème} trimestre 2007, soutenu notamment par la progression significative des résultats commerciaux en France.

Proposition de maintien du dividende : 0,60 € par action

LNC proposera à l'Assemblée Générale du mardi 20 mai prochain la distribution d'un dividende de 0,60 euro par action. Le montant total des dividendes sera de 8,7 millions d'euros, soit environ 33% de son résultat net courant, part du groupe, en ligne avec ce qui avait été indiqué lors de l'introduction en bourse.

Perspectives 2008

La progression de son carnet de commandes et de son portefeuille foncier permettent à LNC de confirmer ses perspectives de croissance du chiffre d'affaires 2008 de 20% environ.

Dans un environnement moins favorable, LNC précise que son objectif de marge opérationnelle 2008 est de l'ordre de 10%.

Horizon 2009-2010 : poursuite de la croissance

Sur la base des conditions actuelles de marché, LNC annonce ses perspectives à moyen terme, à l'horizon 2009 – 2010 :

- croissance moyenne du chiffre d'affaires à deux chiffres
- marge opérationnelle courante : de l'ordre de 10%

Enfin, LNC confirme les objectifs suivants :

- ratio d'endettement net sur capitaux propres de 1
- taux de distribution maintenu à 30%

Présentation des résultats 2007

Une retransmission audio de la réunion SFAF sera disponible en ligne sur le site Internet www.les-nouveaux-constructeurs.fr (rubrique Finances) à partir de 9 heures, heure française, le vendredi 4 avril 2008.

Calendrier de communication financière

- Situation financière du 1^{er} trimestre : mercredi 7 mai 2008 (après la clôture du marché)
- Assemblée Générale des actionnaires : mardi 20 mai 2008

Ce calendrier est susceptible d'être modifié.

Les Nouveaux Constructeurs

La société, fondée par Olivier Mitterrand, est un acteur important de la promotion de logements neufs, en France et dans différents pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 55 000 appartements et maisons individuelles, dans environ 200 municipalités en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et la qualité de ses réalisations ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'une des marques reconnues de la profession.

Solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie résolue de développement européen, intervenant au total dans quinze des plus grandes agglomérations de l'Union Européenne.

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

Les Nouveaux Constructeurs est coté à 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

Virginie Hunzinger

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 18

+ 33 (0)6 10 34 52 81

E-mail : vhunzinger@capetcime.fr

Relations Analystes et Investisseurs

Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Directeur Délégué

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 29

E-mail : rarzel@lnca.fr

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2006*
Chiffre d'affaires	535,618	457,930
Autres produits liés à l'activité	3,866	2,997
Produits des activités opérationnelles	539,484	460,927
Achats et variations de stocks	(380,429)	(316,933)
Charges de personnel	(51,329)	(41,129)
Charges externes et autres charges	(43,082)	(47,680)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1,467)	(1,178)
Charges des activités opérationnelles	(476,307)	(406,919)
Excédent brut opérationnel	63,177	54,007
Charges nettes liées aux amortissements et pertes de valeur	(2,053)	(1,449)
Autre charges et produits opérationnels courants	1,470	(440)
Sous-total Résultat opérationnel courant	62,593	52,118
Autres charges et produits opérationnels (écart d'acquisition)	(183)	8,287
Résultat opérationnel	62,410	60,405
Coût de l'endettement brut	(20,547)	(12,257)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2,860	2,595
Autres produits financiers	5,533	1,124
Autres charges financières	(5,241)	(1,347)
Coût de l'endettement net	(17,394)	(9,885)
Résultat des activités courantes avant impôts	45,016	50,520
Impôts sur les bénéfices	(13,966)	(13,616)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(155)	
Résultat net de l'ensemble consolidé	30,894	36,904
Part revenant aux intérêts minoritaires	(4,459)	(2,154)
Résultat net Part du Groupe	26,436	34,750
Résultat courant par action (en euro)	3.72	4.08
Résultat net par action (en euro)	2.17	3.36
<i>Nombre d'actions retenu pour le calcul</i>	12,165,457	10,343,935
Résultat net par action après dilution (en euro)	2.11	3.35
<i>Nombre d'actions retenu pour le calcul</i>	12,525,457	10,366,435

* au 31 décembre 2006, l'activité de Zapf est du 7 avril 2006 au 31 décembre 2006, soit 9 mois contre 12 mois au 31 décembre 2007

BILAN CONSOLIDE

BILAN - ACTIF (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2006
Ecarts d'acquisition nets	11,116	1,846
Immobilisations incorporelles nettes	327	174
Immobilisations corporelles nettes	22,317	16,203
Autres actifs financiers non courants	1,360	5,217
Impôts différés actifs	8,516	7,427
Total actifs non courants	43,635	30,866
Stocks et encours	536,740	386,164
Clients et comptes rattachés	51,915	37,730
Créances d'impôts	1,042	208
Autres actifs courants	63,182	50,200
Titres disponibles à la vente courants	973	907
Actifs financiers courants	17,145	44,040
Trésorerie et équivalent de trésorerie	113,898	91,470
Total actifs courants	784,895	610,719
Actifs destinés à être cédés		11,754
Total actif	828,530	653,339

BILAN - PASSIF		
(en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2006
Capital apporté	14,802	14,802
Primes liées au capital	77,115	77,115
Réserves et résultats accumulés	107,385	80,803
Résultat net part du groupe	26,436	34,750
Capitaux propres part du groupe	225,738	207,471
Intérêts minoritaires	2,201	696
Capitaux propres de l'ensemble	227,940	208,168
Dettes financières non courantes	144,008	130,865
Provisions non courantes	2,536	2,544
Impôts différés passifs	6,309	3,841
Autres passifs financiers non courants	407	
Total passifs non courants	153,259	137,250
Dettes financières courantes	161,684	60,278
Provisions courantes	17,619	19,280
Fournisseurs et autres créditeurs	156,444	148,406
Dettes d'impôts	9,303	6,355
Autres passifs courants	92,361	59,424
Autres passifs financiers courants	9,921	14,178
Total passifs courants	447,331	307,921
Total passif	828,530	653,339

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE CONSOLIDEE

TFT (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2006
Résultat net part du Groupe des sociétés intégrées	26,436	34,750
Part des minoritaires dans le résultat	(4,459)	2,154
Résultat net des sociétés intégrées	30,894	36,904
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(523)	(4,783)
Élimination des amortissements et provisions	1,141	1,448
Élimination des plus ou moins values de cession	(1,555)	515
Elimination impact des paiements en actions	207	98
Élimination du résultat des mises en équivalence	155	
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	30,319	34,182
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	17,396	12,257
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	13,966	13,616
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	61,682	60,055
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité*	(79,664)	(126,809)
Intérêts versés	(20,684)	(12,257)
Impôts payés	(12,728)	(16,179)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(51,395)	(95,191)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	(17,321)	2,076
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	614	
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(2,109)	(1,732)
Acquisition d'actifs financiers	(524)	(4,416)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7,985	717
Cession et remboursement d'actifs financiers	4,192	759
Dividendes reçus		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(7,162)	(2,596)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère (prime incluse)		81,258
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(8,380)	(5,896)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(3,546)	(2,170)
Acquisition et cession d'actions propres	121	
Emissions nettes d'emprunts et variation dettes financières	91,059	32,705
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	79,254	105,897
Incidence des variations des cours des devises	(298)	13
Variation de trésorerie	20,400	8,124
Trésorerie d'ouverture	91,470	83,347
Trésorerie de clôture	111,870	91,470
Trésorerie de clôture actif	113,898	91,470
Trésorerie de clôture passif	2,028	
Trésorerie de clôture	111,870	91,470

*après neutralisation des valeurs mobilières de placement classées en actifs financiers courants conformément à IFRS 7

Annexe : définitions

Chiffre d'affaires (ht)

Le chiffre d'affaires, exprimé hors taxes, correspond, en France, au montant total des ventes notariées, au prorata du pourcentage d'avancement technique de chaque programme. A l'étranger, il est dégagé entièrement lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison.

Réservations (ttc)

Les réservations représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a déjà été encaissé et le délai de rétractation est expiré. Elles sont exprimées en nombre d'unités ou en chiffre d'affaires toutes taxes comprises.

Carnet de commandes (ht)

En France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part, non encore reconnue en comptabilité, du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. A l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés.

Portefeuille foncier (ht)

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant à LNC de disposer d'une visibilité sur son activité future. Il est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes du programme correspondant.