



Assemblée Générale Mixte des Actionnaires 2007

Mardi 20 mai 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 enregistré auprès de l'AMF sous le numéro R-07-051 en date du 27 avril 2007 . 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.

1

Eléments et faits marquants 2007
Olivier Mitterrand, Président du Directoire

2

LNC dans ses marchés
Guy Welsch, Directeur Général

3

Performances financières
Thierry Scordel, Directeur délégué finances

4

Perspectives
Olivier Mitterrand

Les marchés résidentiels européens en 2007

Ralentissement des marchés européens depuis le second semestre

■ **Un ralentissement commun aux grands marchés européens ...**

- ▷ restriction de l'accès au crédit à l'échelon mondial, provoquant un ralentissement de l'activité des marchés immobiliers depuis l'été 2007
- ▷ décélération de la hausse des prix de l'immobilier

■ **... mais des spécificités propres à chaque pays**

▷ France :

- baisse des taux d'écoulement liée au niveau des prix et à des conditions plus délicates d'accès aux crédits immobiliers
- quasi absence de stocks durs dans un marché toujours demandeur

▷ Allemagne :

- moins de 200 000 livraisons attendues en 2008, point bas depuis 50 ans

▷ Espagne :

- net ralentissement du marché depuis l'été après 10 années euphoriques
- ajustement de l'offre à une demande estimée aux alentours de 400 000 logements

LNC en 2007

Activité LNC adaptée à l'évolution de ses marchés

- **Renforcement en France :**
 - ▷ acquisition du promoteur CFH en Ile de France
 - ▷ croissance de l'activité en Province
 - ▷ développement de l'activité Immobilier d'Entreprise

- **Croissance en Allemagne dans un marché atone :**
 - ▷ livraison par Zapf des 2/3 du programme de Netzaberg

- **Ajustement aux nouvelles conditions de marché en Espagne :**
 - ▷ pause des maîtrises foncières depuis l'été 2007

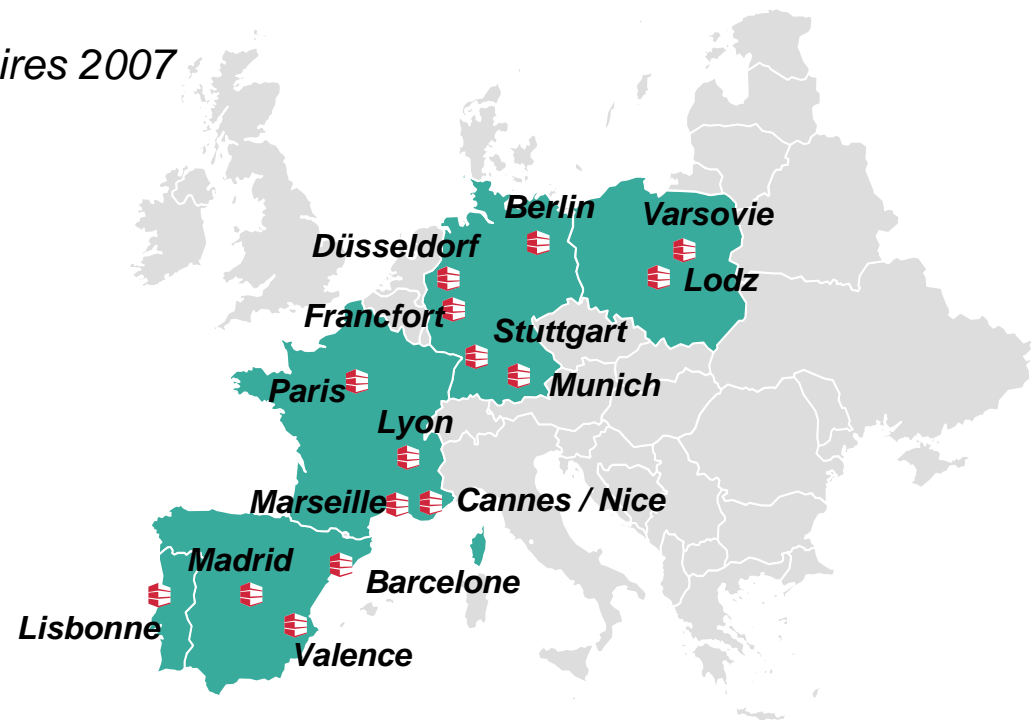
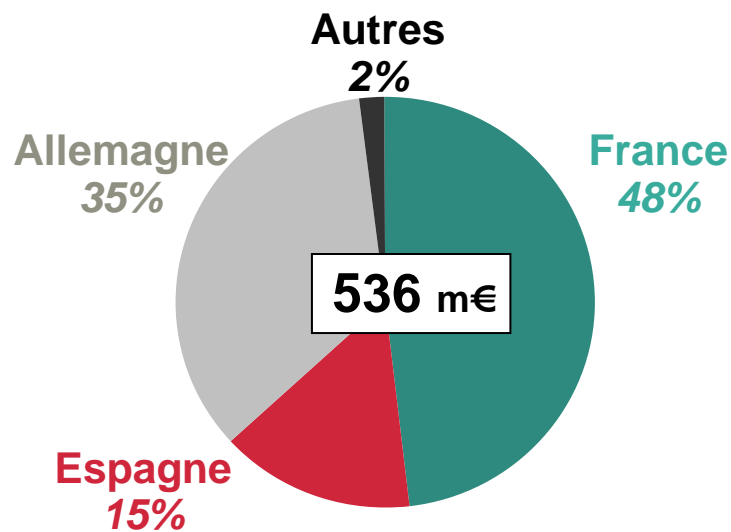
- **Démarrage d'un 4^{ème} pôle en Europe de l'Est :**
 - ▷ accélération en Pologne avec 3 maîtrises foncières (environ 1 200 logements)
 - ▷ constitution d'une équipe à Bucarest

- **Autres implantations :**
 - ▷ signature d'un accord avec le fonds d'investissement Quvat en Indonésie

LNC : promoteur résidentiel européen

La moitié du chiffre d'affaires LNC réalisée hors de France

Répartition géographique du chiffre d'affaires 2007



- Présence dans un tiers des 40 plus grandes agglomérations de l'UE
- Offre centrée sur la promotion de logements de gamme moyenne, en résidence principale
 - ▷ 63% des réservations France et plus de 90% des réservations Espagne et Allemagne en 2007

Chiffres clés 2007

Bonne résistance de l'activité dans un environnement moins favorable

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006 *	Variation
Chiffre d'affaires	535,6	457,9	+17%
Résultat opérationnel courant **	62,6	52,1	+20%
<i>en % du CA</i>	<i>11,7%</i>	<i>11,4%</i>	
Résultat net courant (pdg) **	26,6	26,5	-
<i>en % du CA</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,8%</i>	
Carnet de commandes <i>(ht, fin de période)</i>	668	572	+17%
Portefeuille foncier <i>(ht, fin de période)</i>	1 733	1 366	+27%

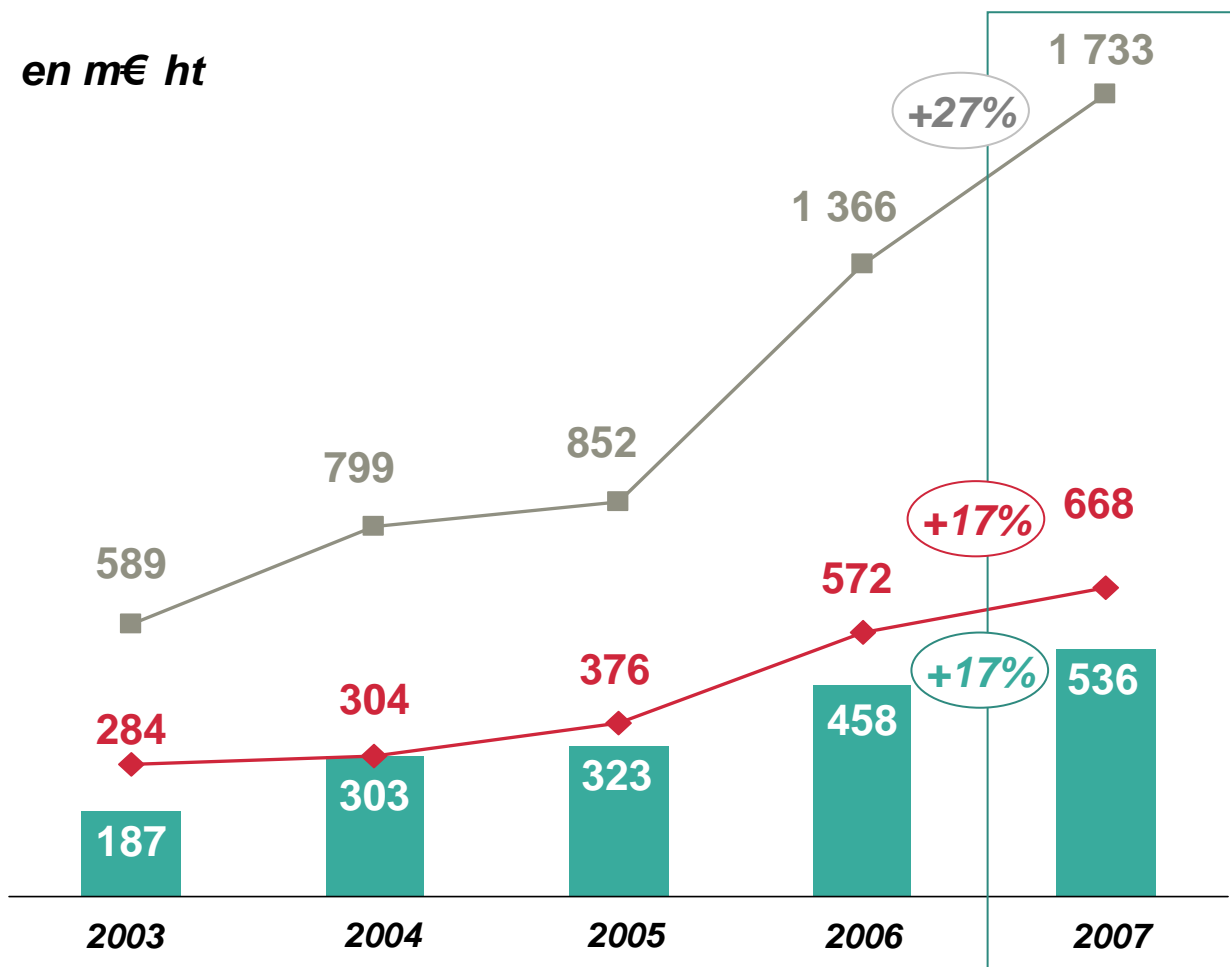
* Zapf consolidé à 50% depuis le 1^{er} avril 2006

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

Indicateurs d'activité

Poursuite de la progression de l'activité

en m€ ht



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

- Portefeuille foncier correspondant à 3,3 années d'activité
 - France : +13%
 - Allemagne : +43%
 - Espagne : +3%
- Carnet de commandes correspondant à 15 mois d'activité
 - 65% en France

1 Eléments et faits marquants 2007

2

LNC dans ses marchés
Guy Welsch, Directeur Général

3 Performances financières

4 Perspectives

LNC en France

Croissance dans le marché historique de LNC

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006	Variation
Chiffre d'affaires	258,1	237,7	+9%
Marge opérationnelle courante <i>(en % du CA)</i>	13,4%	12,7%	+0,7pt
Carnet de commandes <i>(en mois d'activité)</i>	433 <i>20 mois</i>	276 <i>14 mois</i>	+57%
Portefeuille foncier <i>(en années d'activité)</i>	825 <i>3,2 ans</i>	729 <i>3,1 ans</i>	+13%
Réservations	293	307	-5%

- **Amélioration de la marge opérationnelle France**
- **Forte augmentation du carnet de commandes**
 - acquisition de CFH en Ile-de-France
 - développement de l'activité en province
 - contribution croissante de l'immobilier d'entreprise
- **Réservations aux particuliers en hausse de 11%**

Les atouts de LNC en France

Perspectives de croissance accrues sur le marché historique du Groupe

■ Politique foncière prudente

- ▷ concentration sur les marchés les plus importants : l'axe Paris-Lyon-Marseille
- ▷ juste-à-temps foncier

■ Contrôle en amont des stock durs

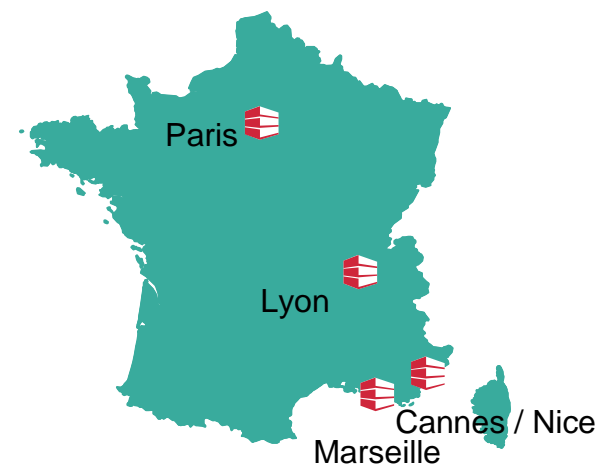
- ▷ seulement une dizaine de stocks durs à fin 2007

■ Mobilisation commerciale et force de vente intégrée

- ▷ 78% des ventes LNC en propre (hors réseau et agents extérieurs)
- ▷ 11% de progression dans les ventes aux particuliers
- ▷ taux de désistement contenu à 25% contre 21% en 2006

■ Levier d'amélioration dans les ventes aux institutionnels

- ▷ seulement 11% des réservations en 2007 contre 23% en 2006
- ▷ nouvelle organisation pour développer les ventes en bloc



Les programmes LNC en France



■ *L'Orée du Bois* - Limeil Brevanne (94)



■ *Le Clos République* – Vaulx-en-Velin (69)

■ **LNC en France en 2007 :**

- ▷ 31 lancements commerciaux
- ▷ 61 programmes en commercialisation en fin d'année
- ▷ 25 mises en chantier avec un taux de pré commercialisation moyen de 56%

Acquisition du promoteur francilien CFH

Une marque et un savoir faire en village de maisons haut de gamme

- Développement en Ile-de-France dans des communes où LNC était moins présent
- Qualité des équipes et de la marque CFH
- Complémentarité des produits
 - ▷ 85 % des réservations de LNC en France étaient en collectif en 2006
- Carnet de commandes :
80 m€ à fin 2007
- Portefeuille foncier :
109 m€ à fin 2007



Les Demeures du Green – 77 maisons à Bailly-Romainvilliers (77)



CONSORTIUM FRANÇAIS DE L' HABITATION



Immobilier d'entreprise

Une activité complémentaire en développement



Le Copernic 2 à Noisy-le-Grand (93) – Architecte Michel Macary

- Chiffre d'affaires 2007 : 32 m€, contre 28 m€ en 2006
- Carnet de commandes à fin 2007 : 81 m€
- Augmentation des moyens alloués au développement
 - ▷ signature de deux CPI (contrats de promotion immobilière) à Montévrain (77) au 1^{er} trimestre 2008

LNC en Espagne

Maintien d'une forte rentabilité

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006	Variation
Chiffre d'affaires	79	83	-5%
Marge opérationnelle courante <i>(en % du CA)</i>	27,3%	22,6%	+4,5pts
Carnet de commandes <i>(en mois d'activité)</i>	121 <i>18 mois</i>	129 <i>18 mois</i>	-6%
Portefeuille foncier <i>(en années d'activité)</i>	377 <i>4,8 ans</i>	366 <i>4,3 ans</i>	+3%
Réservations	76	114	-33%

- Visibilité à court terme assurée par un carnet de commandes de 18 mois
- 88% du chiffre d'affaires 2007 réalisé au 4^{ème} trimestre
- Taux de désistement des contrats privés sur les livraisons potentielles de fin d'année 2007 contenu autour de 10%
- Fort ralentissement commercial depuis l'été : plus de 75% des réservations 2007 ont été enregistrées au 1^{er} semestre

Point sur l'activité LNC en Espagne

Pause des maîtrises foncières et priorité à la mobilisation commerciale

- **Arrêt des maîtrises foncières, sauf exception**
 - ▷ renégociation des maîtrises foncières non actées
 - ▷ maîtrise foncière sociale à Madrid
- **Mobilisation commerciale des équipes**
 - ▷ implication maximale de la Direction
 - ▷ actions concentrées sur la transformation des contacts
- **Surveillance des mises en construction**
 - ▷ phasage plus important des chantiers
 - ▷ ralentissement des travaux
- **Suivi des stocks durs**
- **Visibilité importante sur les livraisons 2008**
 - ▷ plus de 90% des 400 livraisons prévues par LNC déjà sécurisées par un contrat privé



Les programmes LNC en Espagne



■ **Residencial Velasquez - Madrid**



■ **Castell Jordi, Sentmenat - Barcelone**

- **LNC en Espagne en 2007 :**
 - ▷ 10 lancements commerciaux
 - ▷ 19 programmes en commercialisation en fin d'année
 - ▷ 4 mises en chantier avec un taux de pré commercialisation moyen de 42%

LNC en Allemagne

Croissance de l'activité dans un marché historiquement bas

<i>en millions d'euros</i>	2007	2006	Variation
Chiffre d'affaires*	186	126	+47%
Marge opérationnelle courante <i>(en % du CA)</i>	4,3%	3,4%	+0,9 pt
Carnet de commandes <i>(en mois d'activité)</i>	101 <i>7 mois</i>	156 <i>15 mois</i>	-35%
Portefeuille foncier <i>(en années d'activité)</i>	259 <i>1,4 an</i>	181 <i>1,4 an</i>	+43%
Réservations	98	86	+14%

**y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 141 millions d'euros en 2007 et 90 millions d'euros en 2006*

- **Chiffre d'affaires LNC à Berlin et Munich en hausse de 25% en 2007**
- **Rentabilité encore insuffisante, malgré l'impact positif de Netzaberg**
- **Carnet de commandes hors Netzaberg en augmentation de 15%**

Les programmes LNC en Allemagne



■ ***Billerbecker Weg – Berlin***



■ ***Riedler strasse - Munich***

■ **LNC en Allemagne en 2007 :**

- ▷ 9 lancements commerciaux
- ▷ 33 programmes en commercialisation en fin d'année
- ▷ 4 mises en chantier (hors Zapf) avec un taux de pré commercialisation moyen de 31%

L'activité de Zapf en Allemagne



- **Leader des garages pré-fabriqués**



- **Haffstrasse - Munich**



- ▷ nouvelle équipe de direction début 2008
- ▷ fin des livraisons du programme de Netzaberg en 2008
- ▷ programme d'amélioration de la rentabilité de l'activité promotion
- ▷ développement des ventes institutionnelles

LNC en Europe de l'Est

■ Pologne

- ▷ démarrage en 2007
- ▷ constitution d'un portefeuille foncier de près de 1 200 logements
- ▷ 2 lancements commerciaux prévus en 2008
- ▷ concentration sur les logements de gamme moyenne dans les 2 premières villes (Varsovie et Lodz)
- ▷ premières livraisons attendues en 2010



Perspectives des extérieurs d'un programme à Piaseczno – sud de Varsovie

■ Roumanie

- ▷ début de prospection d'affaires à Bucarest
 - 1ère maîtrise foncière attendue en 2008
- ▷ positionnement sur le segment de la classe moyenne

Autres implantations en 2007

■ Jakarta

	2007	2006	Variation
Chiffre d'affaires (m€)	7,6	4,5	+69%
Réservations (m€)	19	10	+91%



Premier Mansion – programme de 115 maisons au nord de Jakarta
Plus de 40 réservations réalisées en 8 mois depuis Août 2007

- ▷ activité rentable, en croissance
- ▷ 3 lancements commerciaux en 2007, 8 programmes à la vente
- ▷ marché à fort potentiel aux besoins importants
- ▷ association avec le fonds d'investissement Quvat Capital Partners

■ Lisbonne

- ▷ implantation marginale dans un marché difficile

1 Eléments et faits marquants 2007

2 LNC dans ses marchés

3

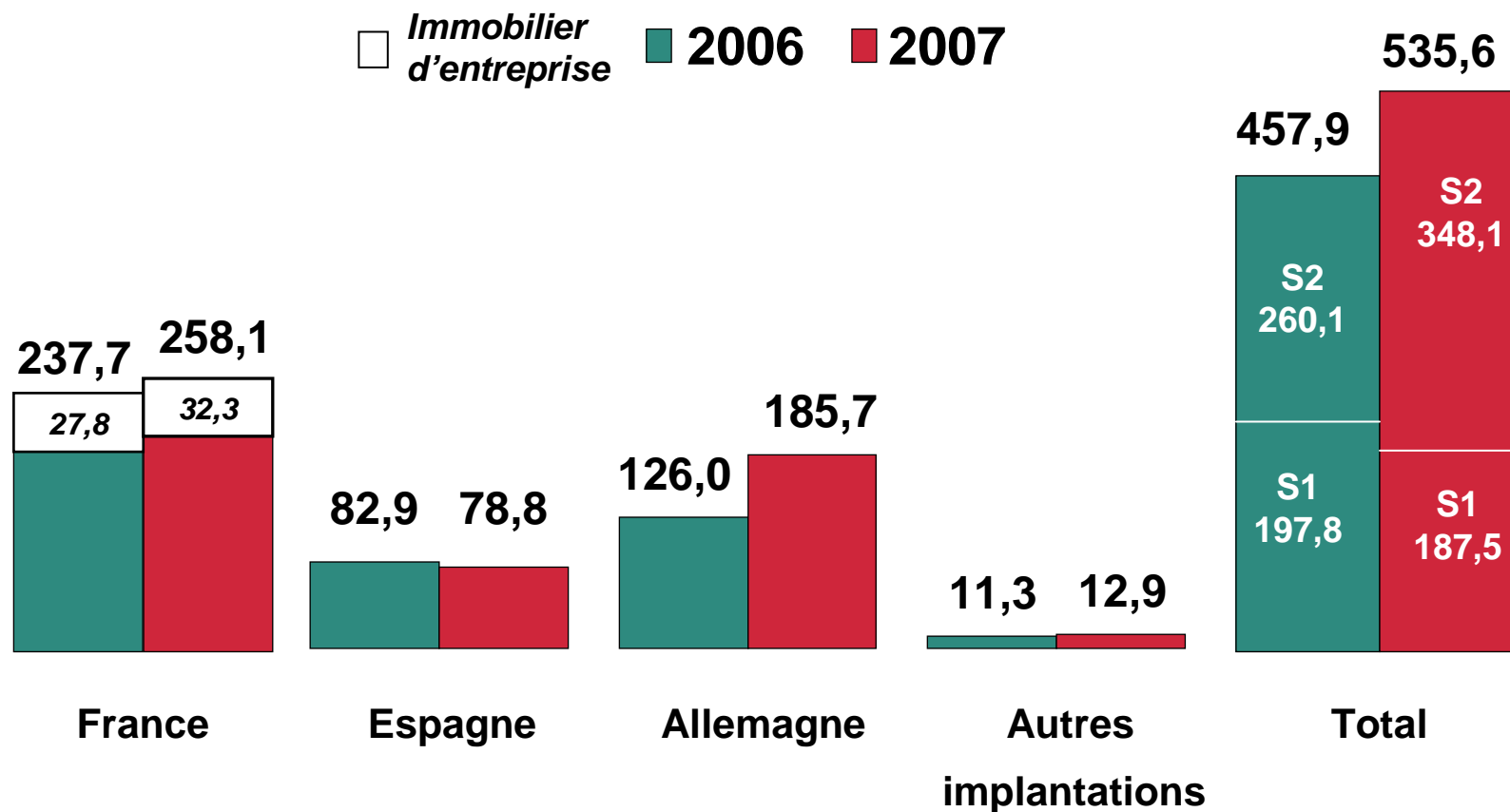
Performances financières
Thierry Scordel, Directeur délégué finances

4 Perspectives

Chiffre d'affaires par zone géographique

Augmentation du chiffre d'affaires de 17%, soutenue par la forte progression du second semestre (+34%)

en m€ (ht)



Marge brute

Augmentation de la contribution des activités étrangères : 57% vs. 51% en 2006

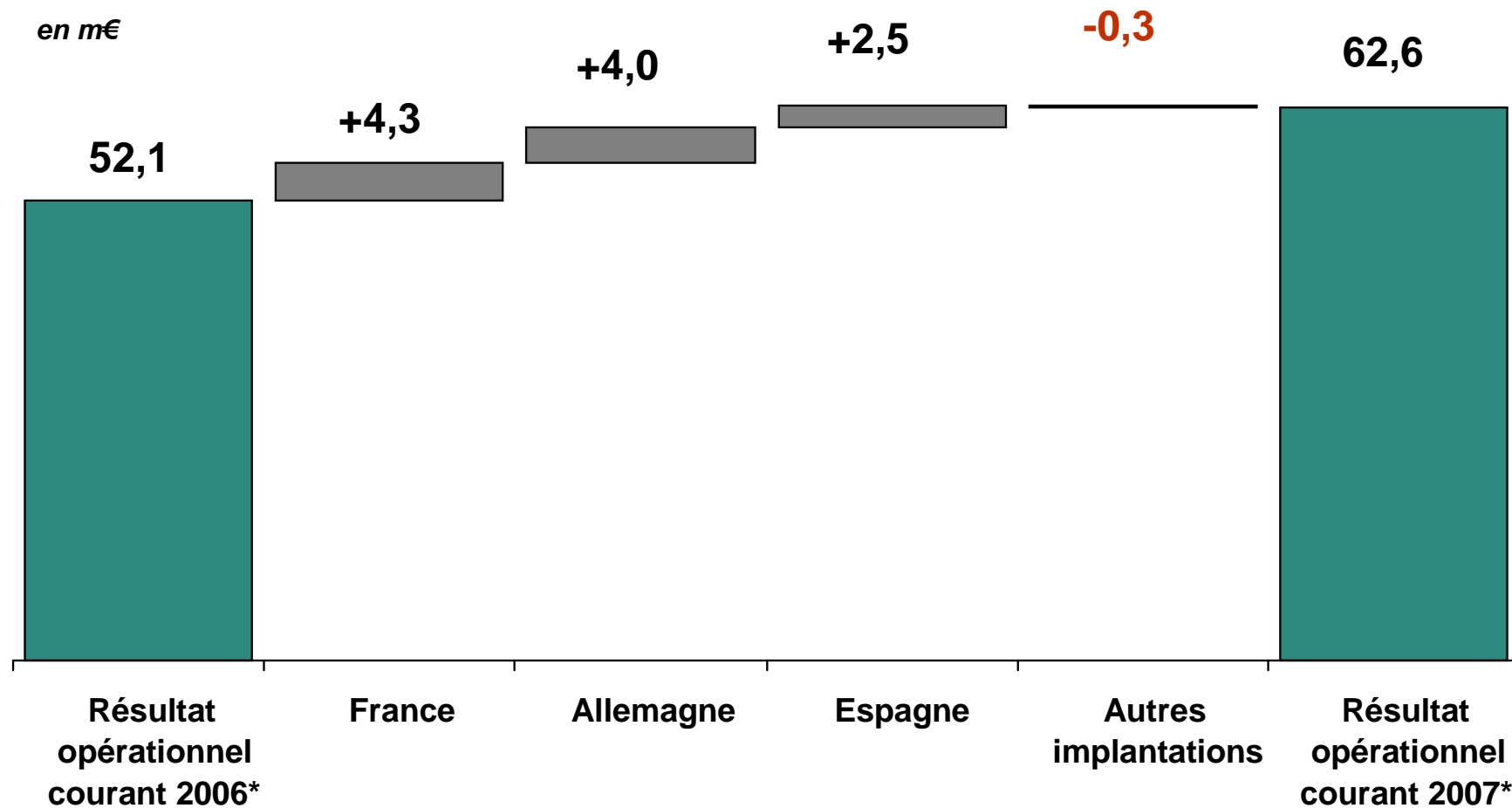
en millions d'euros	2007	2006	Variation
France	67,0	68,6	-2%
<i>en % du CA</i>	<i>26,0%</i>	<i>28,9%</i>	
Espagne	32,9	31,2	+5%
<i>en % du CA</i>	<i>41,7%</i>	<i>37,7%</i>	
Allemagne *	52,3	39,1	+34%
<i>en % du CA</i>	<i>28,1%</i>	<i>31,0%</i>	
Autres implantations	3,0	2,1	+43%
<i>en % du CA</i>	<i>23,4%</i>	<i>18,3%</i>	
Marge brute	155,2	141,0	+10%
<i>En % du CA</i>	<i>29,0%</i>	<i>30,8%</i>	

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

Marge brute : chiffre d'affaires – prix de revient (coût de production hors frais et honoraires de commercialisation, de gestion et frais financiers)

Résultat opérationnel courant

Progression des trois marchés phares de LNC



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

Compte de résultat simplifié

Stabilité du résultat net courant

en millions d'euros	2007	2006*	Variation
Chiffre d'affaires	535,6	457,9	+17%
Résultat opérationnel courant **	62,6	52,1	+20%
<i>en % du CA</i>	<i>11,7%</i>	<i>11,4%</i>	
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	
Nombre d'actions moyen***au 31/12	13 987 019	10 366 395	+ 35 %
Résultat net courant moyen dilué	1,88	2,55	- 25%
Nombre d'actions*** au 31/12	13 987 019	13 991 379	
	1,88	1,89	

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

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

*** hors actions propres et autocontrôle

Bilan simplifié et ratios

Flexibilité financière conservée

en millions d'euros	2007	2006*
Actifs immobilisés & autres actifs	61,0	43,7
BFR	410,3	262,9
Total actif	471,3	306,6
Capitaux propres	227,9	208,2
Provisions	20,1	21,8
Dettes financières nettes	182,4	58,3
Autres passifs y compris apports co-promoteurs et associés	40,9	18,3
Total passif	471,3	306,6
Endettement net** / capitaux propres pdg	81%	28%
Endettement net **/ EBITDA	2,8	1,1
Rentabilité des capitaux employés moyens (« ROCE »)	11%	18%
Capitaux employés moyens (en m€)	365,8	196,9

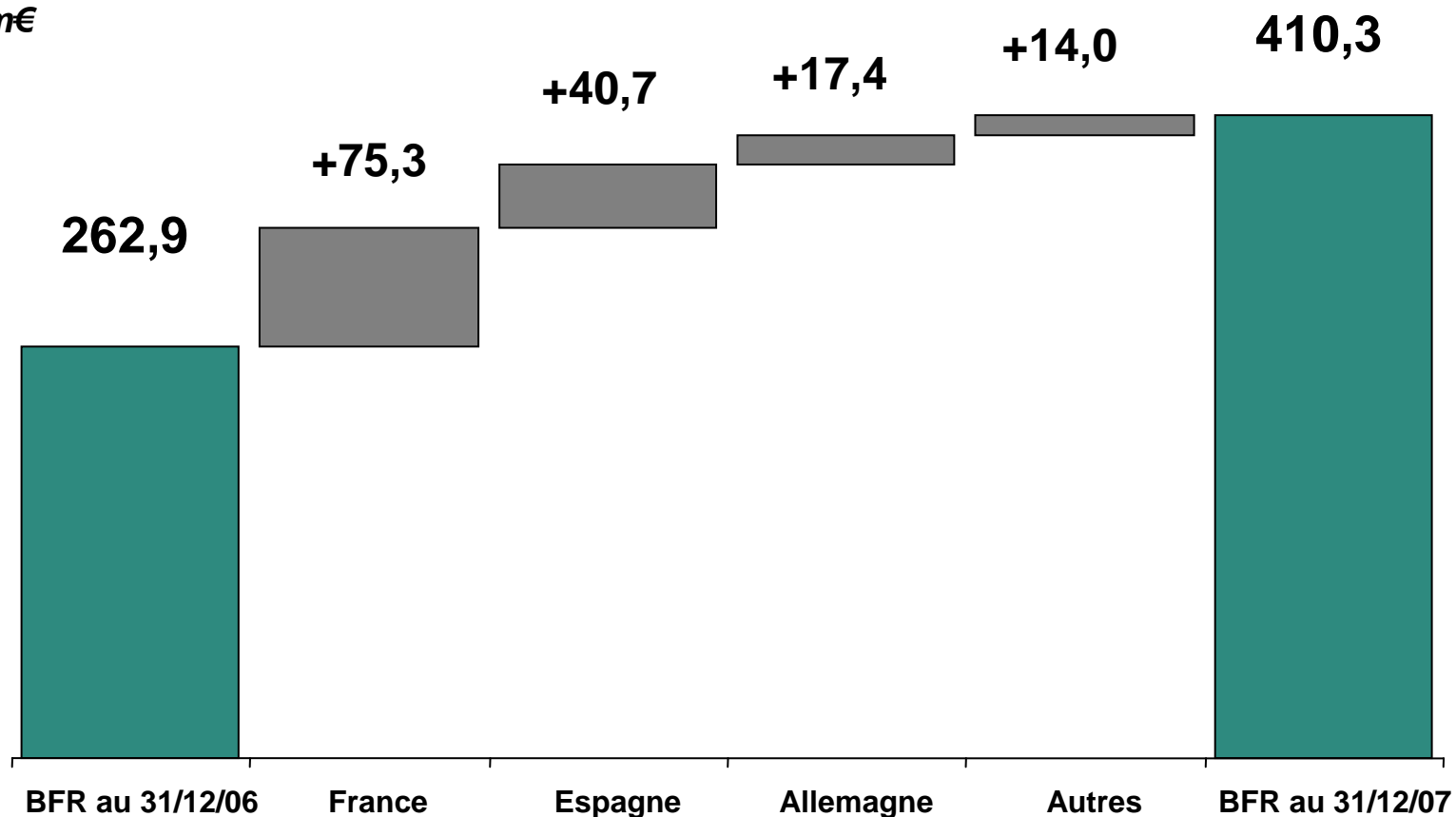
* ZAPF consolidé à 50% depuis le 1^{er} avril 2006

** endettement net intégrant la trésorerie placée en actifs financiers courants pour 33,1m€ en 2006

BFR par implantation

Augmentation du BFR de 147,4m€

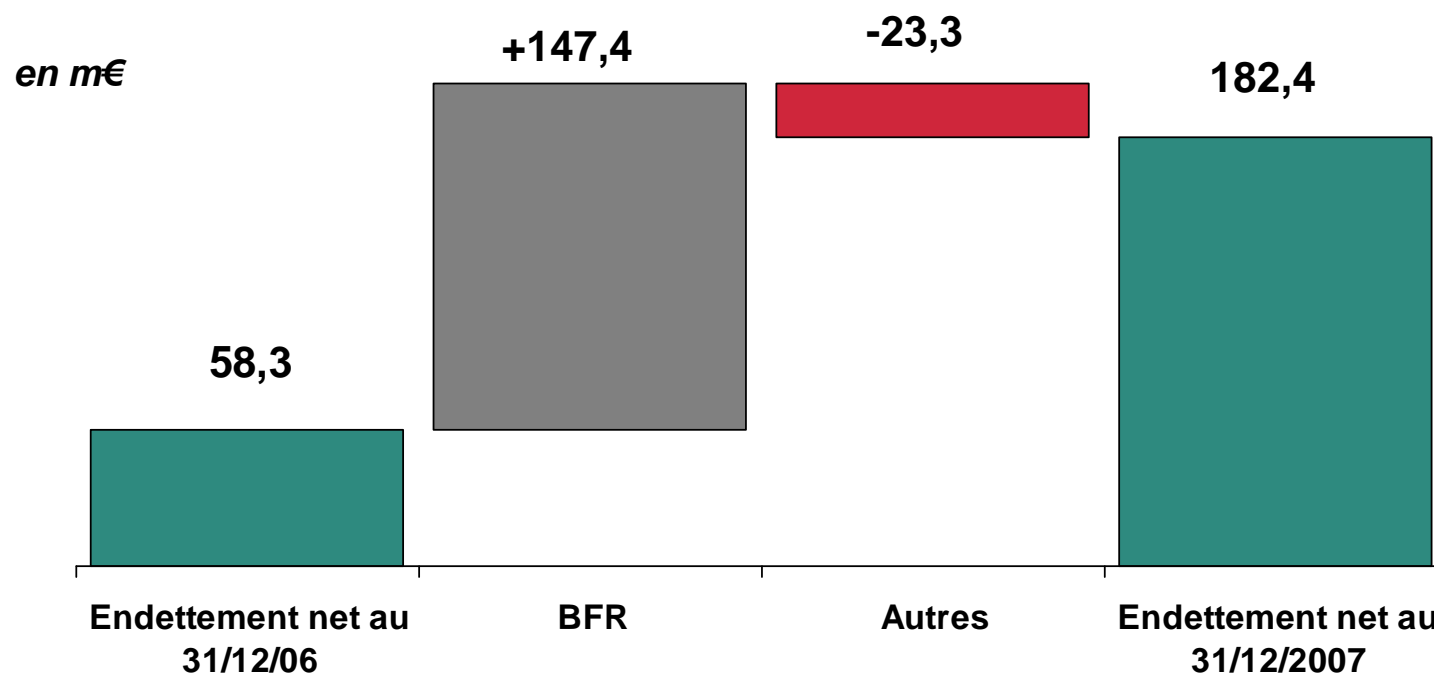
en m€



- Hors acquisition de CFH et du portefeuille foncier de Solim, le BFR France augmente de 27 millions d'euros en 2007

Endettement net

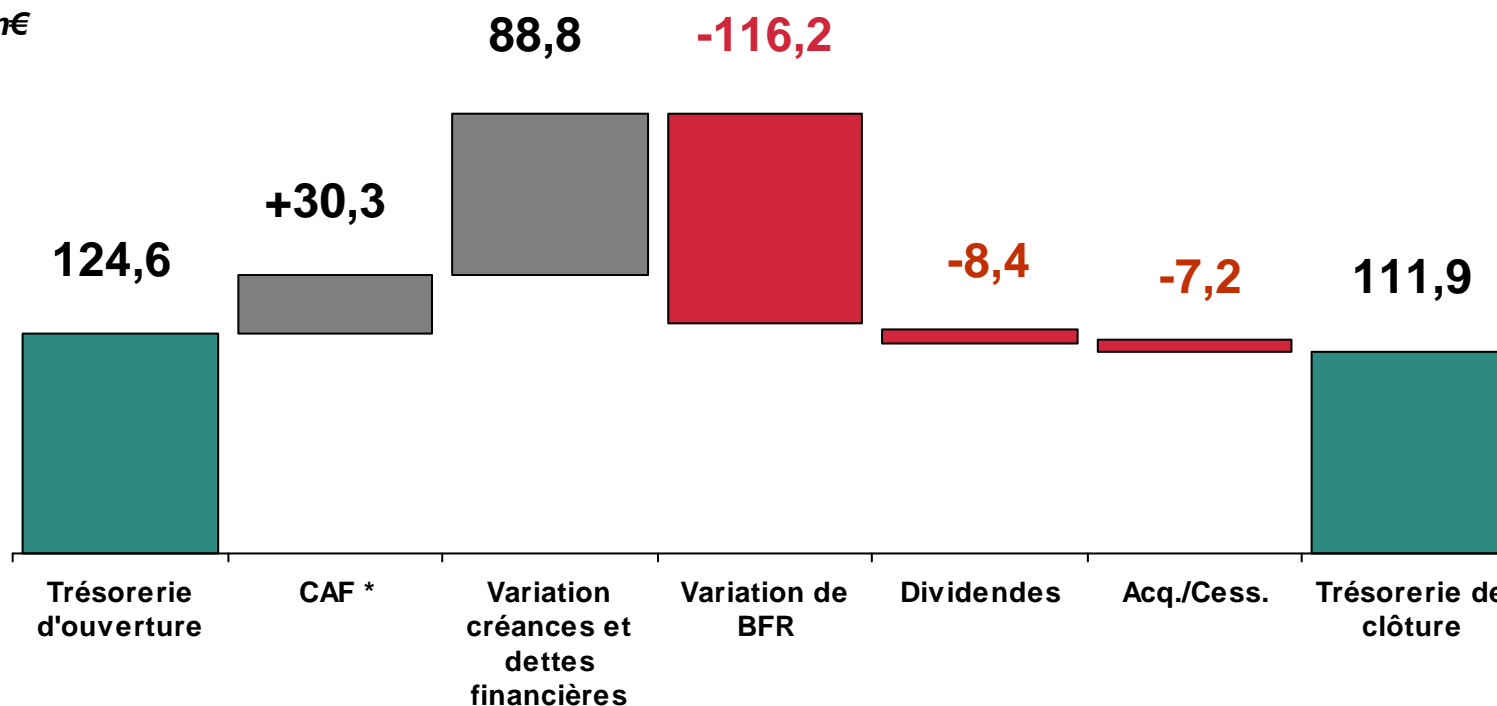
Augmentation de l'endettement net générée par les besoins en fonds de roulement des programmes en cours



Trésorerie

Diminution de la trésorerie de 12,7 m€

en m€



31 décembre 2006

31 décembre 2007

- La trésorerie d'ouverture tient compte de 33,1 millions d'euros de cash non équivalent
- La trésorerie de clôture a été minorée de 2 millions d'euros correspondant à des soldes créditeurs figurant au passif du bilan

* CAF : résultat net consolidé corrigé des produits et des charges sans incidence sur la trésorerie

Coût de l'endettement net

Hausse du coût de l'endettement liée principalement au développement de LNC

en millions d'euros	2007	2006*
Coût de l'endettement brut	-20,5	-12,3
<i>dont intérêts sur emprunts</i>	<i>-16,1</i>	<i>-7,7</i>
<i>dont frais de mise en place & commissions**</i>	<i>-3,7</i>	<i>-4,6</i>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2,9	2,6
Autres produits et charges financières	+0,3	-0,2
Coût de l'endettement net	-17,4	-9,9

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

** proportionnels au nombre de nouveaux programmes immobiliers et à leur montant des crédits correspondants

■ Augmentation du coût de l'endettement net :

- hausse des taux d'intérêts, en base et en marge
- acquisition et développement du portefeuille foncier
- ralentissement des rythmes de vente

■ **Endettement brut moyen** : 272,5m€ contre 172,5m€ en 2006

■ **Taux d'intérêt sur endettement brut moyen** : 5,9% contre 4,5% en 2006

Proposition d'affectation du résultat

■ Report à Nouveau antérieur	6 135 491,47 €
■ Résultat social de l'exercice	9 866 447,72 €
■ Dotation à la réserve légale	-
■ Total Bénéfice distribuable	16 001 939,19 €
<hr/>	
■ Distribution de 0,60 par action	
■ Soit un dividende maximum mis en distribution	8 881 301,40 €
■ Report à nouveau minimum après affectation	7 120 637,79 €
■ TOTAL	16 001 939,19 €
<hr/>	

1 Eléments et faits marquants 2007

2 LNC dans ses marchés

3 Performances financières

4

Perspectives
Olivier Mitterrand

Premier trimestre 2008

L'année 2008 a bien débuté

- **Plusieurs réussites notables en développement**
 - ▷ Signature de deux CPI auprès d'un fonds géré par CBRE Investors pour la réalisation de deux immeubles de bureaux de 26 000 m² à Montévrain (77)
 - ▷ Maîtrise foncière en accession sociale de 69 appartements, remportée lors d'un concours public à Madrid
 - ▷ Signature d'une maîtrise foncière pour réaliser 38 appartements dans le quartier central de Mitte, à Berlin

- **Une équipe de Direction renforcée face aux nouvelles conditions des marchés**
 - ▷ **Un Directoire d'expérience :**
 - Olivier Mitterrand, Président du Directoire, fondateur en 1972
 - Guy Welsch, Directeur Général, 29 ans chez LNC
 - Fabrice Desrez, membre du Directoire, 18 ans chez LNC
 - Jean Tavernier, Directeur Premier España, 20 ans chez LNC
 - ▷ **Création d'une Direction du contrôle interne, sous l'autorité du Directoire**

Premier trimestre 2008 : activités

<i>En millions d'euros</i>	T1 2008	T1 2007	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires	92,6	83,0	+ 11,6 %
Réservations (TTC)	161	138	+ 17 %
Carnet de Commandes (HT)	754	625	+ 21 %
Portefeuille Foncier (HT)	1 659	1 521	+ 9 %

Premier trimestre 2008

Fort rebond des réservations par rapport au 4^{ème} trimestre 2007

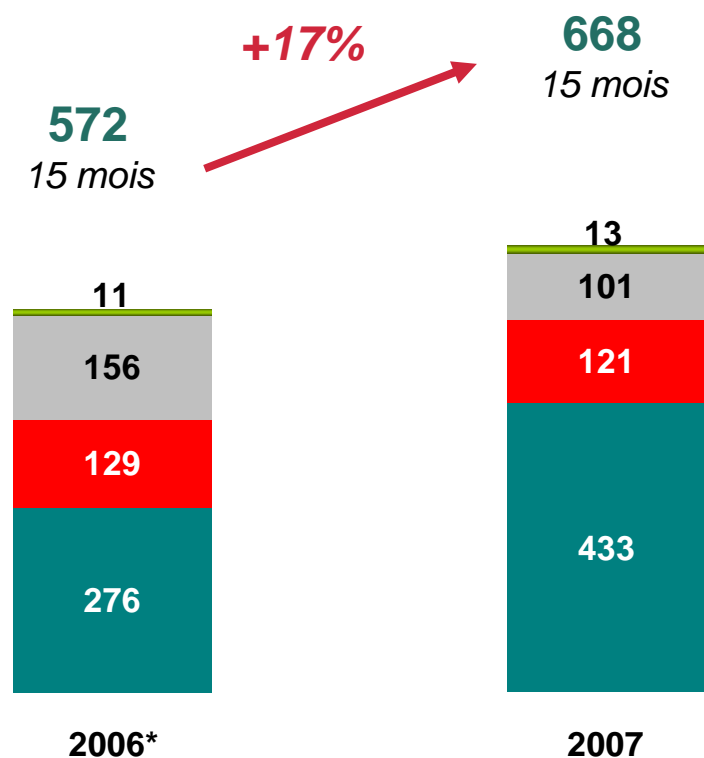
<i>en millions d'euros ttc</i>	T1 2008	T4 2007	Variation
France	104	61	+70%
Espagne	19	4	+402%
Allemagne	33	27	+20%
Autres implantations	6	9	-25%
Total	161	100	+61%

- ▷ Bon début d'année soutenu par la progression significative de l'activité en France

Carnet de commandes

Visibilité maintenue : 15 mois d'activité en carnet de commandes

en m€ ht



■ Progression du carnet de commandes de 17%

➤ + 57% en France

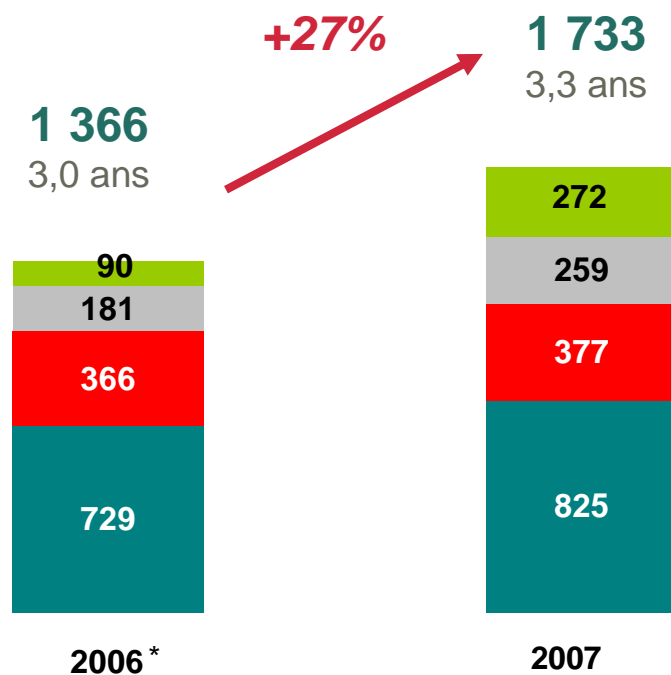
■ France ■ Espagne ■ Allemagne ■ Autres implantations

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

Portefeuille foncier

3,3 années d'activité dans le portefeuille foncier

en m€ ht



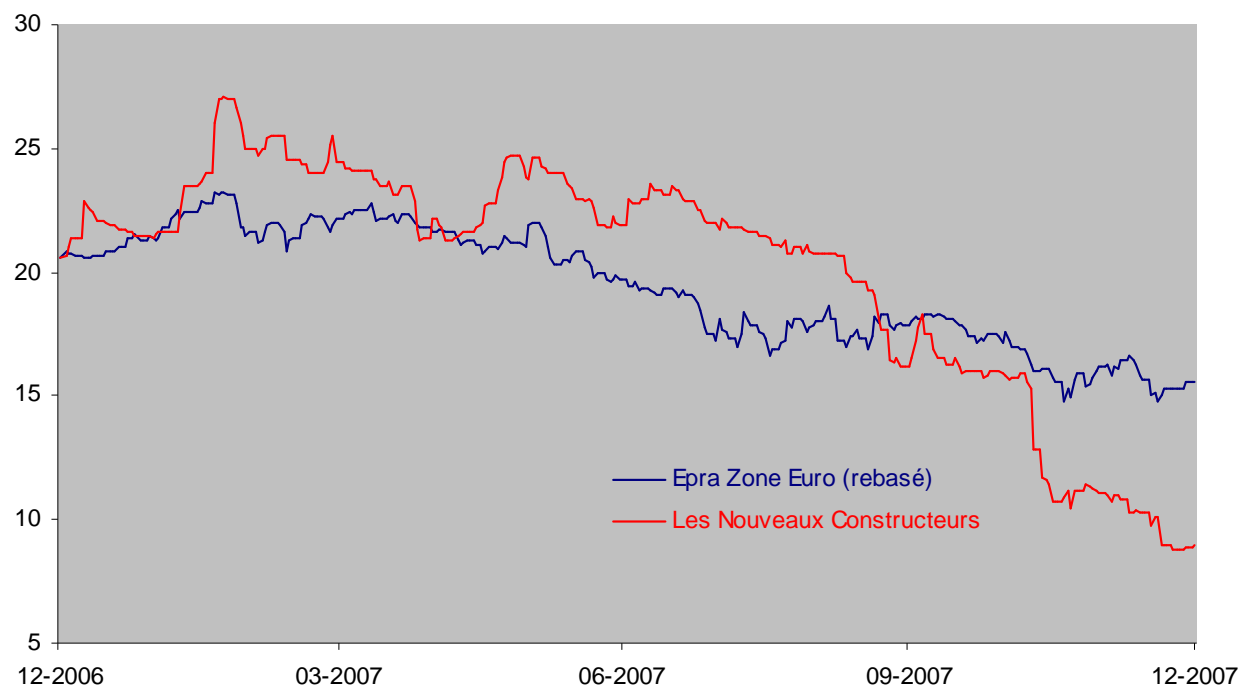
- Forte progression du portefeuille foncier :
 - ▷ +13% en France
 - ▷ +43% en Allemagne
 - ▷ +3% en Espagne

■ France ■ Espagne ■ Allemagne ■ Autres implantations

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

LNC en Bourse

- Évolution du cours de l'action LNC en 2007
Comparé à l'EPRA Zone Euro



Principales données par action

Stabilité du résultat net courant dilué

	2007	2006	Variation
Résultat net courant pdG - en m€	26,6	26,5	-
Nombre d'actions moyen* au 31/12	13 987 019	10 366 395	
Résultat net courant moyen dilué - en € par action	1,88	2,55	-25%
Nombre d'actions* au 31/12	13 987 019	13 991 379	
Résultat net courant dilué - en € par action	1,88	1,89	-

** hors actions propres et autocontrôle*

Dividende

Maintien du dividende à 0,60€ par action

	2007	2006
Résultat net courant (pdg) *	26,6 m€	26,5 m€
Nombre d'actions éligibles	14 520 269 **	14 499 169
Dividende	8,7m€	8,7m€
Dividende par action	0,60€	0,60€
Taux de distribution	~33%	~33%

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

** hors actions propres, au 31 décembre 2007

Perspectives

Relais de croissance importants pour 2008 et à moyen terme

- **Perspectives 2008**

- ▷ Croissance du chiffre d'affaires d'environ 20%
- ▷ Marge opérationnelle courante de l'ordre de 10 %

- **Horizon à moyen terme 2009-2010**

- ▷ Croissance moyenne du chiffre d'affaires à deux chiffres
- ▷ Part du chiffre d'affaires réalisé en France de 50%
- ▷ Marge opérationnelle courante de l'ordre de 10%
- ▷ Ratio d'endettement net sur capitaux propres de 1
- ▷ Taux de distribution maintenu à 30%



Annexes



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**



Wir bauen Werte



CONSORTIUM FRANÇAIS DE L'HABITATION

