



Assemblée générale des actionnaires

Mardi 22 mai 2007



1

Faits marquants 2006 et stratégie
Olivier Mitterrand, Président du Directoire

2

Performances financières
Arline Tarica, Directeur Financier

3

Marchés de l'immobilier
Patrick Bertin, membre du Directoire

4

LNC en 2006
Guy Welsch, Directeur Général

5

Premier trimestre 2007 et perspectives
Olivier Mitterrand

- 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 : **345 millions d'euros au mardi 21 mai 2007**
- Acteur paneuropéen de la promotion de logements neufs spécialisé en gamme moyenne de qualité



Le modèle LNC

Déploiement du modèle LNC dans les grandes agglomérations européennes

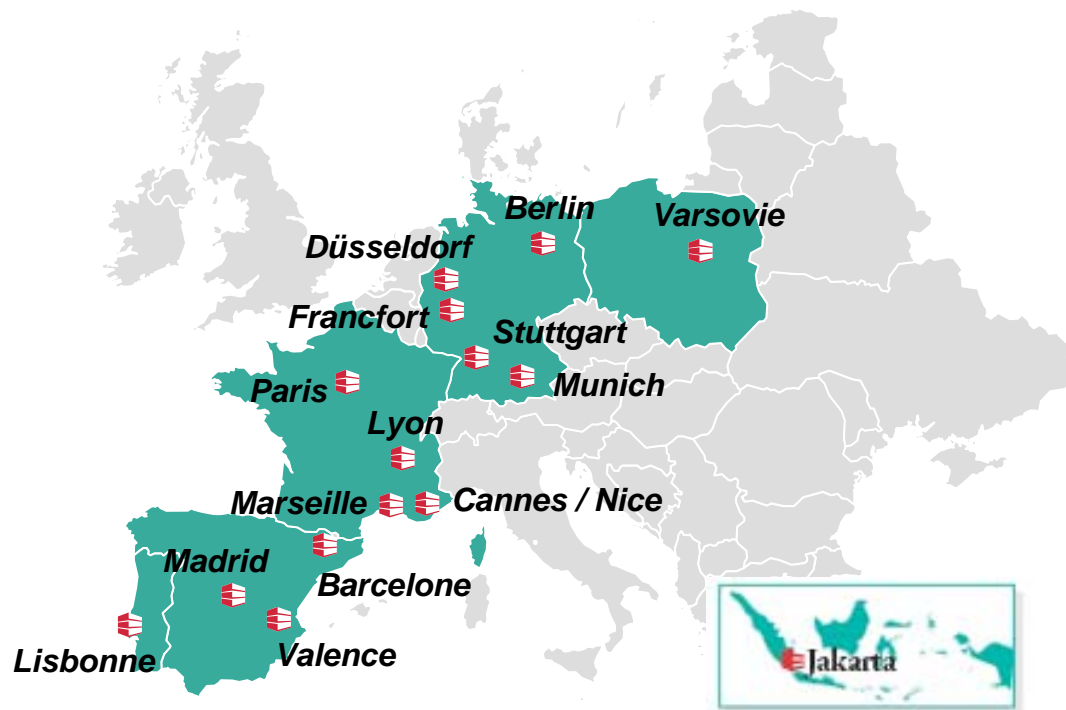
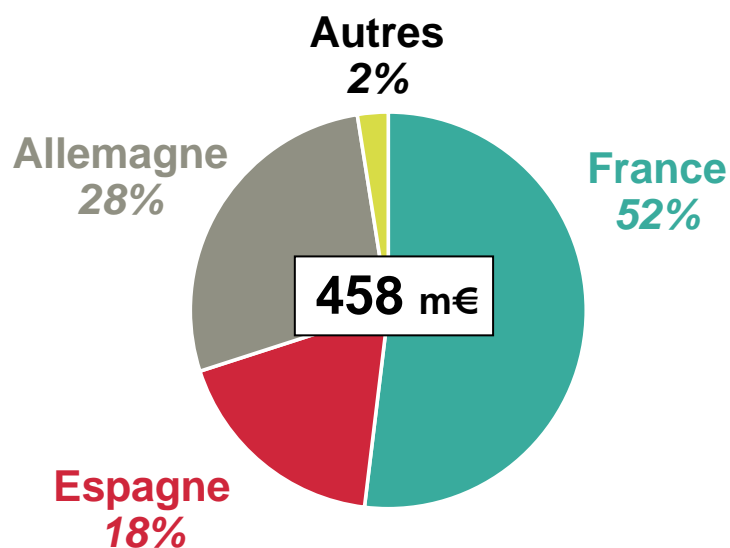
- Se concentrer sur les marchés résidentiels les plus profonds
 - ▷ Les grandes agglomérations européennes, de préférence aux villes secondaires françaises
- Poursuivre une politique foncière « juste à temps »
 - ▷ 3 ans, en moyenne, entre la maîtrise foncière et la livraison
- Atteindre la taille critique 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-cibles de LNC :
 - ▷ France
 - ▷ Espagne
 - ▷ Allemagne
 - ▷ Europe de l'Est

Implantation géographique

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

- Objectif maintenu à moyen terme : contribution des activités internationales de l'ordre de 50% du chiffre d'affaires total de LNC

Répartition géographique du chiffre d'affaires 2006



Positionnement

Promoteur spécialisé dans le logement en résidence principale au sein des grandes agglomérations européennes

- Promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel
 - ▷ 2 550 appartements et maisons réservés en 2006
- 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, en 2006
- Programmes de taille moyenne (environ 60 logements)
- Force de vente intégrée et contrôle complet de la direction de la construction

Faits marquants 2006

Année de forte croissance pour Les Nouveaux Constructeurs

- **Marchés résidentiels européens soutenus par des fondamentaux solides**
- **Progression significative des performances du Groupe**
 - ▷ Augmentation du chiffre d'affaires : +42%
 - ▷ Croissance du résultat opérationnel courant* : +72%
 - ▷ Hausse du résultat net courant part du Groupe* : +36%
- **Poursuite du développement international**
 - ▷ Acquisition du promoteur-constructeur résidentiel Zapf en Allemagne
 - ▷ 48% du chiffre d'affaires LNC réalisé hors de France (30% en 2005)
- **Moyens et ambitions renforcés**
 - ▷ Augmentation de capital de 87 m€ en novembre 2006, à l'occasion de l'introduction sur Euronext Paris
 - ▷ Forte hausse du carnet de commandes (+52%) et du portefeuille foncier (+60%)

* hors éléments non récurrents pour +8,3 m€

Chiffres clés 2006

Progression significative des indicateurs-clés

<i>en millions d'euros</i>	2006*	2005	Variation
Chiffre d'affaires	457,9	323,4	+42%
Résultat opérationnel courant**	52,1	30,3	+72%
<i>en % du CA</i>	<i>11,4%</i>	<i>9,4%</i>	
Résultat net courant (pdg)**	26,5	19,5	+36%
<i>en % du CA</i>	<i>5,8%</i>	<i>6,0%</i>	
Carnet de commandes (<i>ht, fin de période</i>)	572	376	+52%
Portefeuille foncier (<i>ht, fin de période</i>)	1 366	852	+60%

*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** hors éléments non récurrents pour 8,3 m€ en 2006

Comptes sociaux Les Nouveaux Constructeurs SA

en millions d'euros

31/12/2006
(Net)

31/12/2005
(Net)

Bilan Actif

Actif Immobilisé	71,7	59,2
Actif Circulant	141,0	58,3
Ecart de conversion actif	1,6	1,3
Total Actif	214,2	118,8

Bilan Passif

Capitaux propres	122,2	37,5
Provisions pour risques et charges	6,1	6,0
Total dettes	85,9	75,3
Total Passif	214,2	118,8

Comptes sociaux Les Nouveaux Constructeurs SA

en millions d'euros

31/12/2006 31/12/2005
(Net) (Net)

Compte de Résultat

Chiffre d'Affaires	26,7	28,0
Résultat d'exploitation	0,9	7,1
Résultat financier	8,5	6,0
Résultat exceptionnel	-0,7	0,1
Impôt sur les sociétés	-0,8	0,9
Bénéfice	9,6	12,2

Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividendes

en euros

Report à nouveau antérieur	5 693 991,00
Résultat de l'exercice	9 555 762,64
Dotations de la réserve légale	414 283,77
Total Bénéfice distribuable	14 835 469,87

Affectation du résultat

Distribution de 0,60 euro par action soit un dividende maximum mis en distribution égal à	8 881 301,40
Report à nouveau minimum après affectation	5 954 168,47
Total	14 835 469,87

Chiffre d'affaires

Progression du chiffre d'affaires de 42%, supérieure à l'objectif de 35%

- L'international représente 48% des ventes du Groupe en 2006, après l'acquisition de Zapf
- Croissance organique : 14%

en millions d'euros ht	2006	2005	Variation
France	237,7	227,2	+5%
Espagne	82,9	56,9	+46%
Allemagne *	126,0	32,0	+294%
Autres implantations	11,3	7,3	+55%
Total	457,9	323,4	+42%

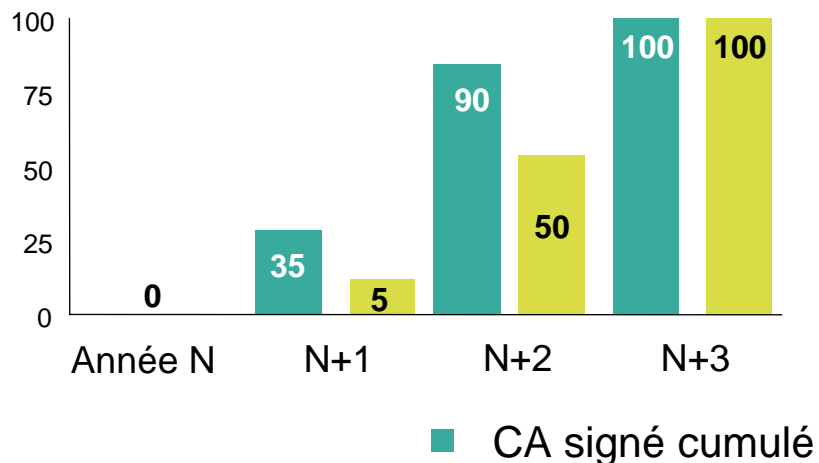
*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

Méthodes de reconnaissance du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires reconnu lors du transfert de propriété

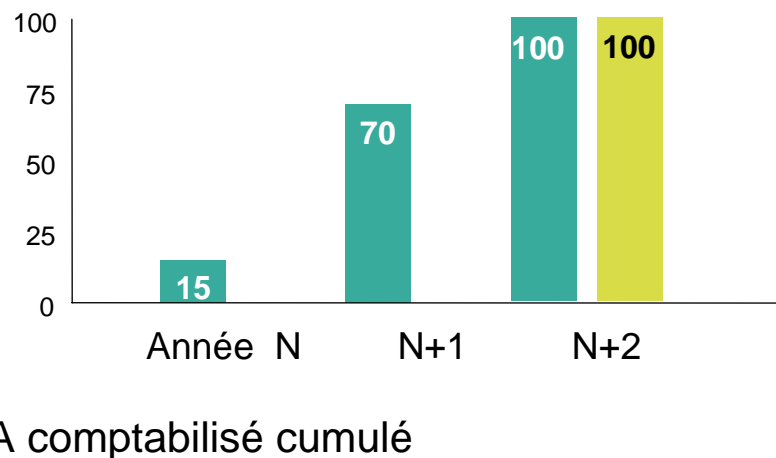
France

Constatation du chiffre d'affaires à l'avancement (vente en l'état futur)



Espagne et Allemagne

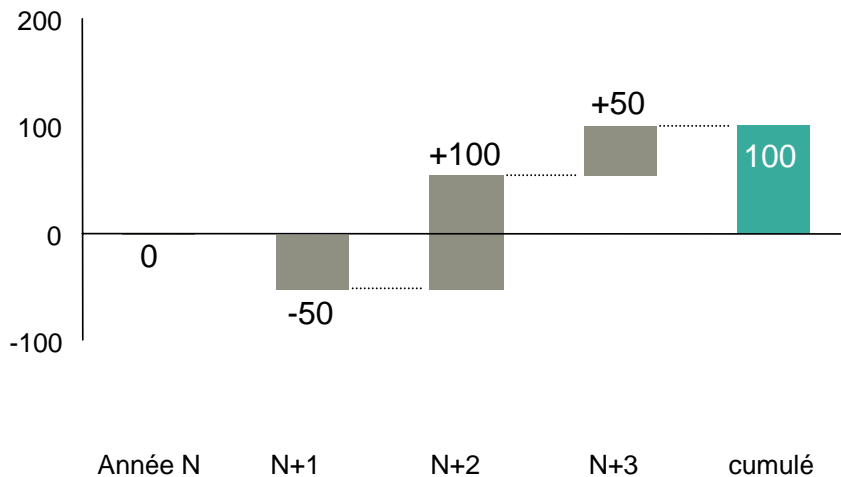
Constatation du chiffre d'affaires à la livraison



Méthodes de reconnaissance du résultat

France

Reconnaissance progressive de la marge

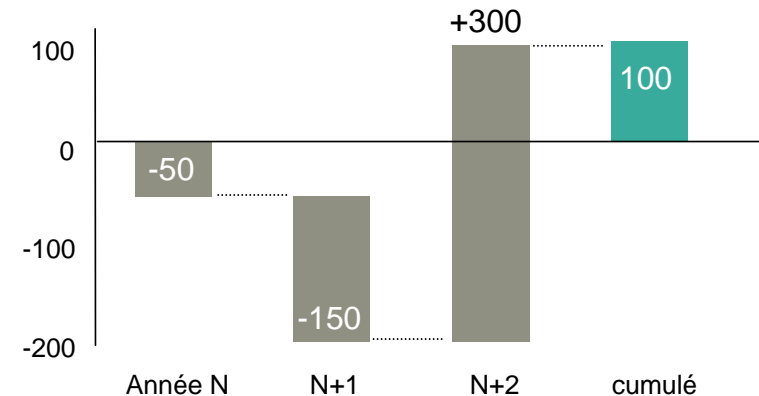


■ Résultat annuel ■ Résultat cumulé

- Le résultat avant impôt est négatif en N+1 car les charges variables sont comptabilisées dès leur occurrence
- Le résultat avant impôt est positif en N+2 et N+3 du fait de la reconnaissance progressive du chiffre d'affaires

Espagne et Allemagne

Marge dégagée à la livraison



- Les coûts variables étant reconnus à leur occurrence, le résultat avant impôts d'un projet est très négatif pendant les deux premières années
- Les frais de mise en place de crédit passent en coûts de période en amont

Compte de résultat simplifié

Amélioration de la marge opérationnelle courante à 11,4%

en millions d'euros	2006*	2005	Variation
Chiffre d'affaires	457,9	323,4	+42%
Résultat opérationnel courant**	52,1	30,3	+72%
<i>en % du CA</i>	<i>11,4%</i>	<i>9,4%</i>	
Éléments non récurrents	8,3	-	-
Résultat opérationnel	60,4	30,3	+99%
<i>en % du CA</i>	<i>13,2%</i>	<i>9,4%</i>	
Coût de l'endettement net	(9,9)	(3,8)	+161%
Résultat avant impôts	50,5	26,5	+91%
Impôts sur les bénéfices	(13,6)	(5,5)	+147%
Résultat net	36,9	21,0	+76%
<i>en % du CA</i>	<i>8,1%</i>	<i>6,5%</i>	
Intérêts minoritaires	(2,2)	(1,6)	+38%
Résultat net courant pdG**	26,5	19,5	+36%
<i>en % du CA</i>	<i>5,8%</i>	<i>6,0%</i>	
Résultat net pdG	34,7	19,5	+78%
<i>en % du CA</i>	<i>7,6%</i>	<i>6,0%</i>	

*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** Hors éléments non récurrents : +8,3m€

Coût de l'endettement net

Augmentation du coût de l'endettement liée à la progression du nombre de nouveaux programmes

en millions d'euros	2006*	2005
Résultat opérationnel	60,4	30,3
Coût de l'endettement brut	-12,3	-5,5
<i>dont intérêts sur emprunts</i>	<i>-7,7</i>	<i>-2,9</i>
<i>dont frais de mise en place & commissions**</i>	<i>-4,6</i>	<i>-2,6</i>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2,6	1,4
Autres produits et charges financiers	-0,2	0,3
Coût de l'endettement net	-9,9	-3,8
<i>dont frais de mise en place & commissions</i>	<i>-4,6</i>	<i>-2,6</i>
Résultat des activités avant impôts	50,5	26,5

* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

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

- L'endettement brut moyen au titre de l'année 2006 s'élève à 172,5 m€
- Intérêts sur endettement brut moyen : 4,5%

Dettes financières nettes

Hausse de l'endettement net liée à l'augmentation du volume d'activité

en millions d'euros	2006*	2005
Dettes financières non courantes	130,9	94,5
Dettes financières courantes	60,3	24,8
Total	191,1	119,3
Quote-part des apports associés minoritaires	(8,2)	(7,3)
Endettement brut**	182,9	112,0
Trésorerie***	124,6	96,4
Endettement net	58,3	15,6
Endettement net/ fonds propres*	28%	16%

* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** Dont contribution Zapf à hauteur de 53 m€

*** Y compris 33,1 m€ en 2006 et 13,1 m€ en 2005 de valeurs mobilières de placement, classées selon les normes IFRS, en actifs financiers courants

■ Dette essentiellement générée par les besoins en fonds de roulement des programmes immobiliers en cours

Besoin en fonds de roulement

Hausse du BFR liée à la croissance organique et à l'intégration de Zapf

en millions d'euros	31/12/2006*	31/12/2005	Variation
Stocks	386,2	236,1	150,1
Clients et autres créances **	98,8	42,7	56,1
Fournisseurs et autres dettes	(222,1)	(148,5)	(73,6)
BFR	262,9	130,3	132,6
en % du CA	57%	40%	

* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** après neutralisation de la trésorerie placée en actifs financiers courants pour 33,1m€ en 2006 et 13,1m€ en 2005

- La forte augmentation du portefeuille foncier est reflétée dans la hausse du BFR
- Zapf contribue pour 35,9 m€ de BFR au 31 décembre 2006
- Pour l'activité à l'étranger, le BFR en % du CA est affecté par la reconnaissance du chiffre d'affaires à la livraison en période de croissance ainsi que par des appels de fonds clients intervenant plus tardivement

Flux de trésorerie

Variation du BFR intégralement couverte par la capacité d'autofinancement, l'augmentation de capital et la hausse de l'endettement

en millions d'euros	2006*	2005	Variation
Trésorerie d'ouverture	96,5	54,6	41,9
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	31,7	24,2	7,5
Variation de BFR	-106,8**	6,9	-113,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	-75,1	31,1	-106,2
Augmentation de capital nette de frais d'émissions	81,3		81,3
Variation de l'endettement (y.c. apports co-promoteurs et associés)	32,8	21,7	11,1
Dividendes	-5,9	-5,2	-0,7
Autres	-4,9	-5,7	0,8
Trésorerie de clôture	124,7	96,5	28,2
Variation de trésorerie	28,2	41,9	

*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** Variation du BFR calculée après neutralisation de la trésorerie placée en actifs financiers courants pour 33,1m€ en 2006 et 13,1m€ en 2005 et après neutralisation du BFR de Zapf pour 25,8 m€ avant consolidation

Dividende

Proposition d'un dividende de 0,60€ par action

	2006
Résultat net courant (pdG)	26,5 m€
Nombre d'actions éligibles au 28 février 2007	14 499 169
Dividendes	8,7 m€
Dividende par action	0,60 €
Taux de distribution	~33%

**Hors actions propres*

Bilan simplifié et ratios

Flexibilité financière conservée

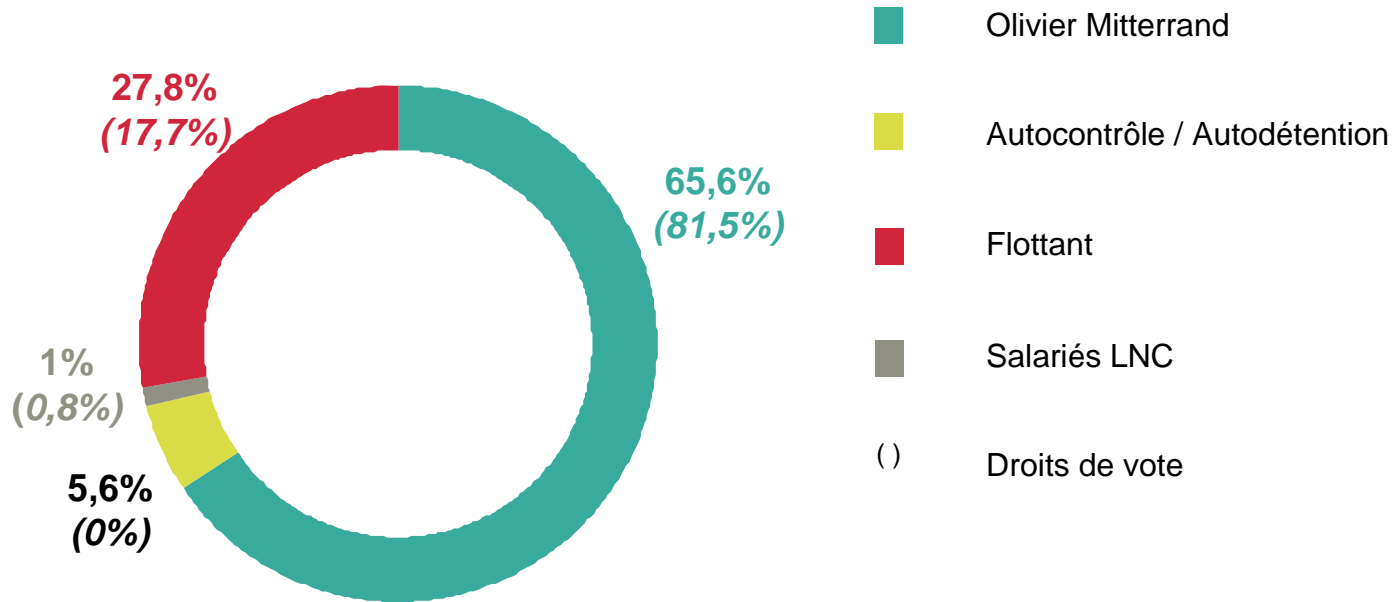
En millions d'euros	2006*	2005
Actifs immobilisés & autres actifs	43,7	12,8
BFR	262,9	130,3
Total actif	306,6	143,1
Capitaux propres	208,1	98,1
Provisions	21,8	12,3
Dettes financières nettes	58,3	15,6
Autres passifs y compris apports co-promoteurs et associés	18,4	17,1
Total passif	306,6	143,1
Endettement net** / fonds propres	28%	16%
Endettement net **/ résultat opérationnel courant	1,1	0,5
Rentabilité des capitaux employés moyens (« ROCE »)	18%	17%
Rentabilité sur capitaux propres moyens (« ROE »)	22%	23%
Capitaux employés moyens	196,9m€	120,1m€

*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

** Endettement net intégrant la trésorerie placée en actifs financiers courants pour 33,1M€ en 2006 et 13,1M€ en 2005

Structure du capital

Au 31 décembre 2006



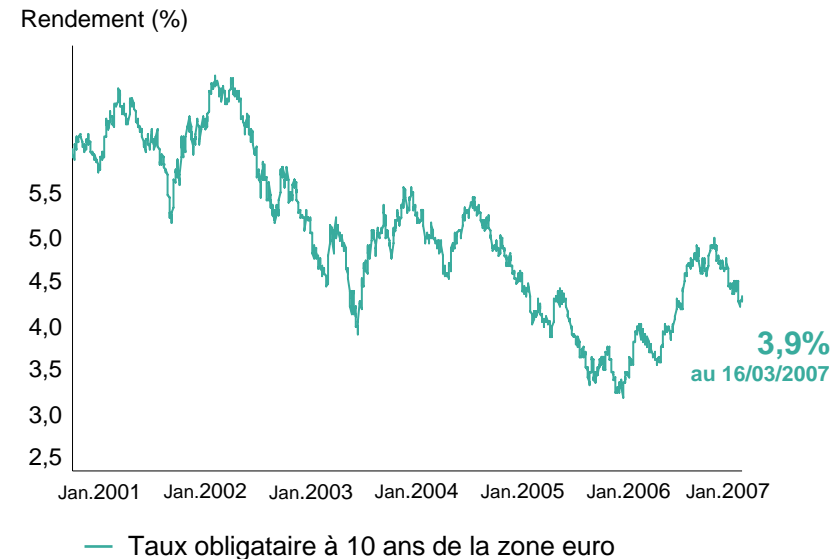
- **Droits de vote doubles pour une inscription durant quatre ans des titres au nominatif**

Bonne orientation des marchés européens

Marchés résidentiels européens soutenus par des fondamentaux solides

- Une forte demande structurelle de logements résidentiels
- Un besoin croissant de nouveaux logements lié à l'évolution démographique
 - ▷ Flux migratoires positifs
 - ▷ Diminution de la taille moyenne des ménages
 - ▷ Familles monoparentales
 - ▷ Allongement de l'espérance de vie
- L'immobilier : un produit privilégié d'épargne pour la retraite
- Des conditions de crédit favorables

Des taux d'intérêt historiquement bas

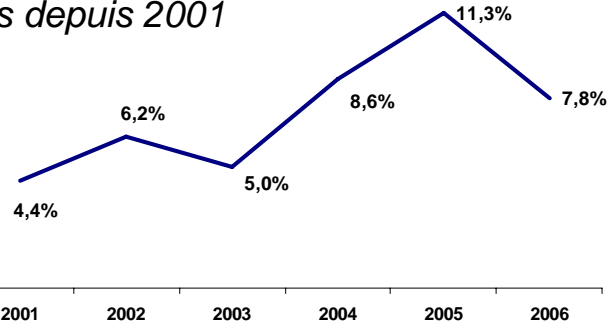


Source : Bloomberg

Le marché français

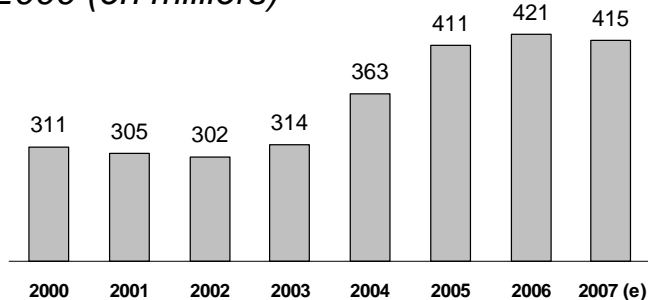
Progression de la production des logements toujours insuffisante par rapport aux besoins

Variation annuelle des prix des logements collectifs neufs depuis 2001



Source : Insee

Mises en chantier de logements en France depuis 2000 (en milliers)



Source : Euroconstruct

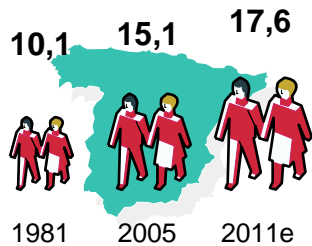
- Progression du nombre de ménages, également liée à la baisse régulière du nombre de personnes par foyer :
 - ▷ Environ 280 000 nouveaux ménages par an entre 2005 et 2010 (source : Insee – octobre 2006)
- Besoins estimés à 500 000 logements par an jusqu'en 2010 (source : étude Crédit Foncier – novembre 2006)
- L'accession à la propriété
 - ▷ Aspiration constante en France
 - ▷ Proportion des ménages propriétaires encore inférieure à la moyenne européenne

- L'offre disponible représente 7 mois d'écoulement (fin décembre 2006), dont seulement 2% non réservés prêts à la livraison
- Spécificité du marché français favorable à l'investissement locatif

Le marché espagnol

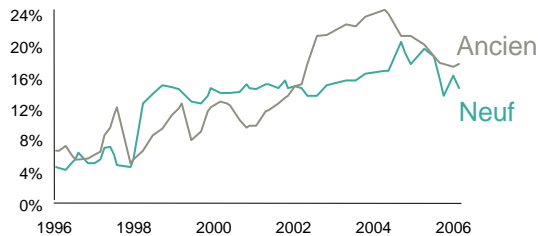
Marché profond et dynamique, qui s'assagit

Nombre de foyers (en millions)



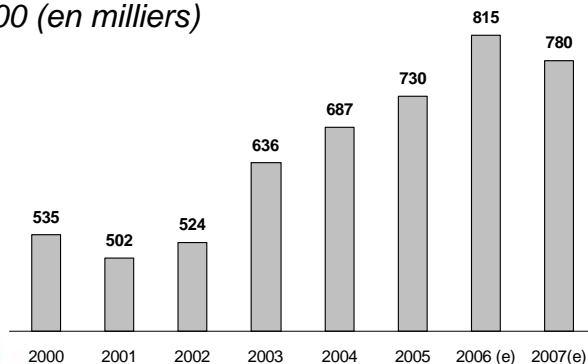
Source : INE 2005

Évolution de l'augmentation annuelle des prix immobiliers



Source : BBVA, Ministère espagnol du logement

Mises en chantier de logements en Espagne depuis 2000 (en milliers)



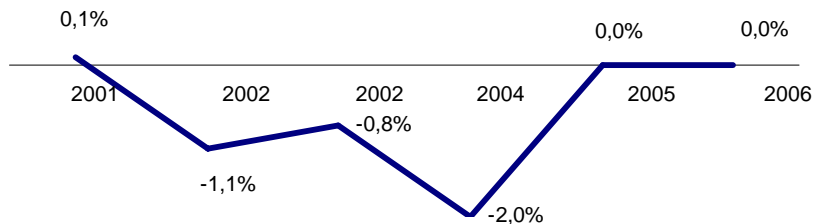
Source : Euroconstruct

- Décélération de la hausse des prix attendue en 2007
 - ▷ Entre +3% et +5% prévus, après une moyenne de +12% ces dix dernières années, dont +10% en 2006 (source: étude BBVA – février 2007)
- Augmentation du nombre de foyers estimée à 417 000 par an (source: BBVA – juillet 2006)
 - ▷ Diminution de la taille des ménages de 3,3 à 2,8 en 10 ans
 - ▷ Flux migratoires au bénéfice des villes principales
- Conjoncture économique toujours favorable
 - ▷ croissance annuelle moyenne du PIB de 3,6% au cours des 10 dernières annéesSource : OCDE
 - ▷ Une baisse du taux de chômage et une augmentation du pouvoir d'achat immobilier
- Forte culture de propriétaires
 - ▷ 86% de propriétaires, un des plus forts taux de l'Union Européenne

Le marché allemand

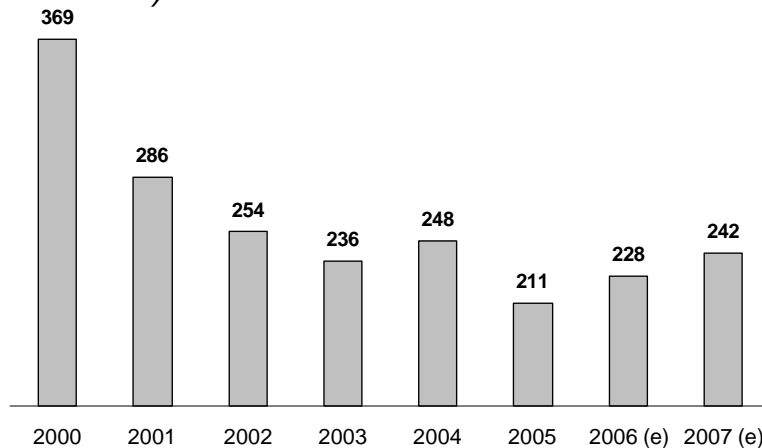
Anticipations de redressement après des années de stagnation

Variation annuelle du prix de l'immobilier résidentiel depuis 2001



Source : ECB et Hypoport

Mises en chantier de logements en Allemagne depuis 2000 (en milliers)



Source : Euroconstruct

- Amélioration de la conjoncture
 - ▷ Croissance du PIB de 2,5% en 2006, meilleur résultat en 6 ans
 - ▷ Exportations en hausse de 12,4%
- Mises en chantier : plus bas historique insuffisant pour assurer le renouvellement du parc immobilier
 - ▷ 3 mises en chantier pour 1 000 habitants
 - ▷ 228 000 mises en chantier en 2006, contre 700 000 en 1994
- Prix du logement résidentiel : niveau historiquement bas
- Accroissement des flux migratoires internes, en particulier au bénéfice des grandes agglomérations

1 Faits marquants 2006 et stratégi

2 Performances financières

3 Marchés de l'immobilier

4 LNC en 2006
Guy Welsch, Directeur Général

5 Premier trimestre 2007 et perspectives

LNC en France en 2006

Perspectives de croissance accrues sur le marché historique du Groupe

	2006	2005	Variation
Chiffre d'affaires (m€)	238	227	+5%
Marge opérationnelle courante (en % du CA)	11,3%	11,5%	
Carnet de commandes (m€) <i>(en mois d'activité)</i>	275 <i>14 mois</i>	203 <i>11 mois</i>	+36%
Portefeuille foncier (m€) <i>(en années d'activité)</i>	729 <i>3,1 ans</i>	529 <i>2,3 ans</i>	+38%
Réservations (m€)	307	279	+10%



- 62% d'acquéreurs-utilisateurs en 2006 contre 47% pour le marché dans son ensemble (*source: FPC*)
- Performances satisfaisantes en acquisition foncière depuis deux ans, à concrétiser en chiffre d'affaires à partir de 2008

Les programmes LNC en France



- *Villa Palloy* - Clichy-la-Garenne (92)
 - ▷ 49 appartements
 - ▷ Lancement commercial en mars 2007
 - ▷ 24 réservations à 4 900 €/ m² à ce jour
 - ▷ Livraison 2009



- *Le parc des Etoiles* - Lyon 8^{ème}
 - ▷ 143 appartements
 - ▷ Lancement commercial en avril 2006
 - ▷ 125 réservations à 3 000 €/ m² à ce jour
 - ▷ Livraison 2007-2008

- Un programme type LNC en France en 2007 :
 - ▷ 60 logements
 - ▷ 60 m² habitables / logement
 - ▷ Prix moyen : 4 250 €/ m²

LNC en Espagne en 2006

Visibilité importante dans un marché qui se stabilise

	2006	2005	Variation
Chiffre d'affaires (m€)	83	57	+46%
Marge opérationnelle courante (en % du CA)	24,1%	16,3%	
Carnet de commandes (m€) <i>(en mois d'activité)</i>	129 <i>19 mois</i>	125 <i>26 mois</i>	+3%
Portefeuille foncier (m€) <i>(en années d'activité)</i>	366 <i>4,3 ans</i>	206 <i>3,6 ans</i>	+77%
Réservations (m€)	114	114	0%



- Niveau de marge opérationnelle double de l'activité France :
 - ▷ Raisons structurelles : structure de compte de résultat différente
 - ▷ Raisons conjoncturelles : bonus de recettes
- Portefeuille foncier acquis à un prix moyen inférieur au marché actuel

Les programmes LNC en Espagne



- *Residencial Porta del Vedat - Valence*
 - ▷ 43 appartements
 - ▷ Lancement commercial: juin 2006
 - ▷ 22 réservations à 4 400 €/ m² à ce jour
 - ▷ Livraison 2008



- *Castell Jordi - Barcelone*
 - ▷ 97 appartements
 - ▷ Lancement commercial: septembre 2006
 - ▷ 42 réservations à 3 800 €/ m² à ce jour
 - ▷ Livraison 2008

- Un programme type LNC en Espagne en 2007 :
 - ▷ 60 logements
 - ▷ 75 m² habitables / logement
 - ▷ Prix moyen : 3 700 €/ m²

LNC en Allemagne en 2006

Changement d'échelle grâce à l'acquisition de Zapf

	2006*	2005	Variation
Chiffre d'affaires (m€)	126	32	+294%
Marge opérationnelle courante (en % du CA)	5%	n/s	
Carnet de commandes (m€) (en mois d'activité)	156 15 mois	35 12 mois	+342%
Portefeuille foncier (m€) (en années d'activité)	181 1,4 an	76 2,4 ans	+138%
Réservations (m€)	181	43	+321%



*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

- Signature du contrat Netzaberg : 2 années de visibilité en 2007-2008 pour Zapf
- Activité de Zapf peu consommatrice de portefeuille foncier
- Accès à 3 nouvelles agglomérations : Düsseldorf, Francfort et Stuttgart

Les programmes LNC en Allemagne



■ Netzberg – Bavière du Nord

- ▷ Contrat de 192 m€ remporté en juillet 2006
- ▷ 832 maisons sur 70 ha pour l'OTAN
- ▷ Livraisons en 2007 et 2008

■ Hirschgarten – Munich

- ▷ 91 appartements
- ▷ lancement commercial: mai 2006
- ▷ 17 réservations à 4 100 €/ m² à ce jour

■ Un programme type LNC en Allemagne en 2007 :

- ▷ 25 logements
- ▷ 100 m² habitables / logement
- ▷ Prix moyen : 3 500 €/ m²

Autres implantations en 2006

■ Lisbonne

en millions d'euros	2006	2005	Variation
Chiffre d'affaires	6,8	4,3	+58%
Réservations	2,6	4,3	-60%

- Ralentissement de l'activité commerciale liée à la faiblesse du marché

■ Jakarta

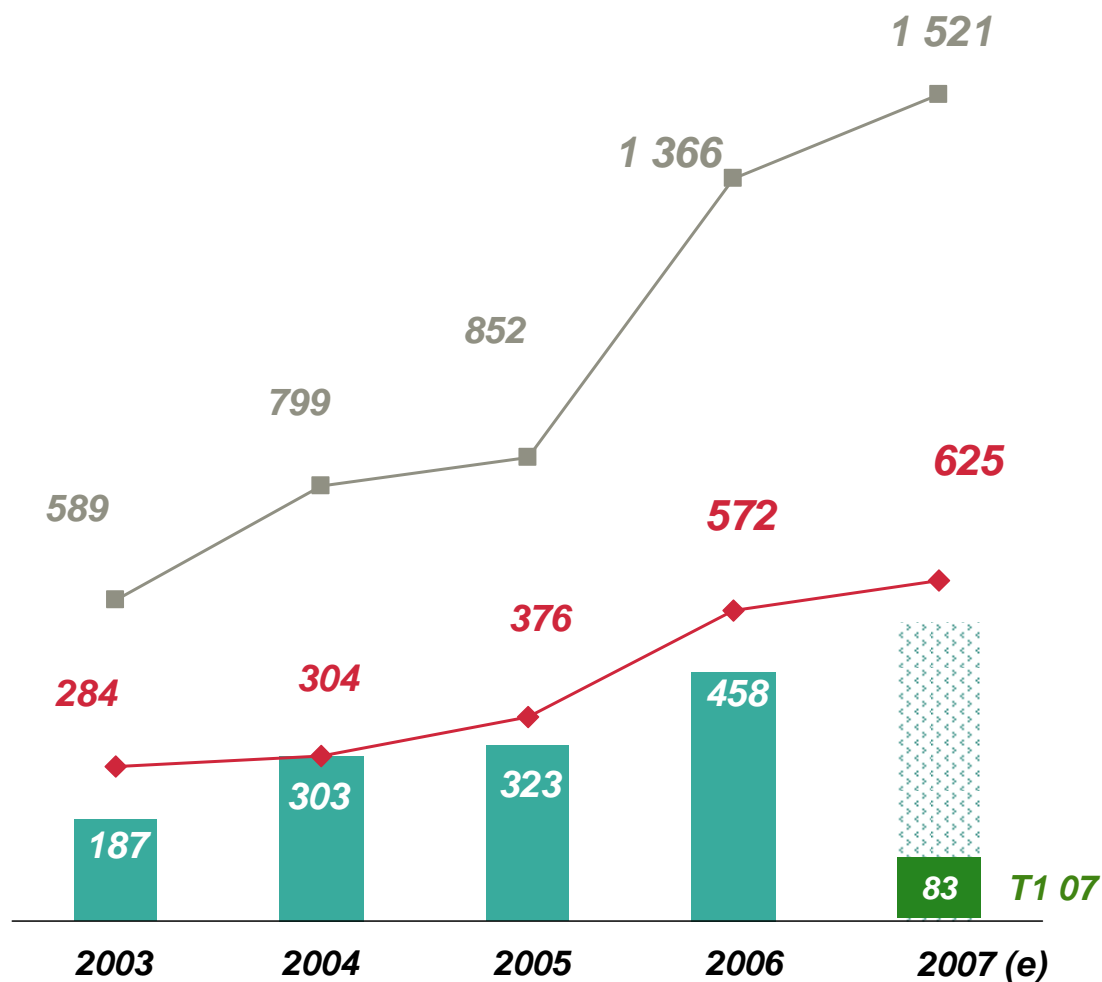
en millions d'euros	2006	2005	Variation
Chiffre d'affaires	4,5	2,9	+55%
Réservations	10,0	6,5	+54%

- Hausse des réservations due à des lancements commerciaux réussis en 2006

Potentiel de croissance

Poursuite de la progression de tous les indicateurs d'activité

en m d'€ ht

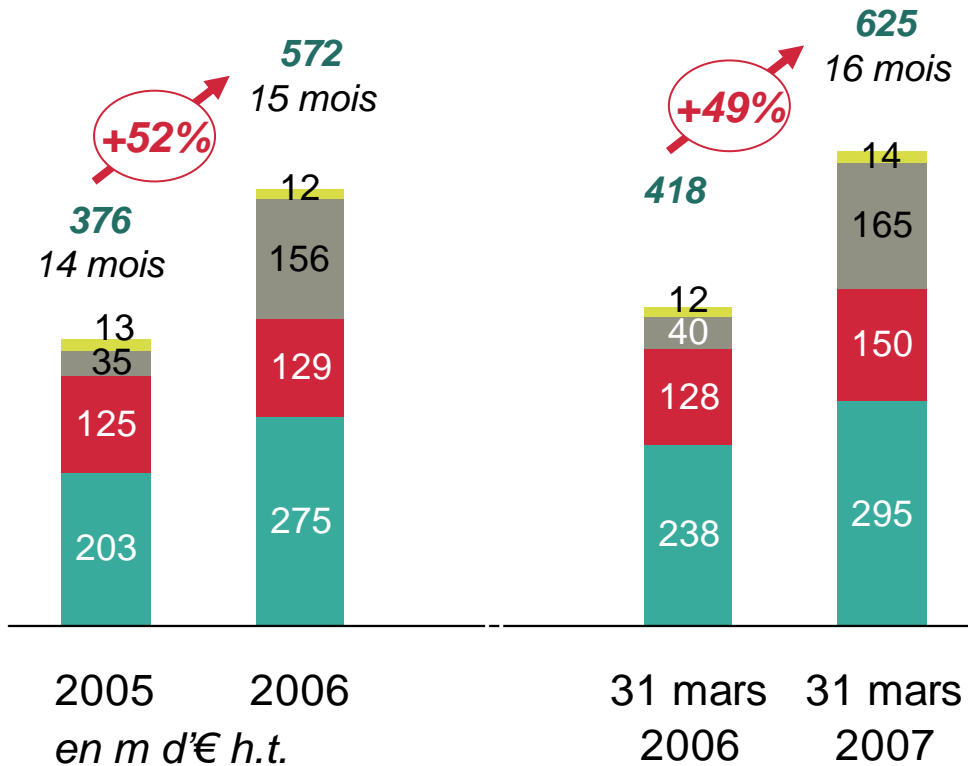


■ Chiffre d'affaires ◆ Carnet de commandes (fin de période) ■ Portefeuille foncier (fin de période)

*Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

Carnet de commandes au 1^{er} trimestre 2007

Augmentation de 49% sur les 12 derniers mois



- Le carnet de commandes représente 16 mois d'activité au 31 mars 2007
- En Espagne, le carnet de commande représente 25 mois d'activité (+17% sur les 12 derniers mois) et offre une grande visibilité

■ France ■ Espagne ■ Allemagne* ■ Autres implantations

* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

Portefeuille foncier au 1^{er} trimestre 2007

Potentiel de croissance important

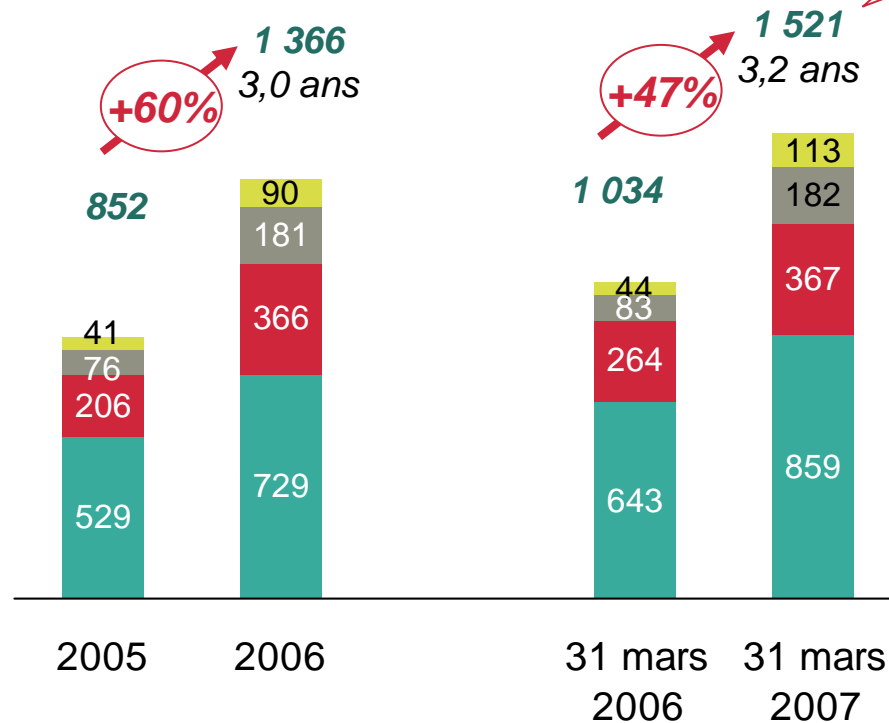
■ Forte progression du portefeuille foncier

▷ +38% en France

▷ +97% à l'étranger

■ Zapf représente seulement 2% du portefeuille foncier de LNC

Renforcement du portefeuille foncier par l'acquisition du promoteur lyonnais SOLIM en février 2007 :
→ progression de 47% du portefeuille foncier, représentant 3,2 années d'activité



en m d'€ h.t.

■ France ■ Espagne ■ Allemagne* ■ Autres implantations

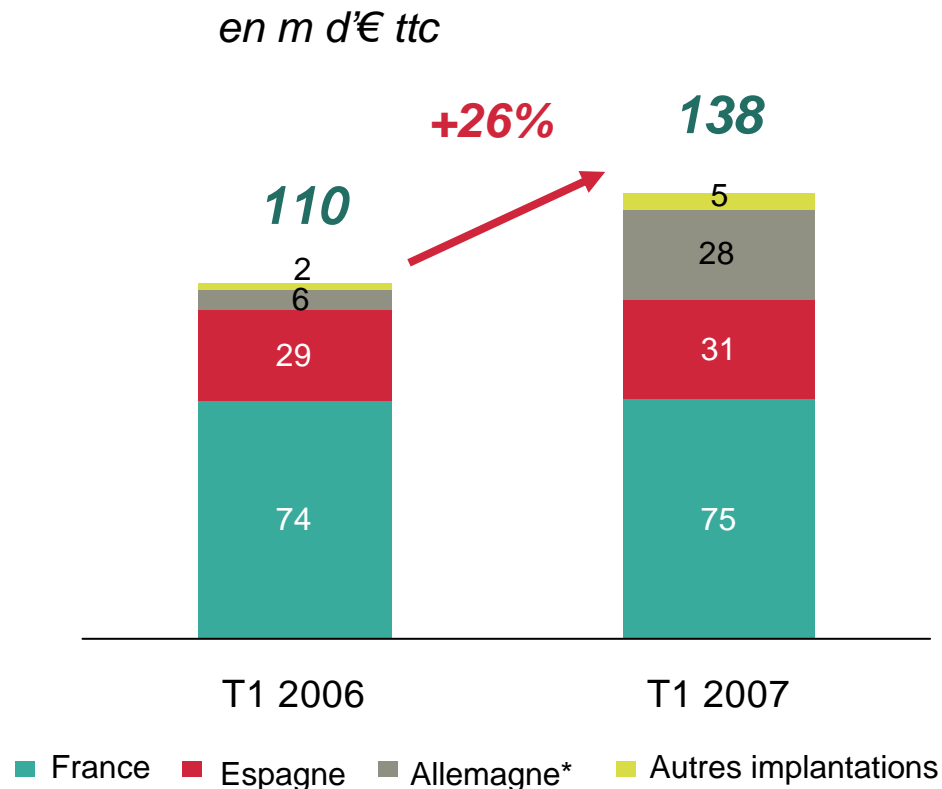
* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

Réservations au 1^{er} trimestre 2007

Activité commerciale soutenue : réservations en hausse de 26%

■ Progression des réservations par implantation au T1 2007 :

- ▷ en Allemagne : +392% (+150% hors Zapf) grâce aux investissements fonciers et commerciaux
- ▷ En France : stabilité (+1%)
 - Absence d'opportunités de vente en blocs à des investisseurs institutionnels
 - Forte progression des réservations d'acquéreurs individuels (+25% / CA T1 06)
- ▷ En Espagne : +9%
 - LNC positionné sur le marché des logements de gamme moyenne en résidence principale
 - Demande soutenue sur les marchés cibles (Valence, Barcelone, Madrid)



* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

Evénements récents (1/3)

Renforcement de l'implantation du Groupe en France par l'acquisition du promoteur lyonnais SOLIM le 19 février 2007

- Potentiel de l'ordre de 750 logements

- ▷ 6 programmes immobiliers

- résidentiels en cours de réalisation

- ▷ 13 autres en attente d'obtention

- des autorisations administratives

- usuelles



« La cour de l'Orangerie » - Villefranche

- Doublement du portefeuille foncier LNC dans la région lyonnaise

- 110 millions d'euros ht de carnet de commandes et de portefeuille foncier (*pdg*), à transformer en chiffre d'affaires, essentiellement entre 2008 et 2010

Evénements récents (2/3)

Location de la dernière tranche du programme de bureaux Le Copernic, situé à Noisy-le-Grand, le 8 mars 2007



Immeuble Mercure et Bâtiment RIE – Le Copernic

■ Immeuble **Jupiter**

- ▷ Immeuble *Jupiter* vendu à HSBC le 30 novembre 2006
- ▷ Location de l'immeuble *Jupiter* en bloc à la société IBM pour une surface utile de 10 815 m²
- ▷ Livraison prévue en décembre 2007

■ Programme **Le Copernic**

- ▷ 24 800 m² de bureaux en 3 tranches
- ▷ Conçu par Michel Macary
- ▷ Surface vendue : 100%
- ▷ Surface louée : 92%
- ▷ Surface livrée : 56% (2 immeubles sur 3)



Immeuble Uranus – Le Copernic

Evénements récents (3/3)

Signature de la première maîtrise foncière en Pologne le 27 mars 2007



- Terrain de 4 hectares situé à Lodz
 - ▷ 330 appartements en bordure de la ville à Konstantinow, quartier résidentiel de qualité
 - ▷ Programme destiné à une clientèle jeune d'acquéreurs-utilisateurs
 - ▷ Prix moyen prévu autour de 90 000 euros

■ Lodz

- ▷ Région de 2,4 millions d'habitants
- ▷ Emplacement central en Pologne, appelé à faire partie du « Grand Varsovie »
- ▷ Déséquilibre important entre l'offre – limitée – et la demande de logements
- ▷ Prix de l'immobilier résidentiel encore bas : 1 200 €/ m² contre 2 100 €/ m² à Varsovie (*source: RedNet*)
- ▷ Investissements industriels étrangers importants réalisés ces dernières années, créateurs d'emplois (Dell, Gillette, Philips...)

Objectifs financiers

Confirmation des objectifs de croissance

- Progression du chiffre d'affaires
 - ▷ Croissance organique supérieure ou égale à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008
- Développement à moyen terme : maintien d'environ 50% du chiffre d'affaires à l'international
- Amélioration de la marge opérationnelle courante : 12,5% en 2008
- Endettement net / fonds propres
 - ▷ Inférieur à 100% à moyen terme

Annexes



Résultat opérationnel courant

Contribution croissante des activités internationales

en millions d'euros	2006	2005	Variation
France	26,9	26,1	+3%
<i>en % du CA</i>	<i>11,3%</i>	<i>11,5%</i>	
Espagne	19,9	9,3	+114%
<i>en % du CA</i>	<i>24,1%</i>	<i>16,3%</i>	
Allemagne*	6,3	-2,9	n.s.
<i>en % du CA</i>	<i>5,0%</i>	<i>n.s.</i>	
Autres implantations	-1,0	-2,2	n.s.
<i>en % du CA</i>	<i>-8,9%</i>	<i>n.s.</i>	
Résultat opérationnel courant	52,1	30,3	+72%
<i>en % du CA</i>	<i>11,4%</i>	<i>9,4%</i>	
Éléments non récurrents	8,3	-	
Résultat opérationnel	60,4	30,3	+99%
<i>en % du CA</i>	<i>13,2%</i>	<i>9,4%</i>	

* Zapf consolidé à 50% depuis le 31 mars 2006

Principales données par action

Croissance du résultat net courant moyen dilué

	2006	2005	Variation
Résultat net courant pdG (en m€)	26,5	19,5	+36%
Nombre d'actions moyen* au 31/12/06	10 366 395	9 841 080	
Résultat net courant moyen dilué (en € par action)	2,55	1,98	+29%
Nombre d'actions* au 31/12/06	13 991 379	9 841 080	
Résultat net courant dilué (en € par action)	1,89	1,98	

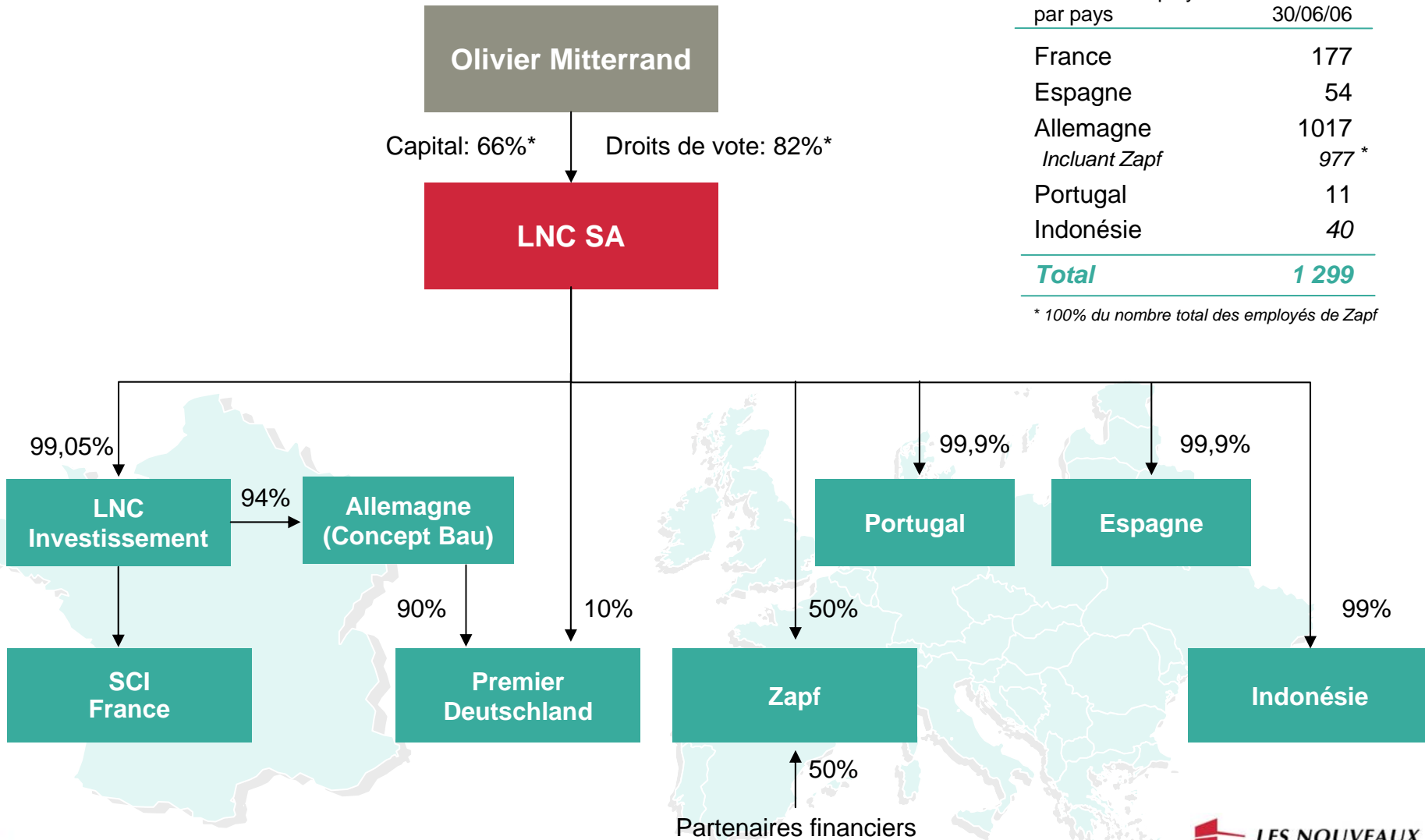
* Hors actions propres et autocontrôle

Organigramme et ressources humaines

Les filiales sont détenues à 100%, hors Zapf (50%)

Nombre d'employés par pays	30/06/06
France	177
Espagne	54
Allemagne	1017
<i>Incluant Zapf</i>	977 *
Portugal	11
Indonésie	40
Total	1 299

* 100% du nombre total des employés de Zapf



* Après augmentation de capital - Après exercice de l'option de surallocation



***LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS***

