



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Bailly Romainvilliers - Architecte : Cabinet Collet Burger



Boulogne Billancourt - Architecte : Bartolo & Villemard



Saint-Denis - Architecte : Hugues Jirou

Résultats 2010

Jeudi 31 mars 2011



Sommaire

1

Introduction

Olivier Mitterrand

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq

3

LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez - Olivier Mitterrand

4

Conclusion

Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Montevrain - Architecte : Agence SCAU Macary Delamain



Boulogne Billancourt - Architecte : Bartolo & Villemard



Bandol - Architecte : BGB Carré Bleu

1

Introduction Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



LNC en 2010

Bonne performance de l'activité et amélioration de la rentabilité

♦ Bonne année commerciale

- Progression globale des réservations* : 624 m€ + 11 % vs 2009
- Carnet de commandes : 518 m€ + 14 % depuis le 31-12-2009

♦ Activité toujours soutenue en France

- Accélération des lancements commerciaux : 30 lancements en 2010 vs 13 en 2009
- Réservations* en hausse : 409 m€ + 16 % vs 2009
- Progression du carnet de commandes résidentiel : 331 m€ + 25 % depuis le 31-12-2009

♦ Amélioration de la rentabilité et de la structure financière

- Nette hausse de la marge brute : 20,4 % du CA vs 17,2 % en 2009
- Retour de l'Espagne et de Zapf à la profitabilité
- Progression du résultat net : 15,1 m€ vs 10,9 m€ en 2009
- Désendettement total de la société : 35,3 m€ de trésorerie nette au 31-12-2010



Direction Générale

Transition au sein du Directoire

◆ Guy Welsch : départ du Directoire

- Directeur général depuis 2003 jusqu'au 31-03-2011
- Mission de développement foncier en province et à Munich

◆ Fabrice Desrez : directeur général

- Principalement en charge de la France

◆ Jean Tavernier : membre du Directoire

- En charge du développement Ile-de-France et du suivi de l'Espagne

◆ Ronan Arzel : entrée au Directoire

- En charge du développement et des consultations en Ile-de-France ainsi que des ventes en blocs

◆ Moïse Mitterrand : entrée au Directoire

- En charge du développement de l'Immobilier d'Entreprise et du suivi de la filiale allemande Concept Bau-Premier

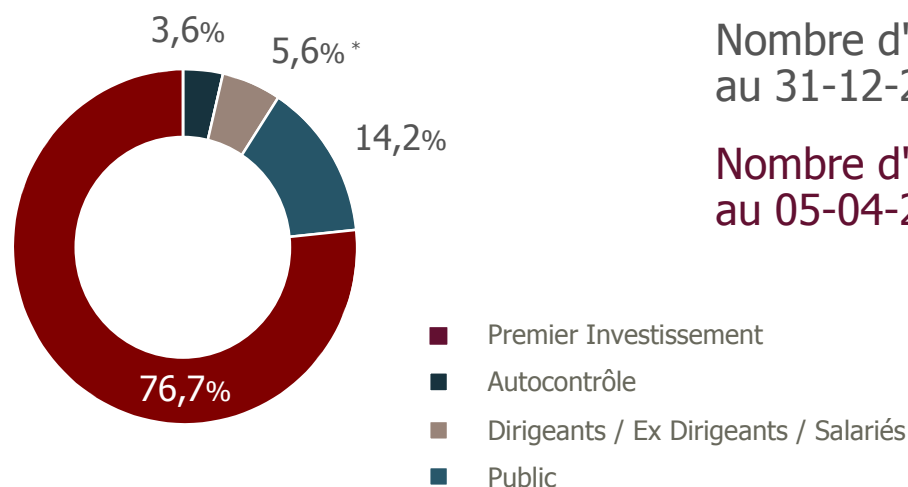


Plan d'attribution gratuite d'actions

Au profit des salariés et mandataires sociaux

- ♦ Mai 2009 : décision de l'Assemblée Générale de procéder à une attribution gratuite d'actions au profit des salariés et d'actions de performance au profit des mandataires sociaux
- ♦ Objectifs :
 - Associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production
 - Motiver l'ensemble des salariés
- ♦ 5 avril 2011 : création de 710.185 actions nouvelles

Capital au 05-04-2011



Nombre d'actions
au 31-12-2010 : 14 532 169

Nombre d'actions
au 05-04-2011 : 15 242 354

* Vs 1,2 % au 31-12-2010



La Grande Motte - Architecte : Antoine Soler



Issy-les-Moulineaux - Architecte : Pierre Phily



Montpellier - Architecte : Emmanuel Nebout

2

Eléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Éléments financiers

Chiffres clés

en m€	2010	2009
Chiffre d'affaires	540,0	649,1
Marge brute Taux de Marge brute	110,4 20,4 %	111,8 17,2 %
Résultat opérationnel courant Marge opérationnelle courante	24,1 4,5 %	32,9 5,1 %
Résultat net - Part du groupe	15,1	10,9

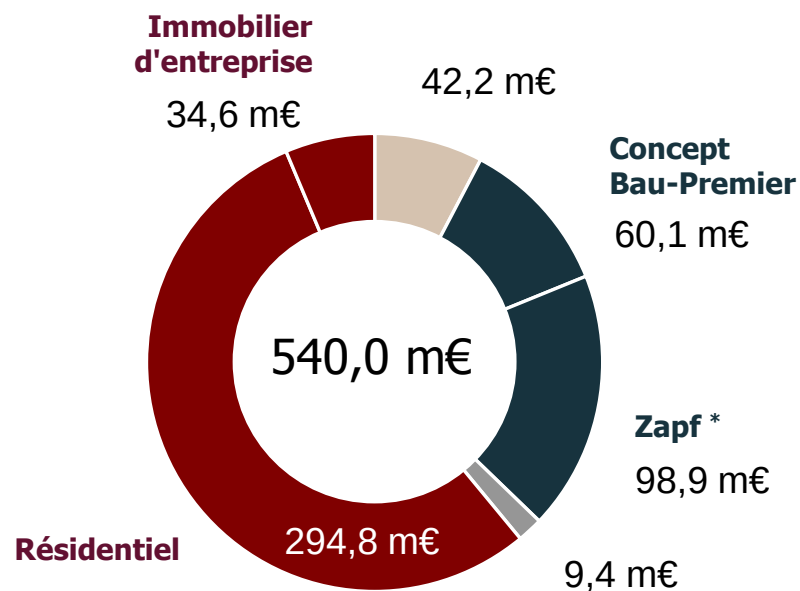
en m€	31-12-2010	31-12-2009
BFR	148,5	271,3
Endettement net	- 35,3	79,5
Endettement net / Capitaux propres	ns	42 %



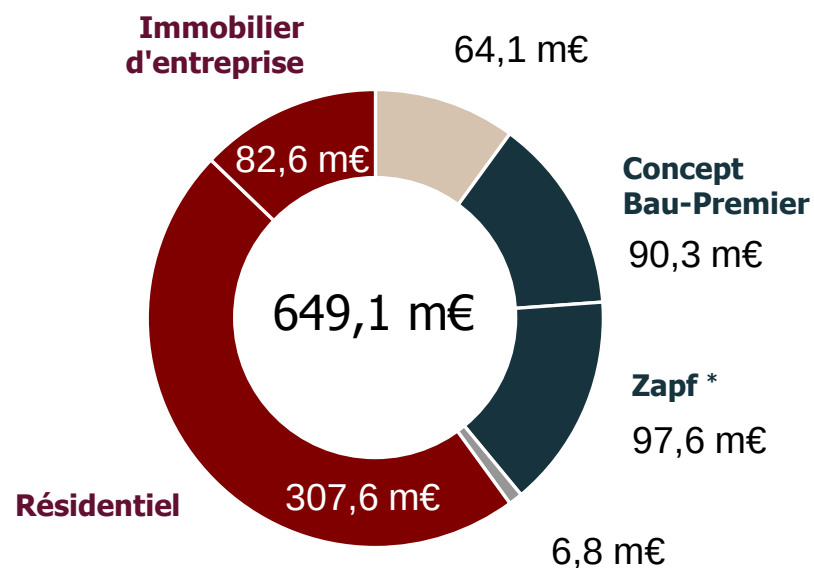
Eléments financiers

Chiffre d'affaires

2010



2009



■ France

■ Espagne

■ Allemagne

■ Autres implantations

* Consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30-04-2009 puis en intégration globale



Éléments financiers

Marge brute et résultat opérationnel courant

	2010		2009		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€
Marge brute	110,4	20,4 %	111,8	17,2 %	- 1,4
France - Résidentiel	54,8	18,6 %	54,1	17,6 %	+ 0,7
France - Immobilier d'entreprise	2,7	7,7 %	18,0	21,8 %	- 15,4
Espagne	9,3	22,0%	0,9	1,4 %	+ 8,4
Allemagne - Concept Bau-Premier	11,9	19,8 %	16,2	17,9 %	- 4,3
Allemagne - Zapf *	30,7	31,0 %	21,1	21,6 %	+ 9,6
Autres implantations	1,0	10,6 %	1,4	20,6 %	- 0,4
Résultat opérationnel courant	24,1	4,5 %	32,9	5,1 %	- 8,8
France - Résidentiel	15,1	5,1 %	18,5	6,0 %	- 3,4
France - Immobilier d'entreprise	- 0,4	- 1,2 %	12,7	15,4 %	- 13,1
Espagne	4,5	10,7 %	- 3,1	- 4,8 %	+ 7,6
Allemagne - Concept Bau-Premier	3,0	5,0 %	7,0	7,8 %	- 4,0
Allemagne - Zapf *	2,3	2,3 %	- 1,6	- 1,6 %	+ 3,9
Autres implantations	- 0,4	- 4,3 %	- 0,6	- 8,8 %	+ 0,2

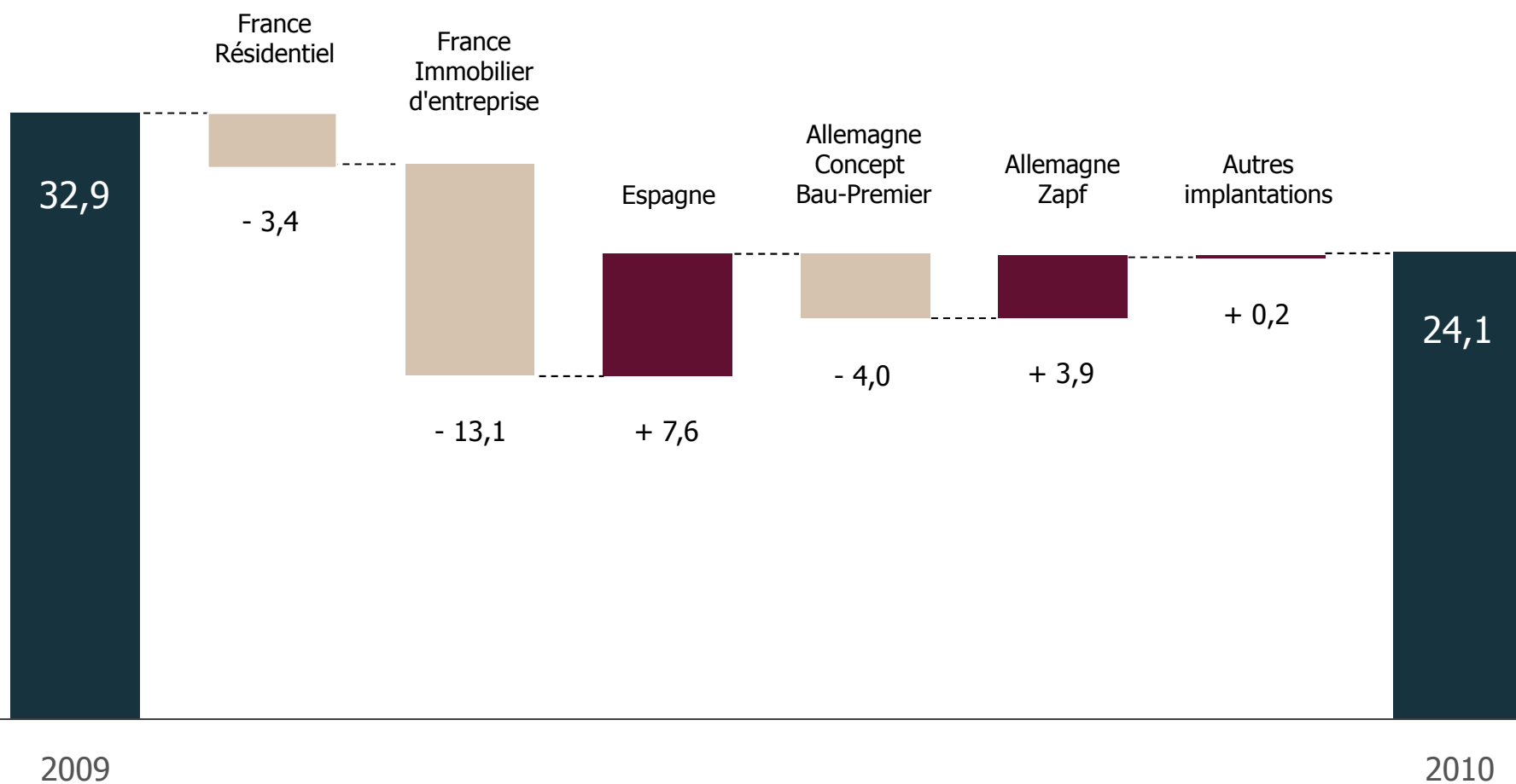
* Consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30-04-2009 puis en intégration globale



Eléments financiers

Résultat opérationnel courant

en m€





Éléments financiers

Coût de l'endettement

en m€	2010	2009
Coût de l'endettement brut	- 7,9	- 14,8
Produits d'intérêts de la trésorerie	0,9	1,4
Coût de l'endettement net	- 7,0	- 13,4
Endettement brut moyen	162	289
Taux sur endettement brut moyen	4,9 %	5,1 %

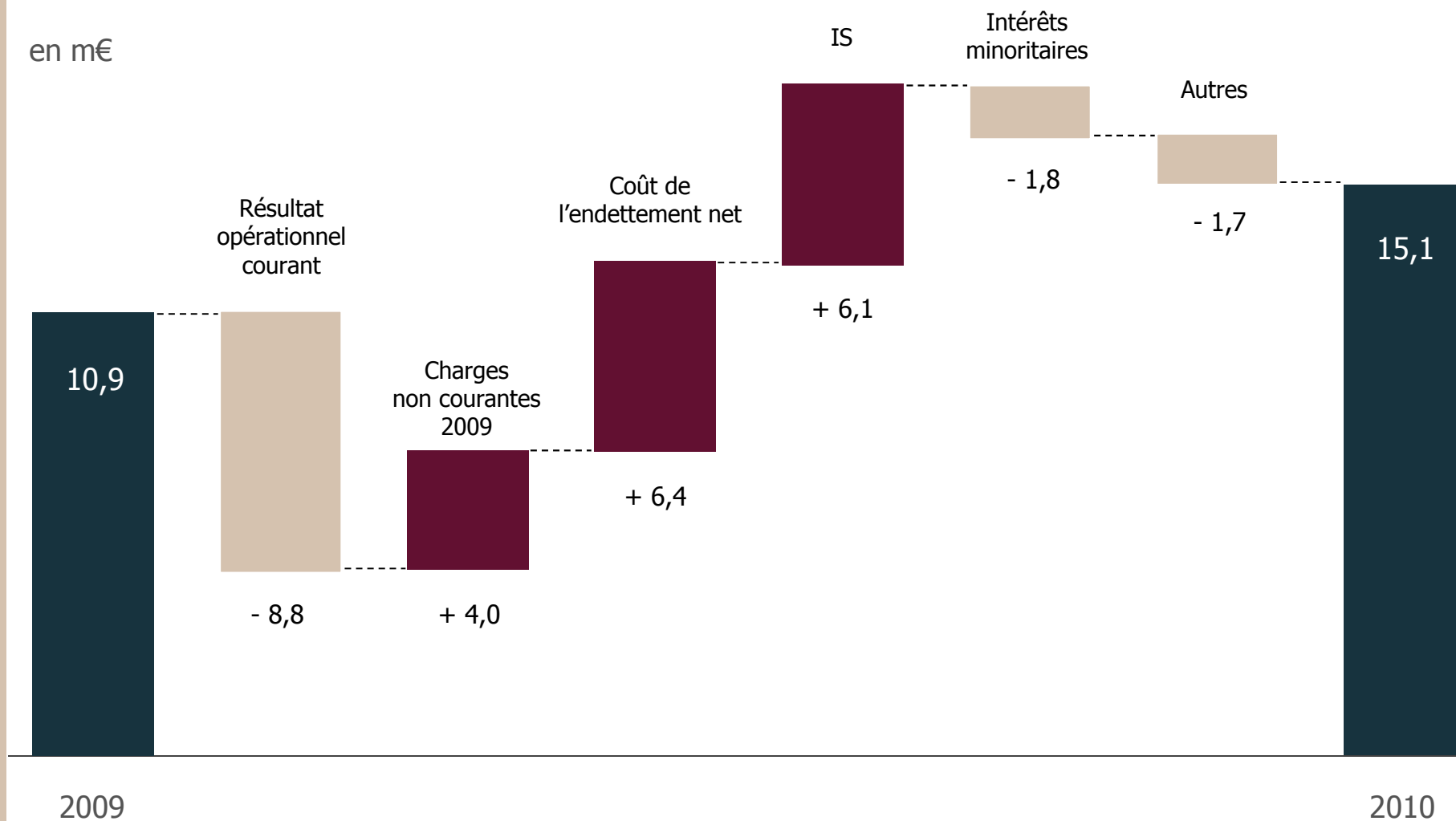
- ◆ Coût de l'endettement divisé par 2 par rapport au 31-12-2009
- ◆ Baisse des taux d'intérêt
 - Euribor 3 mois moyen : 0,8 % en 2010 contre 1,2 % en 2009



Éléments financiers

Résultat net part du groupe

en m€



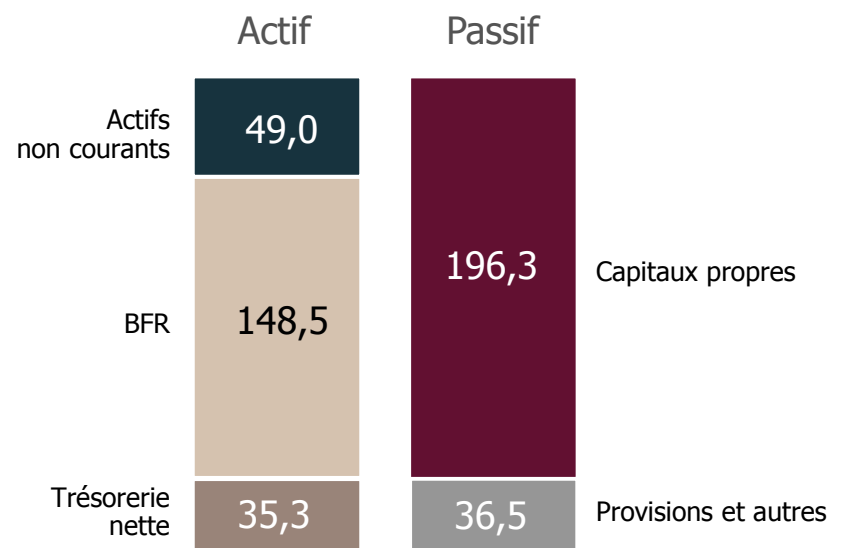


Eléments financiers

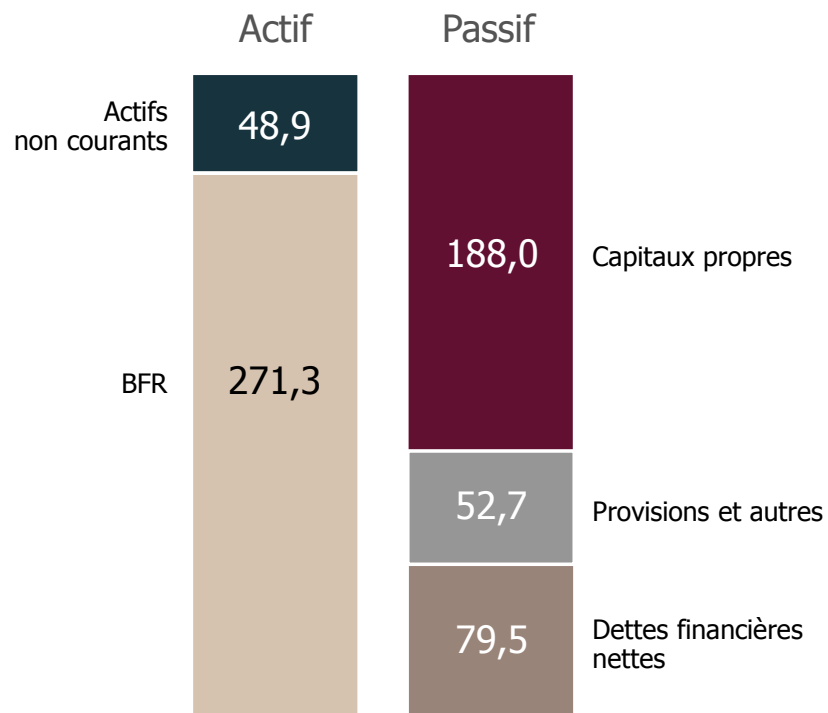
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2010



Bilan au 31 décembre 2009



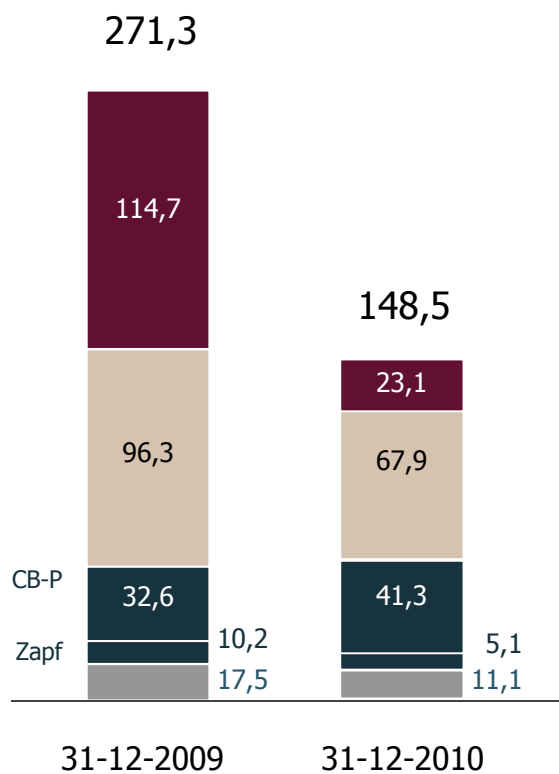


Eléments financiers

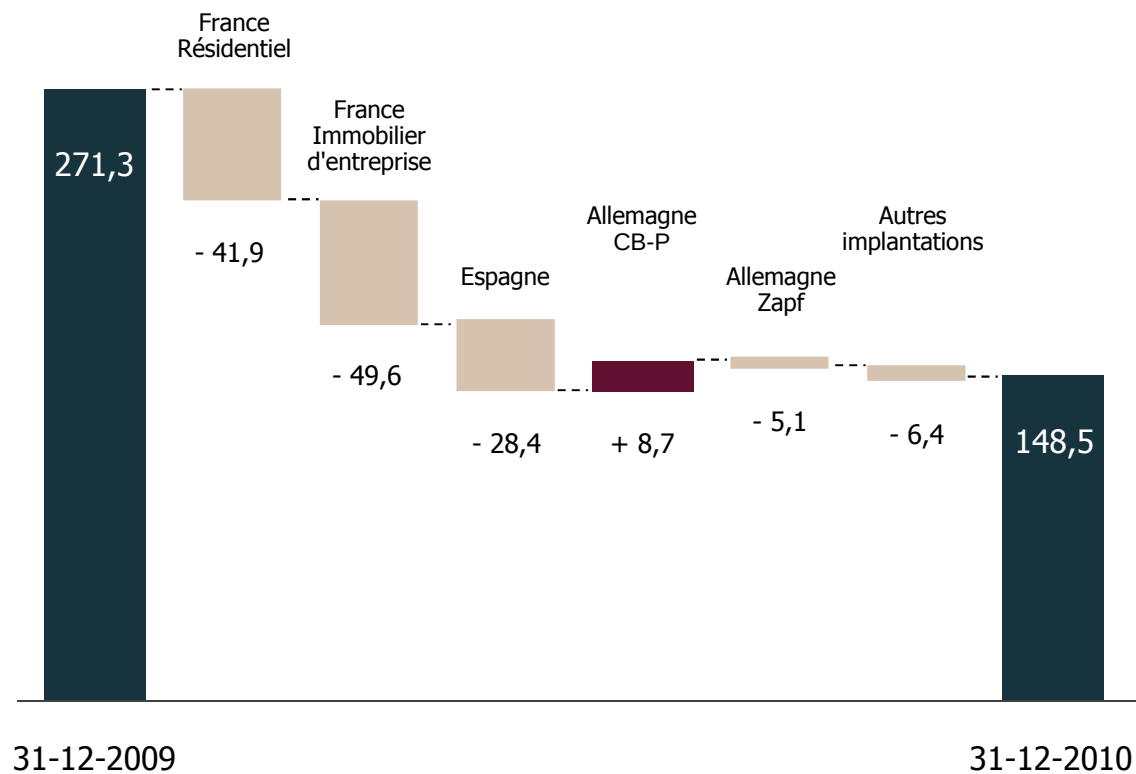
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays



Variation du BFR



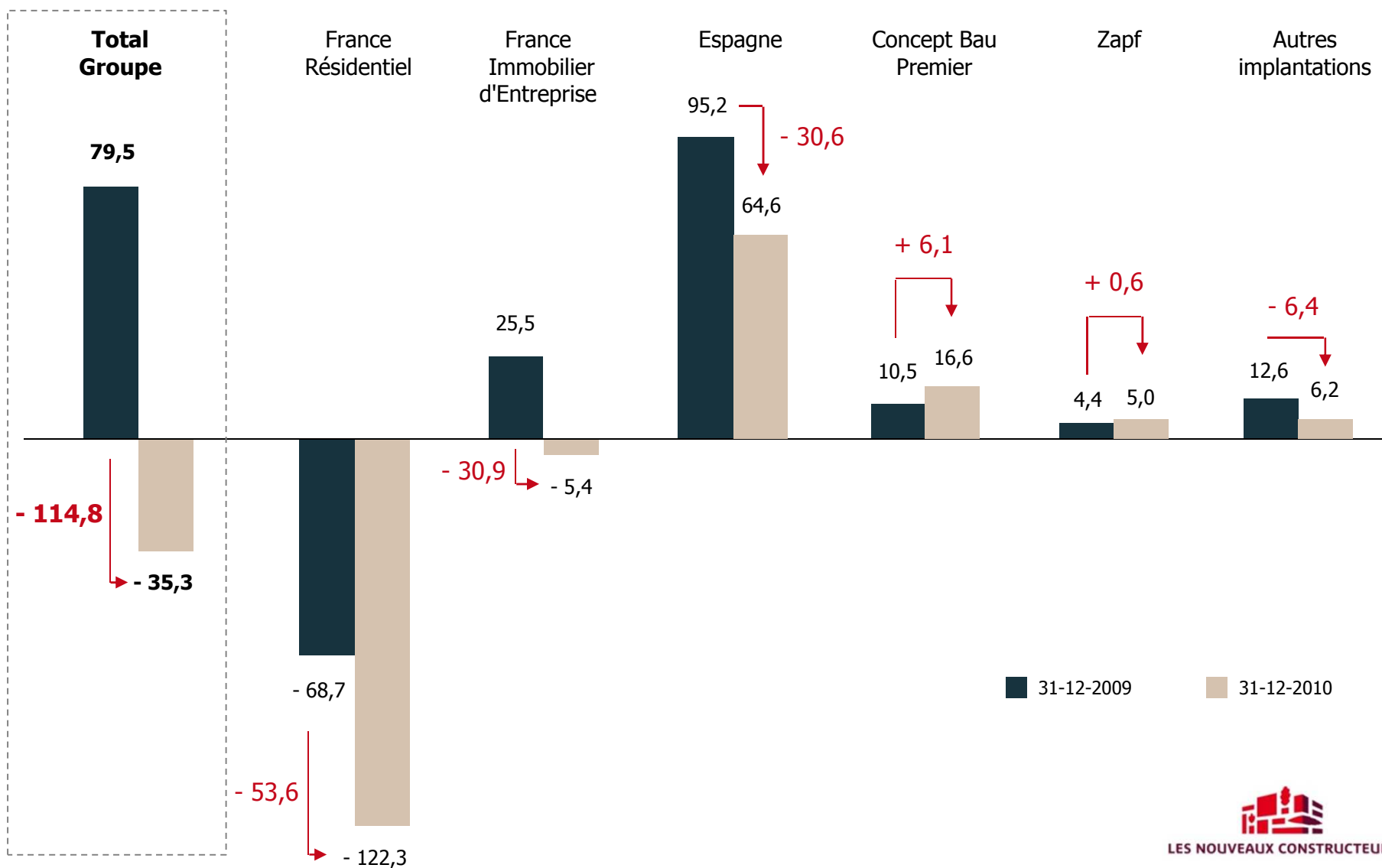
■ France ■ Espagne ■ Allemagne ■ Autres implantations



Eléments financiers

Endettement net par pays

en m€





Eléments financiers

Structure financière

en m€	31-12-2010	31-12-2009	Variation
Dettes financières non courantes	47,5	96,7	- 49,2
Dettes financières courantes	102,0	152,5	- 50,5
Retraitement apports promoteurs	- 12,3	- 13,2	+ 0,9
Endettement brut	137,2	236,0	- 98,8
Trésorerie	172,5	156,5	+ 16,0
Endettement net	- 35,3	79,5	- 114,8
Capitaux propres consolidés	196,3	188,0	+ 8,3
Endettement net / Capitaux propres consolidés	ns	42 %	

Fonds propres consolidés au 31-12-2010	196,3 m€	100 %
France	168,2 m€	86 %
Espagne	2,5 m€	1 %
Allemagne - Concept Bau-Premier	21,7 m€	11 %
Allemagne - Zapf	18,6 m€	9 %
Portugal - Pologne - Indonésie	- 14,7 m€	- 7 %



Berlin - Architecte : Ben Hoffmann



Massy - Architecte : SCGA



Madrid - Architecte : Paramos

3

LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez - Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



LNC en France

Bonne performance de l'activité résidentielle

CA 2010 55%

♦ A compter de janvier 2010 : mode d'enregistrement plus restrictif des réservations

- Prise en compte uniquement des réservations avec dossiers complets de financement

♦ Réservations

- Nouvelle méthode : 1 817 réservations en 2010 vs 1 686 en 2009 + 8 % vs 2009
 - Dont ventes au détail : 1 373 réservations vs 1 319 en 2009 + 4 % vs 2009
- Méthode antérieure : 1 927 réservations + 14 % vs 2009
 - soit : 1 817 réservations + 110 pré-réservations
 - Dont ventes au détail : 1 483 réservations + 12 % vs 2009
 - soit 1 373 réservations + 110 pré-réservations

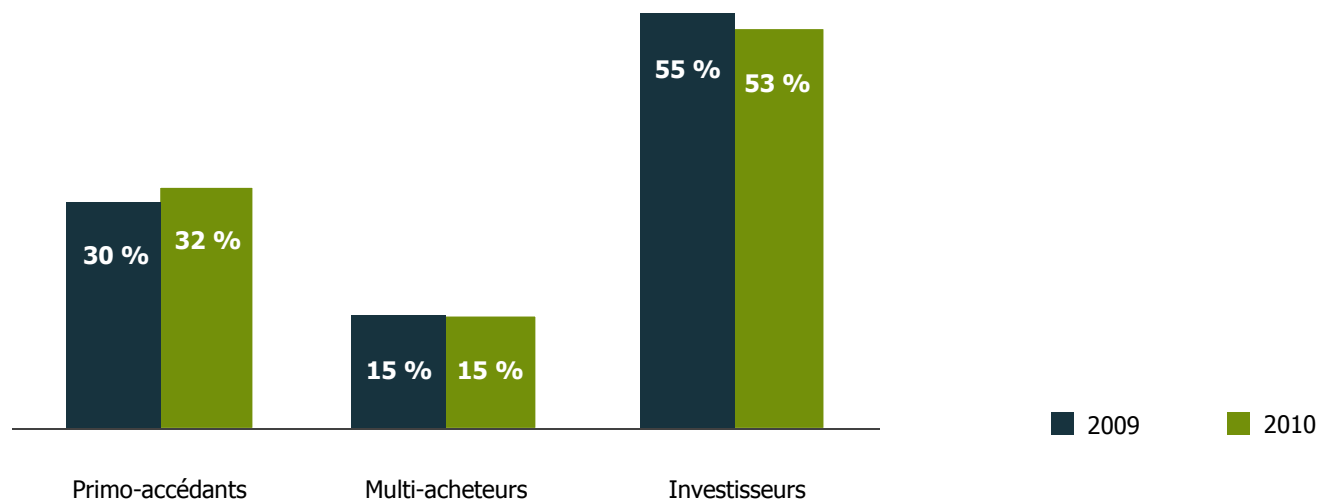


LNC en France

Activité soutenue par les aides gouvernementales

CA 2010 55%

♦ Légère progression des ventes aux acquéreurs - utilisateurs



♦ Particuliers : nouveau PTZ +

- Renforcement de la capacité d'emprunt des acquéreurs dans les zones urbaines

♦ Particuliers : maintien du dispositif Scellier

- Avantage fiscal ramené à 22 % pour les logements neufs respectant la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation)



LNC en France

Accélération des lancements commerciaux

CA 2010 55%

◆ Réduction du délai de mise en vente des programmes en 2010

- 30 lancements effectués vs 13 pour l'ensemble de l'année 2009

◆ Des lancements commerciaux réalisés avec succès



Architecte : Hugues Jirou - Architectonia

"Villa du Mail" Gif sur Yvette

Mise en vente septembre 2010
18 réservations - en 4 mois
5 390 €/m² parking inclus



Architecte : 2 AD - M. Liberge

"Les Terrasses" Rosny

Mise en vente octobre 2010
31 réservations - en 3 mois
4 055 €/m² parking inclus



Architecte : Thierry Roche

"31 République" Villeurbanne

Mise en vente juillet 2010
50 réservations - en 6 mois
3 920 €/m² parking inclus



Architecte : André Saliani

"17 Carnot" Drancy

Mise en vente avril 2010
53 réservations - en 9 mois
3 690 €/m² parking inclus



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



LNC en France

Construire l'activité 2012-2013

CA 2010 55%

- ♦ **Poursuite de l'effort de développement**
 - Renforcement des équipes développement : 16 collaborateurs fin 2010 vs 13 fin 2009
 - Implication opérationnelle de la Direction Générale
- ♦ **Portefeuille foncier : + 19 %**
 - 3 525 logements au 31-12-2010 vs 2 965 au 31-12-2009
 - 97 % du portefeuille foncier en THPE ou BBC
- ♦ **Renforcement des critères de sélections des affaires**

Lyon Confluence



Architecte : Cabinet AFAA - Philippe Audart

Nombre de logements : **64 + commerces**

Date prévisionnelle de mise en vente : **juin 2011**

Prix prévisionnel : **5 000 €/m² parking inclus**

Issy les Moulineaux



Architecte : Lehoux - Phily - Samaha

Nombre de logements : **113**

Date prévisionnelle de mise en vente : **septembre 2011**

Prix prévisionnel : **8 200 €/m² parking inclus**



LNC en France

Investissement en immobilier d'entreprise

CA 2010

6%

♦ Finalisation avec succès des programmes en cours

- Livraison du Copernic 2 à Noisy le Grand (93) en février 2010
- Livraison en décembre 2010 et avril 2011 de deux immeubles en contrat de promotion immobilière à Montévrain (77) : 25 000 m²

♦ Renforcement de l'équipe

- Constitution d'une équipe autour de Stéphane Le Moël

♦ Bonnes perspectives de développement

- Boulogne (92) : programme mixte de bureaux (7 000 m²) et logements (2 000 m²)
- Montrouge (92) : 22 000 m²
- Châtenay-Malabry (92) : programme mixte de bureau (10 000 m²) et logements (9 500 m²)
- Champs sur Marne (77) - Green Vallée : potentiel jusqu'à 150 000 m² en association





LNC en Espagne

CA 2010

8%

Bonne activité commerciale dans un environnement toujours difficile

♦ Activité commerciale en forte progression

- Réservations : 65 m€ + 76 % vs 2009
- 314 logements réservés en 2010 vs 119 en 2009 (hors ventes en bloc)
 - Dont 187 correspondant aux nouveaux programmes à prix maîtrisés
- Carnet de commande : 61 m€ + 61 % vs 2009
 - Dont 40 m€ de commandes correspondant aux programmes à prix maîtrisés

♦ Succès des programmes à prix maîtrisés

- 60 % des ventes en volume de l'année 2010
- 4 programmes en cours à Madrid et 2 à Barcelone
 - Dont 3 vendus à 100 %
 - Livraisons à partir de 2011

"Residencial Arrayán" - Madrid - Espartales



Architecte : Paramos





LNC en Espagne

Retour à l'équilibre

CA 2010

8%

◆ Retour à la profitabilité et amélioration de la structure financière

- Résultat opérationnel courant : 4,5 m€ en 2010 vs - 3,1 m€ en 2009
- Endettement net : 64,6 m€ au 31-12-2010
 - Baisse de 30,6 m€ entre 2009 et 2010
 - Divisé par 2 en 2 ans : - 60 m€ vs 31-12-2008

◆ Réduction du nombre de logements achevés invendus

- 115 logements au 31-12-2010 vs 181 au 31-12-2009

◆ Poursuite de la diminution de l'exposition foncière

- 4 terrains "gelés" au 31-12-2010 vs 5 au 31-12-2009
- Négociations bancaires pour convertir 2 de ces terrains en programmes à prix maîtrisés





LNC en Allemagne : Concept Bau-Premier

CA 2010 11%

Recentrage de l'activité à Munich

◆ Agglomération de Munich : un marché actif

- 10 000 - 12 000 autorisations de logements par an
- Un marché fragmenté et concurrentiel

◆ Succès des lancements des nouveaux programmes

- Nymphenburg
- Ika Freudenberg et Poing, en collaboration avec Zapf

◆ Activité en retrait après les ventes en bloc de 2009

- 147 logements réservés vs 274 ventes en 2009
- 183 logements livrés vs 281 en 2009

◆ Renforcement du portefeuille foncier

- 5 terrains acquis à Munich en 2010
 - 2 programmes de maisons individuelles : 69 maisons
 - 3 programmes collectifs : 204 appartements
- 483 logements au 31-12-2010 vs 357 au 31-12-2009

"Schlossviertel Nymphenburg" Munich



Architectes : Schultz-Brauns & Reinhart

"Wohngut Alt-Riem" Munich - Ika Freudenberg



Architecte : Zapf



LNC en Allemagne : Zapf

Retour à la rentabilité

CA 2010 18%

◆ Entreprise générale de maisons groupées préfabriquées

- Ventes : 357 maisons vs 287 en 2009
- Concrétisation des synergies avec Concept Bau-Premier
 - 4 chantiers en cours réalisés par Zapf pour Concept Bau-Premier

◆ Garages préfabriqués : confirmation du leadership

- 20 % de part moyenne de marché
- Ventes : 10 183 unités vs 8 932 en 2009 soit + 14 %
- Retour dans le Land de Bade-Wurtemberg
 - Acquisition des équipements de production de Classic Garagen

◆ Restauration de la rentabilité

- Résultat opérationnel courant : 2,3 m€ en 2010 vs - 1,6 m€ en 2009

◆ Reprise par LNC de la participation de 18,1 % du dernier investisseur financier

- Contrôle de 94 % du capital par PI et LNC

Pulheim - North Rhine-Westphalia





Villeurbanne - Architecte : Thierry Roche - Concours



Pelissanne - Architecte : Dossetti & Partners



Vitrolles - Architectes : Frédéric Pachiaudi et Magali Mazella

4

Conclusion

Olivier Mitterrand



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Conclusion

Une dynamique de développement

◆ Résidentiel France : poursuite d'un développement fort et sélectif

- Marché porteur : persistance d'une forte demande de logements
- Suivi attentif de l'évolution du marché
 - Niveaux de prix très élevés
 - Baisse des programmes d'aides gouvernementales
 - Impact négatif de la hausse des taux

◆ Immobilier d'entreprise

- Ambition de développement

◆ Retour de la rentabilité pour les principales implantations

- Espagne : activité limitée
 - Concentration sur les 2 grandes métropoles : Madrid et Barcelone
- Allemagne
 - Concept Bau Premier : recentrage autour de Munich
 - Zapf : priorité à la rentabilité



Conclusion

Des bases renforcées pour la croissance

♦ Des équipes renforcées et pleinement opérationnelles

- Renforcement des équipes en France : développement et immobilier d'entreprise
- Transition au sein du Directoire
- Motivation des équipes à l'attribution programmée des actions gratuites

♦ Un portefeuille foncier en croissance

- France : portefeuille multiplié par plus de 2 par rapport au point bas de fin juin 2009
- Allemagne : reconstitution de l'offre à Munich
- Espagne : poursuite d'une activité limitée avec des programmes à prix maîtrisé

♦ Une structure financière en ligne avec l'ambition de développement

- Solide capacité financière grâce au désendettement total
- Dividende proposé à l'AG : 0,50 € par action à l'identique de 2009



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Bailly Romainvilliers - Architecte : Cabinet Collet Burger



Boulogne Billancourt - Architecte : Bartolo & Villemard



Saint-Denis - Architecte : Hugues Jirou

Résultats 2010

Jeudi 31 mars 2011

