



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Chaville - Architectes : Marc Breitman et Nada Breitman

Résultats semestriels 2011



Sommaire

1

Introduction

Olivier Mitterrand

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq

3

LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez - Moïse Mitterrand - Olivier Mitterrand

4

Conclusion

Olivier Mitterrand





Montrouge - Architecte : Cabinet ECDM



Boulogne - Architecte : Bartolo & Villemard



Marseille - Architecte : Cabinet Archimed

1

Introduction

Olivier Mitterrand





LNC au 1^{er} semestre 2011

Amélioration de la rentabilité en France

Progression de l'activité

- ♦ **Activité commerciale stable dans un marché en retrait**
 - Réservations nettes : 302 m€ contre 300 m€ au S1 2010
 - Chiffre d'affaires S1 non représentatif de l'année 2011
- ♦ **Carnet de commande en nette progression**
 - 636 m€ au 30-06-2011 + 23 % depuis le 31-12-2010
- ♦ **Portefeuille foncier : 1 337 m€ au 30-06-2011 + 24 % vs 31-12-2010**
 - Doublement du portefeuille foncier depuis 2 ans
 - Développement en Ile-de-France et en Immobilier d'Entreprise

Amélioration de la rentabilité

- ♦ **France - Résidentiel : nette augmentation de la rentabilité**
 - Marge Brute : 22,6 % du CA vs 16,0 % du CA
 - Marge opérationnelle courante : 6,9 % du CA vs 3,0 % au S1 2010
- ♦ **Filiales étrangères : livraisons concentrées au 2^{ème} semestre**





Nymphenburg - Architecte : Armin Reinhart



La Grande Motte - Architecte : Antoine Soler



Châtenay-Malabry - Architecte : Hubert Godet

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq





Eléments financiers

Chiffres clés

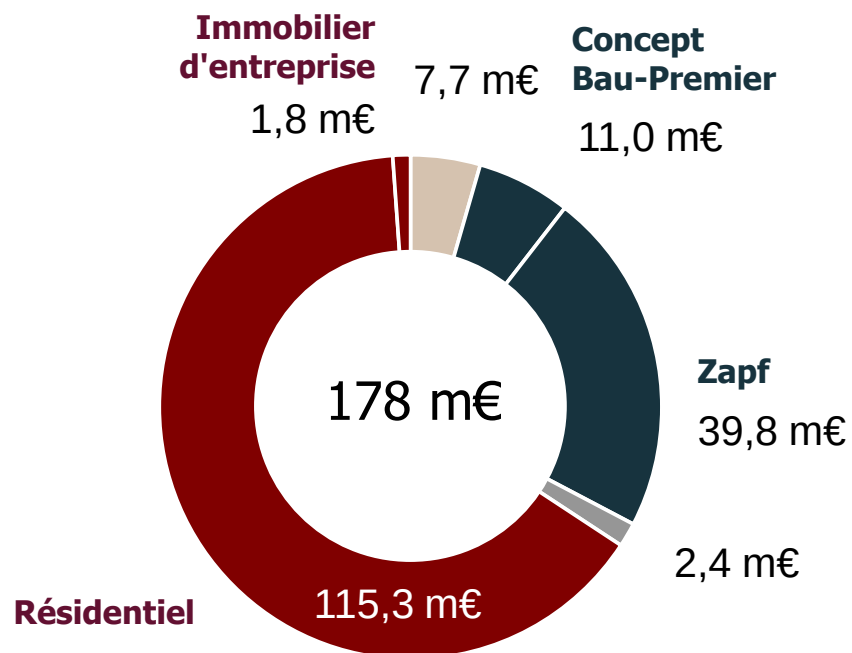
en m€	S1 2011	S1 2010
Chiffre d'affaires	178,0	220,0
Marge brute	42,7	41,6
Taux de Marge brute	24,0 %	18,9 %
Résultat opérationnel courant	0,0	2,9
Marge opérationnelle courante	0,0 %	1,3 %
Résultat net - Part du groupe	0,1	2,1
en m€	30-06-2011	31-12-2010
BFR	195,7	148,5
Endettement (+) Trésorerie (-) nets	21,3	- 35,3
Endettement net / Capitaux propres	11 %	ns



Eléments financiers

Chiffre d'affaires

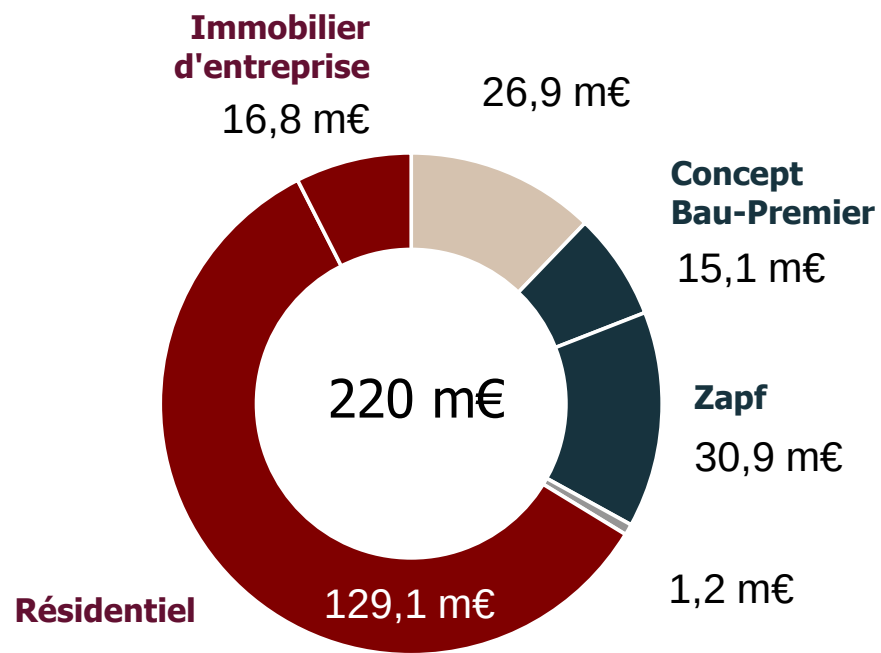
S1 2011



France

Espagne

S1 2010



Allemagne

Autres implantations





Eléments financiers

Marge brute et résultat opérationnel courant

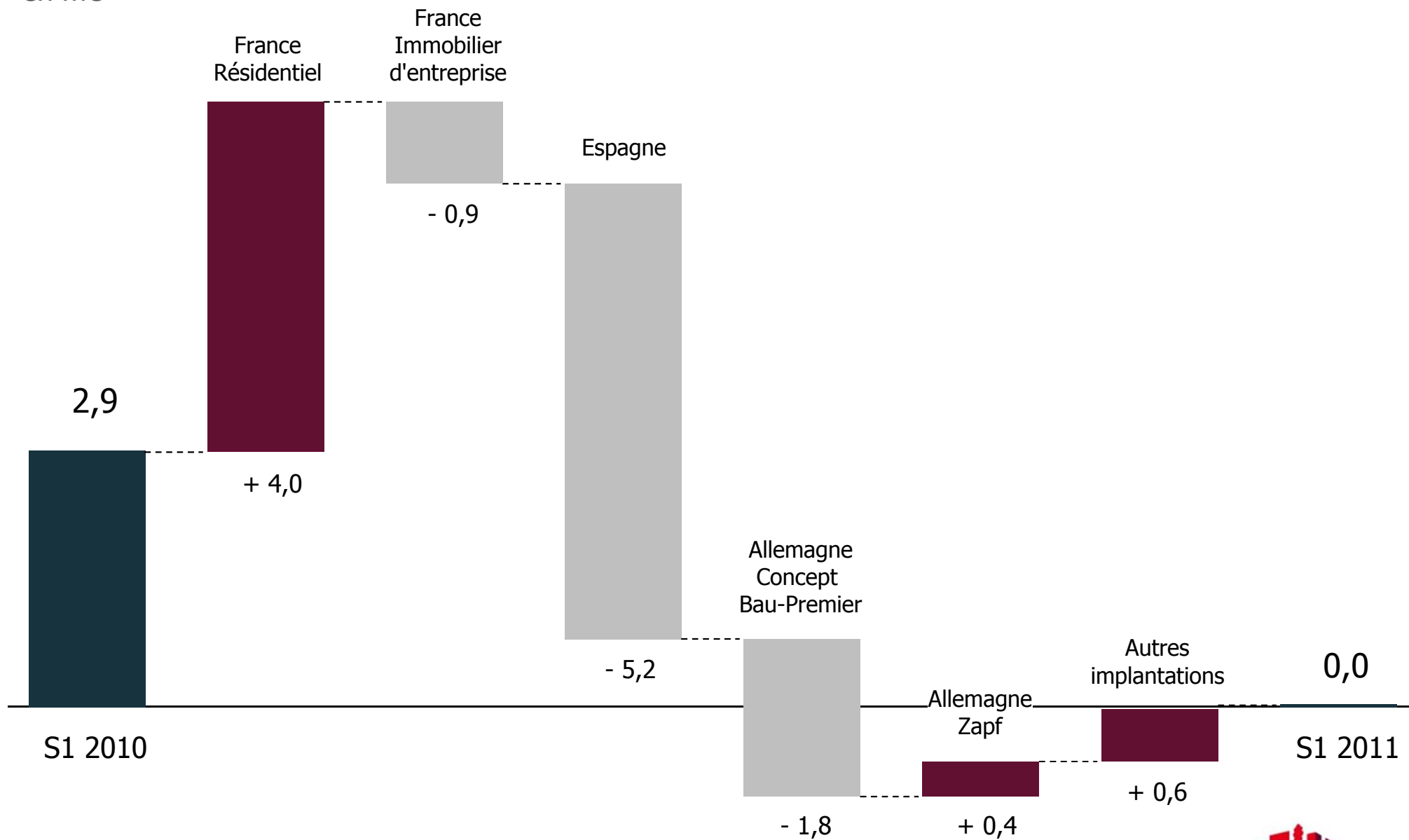
	S1 2011		S1 2010		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€
Marge brute	42,7	24,0 %	41,6	18,9 %	+ 1,1
France - Résidentiel	26,1	22,6 %	20,6	16,0 %	+ 5,5
France - Immobilier d'entreprise	0,5	27,8 %	1,7	10,1 %	- 1,2
Espagne	0,5	6,5 %	6,1	22,6 %	- 5,6
Allemagne - Concept Bau-Premier	2,5	22,7 %	3,4	22,5 %	- 0,9
Allemagne - Zapf	12,3	30,9 %	10,0	32,4 %	+ 2,3
Autres implantations	0,8	33,3 %	- 0,1	- 12,0 %	+ 0,9
Résultat opérationnel courant	0,0	0,0 %	2,9	1,3 %	- 2,9
France - Résidentiel	7,9	6,9 %	3,9	3,0 %	+ 4,0
France - Immobilier d'entreprise	- 0,5	- 27,8 %	0,4	2,4 %	- 0,9
Espagne	- 1,2	- 15,6 %	4,0	14,9 %	- 5,2
Allemagne - Concept Bau-Premier	- 2,1	- 19,1 %	- 0,3	- 2,0 %	- 1,8
Allemagne - Zapf	- 3,8	- 9,5 %	- 4,2	- 13,6 %	+ 0,4
Autres implantations	- 0,3	- 12,5 %	- 0,9	- 75,0 %	+ 0,6



Éléments financiers

Résultat opérationnel courant

en m€





Eléments financiers

Coût de l'endettement

en m€	S1 2011	S1 2010
Coût de l'endettement brut	2,6	4,4
Intérêts stockés (IAS 23)	1,5	0,5
Total intérêts payés	4,1	4,9
Endettement brut moyen	146	190
Taux sur endettement brut moyen	5,6 %	5,2 %

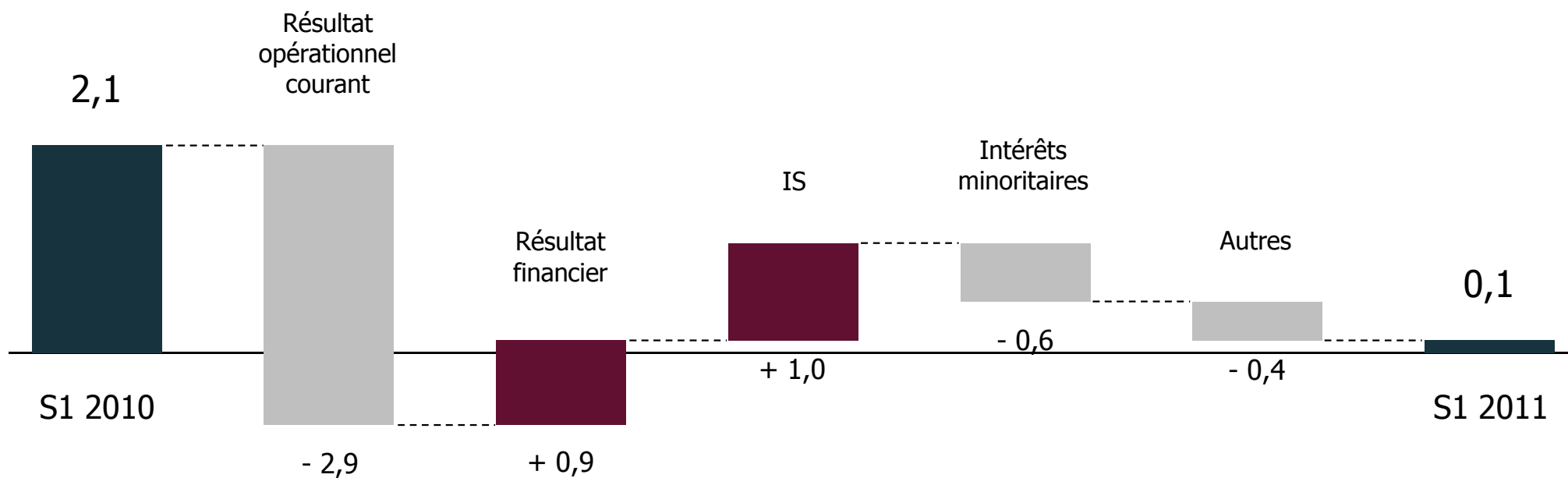
- ◆ Baisse de l'endettement brut moyen
- ◆ Hausse des taux d'intérêt
 - Euribor 3 mois moyen : 1,3 % au S1 2011 vs 0,7 % au S1 2010



Éléments financiers

Résultat net part du groupe

en m€



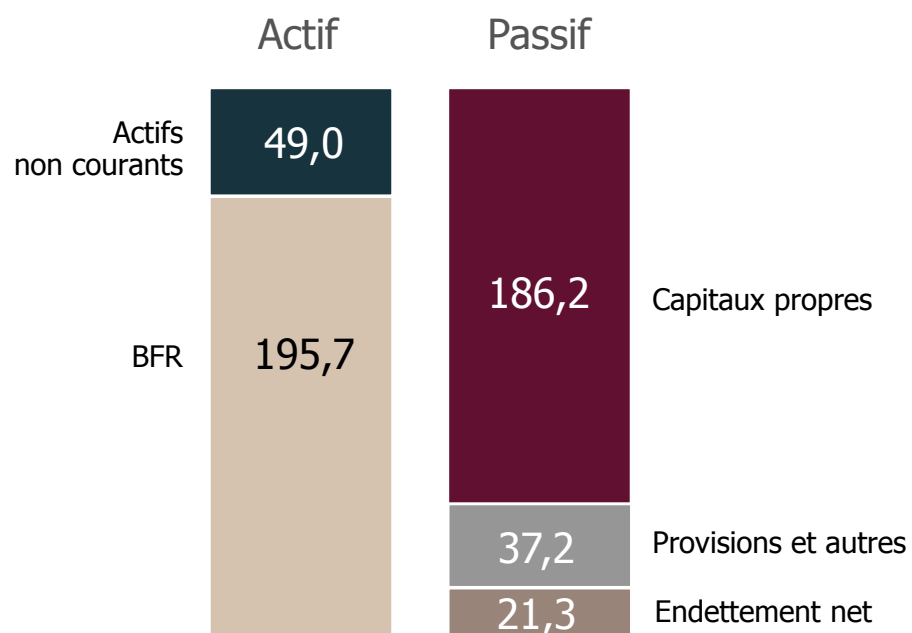


Eléments financiers

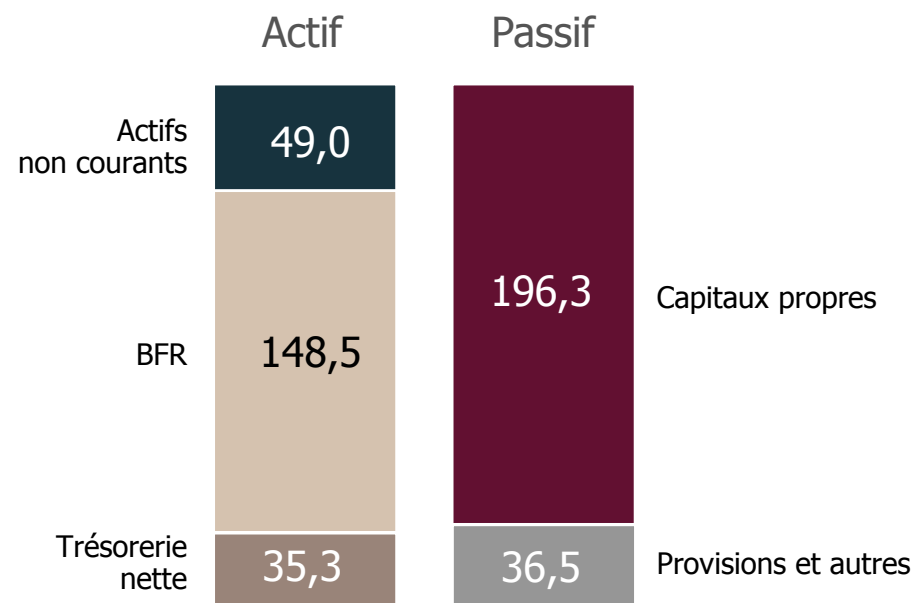
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 30 juin 2011



Bilan au 31 décembre 2010



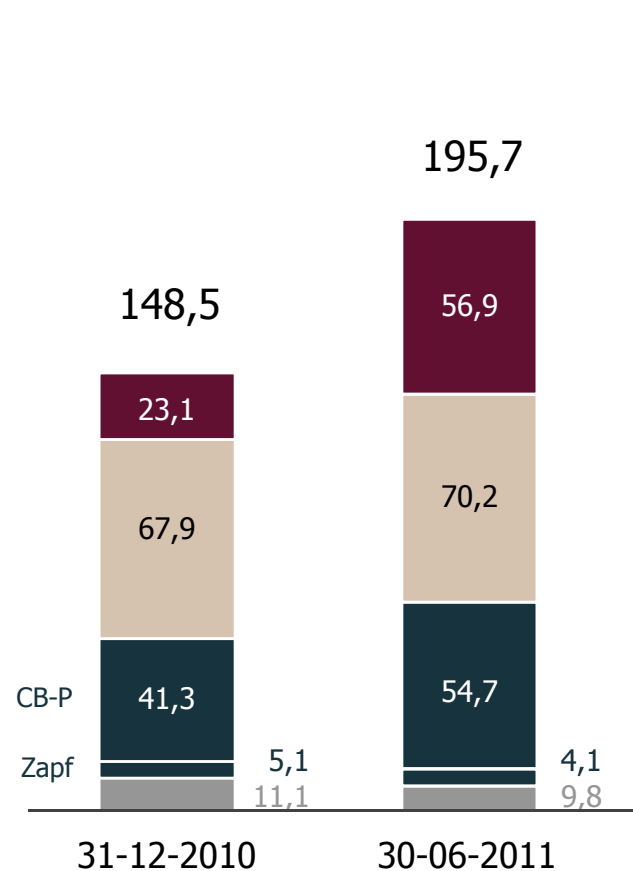


Eléments financiers

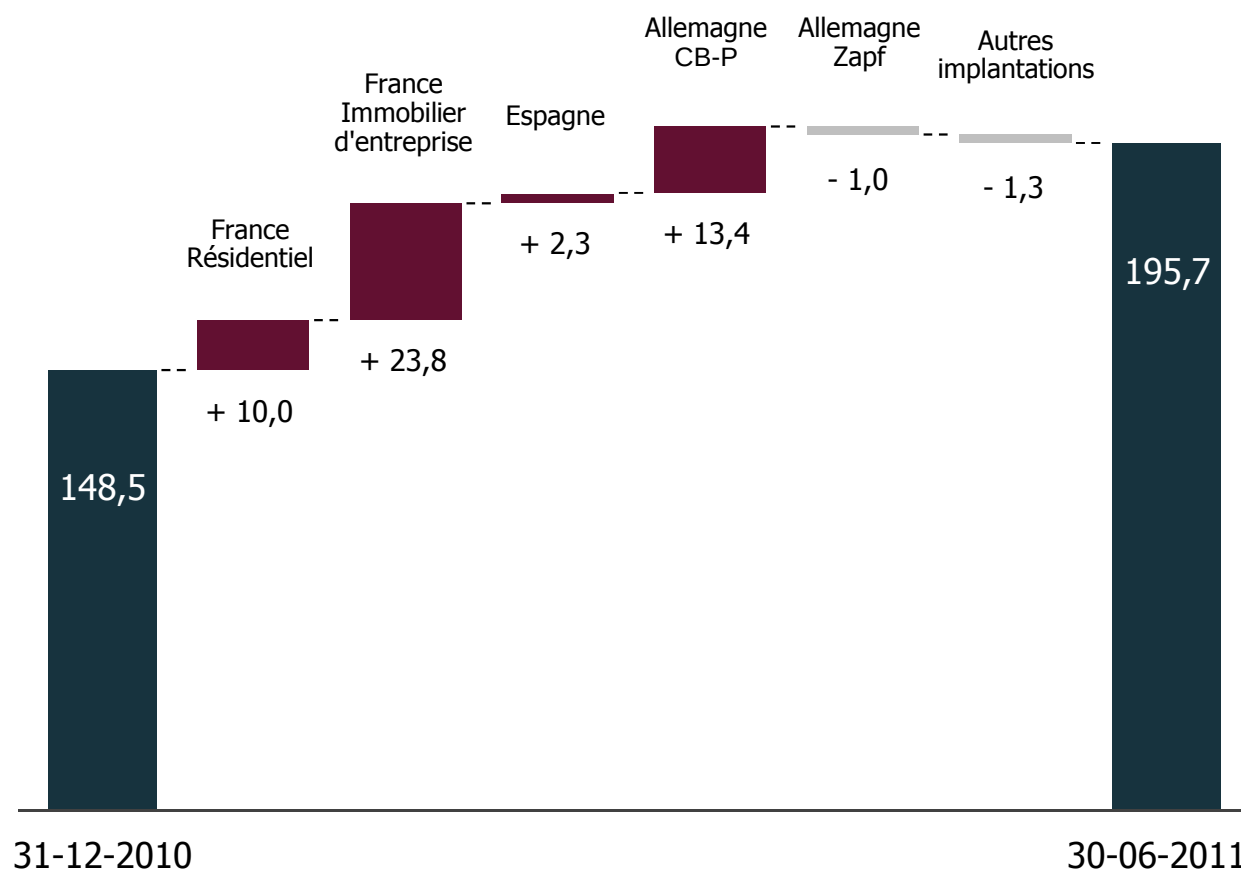
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays



Variation du BFR



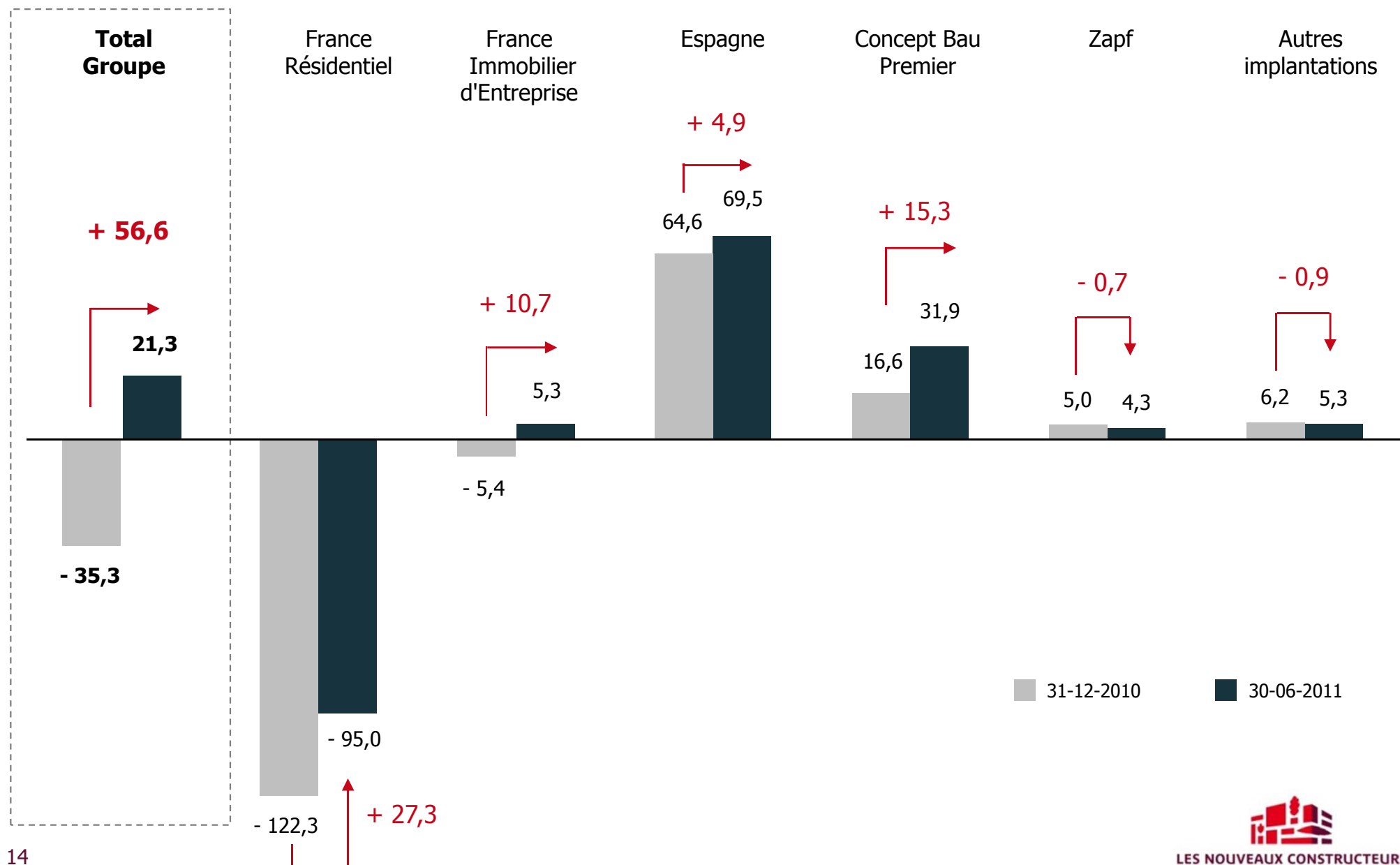
■ France ■ Espagne ■ Allemagne ■ Autres implantations



Eléments financiers

Endettement net par pays

en m€



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Eléments financiers

Structure financière

En m€	30-06-2011	31-12-2010	Variation
Dettes financières non courantes	85,6	47,5	+ 38,1
Dettes financières courantes	85,0	102,0	- 17,0
Retraitement apports promoteurs	- 14,6	- 12,3	- 2,3
Endettement brut	156,0	137,2	+ 18,8
Trésorerie	134,7	172,5	- 37,8
Endettement net	21,3	- 35,3	+ 56,6
Capitaux propres consolidés	186,2	196,3	- 10,1
Endettement net / Capitaux propres consolidés	11,4 %	ns	

Fonds propres consolidés au 30-06-2011	186,2	100 %
France	165,3	89 %
Espagne	1,2	1 %
Allemagne - Concept Bau-Premier	20,0	11 %
Allemagne - Zapf	14,1	8 %
Autres implantations	- 14,4	- 8 %



Berlin - Architecte : Ben Hoffmann



Lyon - Architecte : Cabinet Sud Architectes



Madrid - Architecte : Cano & Escario

3

LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez - Moïse Mitterrand - Olivier Mitterrand





LNC en France

Résidentiel - Bons résultats commerciaux

CA S1 2011 65%

- ♦ 818 réservations au S1 2011 vs 843 au S1 2010
 - Rythmes de vente au détail comparables à 2010 dans un marché en retrait
- ♦ 17 lancements commerciaux au 1^{er} semestre
- ♦ 24 lancements prévus au 2^{ème} semestre vs 13 au S2 2010

Issy-les-Moulineaux



Architecte : Pierre Phily

121 logements

Mise en vente 29 septembre 2011

8 450 €/m² parking inclus

Lyon 7^{ème}



Architecte : Cabinet Hervé Vincent

162 logements

Mise en vente novembre 2010

42 réservations - en 6 mois

4 262 €/m² parking inclus

Romainville



Architecte : Jean-Martin Gruss

60 logements

Mise en vente 25 juin 2011

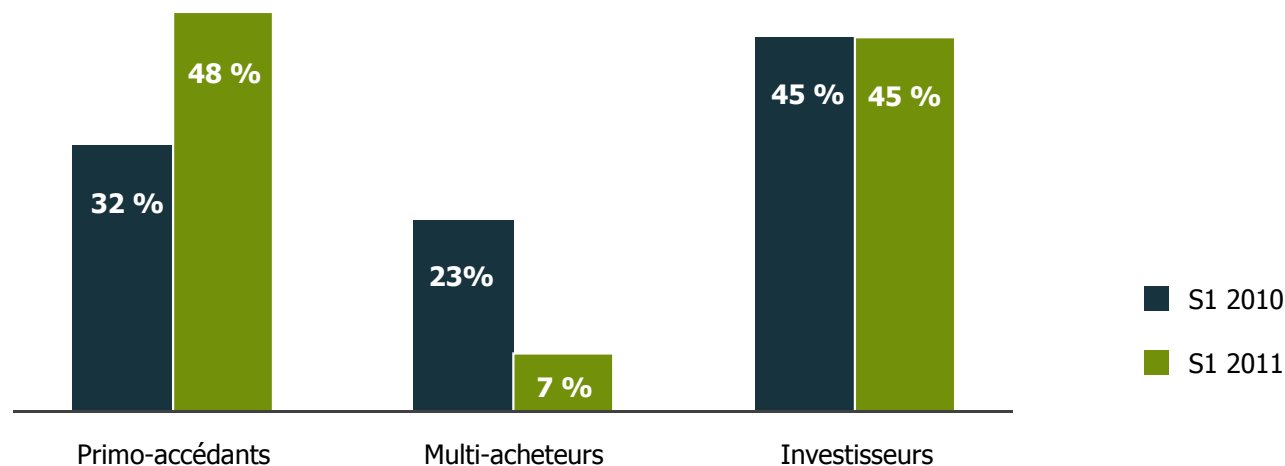
22 réservations - en 2 mois

4 114 €/m² parking inclus



Résidentiel - Evolution du profil des acquéreurs

- ♦ Ventes aux investisseurs : S1 2011 au même niveau que S1 2010
- ♦ Augmentation des primo-accédants



- ♦ Evolutions des mesures gouvernementales



- ◆ Portefeuille foncier : + 11 % vs 31-12-2010
 - 3 910 logements au 30-06-2011 vs 3 525 logements au 31-12-2010
 - 94 % du portefeuille foncier en BBC
- ◆ Succès dans plusieurs consultations foncières
- ◆ Renforcement des critères de sélection des projets

Chaville



Architectes : Marc Breitman et Nada Breitman

Nombre de logements : **197**

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

Prix prévisionnel : **7 400 €/m² parking inclus**

Lyon Confluence



Architecte : Cabinet AFAA - Philippe Audart

Nombre de logements : **55**

Date de mise en vente : **17 septembre 2011**

Prix prévisionnel : **5 200 €/m² parking inclus**



LNC en France

Résidentiel - Acquisition de Cabrita

CA S1 2011 65%



- ♦ Poursuite du développement de LNC dans le Sud
- ♦ Société de promotion immobilière située à Toulouse
 - 4^{ème} région de France : dynamique démographique et économique particulièrement favorables
 - Capacité de production : de 150 à 200 logements par an
 - Effectifs : 18 personnes
- ♦ Acquisition de 100 % du capital le 28 juillet 2011
 - Consolidée à compter du 1^{er} août 2011
- ♦ Des programmes de grande qualité

Toulouse - Beauzelle



Architecte : Tae-Hoon Yoon

Nombre de logements : **114**

Mise en vente le **Avril 2011** - 25 réservations en 5 mois

Prix prévisionnel : **3 332 €/m² parking inclus**

Toulouse - Route de Launaguet



Architecte : Cabinet ARUA

Nombre de logements : **31**

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

Prix prévisionnel : **3 464 €/m² parking inclus**





LNC en France

Investissement en immobilier d'entreprise

CA S1 2011 1%



- ♦ Une ambition de développement et de reconnaissance
 - Création de **LNC Entreprise**
- ♦ Boulogne (92) : négociation exclusive avec un investisseur
 - Programme mixte : bureaux (7 000 m²) et logements (35 appartements)
- ♦ Axes de développement
 - Montrouge (92)
 - Bureaux 26 000 m² - PC déposé
 - Châtenay-Malabry (92)
 - Bureaux (10 000 m²) et logements (140 appartements) - PC déposé
 - Champs sur Marne (77) - Nanterre (92) - Achères (78)
- ♦ Portefeuille foncier en forte augmentation au S1 2011
 - 189 m€ au 30-06-2011 vs 76 m€ au 31-12-2010

Boulogne



Architecte : Bartolo & Villemard

Achères



Architecte : Eric Haour



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



LNC en Allemagne : Concept Bau-Premier

CA S1 2011 6%

Succès des nouveaux programmes



Wir bauen Werte

◆ Bonnes performances commerciales

- Réservations au S1 2011 : 94 logements vs 70 au S1 2010
- Succès des nouveaux programmes
 - Cosimastrasse
 - Nymphenburg II
 - Ika Freudenberg, Gauting et Poing, en collaboration avec Zapf
- Carnet de commandes : 95 m€ au 30-06-2011 vs 66 m€ au 31-12-2010

Munich - Cosimastrasse



Architecte : Atelier Achatz Architekten

◆ Munich : renforcement du portefeuille foncier dans un marché toujours porteur

- 4 terrains acquis au S1 2011 - 148 appartements
- 534 logements au 30-06-2011 vs 483 au 31-12-2010

Munich - Gauting



Conception : Zapf

◆ Livraisons : important programme de livraisons au S2 2011





LNC en Allemagne : Zapf

Bonne activité

CA S1 2011 22%



◆ Entreprise générale de maisons groupées préfabriquées

- Ventes : 255 maisons au S1 2011 vs 178 au S1 2010
- Poursuite des synergies avec Concept Bau-Premier
 - 3 chantiers en cours réalisés par Zapf pour Concept Bau-Premier

Munich - Ika Freudenberg



Conception : Zapf

◆ Garages préfabriqués : renforcement de l'activité

- Ventes : 8 164 unités au S1 2011 vs 6 052 au S1 2010 soit + 35 %
- Part de marché nationale : 20 % des garages préfabriqués
- Négociation avancée pour l'acquisition de capacités supplémentaires
 - Région Rhénanie du Nord - Westphalie : capacités supplémentaires de 2 000 unités par an
 - Economie de coûts de transport et optimisation industrielle

◆ Amélioration de la rentabilité attendue au 2^{ème} semestre

- 18 maisons livrées au S1 2011 - Environ 300 prévues sur l'exercice





LNC en Espagne

CA S1 2011 4%

Livraison des 2 premiers programmes à prix maîtrisés au S2



♦ Activité commerciale : marché plus difficile en 2011

- Réservations : 60 logements au S1 2011 vs 138 au S1 2010
 - Nouveaux programmes à prix maîtrisés : 34 logements
- Diminution du nombre de logements achevés invendus
 - 96 logements au 30-06-2011 vs 115 au 31-12-2010

Madrid



Architecte : Jose Carlos Rasines

♦ Hausse du chiffre d'affaires et de la rentabilité attendues au S2

- 34 logements livrés au S1 2011 - Environ 200 prévus pour l'exercice
- 4 programmes à livrer au S2 2011, dont 2 à prix maîtrisés et 2 du secteur libre

Barcelone

♦ Portefeuille foncier : renforcé en appartements à prix maîtrisés

- Acquisition de 4 terrains
 - Communauté de Madrid et Région de Barcelone
 - Environ 210 appartements à prix maîtrisés
- 568 logements au 30-06-2011 vs 395 au 31-12-2010



Architecte : Cabinet SOB Architectos



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Villeurbanne - Architecte : Thierry Roche



Montpellier - Architecte : Jacques Ferrier



Marseille - Architecte : M2DC

4

Conclusion Olivier Mitterrand





Conclusion

Bonnes perspectives pour le S2

♦ Poursuite du recentrage vers la France

- Augmentation de l'offre commerciale en mettant l'accent sur la rentabilité
- Effort important en matière de développement
 - Toulouse : 6^{ème} implantation géographique
 - Création d'une Direction de Programmes "Grand Paris"
- Création d'une Direction centralisée des produits : optimisation technique et innovation architecturale

♦ Immobilier d'entreprise : projets importants en cours

- Ambition de développement
- Création de **LNC Entreprise**

♦ Affirmation du positionnement de LNC

- Présence dans les agglomérations françaises à fort potentiel démographique et économique
- Montée en gamme
- Maintien d'un bon équilibre entre investisseurs et accédants
- Sélectivité accrue dans les maîtrises foncières



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Chaville - Architectes : Marc Breitman et Nada Breitman

Résultats semestriels 2011

