



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Résultats annuels 2011

Boulogne
Architectes : Bartolo & Villemard

Jeudi 29 mars 2012





Sommaire

- 1 Introduction
Olivier Mitterrand
- 2 Éléments financiers
Paul-Antoine Lecocq
- 3 LNC dans ses marchés
Fabrice Desrez
Moïse Mitterrand
- 4 Conclusion
Olivier Mitterrand

Arche Horizon – Nanterre
Architecte : Farshid Moussavi



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



1

Introduction

Olivier Mitterrand

Boulogne
Architectes : Bartolo & Villemard



LNC en 2011

De bons résultats

- **Activité commerciale en forte hausse**
 - Nette progression des réservations : 821m€ + 30% vs 2010
 - Immobilier d'entreprise : vente de l'immeuble de Boulogne

- **Bonne visibilité pour l'activité 2012**
 - Carnet de commandes : 784m€ + 51% vs 2010 soit 17 mois d'activité
 - Portefeuille foncier : 1 441m€ + 34 % vs 2010 soit 30 mois d'activité

- **Chiffre d'affaires globalement stable**
 - Nette amélioration au S2 en Allemagne et en Espagne

- **Forte amélioration du résultat opérationnel courant : + 24%**

- **Bilan toujours solide**



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



Montrouge
Architectes: cabinet EDCM



Chiffres clés 2011

en m€	2011	2010
Chiffre d'affaires	524,1	540,0
Marge brute	128,7	110,4
<i>Taux de marge brute</i>	<i>24,6%</i>	<i>20,4%</i>
Résultat opérationnel courant	29,9	24,1
<i>Marge opérationnelle courante</i>	<i>5,7%</i>	<i>4,5%</i>
Résultat net part du groupe	15,1	15,1

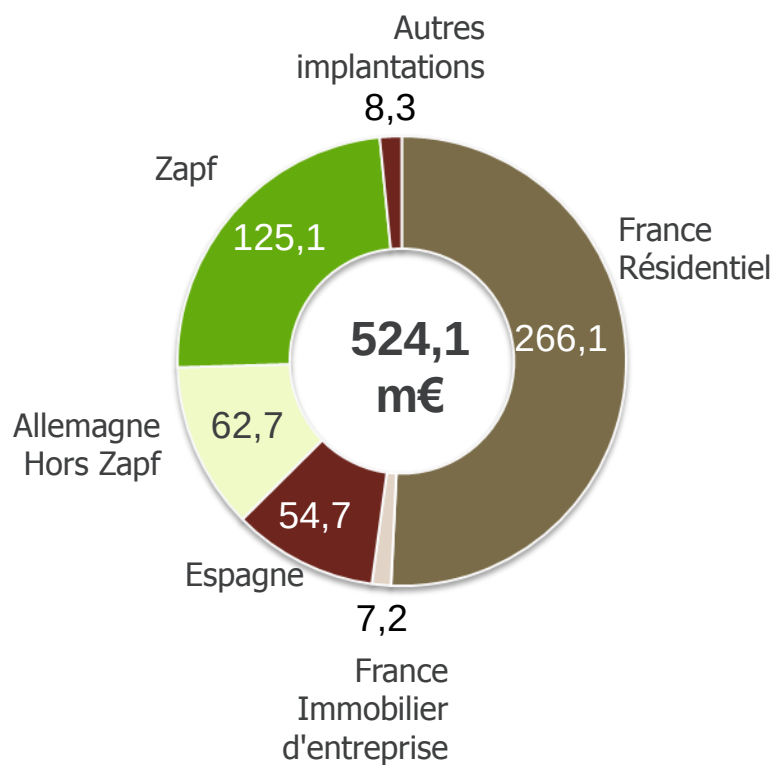
en m€	31/12/2011	31/12/2010
BFR	161,0	148,5
Trésorerie nette	29,3	35,3
Fonds propres consolidés	208,3	196,3



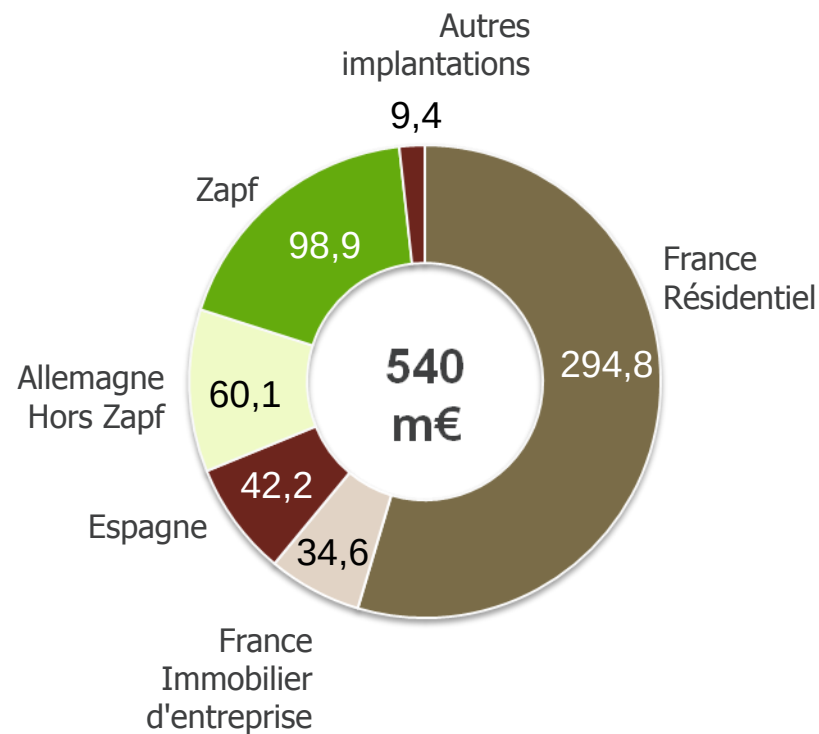
Chiffre d'affaires

2011

en m€



2010





Analyse géographique de la rentabilité

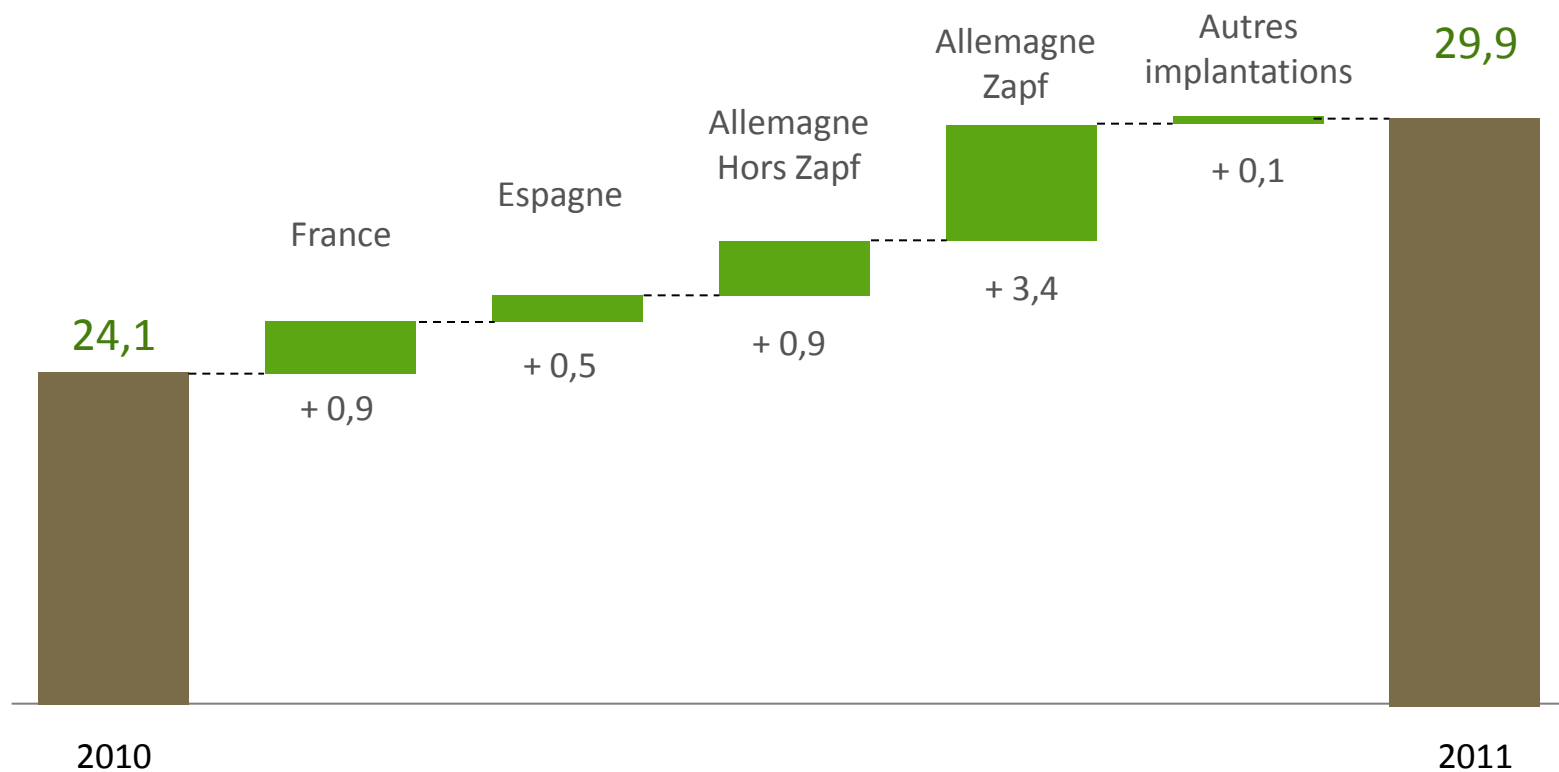
	2011		2010		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€
Marge brute	128,7	24,6%	110,4	20,4%	19,0
France Résidentiel	63,1	23,7%	54,8	18,6%	8,3
France Immobilier d'entreprise	3,0	41,7%	2,7	7,8%	0,3
Espagne	7,9	14,4%	9,3	22,0%	-1,4
Allemagne hors Zapf	13,6	21,7%	11,9	19,8%	1,7
Zapf	39,2	31,3%	30,7	31,0%	8,5
Autres implantations	1,9	22,9%	1,0	10,6%	1,6

Résultat opérationnel courant	29,9	5,7%	24,1	4,5%	5,5
France Résidentiel	15,1	5,7%	15,1	5,1%	0
France Immobilier d'entreprise	0,5	6,9%	-0,4	-1,2%	0,9
Espagne	5,0	9,1%	4,5	10,7%	0,1
Allemagne hors Zapf	3,9	6,2%	3	5,0%	0,9
Zapf	5,7	4,6%	2,3	2,3%	3,4
Autres implantations	-0,3	-3,6%	-0,4	-4,3%	0,2



Evolution du résultat opérationnel courant

en m€





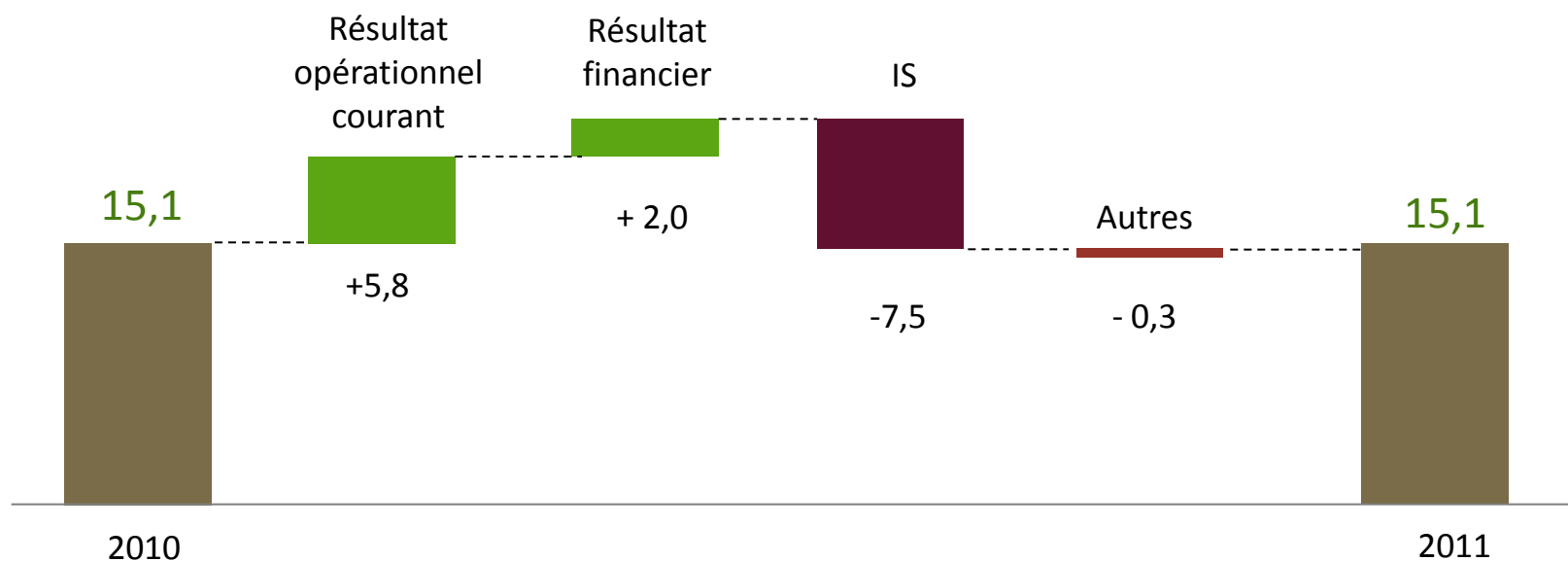
Analyse du coût de l'endettement

	2011	2010
m€		
Coût de l'endettement brut	5,5	7,1
Intérêts stockés (IAS 23)	2,9	1,9
Total intérêts payés	8,4	9,0
Endettement brut moyen	146	162
Taux sur endettement brut moyen	5,8%	5,5%
Euribor 3M moyen	1,4%	0,8%



Résultat net part du groupe

en m€

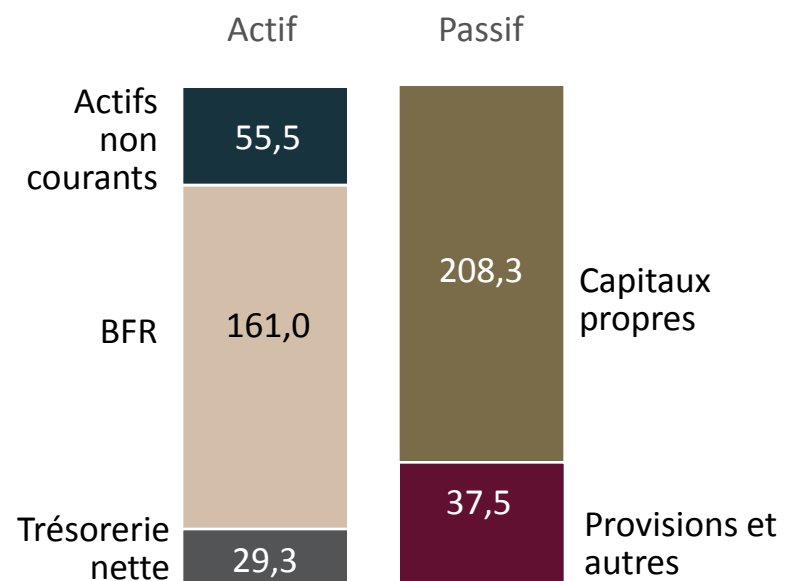




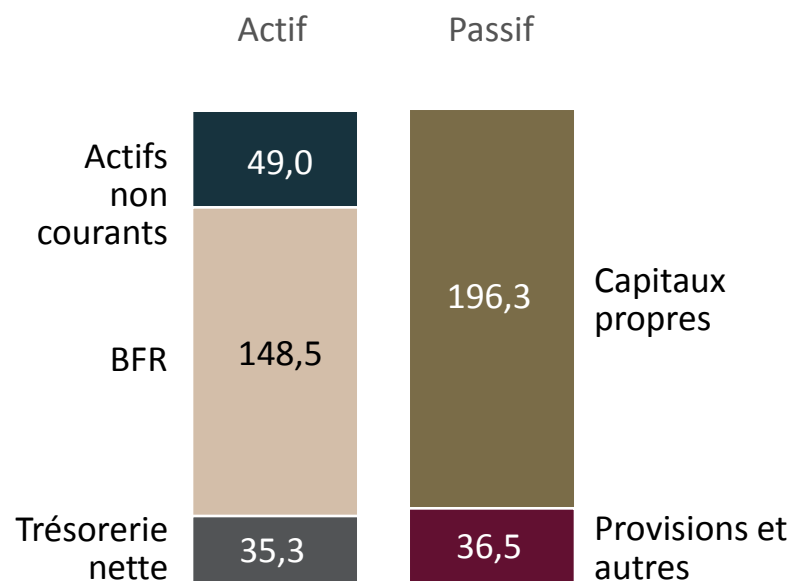
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2011



Bilan au 31 décembre 2010

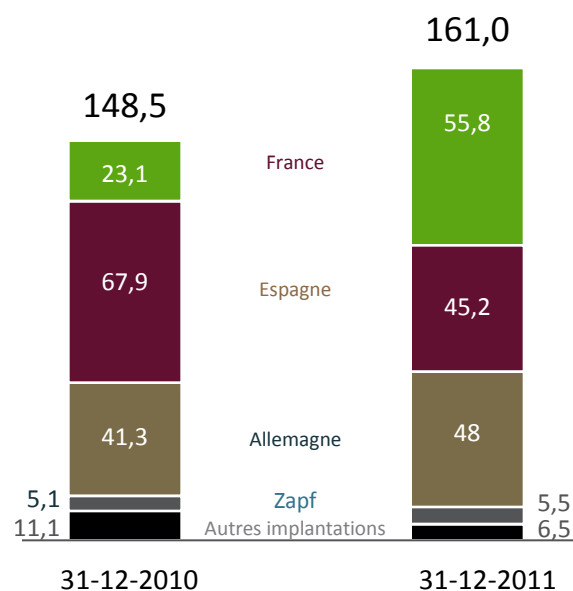




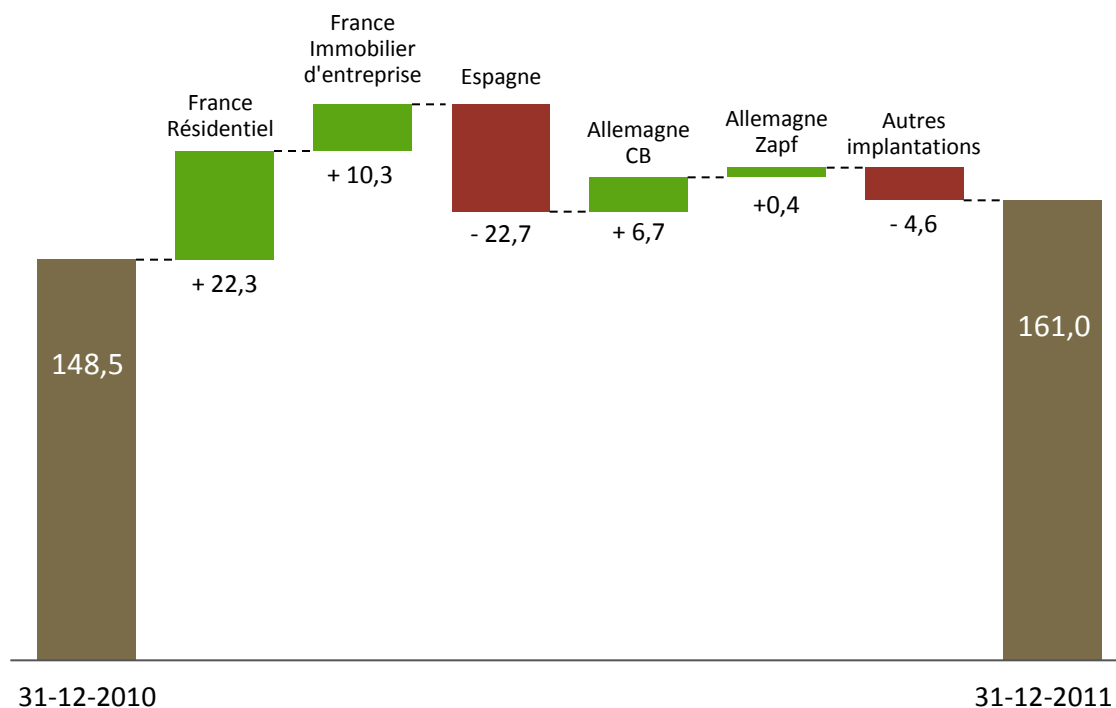
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays

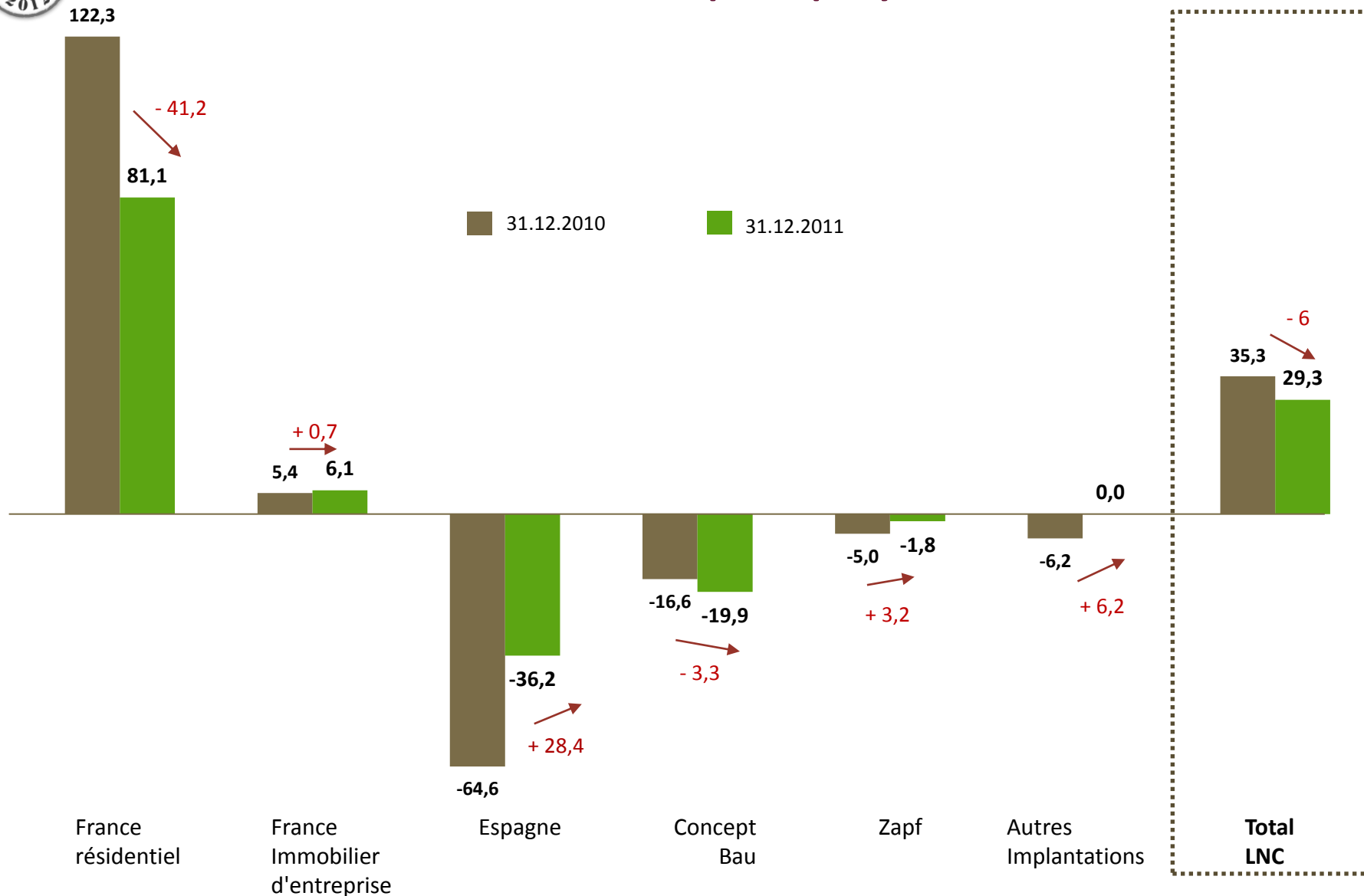


Variation du BFR





Situation de trésorerie par pays





Structure financière

En millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Dettes financières non courantes	-71,1	-47,5	-23,6
Dettes financières courantes	-63,3	-102,0	38,7
-retraitement apports promoteurs	12,1	12,3	-0,2
Endettement brut	-122,3	-137,2	14,9
Trésorerie	151,6	172,5	-20,9
Trésorerie nette	29,3	35,3	-6,0
Capitaux propres consolidés	208,3	196,3	11,6
Endettement net / Capitaux propres conso	ns	ns	

Fonds propres consolidés au 31/12/2011	m€	%
France	164,7	79%
Espagne	4,8	2%
Concept Bau	25,4	12%
ZAPF	22,4	11%
Portugal- Pologne-Indonésie	-9,0	-4%



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



3

LNC dans ses marchés

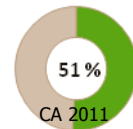
Fabrice Desrez
Moïse Mitterrand

*Bussy-Saint-Georges – "Entrée de ville"
Architecte : Michel Macary SCAU*



LNC en France

Résidentiel - Excellents résultats commerciaux



- Forte progression des réservations dans un marché en retrait : 505 m€ + 23 %
 - 2 247 réservations vs 1 817 réservations en 2010
- Accélération des mises en vente : 39 programmes lancés en 2011 vs 30 en 2010



Architecte : Pierre Phily

Issy-les-Moulineaux Haut de Seine

121 logements
Mise en vente 29 septembre 2011
70 réservations en 3 mois
8 450 €/m² parking inclus



Architecte : Hervé Vincent

Lyon - Rhône

162 logements
Mise en vente Date Nov 2010
140 réservations en 16 mois
4 343 €/m² parking inclus



Francis Miltat Architectes

Stains Seine Saint Denis

90 logements
Mise en vente Mai 2011
53 réservations - en 10 mois
2 963 €/m² parking inclus



Architecte : Emmanuel Dujardin

Chateaufort Les Martigues Bouches du Rhône

288 logements
Mise en vente Octobre 2011
38 réservations - en 3 mois
2 567 €/m² parking inclus

- Portefeuille foncier : 1 092 m€ + 54 % vs 31-12-2010
 - 5 497 logements au 31-12-2011 vs 3 525 logements au 31-12-2010
- Nombreux succès dans les consultations foncières

Nanterre - Haut de Seine



210 appartements

Architectes : Farshid Moussavi

Vourles - Rhône



50 appartements

Architecte : Maurice Angel

Chaville - Haut de Seine



160 appartements

Architectes :
Nada Breitman & Marc Breitman

Trappes - Yvelines



119 appartements

Architecte: Architectonia/Hugues Jirou

- Baisse de la fréquentation des bureaux de vente
- Ralentissement des rythmes de ventes
- Une demande toujours présente



Le Mesnil Saint Denis
Yvelines

21 maisons individuelles
71 logements collectifs
Mise en vente : mi-mars 2012
4 080 €/m² parking inclus

Architecte : cabinet GERU

- Des logements plus accessibles à la majorité des ménages ⇒ Baisse des coûts
- Centralisation accrue au niveau national pour l'optimisation des processus
- Sélectivité pour les affaires nouvelles
- Adaptation des programmes plus difficiles à vendre

Marseille - Bouches du Rhône



78 appartements

Architecte : M2DC

Louvres - Val d'Oise



62 appartements

Architecte : Atelier BLM / Elliott LAFFITTE



LNC en France

Développement en immobilier d'entreprise



- Création de LNC Entreprise : un nouvel axe de développement
- Boulogne (92) : vente d'un projet important à un investisseur
 - Bureaux - 7 000 m²
 - Livraison programmée pour le T3 2013
- Des projets en cours de lancement commercial
 - Montrouge (92) : Bureaux 24 500 m² - PC obtenu
 - Châtenay-Malabry (92) : Bureaux - 10 000 m² - PC obtenu
- Des projets à l'étude
 - Achères (78) - Nanterre (92) - Noisy le Grand (93) - Paris
- Portefeuille foncier en forte augmentation
 - 140 m€ au 31-12-2011 vs 76 m€ au 31-12-2010

Chatenay -Malabry



Architecte : Hubert Godet

Achères

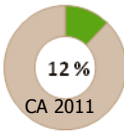


Architecte : Eric Haour



LNC en Allemagne : Concept Bau

Succès des nouveaux programmes à Munich



- Chiffre d'affaires en progression : 62,7 m€
 - 149 logements livrés en 2011
 - Forte proportion d'appartements à prix unitaires élevés
- Bonnes performances commerciales
 - Succès des programmes commercialisés à Munich
 - Réservations: 274 logements vs 147 logements en 2010
 - Progression du carnet de commandes : + 42 %
94 m€ au 31-12-2011
- Recentrage effectif sur Munich
 - Expiration de l'option d'achat d'un terrain à Francfort
 - Portefeuille foncier: 260 logements au 31-12-2011 vs 483 au 31-12-2010

Munich - Cosimastrasse



Achatz Architekten

Munich - Lichtblicke Thalkirchen



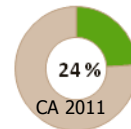
GKK + Architekten



LNC en Allemagne : Zapf

Très bon niveau d'activité

ZAPF



- Amélioration des résultats
 - Nette progression du chiffre d'affaires : 125,1 m€ +26,5%
 - Progression de la rentabilité au 2^{ème} semestre
 - Carnet de commandes: 59 m€ + 20 %
- Garages préfabriqués : 60% du CA
 - Ventes : 15 251 unités en 2011 vs 10 183 en 2010 soit + 50 %
 - Leader du marché allemand : 20 % des garages préfabriqués
 - Capacité renforcée avec l'acquisition des actifs d'Estelit
- Entreprise générale de maisons groupées préfabriquées
 - 313 maisons livrées en 2011 vs 215 en 2010 soit + 45 %



Munich - Ika Freudenberg



Conception : Zapf



LNC en Espagne

Livraison des 2 premiers programmes à prix maîtrisés



- Augmentation du chiffre d'affaires
 - 2 premiers programmes à prix maîtrisés livrés soit 114 appartements
- Baisse de l'endettement net de 64 m€ à 36 m€
- Réservations en retrait : 239 logements en 2011 vs 314 en 2010
 - Programmes à prix maîtrisés essentiellement : 159 logements
 - Vente en bloc à un établissement bancaire : 42 logements + un terrain
- Poursuite de la diminution du nombre de logements achevés invendus
 - 46 logements au 31-12-2011 vs 115 au 31-12-2010

Madrid –Residencial Arrayan



Architectes : Jesus David Ramos Pino
y Carlos Parra Cuenca

Madrid – Paracuellos Residencial Mirador De Quevedo



Architectes : Cano_&_Escario





LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

4

Conclusion

Olivier Mitterrand

Lyon – "Yves Farges"
Architecte : Hervé Vincent



Conclusion

Adaptation au marché en 2012

- **Adaptation de la stratégie**
 - Effort permanent d'adéquation des produits à la demande
 - Accent toujours porté sur la rentabilité
 - Vigilance accrue dans les maîtrises foncières
- **France : poursuite du recentrage**
 - France : 85% du portefeuille foncier (IE compris)
 - Implantation dans les agglomérations françaises à fort potentiel démographique et économique
 - Important carnet de commandes pour 2012 ⇒ Bonne visibilité pour l'exercice en cours
- **Immobilier d'entreprise : ambition de développement**
 - Projets importants en cours
 - Capacité à sélectionner et maîtriser des opportunités
- **Solidité de la structure financière**
- **Dividende proposé à l'AG : 0,50 € par action**