



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



Résultats semestriels 2012



Nanterre-Arche Horizon
Architecte : Farshid Moussavi



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



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



1

Introduction

Olivier Mitterrand

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



LNC au 1^{er} semestre 2012

Bonne résistance de LNC en France

- **Activité commerciale soutenue**
 - Nette progression des réservations : 343m€ + 14% vs S1 2011
 - Bonne tenue de l'activité résidentielle en France : 263m€ + 36% vs S1 2011
- **Chiffre d'affaires en hausse : 212 m€ + 19% vs S1 2011**
 - Programme de livraisons concentré au 2^{ème} semestre
- **Implantations étrangères**
 - Zapf : difficultés opérationnelles dans l'activité construction
 - Espagne : poursuite du désendettement et diminution du stock de logements invendus
 - Cession de l'activité en Indonésie
- **Rentabilité : résultat net globalement stable**
 - Nette amélioration en France
 - Impact négatif de Zapf Bau



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq



*Lyon Confluence – Le Denuzière
Architecte: Philippe Audart*



S1 2012 - Chiffres clés

en m€	S1 2012	S1 2011
Chiffre d'affaires	212,0	178,0
Marge brute	46,4	42,7
<i>Taux de marge brute</i>	21,9%	24,0 %
Résultat opérationnel courant	-2,9	0,0
<i>Marge opérationnelle courante</i>	-1,4%	0,0 %
Résultat net part du groupe	-0,1	0,1

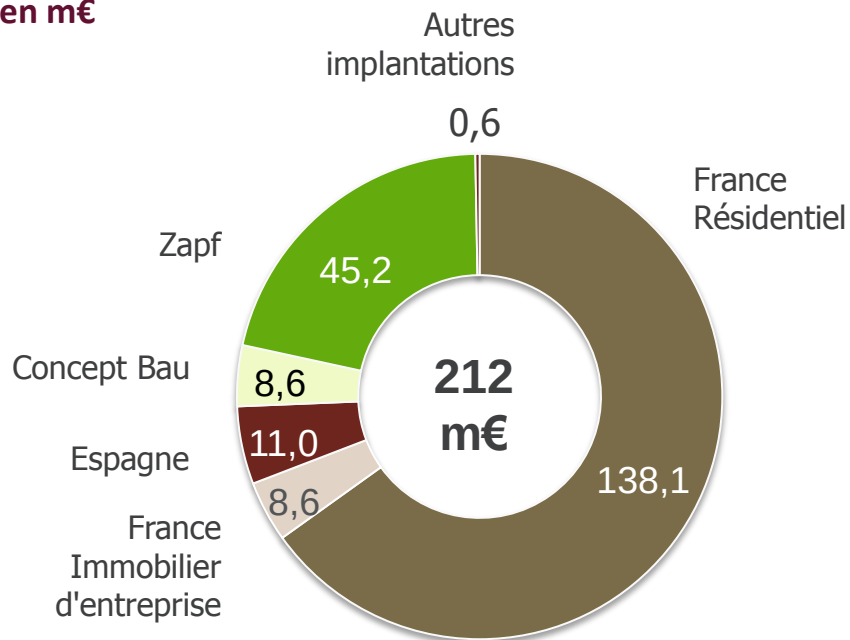
en m€	30-06-2012	31-12-2011
BFR	178,5	161,0
Endettement net (-) / Trésorerie nette (+)	-1,4	29,3
Endettement net / Capitaux propres	1%	ns



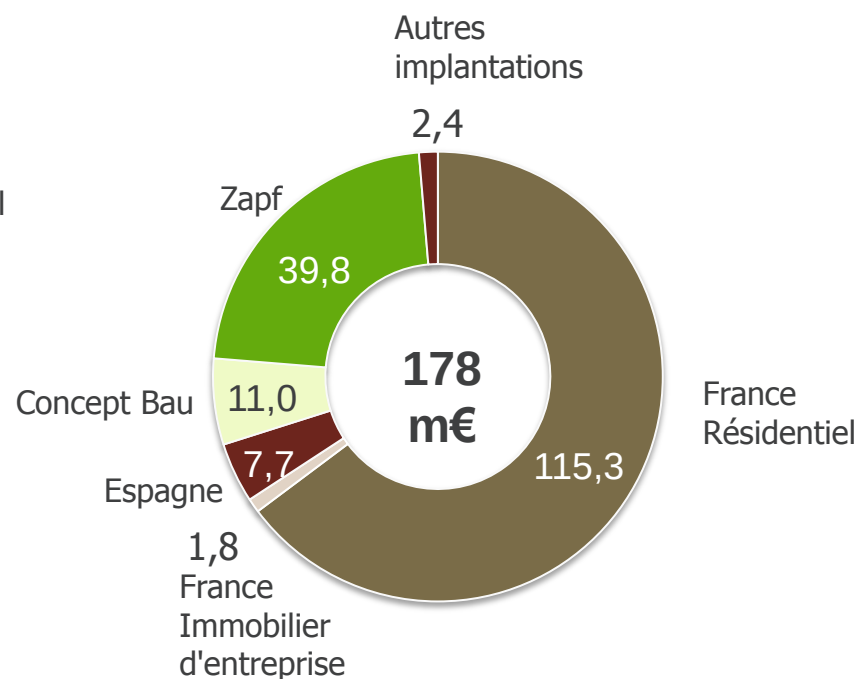
Chiffre d'affaires

S1 2012

en m€



S1 2011





Analyse géographique de la rentabilité

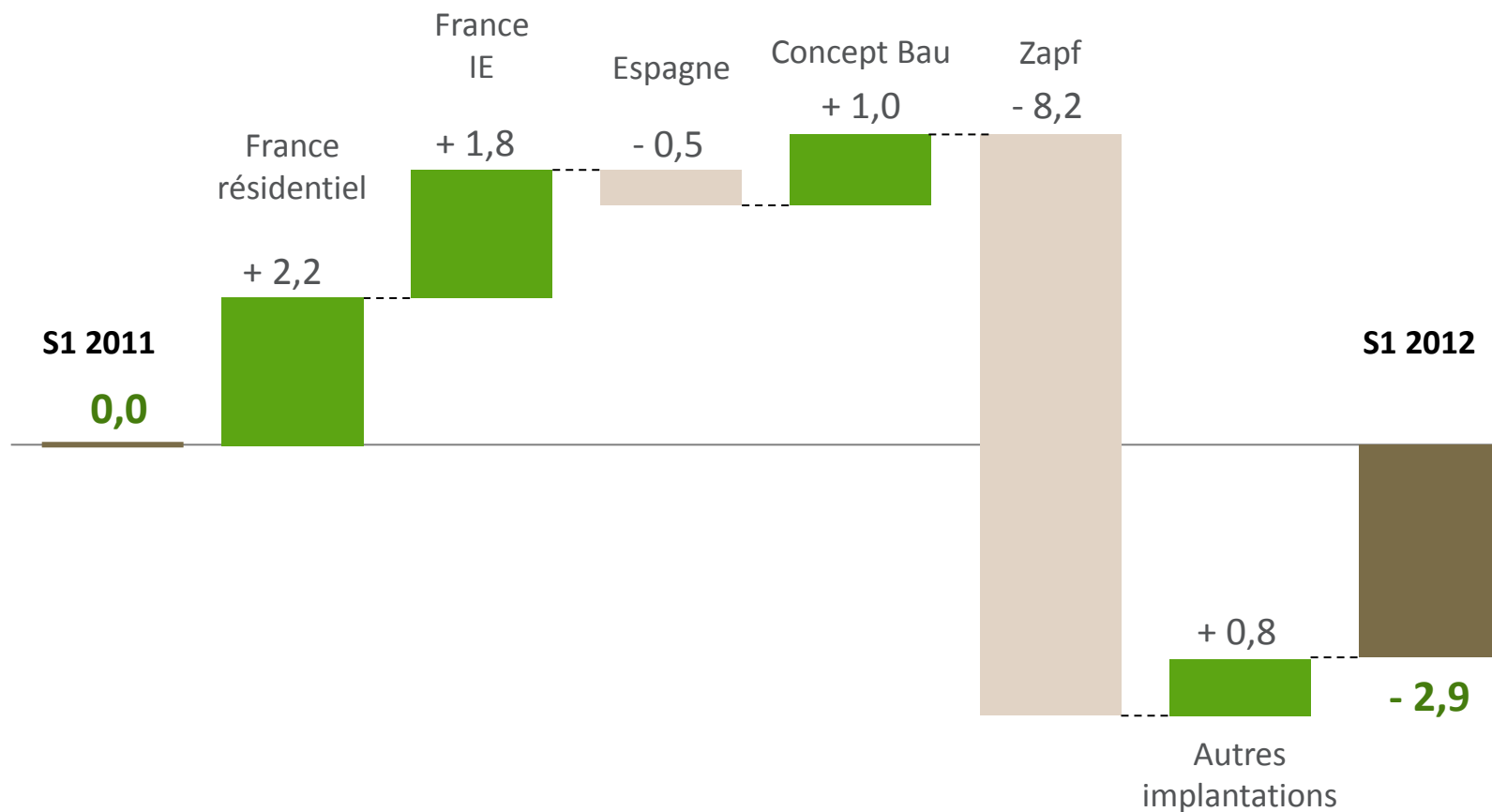
	S1 2012		S1 2011		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€
Marge brute	46,4	21,9%	42,7	24,0 %	3,7
France Résidentiel	34,6	25,0%	26,1	22,6 %	8,5
France Immobilier d'entreprise	2,3	26,7%	0,5	27,8 %	1,8
Espagne	0,1	0,9%	0,5	6,5 %	-0,4
Concept Bau	2,1	24,4%	2,5	22,7 %	-0,4
Zapf	7,1	15,8%	12,3	30,9 %	-5,2
Autres implantations	0,2	33,3%	0,8	33,3 %	-0,6

Résultat opérationnel courant	-2,9	-1,4%	0	0,0%	-2,9
France Résidentiel	10,1	7,3%	7,9	6,9%	2,2
France Immobilier d'entreprise	1,3	15,1%	-0,5	-27,8%	1,8
Espagne	-1,7	-15,5%	-1,2	-15,6%	-0,5
Concept Bau	-1,1	-12,8%	-2,1	-19,1%	1,0
Zapf	-12,0	-26,5%	-3,8	-9,5%	-8,2
Autres implantations	0,5	83,3%	-0,3	-12,5%	0,8



Evolution du résultat opérationnel courant

en m€





Coût de l'endettement

	S1 2012	S1 2011
m€		
Coût de l'endettement brut	1,9	2,3
Intérêts stockés (IAS 23)	1,3	1,5
Total intérêts payés	3,2	3,8
Endettement brut moyen	130	146
Taux sur endettement brut moyen	4,9 %	5,2 %
Euribor 3M moyen	0,9 %	1,3 %

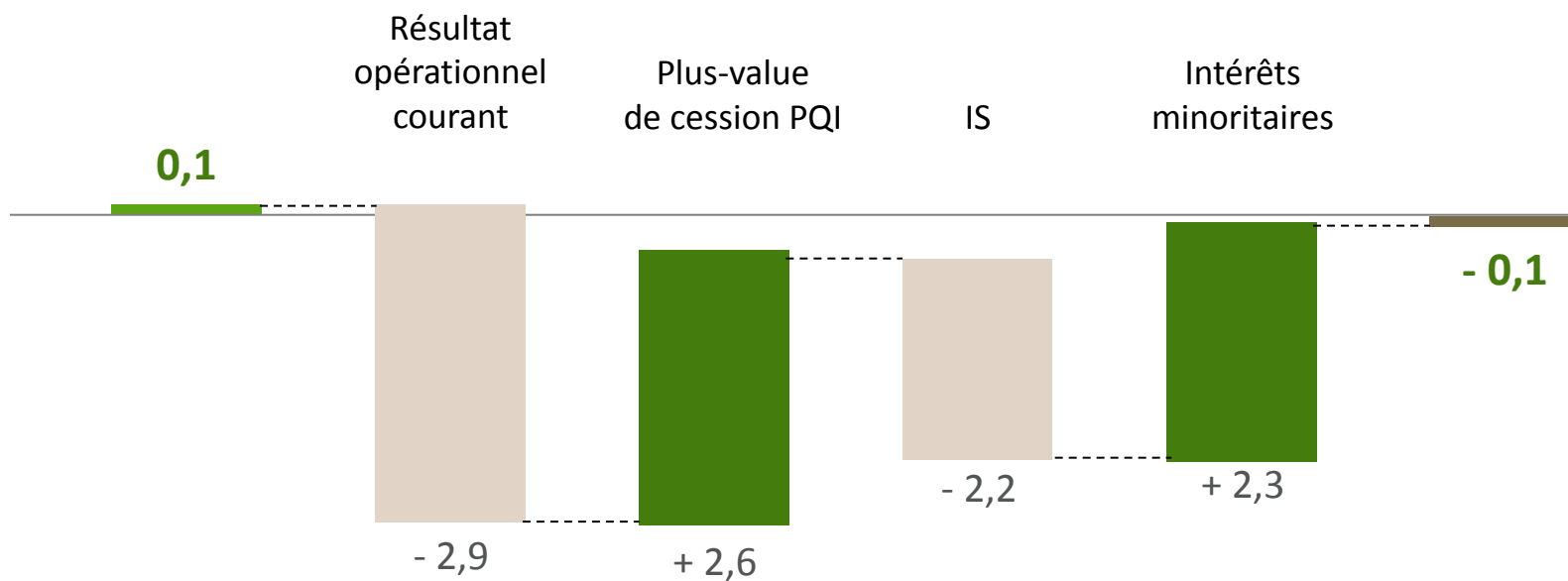


Résultat net part du groupe

en m€

S1 2011

S1 2012

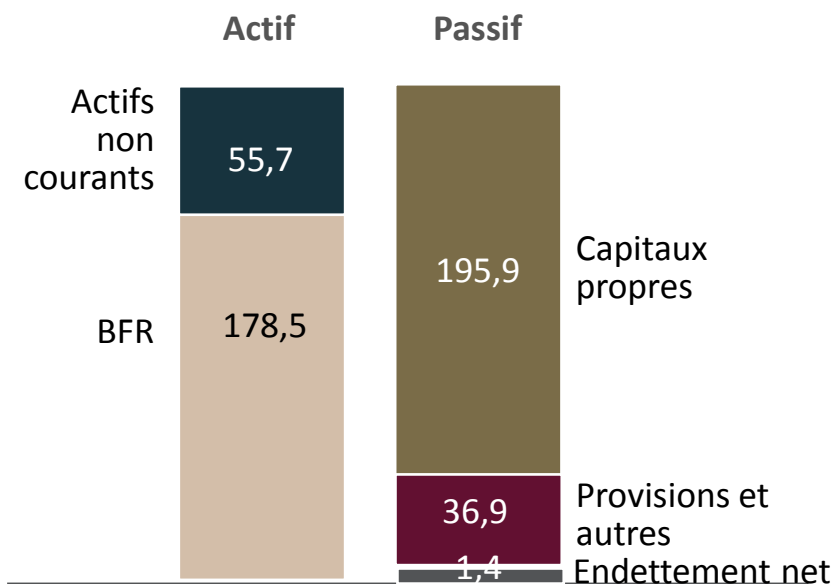




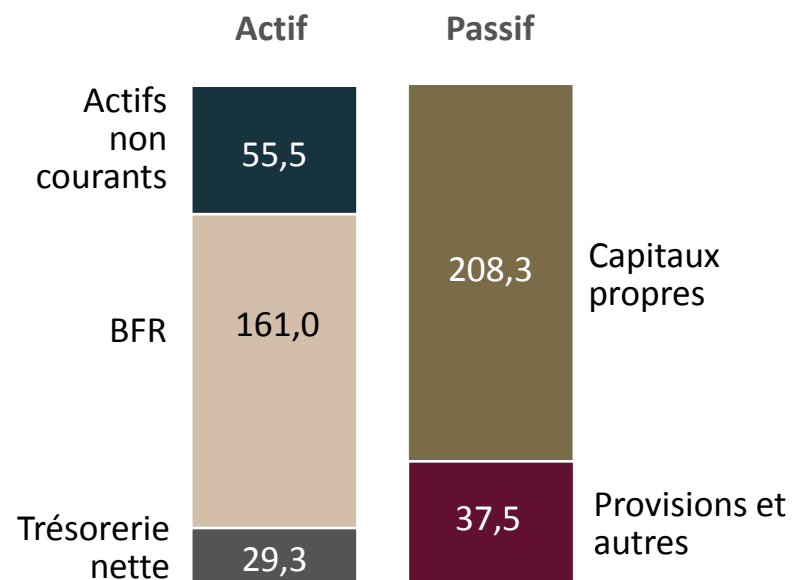
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 30 juin 2012



Bilan au 31 décembre 2011

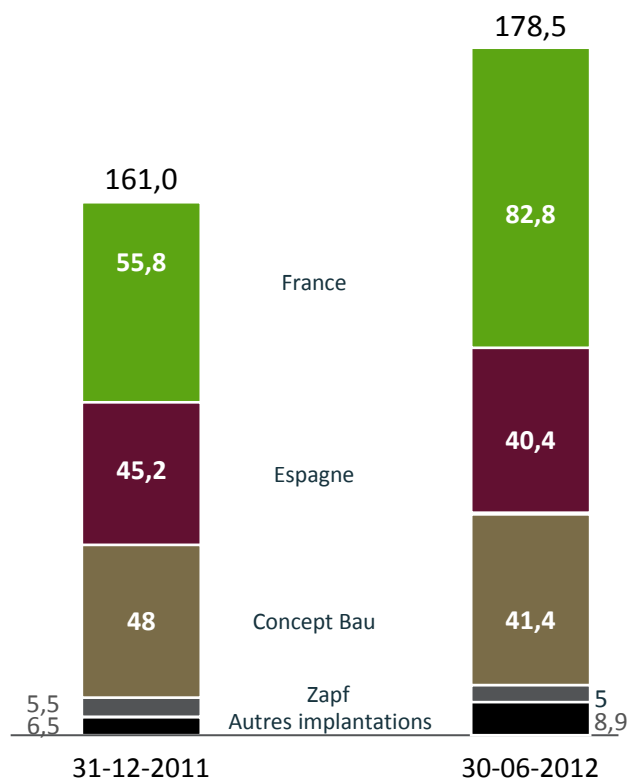




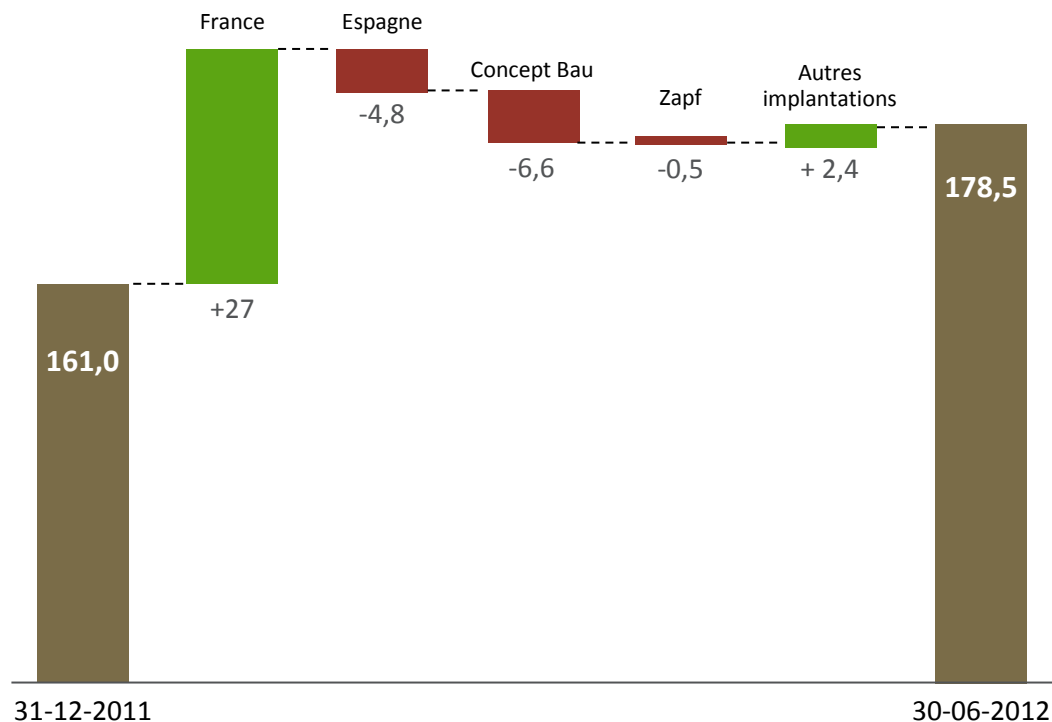
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays



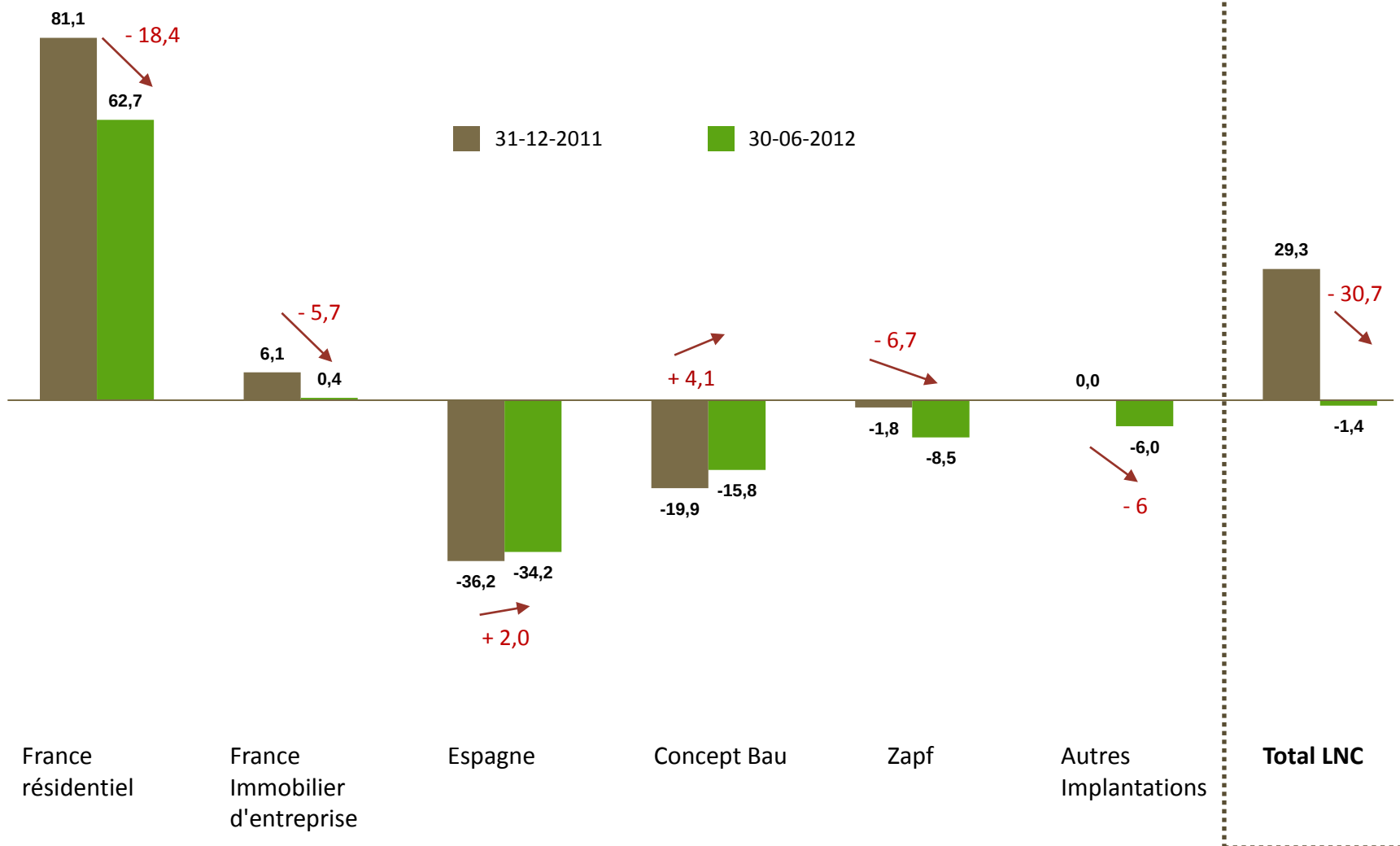
Variation du BFR





Situation de trésorerie par pays

en m€





Structure financière

En millions d'euros	30-06-2012	31-12-2011	Variation
Dettes financières non courantes	-73,2	-71,1	-2,1
Dettes financières courantes	- 65,3	- 63,3	-2,0
-Retraitement apports promoteurs	12,9	12,1	0,8
Endettement brut	-125,7	-122,3	-3,4
Trésorerie	124,2	151,6	-27,4
Endettement net / Trésorerie nette	-1,4	29,3	-30,7
Capitaux propres consolidés	195,9	208,3	-12,4
Endettement net / Capitaux propres conso	0,7 %	ns	

Fonds propres consolidés au 30 - 06 - 2012	m€	%
France	169,6	87%
Espagne	2,1	1%
Concept Bau	25,5	13%
Zapf	9,4	5%
Autres implantations	- 10,7	- 5%



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



3

LNC dans ses marchés

Fabrice Desrez
Moïse Mitterrand
Olivier Mitterrand

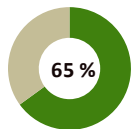


Marseille – Les Terrasses Clerissy
Architecte : Archimed / François Garbit



LNC en France

Résidentiel – Bonne performance commerciale



CA S1 2012

- Activité commerciale soutenue dans un marché en net retrait

- Réservations : 263 m€ vs 194m€ au S1 2011 + 36 %
- 1117 logements vendus vs 818 en 2011 + 37 %

- Offre à la vente plus importante après les nombreux lancements commerciaux du S2 2011

- Adaptation de l'offre à la demande actuelle

- Ralentissement de la fréquentation des bureaux de vente et des rythmes de vente

Drancy - Auguste Blanqui
Seine-Saint-Denis



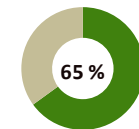
Architecte : Cabinet EXTRATELIER / André Saliani

230 logements
Mise en vente mai 2012
47 réservations
3 300 €/m² Parking inclus



LNC en France

Résidentiel – Diminution du portefeuille foncier



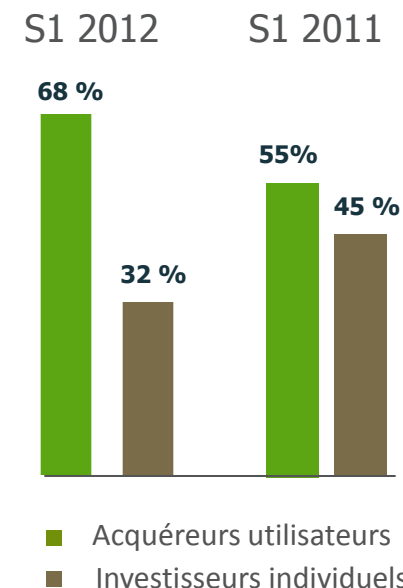
CA S1 2012

- Changement du profil de la clientèle :
nette prépondérance des acquéreurs utilisateurs
- Réduction du portefeuille foncier : - 12% vs 31-12-2011
 - Renforcement des critères de sélection des terrains
 - 7 maitrises foncières nettes contre 17 au S1 2011

Sartrouville - Yvelines



Architecte : Architecture Développement / Alain Lelieur

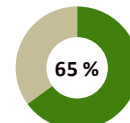


184 logements
Mise en vente : 2013
3600 €/m² en TVA 7%
parking inclus



LNC en France

Résidentiel – Adaptation à la nouvelle donne du marché en 2012



CA S1 2012

- **Sélectivité** encore accrue pour les affaires nouvelles
- **Réduction des coûts** par une centralisation accrue de l'organisation au niveau national
- **Adaptation** immédiate des programmes en cas de difficulté commerciale

Tigery - Essonne



165 logements
Mise en vente Avril 2012
Collectifs : 3650 €/m² parking inclus
Maisons : 3400 €/m² parking inclus
Nombre de réservations : 11

Architecte : Xavier Bohl

- Boulogne (92) : construction en cours
 - Bureaux - 7 000 m²
 - Livraison programmée pour le T3 2013

Boulogne – 50 Route de la Reine - Projet



Architectes : Bartolo & Villemard

- Un environnement difficile pour la commercialisation
 - Montrouge (92) : Bureaux 24 500 m² - PC purgé
 - Châtenay-Malabry (92) : Bureaux - 10 000 m² - PC purgé

**Boulogne –
50 Route de la Reine - Chantier**



- Importants projets à l'étude
 - Achères (78) - Paris Rive Gauche (75)
 - Paris Porte Pouchet (75) - Bagnolet (93)
 - Montrouge 2 (92) - Champs sur Marne (77)

Montrouge - White

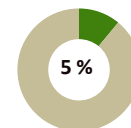


Architectes: Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



LNC en Espagne

5% du chiffre d'affaires du groupe



CA S1 2012

- Appartements à prix maîtrisés: poursuite du succès commercial
 - 180 appartements réservés au S1 2012 vs 60 au S1 2011
 - 95% du carnet de commandes au 30 juin
- Baisse continue du nombre de logements achevés invendus
 - 25 logements au 30-06-2012 vs 46 au 31-12-2011
 - Impact persistant sur les marges
- 3 programmes à livrer au 2^{ème} semestre
 - 1 programme à Madrid et 2 à Barcelone
 - 246 appartements prévus au S2 vs 59 livrés au S1
- Baisse nette du portefeuille foncier
 - 169 logements vs 358 au 31-12-2011

Madrid
Residencia Parque Henares II



Architectes : Cano y Escario - Diego Escario

Barcelone
Hospitalet - Edifici H Centre



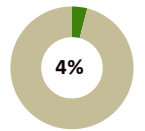
Architectes : Carlos Ferrater, Sergi Banch y Sandra Rodà





LNC en Allemagne : Concept Bau

Important programme de livraisons au 2^{ème} semestre



CA S1 2012

- Chiffre d'affaires : 8,6 m€ vs 11m€ au S1 2011
 - 10 logements haut de gamme livrés au S1 2012
 - Livraison de 170 logements prévue au S2
- Performances commerciales satisfaisantes
 - Réservations: 86 logements vs 94 logements au S1 2011
 - Baisse du prix unitaire des logements vendus
 - Hausse du carnet de commandes : 114 m€ + 21 % vs 31-12-2011
- Stabilité du portefeuille foncier
 - Portefeuille foncier: 253 logements vs 260 au 31-12-2011

Münich
Cosimastrasse



Achatz Architekten
Walter Achatz-Alexander Jacobowski

Münich
Isar Tor

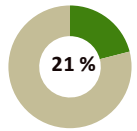


Allmann Sattler Wappner Architekten
Alexandra Wagner



LNC en Allemagne : Zapf

Difficultés opérationnelles chez Zapf Bau



CA S1 2012

■ Zapf Bau : chute de la rentabilité en entreprise générale

- Diversification mal maîtrisée dans les petits collectifs
- Mauvaise estimation des coûts de construction
- Changement de l'équipe de management
- Mise en place d'un plan social en Juillet 2012
- Redimensionnement et recentrage de l'activité en maisons individuelles

■ Garages préfabriqués: bonne tenue de l'activité

- Leader du marché allemand
- 72 % du CA au S1
- 6745 unités livrées au S1 2012 + 11% vs S1 2011
- Maintien des marges

Garching

Professor-Angermair-Ring



Conception : Zapf Bau





LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



4

Conclusion

Olivier Mitterrand

*Boulogne – 50 Route de la Reine
Architectes : Bartolo & Villemard*



Conclusion

Bonne visibilité en France pour l'année à venir

ACTIVITÉ

- Recentrage sur la France
 - France : près de 90% du portefeuille foncier (IE compris)
 - Persistance de demandes ciblées
 - Carnet de commandes : 572 m€ soit près de 24 mois d'activité
- Importants programmes de livraisons au second semestre

RENTABILITE

- Augmentation du taux de marge en France
- Assainissement de Zapf - Bau

DEVELOPPEMENT

- Vigilance accrue dans les maîtrises foncières et la mise au point des programmes
- Structure financière solide