

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs Information Semestrielle au 30 juin 2008

- Chiffre d'affaires en hausse : +24%
- Réservations en légère baisse : -4%
- Carnet de commandes : +9% soit 15 mois d'activité

PARIS, jeudi 31 juillet 2008 - La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son chiffre d'affaires au 30 juin 2008.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	S1 2008	S1 2007	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	231,9	187,6	+24%
Réservations (TTC)	274	284	-4%
Carnet de commandes (HT)	720	660	+9%
Portefeuille foncier (HT)	1 249	1 497	-17%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" Notre chiffre d'affaires progresse au 1^{er} semestre 2008 de 24% et nous maintenons notre objectif de croissance entre 10% et 15% pour l'année entière. Cependant, si notre carnet de commandes se maintient à un niveau élevé, les réservations en baisse depuis le début de l'exercice illustrent le contexte de marché qui s'est durci significativement au cours des derniers mois, particulièrement en Espagne. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2008, le chiffre d'affaires LNC s'est élevé à 231,9 millions d'euros, en progression de 24%, par rapport au 30 juin 2007.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR IMPLANTATION

En millions d'euros HT	S1 2008	S1 2007	Variation
France	142,7	111,7	+28%
Espagne	39,1	8,7	+350%
Allemagne	46,5	64,0	-27%
Autres implantations	3,7	3,2	+16%
Total	231,9	187,6	+24%

En France, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2008 progresse de 28% par rapport au 1^{er} semestre 2007. CFH, acquis en octobre 2007, a contribué pour 27,7 millions d'euros au chiffre d'affaires du semestre.

En Espagne, 165 logements ont été livrés au cours des six premiers mois 2008 contre seulement 38 au cours de la même période en 2007. Le taux de désistement sur les livraisons potentielles a été de 18% au cours du semestre, en ligne, à ce niveau, avec l'estimation de 10% à 20% faite par LNC en début d'année.

En Allemagne, la baisse du chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2008 s'explique par un volume plus faible de chantiers achevés pour la période considérée : 105 livraisons contre 162 un an auparavant. A titre d'information, le plan de production prévoit un nombre de livraisons plus important au 2^{ème} semestre.

La progression du poste **autres implantations** s'explique par la hausse du volume d'activité à Jakarta. La décision d'arrêter l'activité au Portugal a conduit le groupe à classer cette activité selon la norme IFRS 5, et donc de ne plus prendre en compte le chiffre d'affaires de la filiale locale.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations sont en légère baisse de 4% par rapport au 1^{er} semestre 2007.

MONTANT DES RESERVATIONS – RESIDENTIEL

En millions d'euros (TTC)	S1 2008	S1 2007	Variation
France	194	168	+15%
Espagne	17	58	-71%
Allemagne	53	50	+7%
Autres implantations	10	8	+36%
Total	274	284	-4%

En France, les réservations augmentent de 15% au 1^{er} semestre 2008, soutenues notamment par les ventes en bloc à des institutionnels. Ces ventes en bloc ressortent à 34 millions d'euros au 30 juin 2008 contre 19 millions d'euros à la même période de l'année précédente. Les ventes aux particuliers ont, quant à elles, progressé de 6% par rapport au 1^{er} semestre 2007, avec toutefois des rythmes de vente par programme en baisse de 30% environ.

En Espagne, dans un marché à l'arrêt depuis la mi-mars, les réservations, nettes des désistements, ont été nulles au cours du 2^{ème} trimestre. LNC rappelle qu'il compte à ce jour en Espagne 11 programmes en chantier, dont le niveau de commercialisation moyen à fin juin 2008 est de 60%, et qui constituent la priorité de la filiale, 4 programmes en pré-commercialisation dont le chantier n'a pas été démarré et 10 terrains non commercialisés.

En Allemagne, le montant total de réservations s'élève à 53 millions d'euros au 1^{er} semestre 2008, en hausse de 7% par rapport au 1^{er} semestre 2007. Ce résultat s'explique notamment par le succès de récents lancements commerciaux visant une clientèle plus haut de gamme, le segment de marché le plus porteur actuellement dans ce pays.

CARNET DE COMMANDES

Le carnet de commandes de LNC s'établit à 720 millions d'euros au 30 juin 2008, en hausse de 9% en un an.

CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN

En millions d'euros HT	30-06-2008	30-06-2007	Variation
France	485	318	+53%
Espagne	96	172	-44%
Allemagne	125	156	-20%
Autres implantations	14	15	-9%
Total	720	660	+9%

Le carnet de commandes au 30 juin 2008 représente 15 mois d'activité, sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 18 mois au 1^{er} semestre 2007.

En France, la progression de 53% s'explique notamment par la contribution de l'immobilier d'entreprise, dont le carnet de commandes s'élève à 125 millions d'euros au 30 juin, comparé à 17 millions d'euros un an plus tôt. CFH, dont l'acquisition est intervenue au 4^{ème} trimestre 2007, participe également pour 60 millions d'euros à la hausse de ce poste.

En Espagne, le carnet de commandes au 30 juin 2008 est en baisse de 44% par rapport à celui du 30 juin 2007. Cette baisse s'explique par les conditions actuelles de marché qui se sont traduites par un volume de réservations nettement inférieur au volume de livraisons des douze derniers mois.

En Allemagne, le carnet de commandes, hors programme exceptionnel de Netzaberg, atteint 93 millions d'euros au 30 juin 2008 en hausse de 33% par rapport au 30 juin 2007 où il s'établissait à 70 millions d'euros.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 juin 2008, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 1 249 millions d'euros soit 2,2 années d'activité, sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois. Au 30 juin 2007, il représentait 3,3 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 JUIN

En millions d'euros HT	2008	2007	Variation
France	694	768	-10%
Espagne	168	408	-59%
Allemagne	218	170	+28%
Autres implantations	169	150	+12%
Total	1 249	1 497	-17%

Il est en repli en France en raison de la diminution du rythme d'acquisition de terrains à la suite du ralentissement commercial observé depuis l'été 2007. Le repli est encore plus marqué en Espagne, où LNC a arrêté toute acquisition de nouveaux terrains depuis juin 2007 et a mis en suspens le développement des dix terrains non commercialisés, qui sortent ainsi du portefeuille foncier.

PERSPECTIVES

Dans un marché sensiblement ralenti en France et devenu très difficile en Espagne, l'activité enregistrée par LNC au 1^{er} semestre permet néanmoins de confirmer l'objectif de croissance du chiffre d'affaires 2008 entre 10% et 15%, à conditions de marché équivalentes.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats du 1^{er} semestre 2008 : mardi 30 septembre 2008 (après la clôture de NYSE-Euronext Paris).

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

La société, fondée par Olivier Mitterrand, est un acteur important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne, et de bureaux, en France et dans différents pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 55 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités, en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Ainsi, solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie originale de développement européen, intervenant au total dans quinze des plus grandes agglomérations de l'Union Européenne.

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, compartiment B, depuis le 16 novembre 2006 (code "LNC" - code ISIN : FR0004023208)

Retrouvez tous les communiqués de presse Les Nouveaux Constructeurs à l'adresse Internet suivante : <http://www.les-nouveaux-constructeurs.fr/finances/communiques>

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs

Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Directeur Délégué

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 96

E-mail : rarzel@lncsa.fr

PRESSE

Agence Cap & Cime

Tél : + 33 (0)1 44 50 50 57

E-mail : agence@capetcime.fr

LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin

Tel : +33 (0)1 44 50 39 30

E-mail : nancy.levain@ltvalue.com

E-mail : maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR POLE

En millions d'euros HT	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	71,3	71,4			52,2	59,5	56,1	90,3
Espagne	8,5	30,5			7,7	1,0	0,5	69,7
Allemagne	9,6	36,9			21,7	42,3	54,9	66,9
Autres implantations	3,2	0,5			1,5	1,7	2,3	7,4
Total	92,6	139,3			83,0	104,5	113,8	234,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS – RESIDENTIEL (Y COMPRIS VENTES INSTITUTIONNELLES)

En milliers d'euros TTC	S1 2008	S1 2007	Variation
France ⁽¹⁾	223	231	-3%
Espagne ⁽²⁾	275	312	-12%
Allemagne ⁽³⁾	275	255	+8%
Jakarta ⁽⁴⁾	103	74	+39%
LNC	226	239	-5%

(1) y compris TVA de 19,60% (2) y compris TVA Accession de 7% (3) pas de TVA (4) y compris TVA de 10% en Indonésie

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	S1 2008	S1 2007	Variation
France	869	730	+19%
Espagne	61	187	-67%
Allemagne	181	186	-3%
Autres implantations	100	84	+19%
Total	1 211	1 187	+2%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	104	90			75	94	64	61
Espagne	19	-2			31	27	13	4
Allemagne	33	20			28	22	21	27
Autres implantations	6	4			5	3	7	8
Total	161	112			138	146	106	100

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	482	485			295	317	394	433
Espagne	130	96			150	172	185	121
Allemagne	129	125			165	156	134	100
Autres implantations	13	14			14	15	17	13
Total	754	720			625	660	729	668

PORTEFEUILLE FONCIER AU 30 JUIN

En nombre d'unités	2008	2007	Variation
France	3 299	3 838	-14%
Espagne	601	1 470	-59%
Allemagne	646	562	+15%
Autres implantations	1 471	1 311	+12%
Total	6 017	7 181	-16%

Hors immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	762	694			859	768	735	825
Espagne	359	168			367	408	367	377
Allemagne	256	218			182	170	206	259
Autres implantations	283	169			113	150	209	272
Total	1 659	1 249			1 521	1 497	1 516	1 733

Hors immobilier d'entreprise

AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de base enregistré auprès de l'AMF sous le numéro I.06-155 puissent avoir un impact sur les activités de LNC SA et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la société présentée au chapitre 6 du document de base. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.