

Résultats semestriels 2013

Jeudi 26 septembre 2013



La Folie - Montpellier
Architecte: Farshid Moussavi

Sommaire

1

Introduction

Moïse Mitterrand

2

Éléments financiers

Paul-Antoine Lecocq

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

Fabrice Desrez

Moïse Mitterrand

4

Conclusion

Moïse Mitterrand



Rueil Malmaison

Architecte : Nada et Marc Breitmman

1

Introduction

Moïse Mitterrand



Marseille Louvain

Architecte: Cabinets Tangram Architectes et Carta et Associés

Les Nouveaux Constructeurs au 1^{er} semestre 2013

Hausse du résultat opérationnel courant

- Hausse du chiffre d'affaires : 268,4 m€ + 27 % vs S1 2012
- Amélioration du résultat opérationnel courant
 - 3,8m€ vs -1,1m€ au S1 2012
- France: bonne résistance des ventes au détail
 - Réservations individuelles : 207 m€ - 8% vs S1 2012
 - Ventes en bloc : décalage au S2 de signatures programmées au S1
 - Progression de la rentabilité opérationnelle : 9,5% vs 8% au S1 2012
- Implantations étrangères
 - Zapf: répercussions des difficultés opérationnelles de 2012 dans l'activité construction
 - Concept Bau : amélioration de la rentabilité attendue au S2
 - Espagne: important programme de livraison dans les derniers mois de l'exercice
- Stabilité du carnet de commandes et du portefeuille foncier depuis le 31-12-2012
 - Carnet de commandes: 760m€ +3% soit 15 mois d'activité
 - Portefeuille foncier résidentiel : 1 544m€ soit 2,5 ans d'activité

2

Éléments financiers

Paul - Antoine Lecocq



Noisy le Sec
Architectes: Lambert & Lénack

S1 2013 - Chiffres clés

en m€	S1 2013	S1 2012*	S1 2012
Chiffre d'affaires	268,4	212,0	212,0
Marge brute	44,8	39,3	46,4
<i>Taux de marge brute</i>	16,7%	18,5%	21,9%
Résultat opérationnel courant	3,8	-1,1	-2,9
<i>Marge opérationnelle courante</i>	1,4%	-0,5%	-1,4%
Résultat net part du groupe	0,9	1,1	-0,1

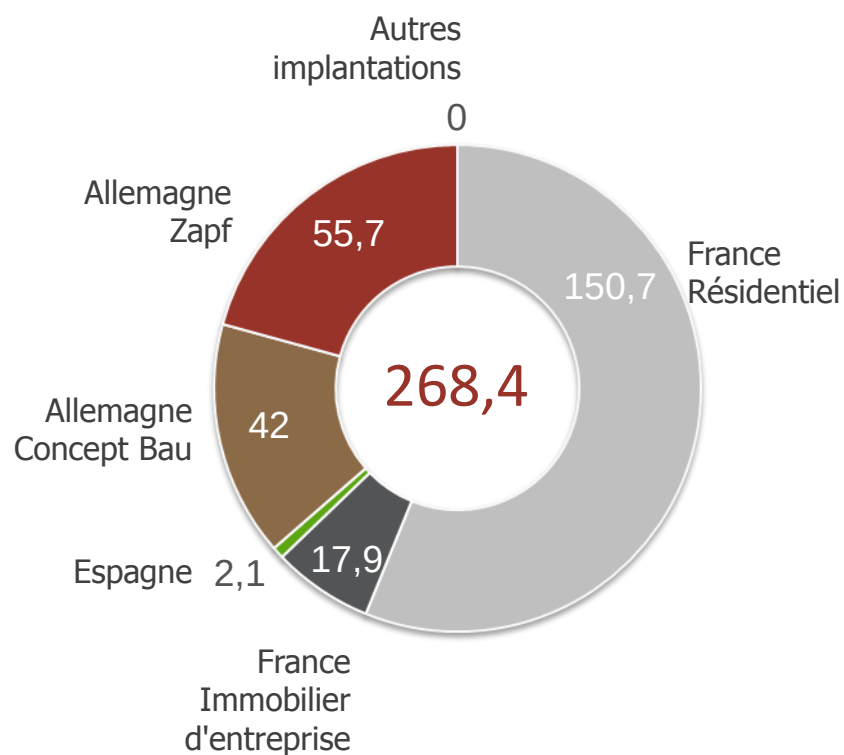
en m€	30-06-2013	31-12-2012*	31-12-2012
BFR	239,8	239,0	223,9
Endettement net / Trésorerie nette	- 20,4	- 21,6	- 21,6
Fonds propres consolidés	225,8	223,5	213,0

* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

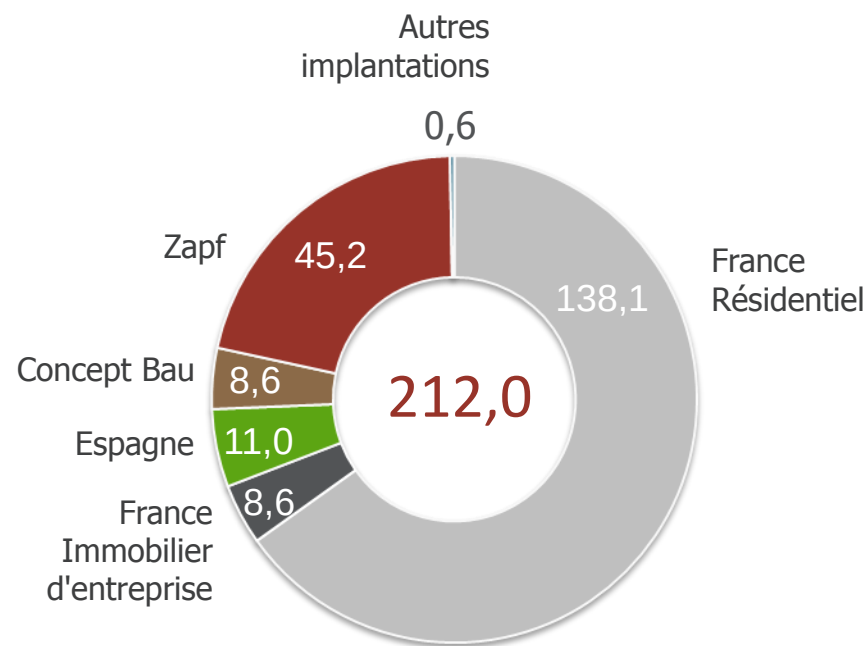
Chiffre d'affaires

S1 2013

en m€



S1 2012



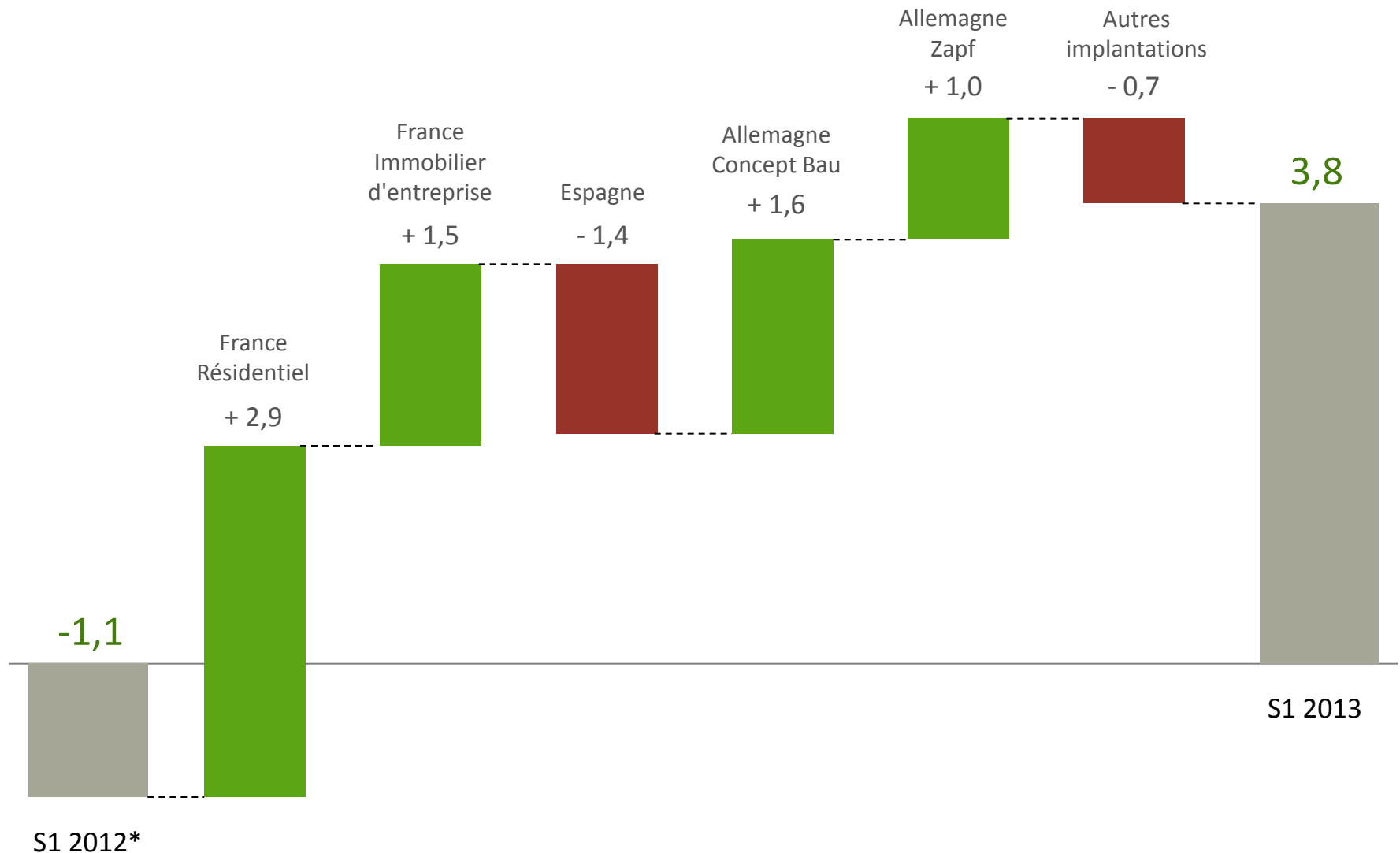
Analyse géographique de la rentabilité

	S1 2013		S1 2012*		S1 2012		Variation
	en m€	% du CA	en m€	% du CA	en m€	% du CA	
Marge brute	44,8	16,7%	39,3	18,5%	46,4	21,9%	5,5
France Résidentiel	28,8	19,1%	27,8	20,1%	34,6	25,0%	1,0
France Immobilier d'entreprise	4,7	26,3%	2,1	24,4%	2,3	26,7%	2,6
Espagne	-0,6	-28,6%	0,0	0,0%	0,1	0,9%	-0,6
Allemagne Concept Bau	4,3	10,2%	2,1	24,4%	2,1	24,4%	2,2
Allemagne Zapf	7,6	13,6%	7,1	15,8%	7,1	15,8%	0,5
Autres implantations	0,0	ns	0,2	33,3%	0,2	33,3%	-0,2
Résultat opérationnel courant	3,8	1,4%	-1,1	-0,5%	-2,9	-1,4%	4,9
France Résidentiel	12,8	8,5%	9,9	7,2%	10,1	7,3%	2,9
France Immobilier d'entreprise	3,3	18,4%	1,8	20,9%	1,3	15,1%	1,5
Espagne	-1,6	-76,2%	-0,2	-1,8%	-1,7	-15,5%	-1,4
Allemagne Concept Bau	0,5	1,2%	-1,1	-12,8%	-1,1	-12,8%	1,6
Allemagne Zapf	-11,0	-19,7%	-12,0	-26,5%	-12,0	-26,5%	1,0
Autres implantations	-0,2	NS	0,5	83,3%	0,5	83,3%	-0,7

* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

Evolution du résultat opérationnel courant

en m€



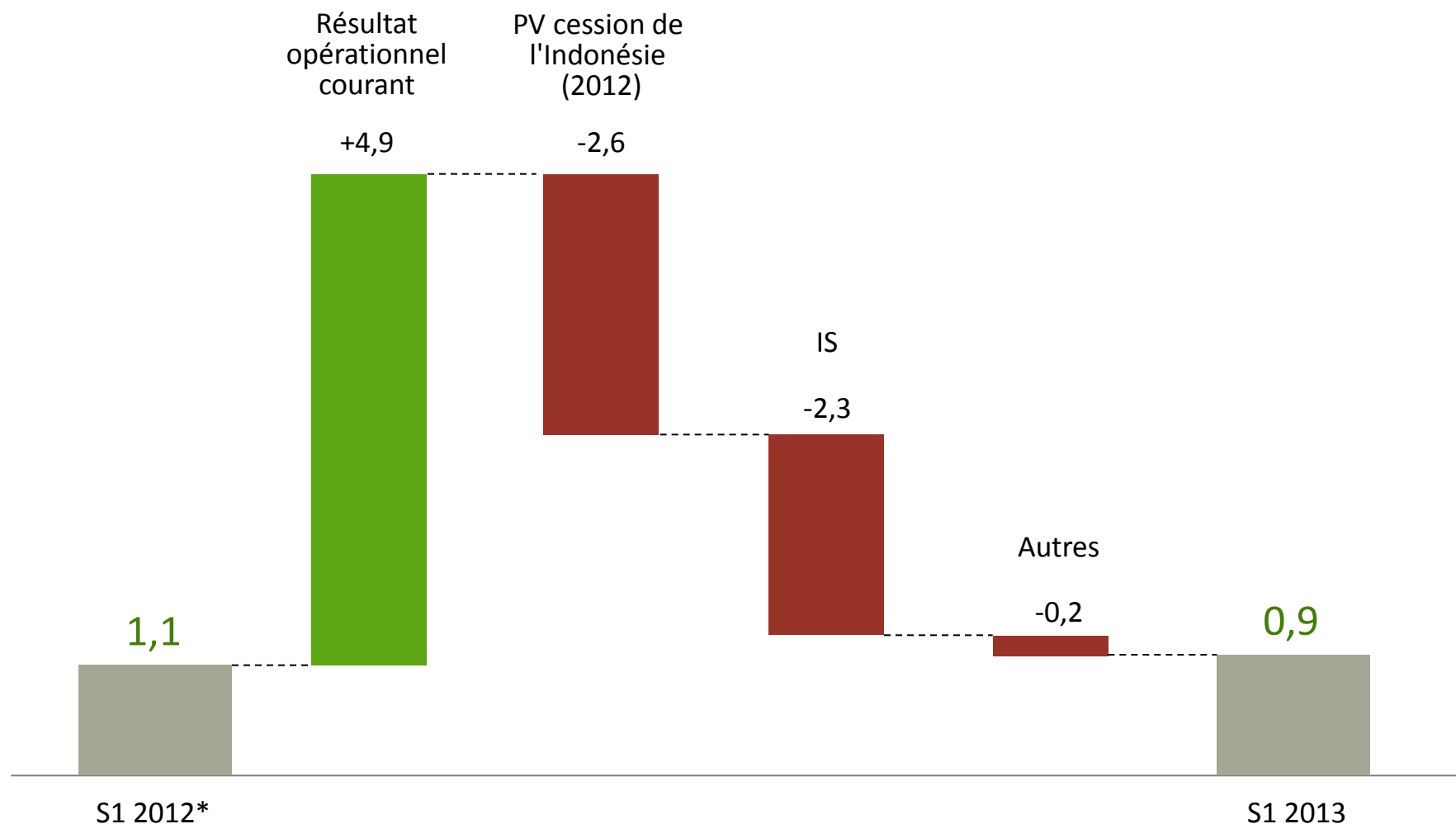
* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

Analyse du coût de l'endettement

m€	S1 2013	S1 2012
Coût de l'endettement brut	1,4	1,9
Intérêts stockés (IAS 23)	1,6	1,3
Total intérêts payés	3,0	3,2
Endettement brut moyen	131	130
Taux sur endettement brut moyen	4,6%	4,9%
Euribor 3M moyen	0,2%	0,9%

Résultat net part du groupe

en m€

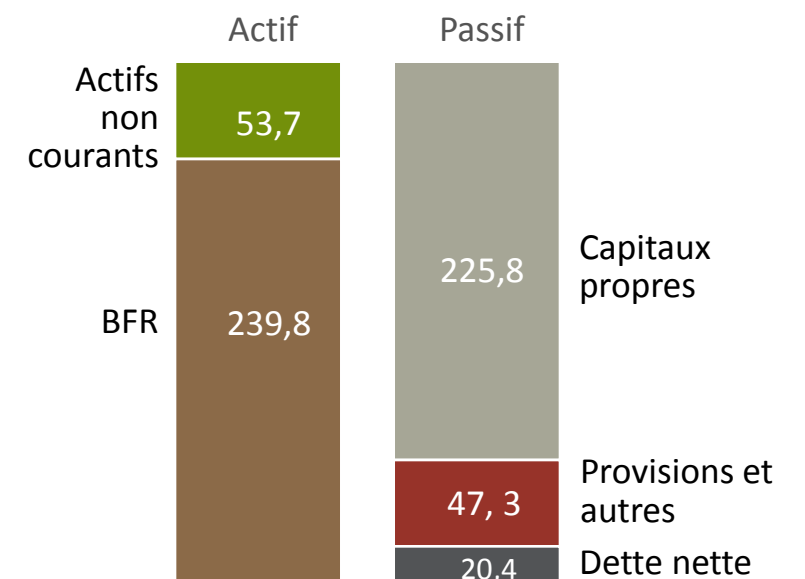


* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

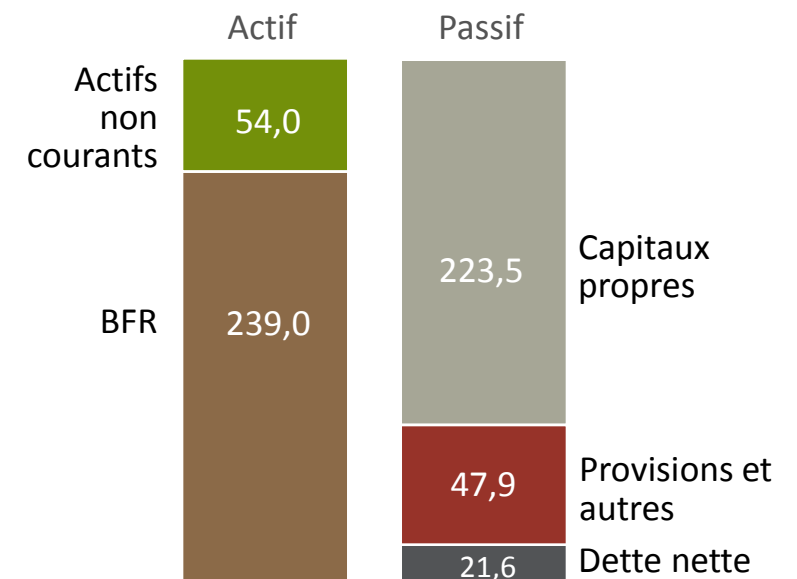
Bilan simplifié

en m€

Bilan au 30 juin 2013



Bilan au 31 décembre 2012*

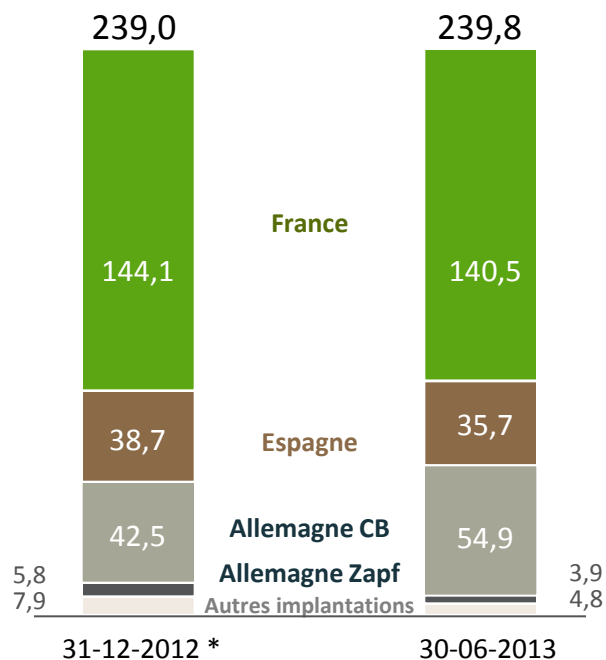


* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

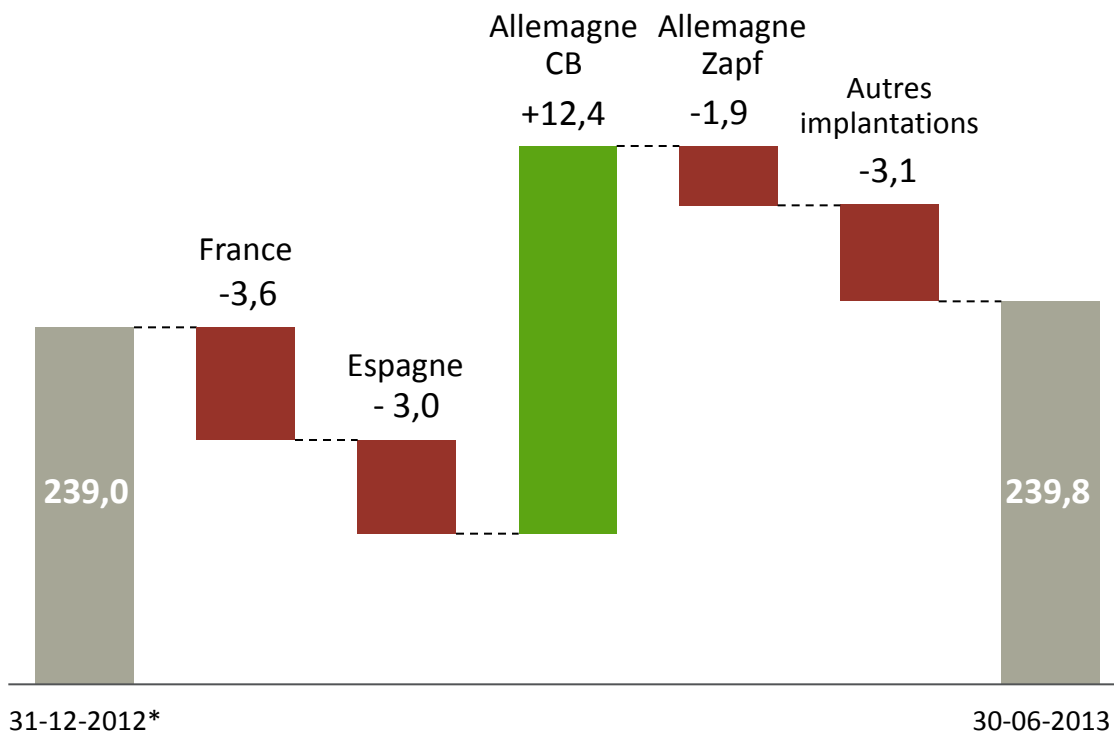
Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays

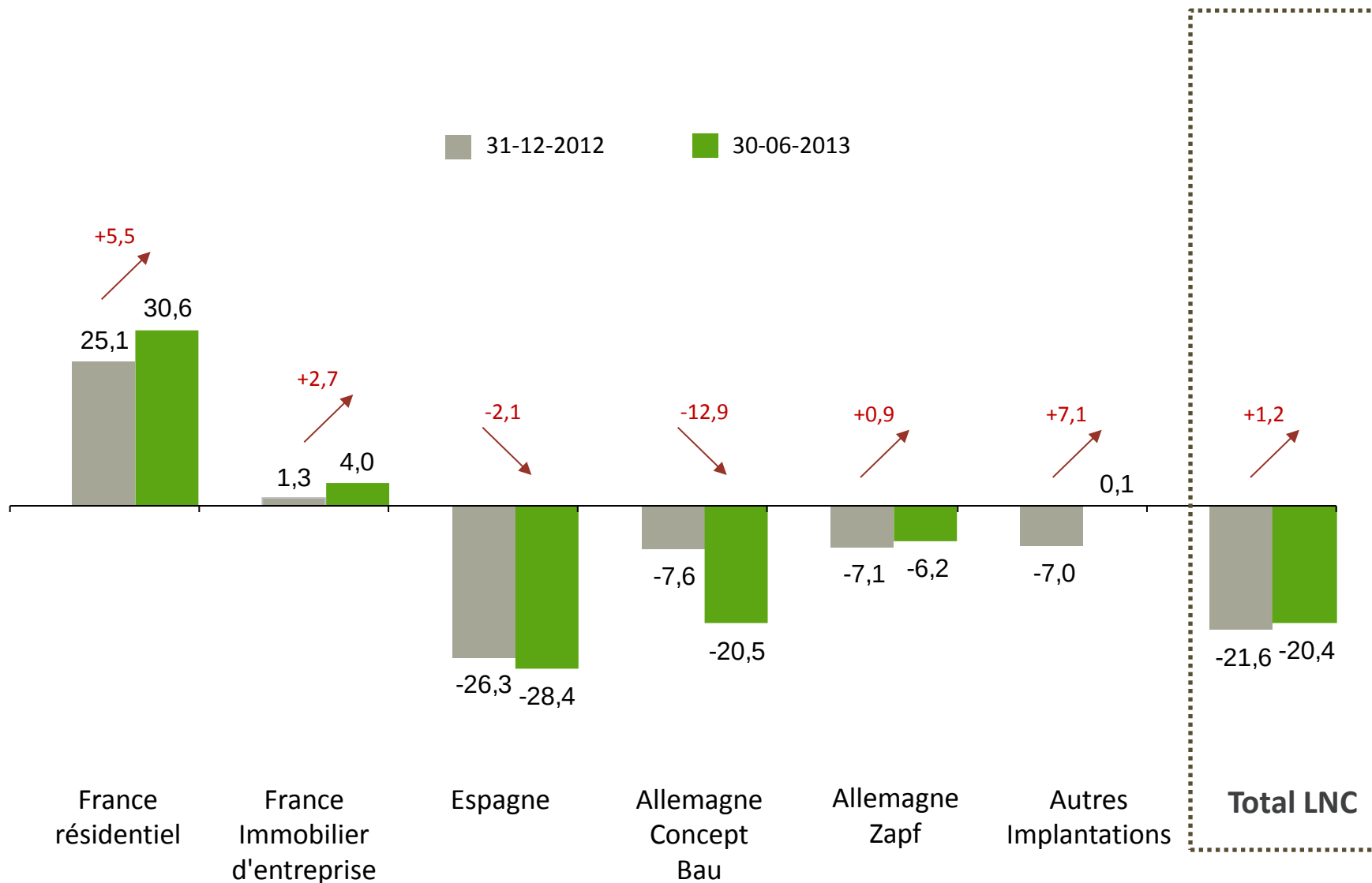


Variation du BFR



* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

Situation de trésorerie par pays



Structure financière

En millions d'euros

30-06-2013 **31-12-2012*** *Variation*

Dettes financières non courantes	-93,6	-89,1	-4,5
Dettes financières courantes	-58,9	-64,5	5,6
- Retraitement apports promoteurs	17,3	18,0	- 0,7
Endettement brut	-135,2	-135,6	0,4
Trésorerie	114,8	114,0	0,8
Dette nette / Trésorerie nette	- 20,4	- 21,6	1,2
Capitaux propres consolidés	225,8	223,5	2,3
Endettement net / Capitaux propres conso	9,0%	9,7%	

Fonds propres consolidés au 30/06/2013

m€

%

France	204,3	90%
Espagne	4,3	2%
Allemagne - Concept Bau	33,4	15%
Allemagne - ZAPF	-3,7	-2%
Portugal- Pologne-Indonésie	-12,5	-6%

* Changement de méthode comptable : inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient

3

Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

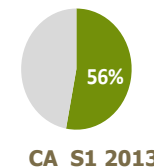
*Fabrice Desrez
Moïse Mitterrand*



Monferrier - 34 -Domaine de Caudalie
Architecte: Antoine Garcia Diaz

Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes



- **Résistance relative des ventes au détail**
 - 860 logements vendus vs 909 logements au S1 2012 soit - 5%
 - Réservations: 207m€ vs 226m€ au S1 2012 soit - 8%
- **Offre à la vente élargie**
 - 70 programmes en cours de commercialisation au 30-06-2013 vs 60 programmes au 30-06-2012
 - 14 lancements au S1 2013 vs 13 lancements au S1 2012

Sartrouville



85 appartements
Mise en vente: avril 2013
Nombre de réservations: 50
3640 €/m² TVA 7% sociale

Architecte: Pierre et Cedric Vigneron

Yerres

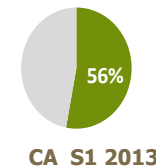


116 appartements & maisons
Mise en vente: novembre 2012
Nombre de réservations: 58
3800€/ m²

Architecte: ACP Architecture

Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel - Ventes



- Prépondérance croissante dans la clientèle des acquéreurs- utilisateurs par rapport aux investisseurs individuels
- Ventes en bloc : décalage au S2 des signatures programmées au S1
 - 26 logements réservés vs 208 au S1 2012

Menucourt



Architecte: appartements/Atelier ARAGO et Atelier Bartolo Villemard

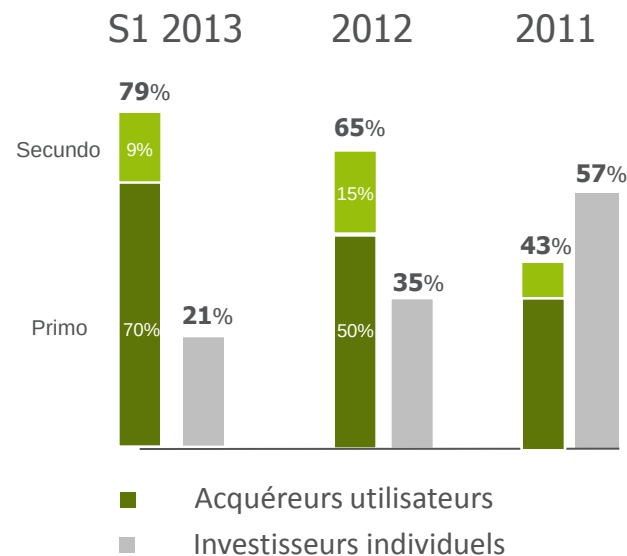
39 maisons et 50 appartements

Mise en vente: septembre 2012

Nombre de réservations:

19 maisons et 31 appartements

3460 €/m²



Les Nouveaux Constructeurs en France

Résidentiel – Développement



- Poursuite des efforts pour produire des logements à prix plus abordables
- Stabilité du portefeuille foncier : 1 301 m€
 - 6 336 logements au 30-06-2013 2,5 ans d'activité
 - 84 % du portefeuille foncier résidentiel du groupe

Saint Germain en Laye



Architecte: Cabinet Vigneron

200 appartements
Mise en vente: 2014
5900 €/m²

Sevran



Architecte: Christian Girat

50 appartements
Mise en vente: 2014
3200 €/m² parking inclus

Les Nouveaux Constructeurs en France

Immobilier d'entreprise

■ Boulogne - 92 :

- Bureaux - 7 000 m²
- Livraison et emménagement Les Nouveaux Constructeurs: Nov 2013

■ Programmes en cours

- Montrouge White – 92 24 500 m²
En association minoritaire avec AG Real Estate
- Châtenay-Malabry Trisalys – 92 10 000 m²
1^{ère} tranche : 3 500 m² en construction

■ Projets en commercialisation

- Montrouge Dialog– Achères
Bagnolet – Champs sur Marne

■ Portefeuille foncier

- 260 m€ au 30 juin
- 14 % du total du portefeuille foncier

Boulogne - 50 Route de la Reine
Chantier



Architectes: Bartolo & Villemard

Montrouge - Dialog



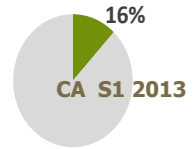
Architectes: ATK

Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Concept Bau : marché favorable à Munich



Wir bauen Werte



- Forte hausse du chiffre d'affaires : 42,0 m€ vs 8,6m€ au S1 2012
 - 129 logement livrés au S1 2013 vs 10 au S1 2012
 - Livraison de la 2^{ème} tranche de Cosimastrasse: 79 appartements
- Bas niveau temporaire de l'offre à la vente
 - Réservations: 39 logements vs 86 logements au S1 2012
 - 3 programmes en cours de commercialisation
- Tassement provisoire de la rentabilité
 - 2^{ème} tranche de Cosima Strasse vendue en bloc
 - Amélioration attendue au S2
- Renforcement du portefeuille foncier
 - 220m€ au 30-06-2013 vs 209 m€ au 31-12-2012

Münich - Ludwigsvorstadt - Bavaria ring



KSP Jürgen Engel Architekten

Münich - Cosimastrasse

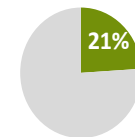


Achatz Architekten

Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Zapf : pertes dans la branche Construction

ZAPF



CA S1 2013

ZAPF BAU : IMPACT DES DIFFICULTÉS OPÉRATIONNELLES DE 2012

- Nombreuses malfaçons constatées lors des livraisons sur les programmes construits en 2012
 - Surcoût d'environ 5 m€ identifiés au S1
 - Fin des livraisons de tous les programmes 2012 en décembre 2013
- Reprise de l'activité commerciale : 74 maisons réservées
 - Validation par le directoire Les Nouveaux Constructeurs
 - Typologie plus simple des programmes
 - Critères d'engagement renforcés
 - Resserrement géographique
 - Renforcement de l'encadrement technique

Nürnberg Nordbahnhof



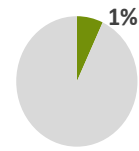
GARAGES PRÉFABRIQUÉS : ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

- 6 474 unités livrées au S1 2013
- Rentabilité maintenue
- Programme en cours d'optimisation des coûts
- Important programme de livraisons attendu au S2



Les Nouveaux Constructeurs en Espagne

Bonne performance commerciale
dans un environnement toujours difficile



CA S1 2013

- Chiffre d'affaires : 2,1 m€
 - 1^{er} semestre traditionnellement faible
 - 15 logements livrés vs 59 logements au S1 2012
 - 3 programmes à livrer en fin d'année
- Poursuite du succès commercial des appartements à prix maîtrisés
 - 135 appartements réservés contre 180 au S1 2012
 - Effet de base lié à la performance exceptionnelle du S1 2012
 - Carnet de commandes: 83 m€ + 34% vs 31-12-2012
- Endettement net : 28m€
 - 4 terrains non développés
 - 6 logements invendus au 30-06-2013 vs 19 au 31-12-2012

Madrid Las Rosas



Architectes: cabinet Paramos

Barcelone Hospitalet II



Architectes: Arata Isozaki & Asociados España y SOB

4

Conclusion

Moïse Mitterrand



Cannes Montfleury
Architecte : Jean-Philippe Cabanne

Conclusion

Adaptation à l'évolution des marchés

- France - Résidentiel :
 - Adaptation au marché
 - Maintien d'un bon niveau de rentabilité opérationnelle
- France - Immobilier d'entreprise : poursuite des programmes en cours
- Implantations étrangères : amélioration de la rentabilité attendue au S2
- Carnet de commandes et portefeuille foncier : bonne visibilité globale sur l'activité