

# Résultats annuels 2013

Jeudi 27 mars 2014



**ONE - Nanterre**  
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*



Folie Divine - Montpellier  
Architecte: Farshid Moussavi



# 1

## Introduction

*Moïse Mitterrand*



**SO GREEN – Saint Germain en Laye**  
Architectes: Cabinet Vigneron et Associés / Arte Charpentier

# Les Nouveaux Constructeurs en 2013

## Progression de la rentabilité

- Croissance du chiffre d'affaires : 626,1 m€    +9% vs 2012
- Doublement du résultat opérationnel courant
  - 46m€ vs 21,6m€ en 2012
- Résidentiel France: résistance des ventes
  - Réservations individuelles : 354 m€    +1% vs 2012
  - Hausse de la rentabilité opérationnelle : 10,3% vs 7,8 % en 2012
- Implantations étrangères
  - Zapf: redressement progressif de la branche Construction
  - Concept Bau : rebond de l'activité commerciale attendu en 2014
  - Espagne: activité commerciale et rentabilité satisfaisantes
- Bonne tenue des indicateurs avancés
  - Carnet de commandes:                      652m€    soit 13 mois d'activité
  - Portefeuille foncier résidentiel :        2 010m€    soit 3,5 ans d'activité    +27% vs 2012

# 2

## Éléments financiers

*Paul-Antoine  
Lecocq*



**Villejuif Aragon**  
Architecte: Atelier du Pont

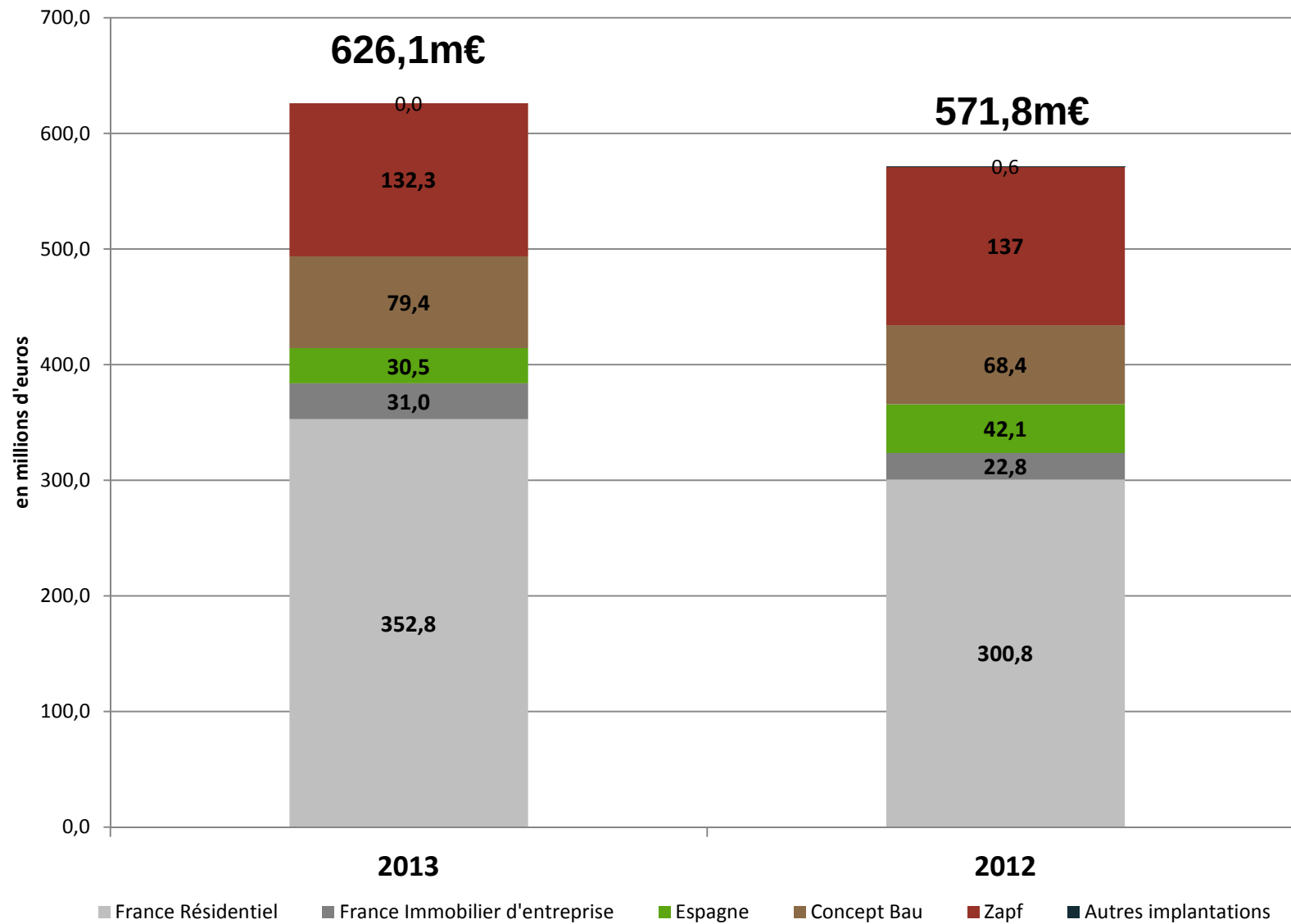
# Chiffres clés 2013

| en m€                                | 2013  | 2012*<br>Retraité | 2012<br>Publié |
|--------------------------------------|-------|-------------------|----------------|
| Chiffre d'affaires                   | 626,1 | 571,8             | 571,8          |
| Marge brute                          | 133,6 | 111,1             | 127,5          |
| <i>Taux de marge brute</i>           | 21,3% | 19,4%             | 22,3%          |
| Résultat opérationnel courant        | 46,0  | 21,6              | 22,3           |
| <i>Marge opérationnelle courante</i> | 7,3%  | 3,8%              | 3,9%           |
| Résultat net part du groupe          | 28,0  | 19,3              | 19,9           |

| en m€                    | 31-12-2013 | 31-12-2012* | 31-12-2012 |
|--------------------------|------------|-------------|------------|
| BFR                      | 254,3      | 239,0       | 223,9      |
| Endettement net          | - 6,4      | - 21,6      | - 21,6     |
| Fonds propres consolidés | 256,8      | 223,3       | 213,0      |

\* Changement de modalités comptables (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R

# Chiffre d'affaires



# Analyse géographique de la rentabilité

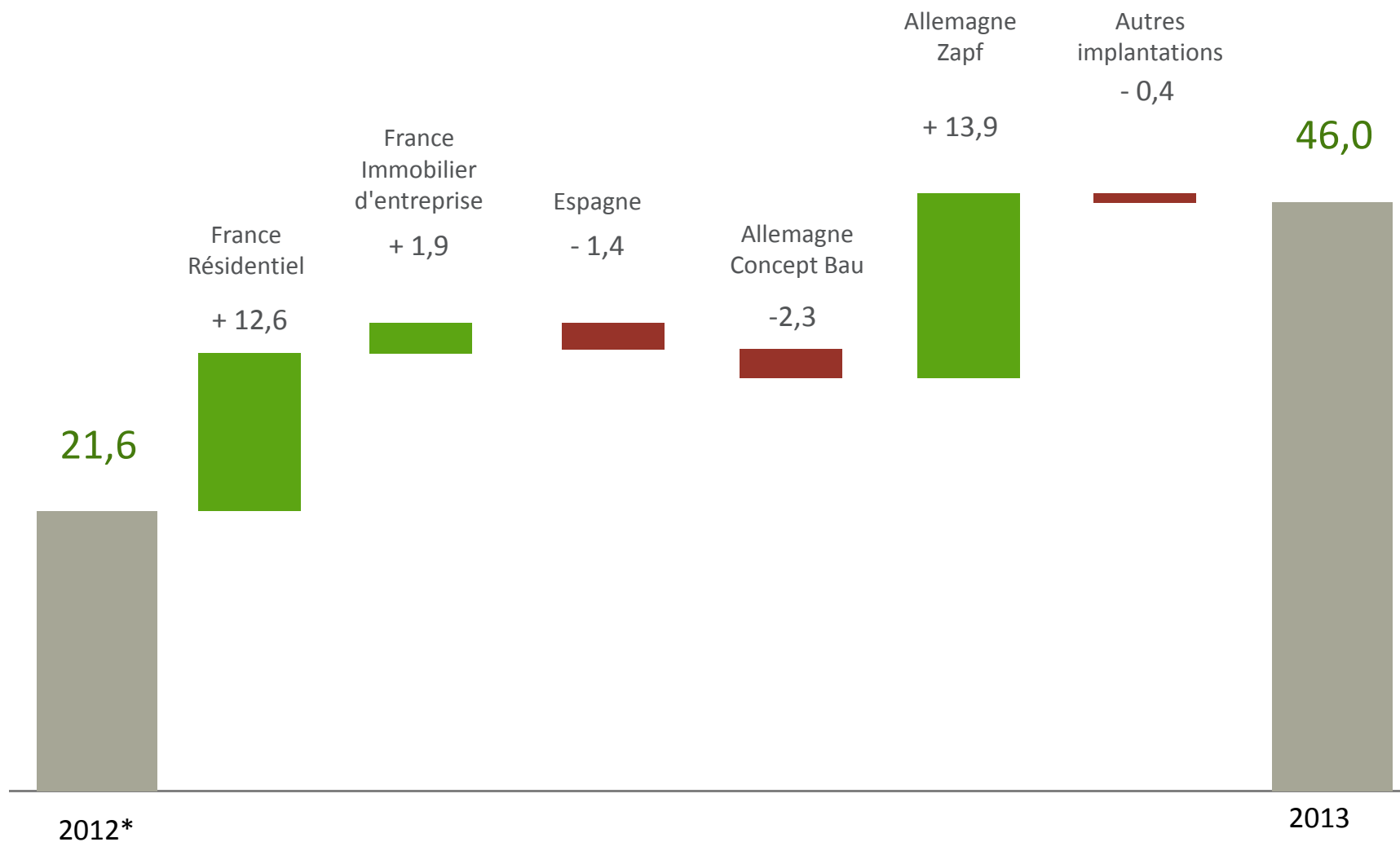
|                                      | 2013         |              | 2012*        |              | Variation   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                                      | en m€        | % du CA      | en m€        | % du CA      |             |
| <b>Marge brute</b>                   | <b>133,6</b> | <b>21,3%</b> | <b>111,1</b> | <b>19,4%</b> | <b>22,5</b> |
| France Résidentiel                   | 74,6         | 21,1%        | 62,2         | 20,7%        | 12,4        |
| France Immobilier d'entreprise       | 8,2          | 26,5%        | 6,0          | 26,3%        | 2,2         |
| Espagne                              | 4,7          | 15,4%        | 6,1          | 14,5%        | -1,4        |
| Allemagne Concept Bau                | 14,8         | 18,6%        | 16,0         | 23,4%        | -1,2        |
| Allemagne Zapf                       | 31,3         | 23,7%        | 20,6         | 15,0%        | 10,7        |
| Autres implantations                 | 0,0          | ns           | 0,2          | 33,3%        | -0,2        |
| <b>Résultat opérationnel courant</b> | <b>46,0</b>  | <b>7,3%</b>  | <b>21,6</b>  | <b>3,8%</b>  | <b>24,3</b> |
| France Résidentiel                   | 36,2         | 10,3%        | 23,6         | 7,8%         | 12,6        |
| France Immobilier d'entreprise       | 5,9          | 19,0%        | 4,0          | 17,5%        | 1,9         |
| Espagne                              | 2,9          | 9,6%         | 4,3          | 10,3%        | -1,4        |
| Allemagne Concept Bau                | 6,8          | 8,6%         | 9,1          | 13,3%        | -2,3        |
| Allemagne Zapf                       | -4,7         | -3,6%        | -18,6        | -13,6%       | 13,9        |
| Autres implantations                 | -1,2         | ns           | -0,8         | ns           | -0,4        |

\* Changement de modalités comptables (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R



# Evolution du résultat opérationnel courant

en m€



\* Changement de modalités comptable (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R

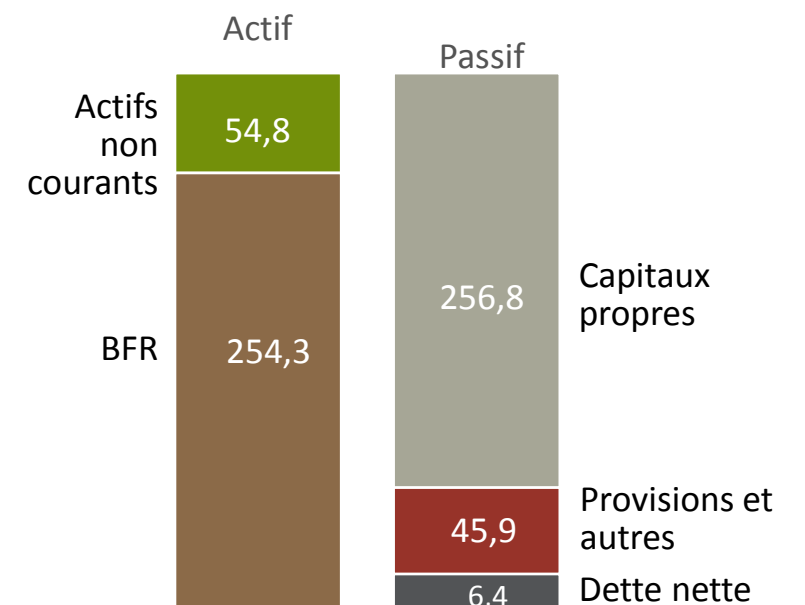
en m€



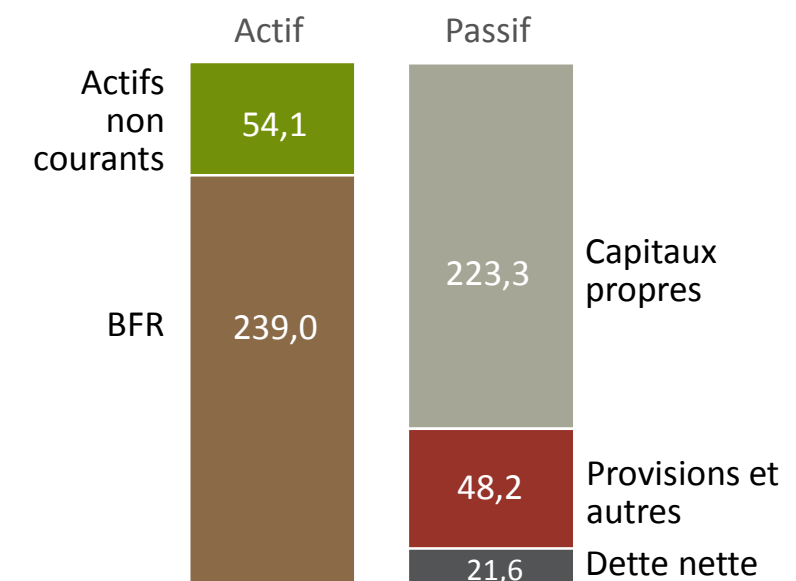
# Bilan simplifié

en m€

Bilan au 31 décembre 2013



Bilan au 31 décembre 2012\*

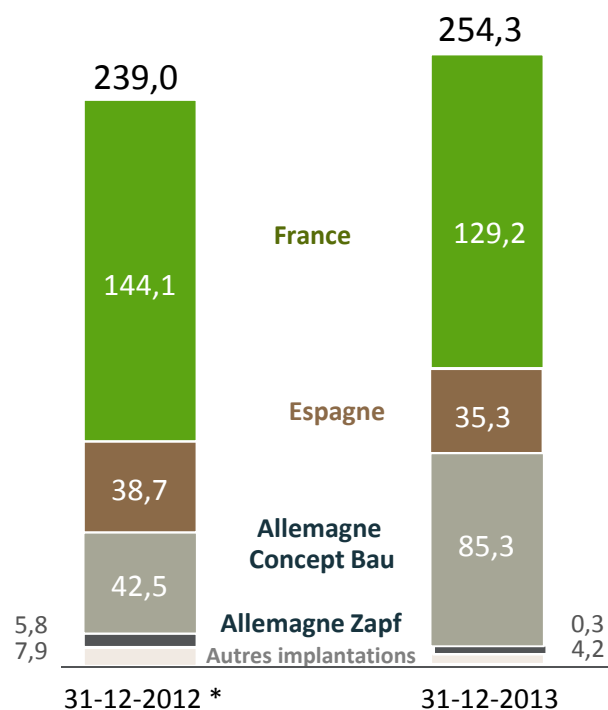


\* Changement de modalités comptables (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R

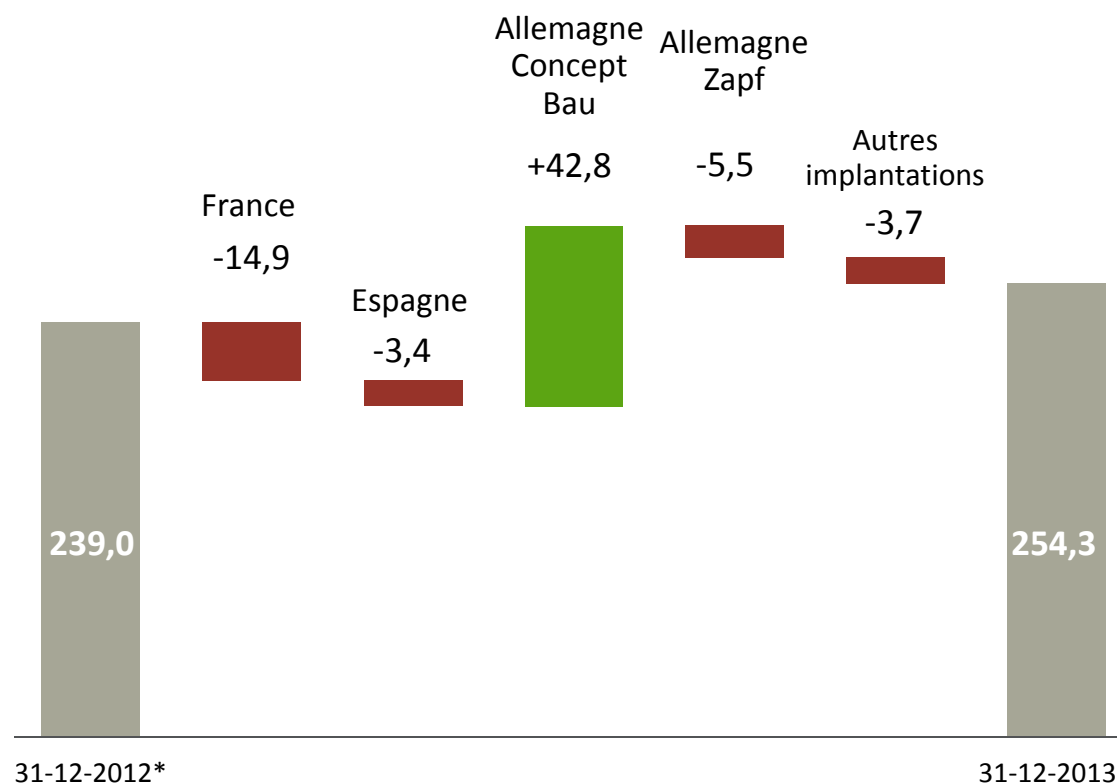
# Besoin en fonds de roulement

en m€

BFR par pays



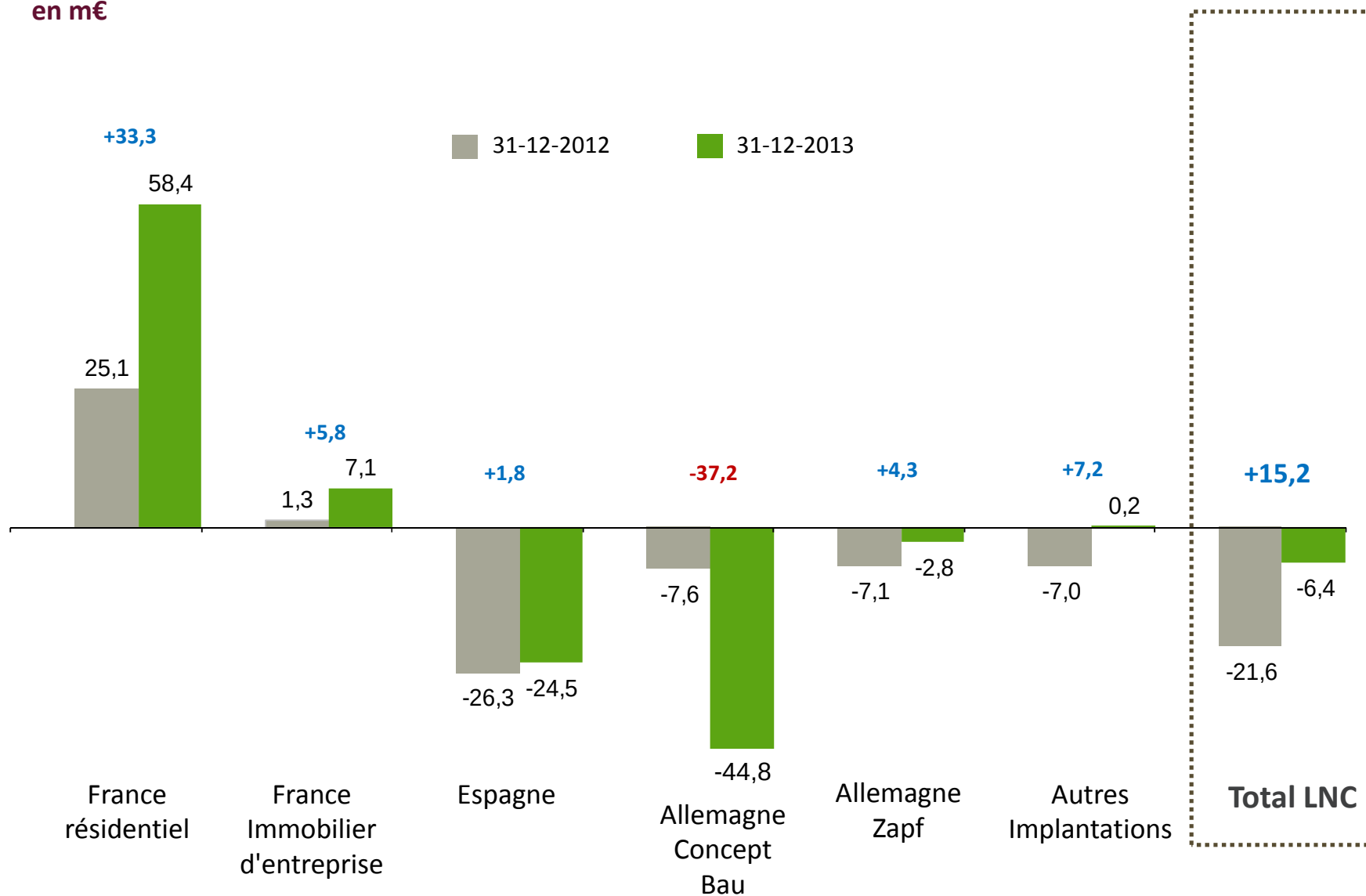
Variation du BFR



\* Changement de modalités comptables (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R

# Situation de trésorerie / dette nette par pays

en m€





# Structure financière

| En millions d'euros                             | 31-12-2013   | 31-12-2012*   | Variation    |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Dettes financières non courantes                | -98,3        | -89,1         | -9,2         |
| Dettes financières courantes                    | -55,2        | -64,5         | +9,3         |
| - Retraitement apports promoteurs               | 14,0         | 18,0          | -4,0         |
| Endettement brut                                | -139,5       | -135,6        | -3,9         |
| Trésorerie                                      | 133,1        | 114,0         | +19,1        |
| <b>Endettement net</b>                          | <b>-6,4</b>  | <b>- 21,6</b> | <b>+15,2</b> |
| <b>Capitaux propres consolidés</b>              | <b>256,8</b> | <b>223,3</b>  | <b>+33,5</b> |
| <b>Endettement net / Capitaux propres conso</b> | <b>2,5%</b>  | <b>9,7%</b>   |              |

\* Changement de modalités comptables (inclusion des honoraires commerciaux en prix de revient) / IAS 19R

Assemblée Générale: proposition d'un dividende de 0,60€ par action, soit un taux de distribution de 33%

3

## Les Nouveaux Constructeurs dans ses marchés

*Fabrice Desrez  
Moïse Mitterrand*



**LAO - Montpellier**  
Architecte: Jacques Ferrier

# Les Nouveaux Constructeurs en France

## Résidentiel - Ventes

### ■ Stabilité des ventes

- 1 874 logements vendus vs 1 872 logements en 2012
- Légère progression des ventes au détail: 1 480 vs 1 436, soit +3%

### ■ Offre à la vente constante

- 73 programmes (2 116 unités) en cours de commercialisation au 31-12-2013 vs 66 programmes (2 182 unités) au 31-12-2012
- 24 lancements commerciaux en 2013

Bussy



Architectes : SCAU / Brenac & Gonzalez

Valence



Architecte : cabinet Sorha - Robert Augusto

# Les Nouveaux Constructeurs en France

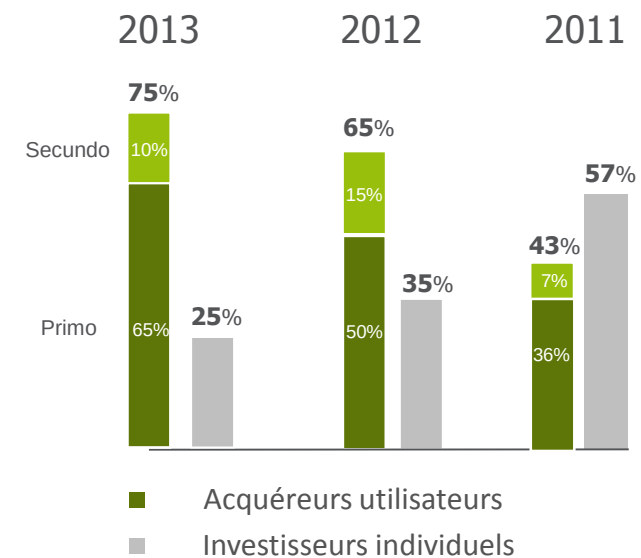
## Résidentiel - Ventes

- Confirmation de la prépondérance des acquéreurs- utilisateurs par rapport aux investisseurs individuels
- Part croissante des ventes aux primo-accédants

### Mantes



Architecte : Devillers et associés





# Les Nouveaux Constructeurs en France

## Résidentiel – Développement

- Poursuite des efforts pour produire des logements à prix plus abordables
- Portefeuille foncier en hausse de 30% : 1 738 m€
  - 8 652 logements au 31-12-2013 3,5 ans d'activité
- Tendances du marché au 1er trimestre 2014

**Marseille Louvain**



Architecte : cabinet Tangram – Emmanuel Dujardin

**Maurepas**



Architecte : BLM architectes - Florian Chinardet

# Les Nouveaux Constructeurs en France

## Immobilier d'entreprise

- **Boulogne (92) :**
  - Deux immeubles de bureaux - 7 000 m<sup>2</sup>
  - Livraison et emménagement LNC en nov. 2013
  - Location d'Akoya fin 2013
- **Programmes en cours**
  - Montrouge White (92) 24 500 m<sup>2</sup>  
En association minoritaire avec AG Real Estate
  - Châtenay-Malabry Trisalys (92) 10 000 m<sup>2</sup>  
1<sup>ère</sup> tranche : 3 500 m<sup>2</sup> en construction
- **Projets en commercialisation**
  - Montrouge Dialog – Achères
  - Villejuif – Champs sur Marne
- **Portefeuille foncier**
  - 244 m€ au 31-12-2013
  - 11 % du total du portefeuille foncier

**Boulogne** - 50 Route de la Reine



Architectes: Bartolo & Villemard

**Montrouge** – White (chantier)



# Les Nouveaux Constructeurs en Allemagne

Concept Bau : marché favorable à Munich



*Wir bauen Werte*

- Hausse du chiffre d'affaires : 79,4 m€ vs 68,4m€ en 2012
  - 242 logement livrés en 2013 vs 149 en 2012
  - Livraison de la 2<sup>ème</sup> tranche de Cosimastrasse: 79 appartements
- Bas niveau temporaire de l'offre à la vente
  - Réservations: 72 logements vs 133 logements en 2012
  - Hausse des prix unitaires moyens de 19% en 2013
  - Importants lancements programmés en 2014
- Marge opérationnelle en léger repli: 8,6% vs 13,3%
  - 2<sup>ème</sup> tranche de Cosimastrasse vendue en bloc
- Solidité du portefeuille foncier
  - 226m€ au 31-12-2013 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 : forte réduction des pertes dans la branche Construction



## ZAPF BAU : IMPACT DES DIFFICULTÉS OPÉRATIONNELLES DE 2012

- Nombreuses malfaçons constatées lors des livraisons sur les programmes construits en 2012
  - Perte opérationnelle de 8m€ pour l'activité Bau en 2013
  - Livraison de tous les programmes de 2011-12 achevée (*sauf 6 appartements*)
- Reprise de l'activité commerciale : 84 maisons réservées
  - Validation par le directoire LNC avec des critères d'engagement renforcés
  - Typologie plus simple et resserrement géographique
  - Renforcement de l'encadrement technique

Nürnberg Nordbahnhof



## GARAGES PRÉFABRIQUÉS : ACTIVITÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

- 16 834 unités livrées en 2013 (+2% vs 2012)
- Rentabilité maintenue autour de 5% de ROC, mais devant progresser
- Programme d'optimisation des coûts et changement de direction



# Les Nouveaux Constructeurs en Espagne

Bonne performance commerciale  
dans un environnement toujours difficile

- Chiffre d'affaires : 30,5 m€
  - 175 logements livrés vs 238 logements en 2012
  - Calendrier de livraisons plus étoffé en 2014
- Marge opérationnelle courante satisfaisante: 9,6%
- Poursuite du succès commercial des appartements à prix maîtrisés
  - 280 appartements réservés contre 295 en 2012
  - Carnet de commandes: 84 m€ + 35% vs 31-12-2012
- Endettement net : 24,5m€
  - Vente d'un terrain valencien non développé en 2013
  - Nouvelle transaction bancaire au T1 2014 permettant une réduction de dette de 13m€



**Madrid** Residencial Marsellal



Architecte: Javier Garcia Alba

**Barcelone** Hospitalet II



Architectes: Arata Isozaki & Asociados España y SOB

4

## Conclusion

*Moïse Mitterrand*



**Domaine de l'Orangerie - Montevrain**  
Architecte : Emmanuel Gutel