

## RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013

NON ARRÊTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITÉS

- **Activité commerciale globalement stable**
  - ✓ Chiffre d'affaires global : 205,0 M€ (HT) vs 215,3 M€ (HT) au T1 2012
  - ✓ Réservations Logement en volume : 1 083 réservations, +5,0 %
  - ✓ Taux d'écoulement mensuel moyen des opérations nouvelles : 31,9 %
- **Maintien du taux de marge brute et poursuite du désendettement**
  - ✓ Taux de marge brute : 19,2 % vs 19,3 % au T1 2012
  - ✓ Dette financière nette : 39,9 M€ vs 81,2 M€ au 30 nov. 2012
- **Bonne visibilité sur l'activité future**
  - ✓ Portefeuille foncier : 16 434 logements, près de trois années d'activité
  - ✓ Backlog Logement en valeur : 1 059 M€ (HT), près de 13 mois d'activité
- **Perspectives 2013 : maintien des performances financières dans un environnement économique difficile**

Paris, le 24 avril 2013 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (du 01/12/2012 au 28/02/2013).

### Principales données consolidées

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2013</b>	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2012</b>	<b>Variation</b>
Chiffre d'affaires (HT)	<b>205,0</b>	215,3	- 4,8%
Marge Brute	<b>39,3</b>	41,5	- 5,3%
<i>Taux de marge brute</i>	<b>19,2%</b>	19,3%	- 0,1pt
Résultat opérationnel courant	<b>13,2</b>	14,2	- 6,8%
<i>Marge opérationnelle courante</i>	<b>6,5%</b>	6,6%	- 0,1pt
Résultat net - part du groupe	<b>8,3</b>	9,0	- 7,9%

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, dans un environnement économique plus difficile, Kaufman & Broad a vu ses réservations en volume progresser de 5 % dans un contexte où les ouvertures de programmes nouveaux sont en baisse de plus de 30 % (11 programmes nouveaux ouverts en 2013 contre 16 en 2012).

*Le taux d'écoulement mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'établit à près de 32 %.*

*Les indicateurs financiers restent solides, avec le maintien du taux de marge brute à des niveaux élevés et la poursuite de la baisse de la dette financière nette, divisée par plus de trois depuis un an.*

*Le portefeuille foncier se maintient à un niveau élevé de près de trois années d'activité, et le backlog (carnet de commandes) représente près de 13 mois d'activité.*

*Ainsi qu'il l'avait annoncé en début d'année, Kaufman & Broad va continuer à développer en 2013 des logements destinés aux premiers acquéreurs qui bénéficient du nouveau Prêt à Taux Zéro Plus, et aux investisseurs dans le cadre du nouveau dispositif mis en place en janvier 2013. Kaufman & Broad poursuivra par ailleurs son développement en proposant des logements destinés aux étudiants et aux seniors qui bénéficient toujours, quant à eux, du dispositif « Censi-Bouvard ».*

*En matière d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad a déposé au 1<sup>er</sup> trimestre un permis de construire sur un projet à Boulogne-Billancourt et déposera dans le courant de l'année des permis de construire portant sur trois autres projets en Île-de-France, de taille significative, à Paris et dans les Hauts-de-Seine. L'ensemble de ces quatre projets représente environ 62 000 m<sup>2</sup> de bureaux.*

*Sur l'ensemble de l'exercice 2013, Kaufman & Broad entend maintenir des performances financières comparables à celles réalisées en 2012, en maîtrisant ses charges opérationnelles et en poursuivant son désendettement. »*

### ➤ **Chiffre d'affaires global quasi stable**

Le **chiffre d'affaires global** du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à 205,0 millions d'euros (HT). Il s'établissait à 215,3 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Le **chiffre d'affaires Logement**, qui représente 97,0 % du chiffre d'affaires global, s'établit à 198,7 millions d'euros (HT) à comparer à 210,3 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'Île-de-France contribue à hauteur de 41,8 % au chiffre d'affaires Logement.

Le chiffre d'affaires **Appartements** ressort à 190,8 millions d'euros. Le chiffre d'affaires **Maisons individuelles en village** s'élève à 8,0 millions d'euros.

Sur la même période, l'activité **Immobilier d'entreprise** réalise un chiffre d'affaires de 4,6 millions d'euros et le **Showroom** de 1,4 million d'euros.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 1 117 logements (LEU) ont été livrés contre 1 151 logements (LEU) au cours du même trimestre de 2012.

### ➤ **Progression des réservations Logement en volume**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, les réservations de logements **en volume** progressent de 5,0 % (1 083 logements réservés). **En valeur**, elles s'établissent à 194,0 millions d'euros (TTC), en baisse de 5,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Cette baisse s'explique essentiellement par la diminution du prix moyen des logements réservés, conformément à la stratégie de Kaufman & Broad d'adaptation de son offre aux conditions du marché.

Les réservations en Île-de-France représentent 47,6 % en volume et 52,8 % en valeur du total des réservations de logements, à comparer à 42,9 % et 45,9 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

D'un trimestre sur l'autre, la part des réservations réalisées auprès d'investisseurs dans le cadre des dispositifs « Scellier » / « Duflot » se réduit de 32 % à 21 %, au profit des réservations en bloc qui passent de 19 % à 26 %.

L'**offre commerciale** s'élève à 2 888 logements contre 2 838 logements au 29 février 2012.

Le taux d'écoulement mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'établit à 31,9 %, niveau toujours élevé.

### ➤ **Maintien du taux de marge brute et de la marge opérationnelle courante**

La **marge brute** s'élève à 39,3 millions d'euros, à comparer à 41,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Le **taux de marge brute** reste stable, à 19,2 % contre 19,3 % au même trimestre de 2012.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 13,2 millions d'euros. Il représente 6,5 % du chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 contre 6,6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Les charges opérationnelles courantes exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires restent stables, à 12,7 %.

Le **coût de l'endettement financier net** fait apparaître un produit financier de 0,5 million d'euros contre une charge financière de 0,8 million d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Cette variation de 1,3 million d'euros s'explique principalement par la baisse du coût des instruments de couverture.

Le **résultat net - part du groupe** s'établit à 8,3 millions d'euros, à comparer à 9,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, soit une baisse de 7,9 %.

➤ **Poursuite du désendettement**

Au 28 février 2013, la **trésorerie active** (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élève à 195,3 millions d'euros, en progression de 41,6 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2012.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 114,4 millions d'euros au 28 février 2013. Il représente 11,2 % du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 14,0 % à fin novembre 2012.

La **dette financière nette** est réduite de moitié par rapport au 30 novembre 2012, elle s'établit à 39,9 millions d'euros. Cette poursuite du désendettement s'explique par la bonne maîtrise du besoin en fonds de roulement, résultant de la politique sélective du groupe appliquée aux lancements d'opérations nouvelles au cours des dix-huit derniers mois.

➤ **Maintien d'une bonne visibilité sur l'activité future**

Au 28 février 2013, le **portefeuille foncier Logement** représente 16 434 lots dont 5 795 en Île-de-France et 10 639 en Régions, soit un chiffre d'affaires potentiel représentant près de trois années d'activité.

Le **backlog Logement** (carnet de commandes) s'établit à 1 058,7 millions d'euros (HT) contre 1 091,1 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2012, en baisse de 3,0 %. Il représente près de 13 mois d'activité pour le groupe.

A la même date, Kaufman & Broad comptait 157 **programmes de logements en cours de commercialisation** dont 40 en Île-de-France et 117 en Régions, à comparer à 160 programmes au 29 février 2012.

Au prochain trimestre, le groupe prévoit de lancer 36 **programmes nouveaux** représentant 1 714 logements (16 lancements en Île-de-France représentant 980 logements et 20 lancements en Régions représentant 734 logements).

➤ **Prochaine publication périodique** : résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013, le 12 juillet 2013.

---

## Glossaire

**Réservations** : mesurées en volume (Units ou Unités) et en valeur, elles sont le reflet de l'activité commerciale du groupe. Leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire à la transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes d'appartements incluant des immeubles mixtes (appartements, locaux d'activité, commerce, bureau), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

**Units** : les Units ou Unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalent logement (pour les programmes mixtes) d'un programme donné. Le nombre d'Units des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerce, bureau) à la surface moyenne des logements précédemment obtenue.

**LEU** : les LEU (Logements Equivalent Unités livrés) sont le reflet direct de l'activité. Le nombre de « LEU » est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

**Taux d'écoulement** : représente le nombre de réservations rapporté à la moyenne de l'offre commerciale de la période.

**Offre commerciale** : elle est représentée par la somme du stock de logements disponibles à la vente à la date considérée, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).

**Marge brute** : correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est notamment constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés et des coûts de construction.

**Backlog** : également appelé carnet de commandes, il est une synthèse à un moment donné qui permet d'estimer le chiffre d'affaires à venir dans les prochains mois.

**Portefeuille foncier** : représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente,...) a été signé.

Depuis plus de 40 ans, Kaufman & Broad conçoit, développe, fait construire et commercialise des maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour compte de tiers. Kaufman & Broad est l'un des premiers Développeurs-Constructeurs français par la combinaison de sa taille, de sa rentabilité et de la puissance de sa marque.

## Contacts

### Directeur Général Adjoint Finances

Bruno Coche

01 41 43 44 73

[Infos-invest@ketb.com](mailto:Infos-invest@ketb.com)

### Relations Presse

Delphine Peyrat - Wise Conseil

06 38 81 40 00

[dpeyratstricker@wiseconseil.com](mailto:dpeyratstricker@wiseconseil.com)

**Site : [www.ketb.com](http://www.ketb.com)**

Le présent document contient des informations prospectives. Celles-ci sont susceptibles d'être affectées par des facteurs, connus et inconnus, difficilement prévisibles et non maîtrisés par KBSA, qui peuvent impliquer que les résultats diffèrent significativement des perspectives exprimées, induites ou prévues par les déclarations de la société. Ces risques comprennent notamment ceux qui sont énumérés sous la rubrique « Facteurs de Risques » du Document de Référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.13-0247 le 2 avril 2013.

# KAUFMAN & BROAD S.A.

## Compte de résultat consolidé \*

(en milliers d'euros)

\* Non arrêté par le Conseil d'Administration et non audité

	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2012
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>204 988</b>	<b>215 314</b>
Coût des ventes	- 165 731	- 173 850
<b>Marge brute</b>	<b>39 256</b>	<b>41 464</b>
Charges commerciales	- 6 567	- 6 365
Charges administratives	- 14 485	- 15 691
Charges techniques et services après- vente	- 4 700	- 3 978
Autres charges et autres produits	- 280	- 1 248
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>13 224</b>	<b>14 182</b>
Autres charges et autres produits non courants	- 7	- 2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>13 217</b>	<b>14 180</b>
Coût de l'endettement financier net	522	- 808
Autres charges et produits financiers	-	850
Impôt sur les résultats	- 3 118	- 2 359
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	211	- 136
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>10 832</b>	<b>11 727</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	2 523	2 709
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>8 308</b>	<b>9 018</b>
<b>Résultat par action (€)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,42</b>

# Kaufman & Broad S.A.

## Bilan consolidé \*

(en milliers d'euros)

\* Non arrêté par le Conseil d'Administration et non audité

<b>ACTIF</b>	<b>28 fév. 2013</b>	<b>30 nov. 2012</b>
Écarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 552	84 897
Immobilisations corporelles	5 772	5 604
Entreprises associées et co-entreprises	7 319	4 373
Autres actifs financiers non courants	1 294	1 262
<b>Actif non courant</b>	<b>167 448</b>	<b>164 647</b>
Stocks	269 189	284 469
Créances clients	247 838	268 189
Autres créances	140 327	180 141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	195 325	153 763
Paiements d'avance	1 485	1 008
<b>Actif courant</b>	<b>854 164</b>	<b>887 570</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 021 612</b>	<b>1 052 217</b>

  

<b>PASSIF</b>	<b>28 fév. 2013</b>	<b>30 nov. 2012</b>
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	133 834	135 910
Acompte sur dividende	-	- 48 455
Résultat net part du groupe	8 308	47 624
Capitaux propres part du groupe	147 754	140 691
Participations ne donnant pas le contrôle	9 743	8 420
<b>Capitaux propres</b>	<b>157 497</b>	<b>149 111</b>
Provisions non courantes	24 455	24 510
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	234 702	234 535
Impôt différé passif	59 648	55 586
<b>Passif non courant</b>	<b>318 805</b>	<b>314 631</b>
Provisions courantes	285	1 000
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	541	458
Fournisseurs	469 955	473 624
Autres dettes	72 795	111 776
Encaissements d'avance	1 734	1 616
<b>Passif courant</b>	<b>545 310</b>	<b>588 474</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 021 612</b>	<b>1 052 217</b>

# Kaufman & Broad S.A.

## Informations complémentaires

### Maisons individuelles en village

	<b>T1 2013</b>	<b>T1 2012</b>	<b>T1 2011</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>58</b>	41	9
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>14 943</b>	8 032	4 125
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>58 894</b>	32 340	49 918
Backlog (en mois d'activité) *	<b>26,3</b>	8,7	5,3
Livraisons (en LEU)	<b>39</b>	15	76

### Appartements

	<b>T1 2013</b>	<b>T1 2012</b>	<b>T1 2011</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>1 025</b>	990	1 255
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>179 086</b>	197 689	272 243
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>999 844</b>	1 090 481	955 590
Backlog (en mois d'activité) *	<b>12,5</b>	14,2	13,6
Livraisons (en LEU)	<b>1 078</b>	1 136	1 289

### Immobilier d'entreprise

	<b>T1 2013</b>	<b>T1 2012</b>	<b>T1 2011</b>
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	<b>92</b>	64	11 489
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>158</b>	136	41 910
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>26 357</b>	37 723	35 926

\* calculé par rapport au chiffre d'affaires glissant sur les douze derniers mois