

Communiqué de presse

Paris, le 11 avril 2014

Pour diffusion immédiate

Résultats du 1^{er} trimestre 2014

Résultats conformes aux anticipations : stabilisation du chiffre d'affaires, marge brute en retrait et hausse du portefeuille foncier

- ◆ **Principaux indicateurs financiers conformes aux anticipations**
 - ✓ Chiffre d'affaires global : 205,2 M€ vs 205,0 M€ au T1 2013
 - ✓ Chiffre d'affaires Logement : 198,4 M€ vs 198,7 M€ au T1 2013
 - ✓ Marge brute : 37,8 M€ vs 39,3 M€ au T1 2013
 - ✓ Résultat net - part du groupe : 6,3 M€ vs 8,3 M€ au T1 2013
 - ✓ Portefeuille foncier Logement : 18 275 lots vs 16 434 lots à fin février 2013

- ◆ **Réservations stables en volume, en progression en valeur**
 - ✓ Réservations Logement : +0,2 % en volume, +12,4 % en valeur
 - ✓ Offre commerciale Logement : 3 507 logements vs 2 888 à fin février 2013
 - ✓ Backlog Logement : 954,6 M€ vs 1 058,7 M€ à fin février 2013

- ◆ **Renforcement de la structure financière**
 - ✓ Dette financière nette : 66,7 M€ vs 50,0 M€ à fin novembre 2013
 - ✓ Conclusion, le 19 mars 2014, d'un accord de refinancement de la dette senior pour 200 M€ et une maturité de 5 ans

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA a pris connaissance des résultats, non encore audités, du 1^{er} trimestre de l'exercice 2014 (du 1^{er} décembre 2013 au 28 février 2014)

Commentant ces résultats, Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré :
« Les résultats du 1^{er} trimestre, traditionnellement le moins contributif des quatre trimestres de notre exercice, sont conformes à nos anticipations.

D'une part, ils traduisent l'effet de la baisse des réservations dans l'activité Logement sur les deux dernières années. Comme annoncé fin janvier, cette tendance devrait se traduire sur l'ensemble de l'exercice 2014 par un chiffre d'affaires Logement sensiblement comparable à celui de 2013 et une marge brute Logement en léger retrait.

D'autre part, l'accroissement du portefeuille foncier et de l'offre commerciale illustre la stratégie de Kaufman & Broad de redimensionnement de ses capacités de développement dans l'activité Logement comme dans l'activité Immobilier d'entreprise. Cette stratégie, mise en place dès le second semestre 2013, sera activement poursuivie, alimentée notamment par une augmentation de l'offre commerciale d'environ 15 % en 2014.

Dans le même temps, l'évolution des réservations de logements restera dépendante des délais d'instruction des dossiers par les nouvelles équipes municipales.

Enfin, le 19 mars dernier, Kaufman & Broad a mené à bien le refinancement de sa dette senior qui datait de juillet 2007. Un nouveau contrat de Crédit Senior a ainsi été mis en place le 31 mars pour un montant total de 200 millions d'euros, portant la maturité de la dette à 5 ans. L'actionnaire majoritaire de Kaufman & Broad, Financière Gaillon 8 SA, a parallèlement refinancé avec succès l'intégralité de sa dette d'acquisition. Cet accord renforce significativement la structure financière de Kaufman & Broad au service du développement de ses opérations. »

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Au 1^{er} trimestre 2014, 1 085 logements ont été réservés contre 1 083 au 1^{er} trimestre 2013. En valeur, les réservations de logements s'élèvent à 218,1 millions d'euros (TTC), en hausse de 12,4 % par rapport au même trimestre de 2013. Cette hausse s'explique par l'évolution du mix produits avec, notamment, la baisse de la part des résidences gérées dans les réservations de logements et, parallèlement, l'augmentation de la valeur moyenne des maisons individuelles réservées. Les réservations en Île-de-France représentent 40,8 % en volume et 41,6 % en valeur du total des réservations de logements, contre 47,6 % et 52,8 % sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2013.

Appartements

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, les réservations d'appartements s'établissent à 207,9 millions d'euros (TTC) pour 1 052 unités, soit une hausse de 2,6 % en volume et de 16,1 % en valeur à comparer au 1^{er} trimestre 2013. Elles ont été effectuées à 41,1 % en volume et à 41,3 % en valeur en Île-de-France, contre respectivement 48,7 % et 54,4 % au 1^{er} trimestre 2013. La part des appartements représente 94,9 % en valeur et 96,2 % en volume des réservations du groupe, contre respectivement 92,2 % et 94,4 % au 1^{er} trimestre 2013.

Maisons individuelles en village

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2014, les réservations en valeur s'élèvent à 10,2 millions d'euros (TTC), à comparer à 14,9 millions d'euros (TTC) au même trimestre de 2013.

Répartition de la clientèle

Au 1^{er} trimestre 2014, les réservations réalisées auprès des investisseurs restent stables par rapport au 1^{er} trimestre 2013, à 38 % (dont 26 % dans le cadre des dispositifs fiscaux en vigueur). Les réservations des accédants représentent 39 % dont 31 % auprès des primo-accédants et 8 % auprès des seconds accédants. La part des réservations en bloc s'établit à 23 % (27 % au 1^{er} trimestre 2013).

✓ **Pôle Immobilier d'entreprise**

Kaufman & Broad a déposé deux permis de construire sur des projets de taille significative à Paris, représentant plus de 46 000 m² de bureaux.

Par ailleurs, les travaux de construction de l'immeuble de bureaux « YOU » d'une surface de 9 300 m², situé dans l'EcoQuartier - Île Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) et acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par la société Boursorama pour l'implantation de son futur siège social ont débuté en décembre et se poursuivent conformément au calendrier.

✓ **Indicateurs avancés de l'activité commerciale**

Au 28 février 2014, le backlog global (carnet de commandes) du groupe s'élève à 1 002,8 millions d'euros (HT), en baisse de 7,6 % par rapport au 28 février 2013.

Le backlog Logement s'établit à 954,6 millions d'euros (HT), soit près de 12 mois d'activité. Le backlog Immobilier d'entreprise demeure à un niveau élevé, à 47,6 millions d'euros (HT).

A la même date, Kaufman & Broad compte 175 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 507 logements dont 1 149 en Île-de-France et 2 358 en Régions, à comparer à 157 programmes pour 2 888 logements à fin février 2013.

Le portefeuille foncier Logement représente 18 275 lots dont 6 389 en Île-de-France et 11 886 en Régions, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à plus de trois ans d'activité. Il est en progression de 11,2 % par rapport à celui de fin février 2013, conformément à la stratégie mise en place au second semestre 2013.

Au 2^{ème} trimestre 2014, le groupe prévoit lancer 31 nouveaux programmes dont 8 lancements en Île-de-France représentant 607 lots et 23 lancements en Régions représentant 1 759 lots.

◆ Résultats financiers

✓ **Activité**

Le chiffre d'affaires global demeure stable par rapport au 1^{er} trimestre 2013 et s'établit à 205,2 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires Logement, qui représente 96,7 % du chiffre d'affaires global, s'élève à 198,4 millions d'euros (HT) contre 198,7 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2013. L'Île-de-France y contribue à hauteur de 48,5 %, à comparer à 41,8 % à la même période de 2013.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 176,5 millions d'euros (HT), soit un recul de 7,5 % comparé au 1^{er} trimestre 2013. Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons Individuelles en Village s'établit à 21,9 millions d'euros (HT), contre 8,0 millions d'euros (HT) à fin février 2013.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise s'élève à 5,3 millions d'euros (HT), soit une hausse de 16,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2013. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 1,5 million d'euros (HT).

✓ **Éléments de rentabilité**

La marge brute s'élève à 37,8 millions d'euros, à comparer à 39,3 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2013. Le taux de marge brute s'établit à 18,4 %, contre 19,2 % à la même période de 2013.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 26,5 millions d'euros (12,9 % du chiffre d'affaires), contre 26,0 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2013 (12,7 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 11,3 millions d'euros, à comparer à 13,2 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2013. Le taux de marge opérationnelle courante est de 5,5 % contre 6,5 % sur le 1^{er} trimestre 2013. Le résultat net - part du groupe s'élève à 6,3 millions d'euros, contre 8,3 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2013.

✓ **Structure financière et liquidité**

La dette financière nette s'élève à 66,7 millions d'euros, en hausse de 16,7 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2013 où elle s'élevait à 50,0 millions d'euros.

Le gearing (ratio « endettement financier net/capitaux propres consolidés ») s'établit à 34,5 % au 28 février 2014, contre 26,6 % au 30 novembre 2013.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 152,5 millions d'euros (14,9 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), à comparer à 126,8 millions d'euros au 30 novembre 2013 (12,4 %).

Au 28 février 2014, la trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) ressort à 152,8 millions d'euros, à comparer à 188,3 millions d'euros au 30 novembre 2013.

◆ **Prochaines dates d'information périodique :**

10 juillet 2014 : Résultats du 1^{er} semestre 2014 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Adjoint Finances

Bruno Coche

01 41 43 44 73

Infos-invest@ketb.com

Relations Presse

Delphine Peyrat - Wise Conseil

06 38 81 40 00

dpeyratstricker@wiseconseil.com

- ◆ **A propos de Kaufman & Broad** - 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.

Avertissement - *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.14-0121 le 6 mars 2014.*

◆ **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.

ANNEXES

◆ Données financières

Principales données consolidées

<i>En milliers d'euros</i>	1 ^{er} trimestre 2014	1 ^{er} trimestre 2013
Chiffre d'affaires	205 197	204 988
- Dont Logements	198 372	198 718
• Dont Île-de-France	96 194	83 150
• Dont Régions	102 178	115 568
- Dont Immobilier d'entreprise	5 323	4 556
- Dont Autres	1 502	1 714
Marge brute	37 777	39 256
Taux de marge brute (%)	18,4%	19,2%
Résultat opérationnel courant	11 277	13 224
Marge opérationnelle courante (%)	5,5%	6,5%
Résultat net - part du groupe	6 250	8 308
Résultat net - pdg par action (€/a) *	0,29	0,38

* Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad .SA, soit 21 584 658 actions

Compte de résultat consolidé*

<i>En milliers d'euros</i>	1 ^{er} trimestre 2014	1 ^{er} trimestre 2013
Chiffre d'affaires	205 197	204 988
Coût des ventes	- 167 420	- 165 731
Marge brute	37 777	39 256
Charges commerciales	- 5 848	- 6 567
Charges administratives	- 12 134	- 9 711
Charges techniques et services après- vente	- 4 444	- 5 520
Charges développement et programmes	- 4 074	- 4 234
Résultat opérationnel courant	11 277	13 224
Autres charges et autres produits non courants	135	- 7
Résultat opérationnel	11 412	13 217
Coût de l'endettement financier net	236	522
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	- 3 274	- 3 118
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	293	211
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 667	10 832
Participations ne donnant pas le contrôle	2 417	2 523
Résultat net - part du groupe	6 250	8 308

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

Bilan consolidé*

<i>En milliers d'euros</i>	28 fév. 2014	30 nov. 2013
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 942	85 376
Immobilisations corporelles	5 187	4 713
Entreprises associées et co-entreprises	7 661	8 181
Autres actifs financiers non courants	20 227	20 139
Actif non courant	186 528	186 920
Stocks	324 034	324 963
Créances clients	265 261	291 778
Autres créances	139 091	153 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	152 826	188 258
Paievements d'avance	1 463	867
Actif courant	882 675	959 270
TOTAL ACTIF	1 069 203	1 146 190
PASSIF		
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	169 408	130 932
Acompte sur dividende	-	-
Résultat net part du groupe	6 250	40 847
Capitaux propres part du groupe	181 270	177 391
Participations ne donnant pas le contrôle	11 885	10 811
Capitaux propres	193 155	188 202
Provisions non courantes	33 291	33 422
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	-	218 959
Impôt différé passif	44 703	40 365
Passif non courant	77 994	292 746
Provisions courantes	1 201	1 724
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	219 503	19 340
Fournisseurs	501 690	550 233
Autres dettes	74 530	92 729
Encaissements d'avance	1 130	1 217
Passif courant	798 054	665 242
TOTAL PASSIF	1 069 203	1 146 190

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

◆ Données opérationnelles

Logement	1^{er} trimestre 2014	1^{er} trimestre 2013
Chiffre d'affaires (M€, HT)	198,4	198,7
- <i>Dont Appartements</i>	176,5	190,7
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	21,9	8,0
Livraisons (LEU)	1 212	1 117
- <i>Dont Appartements</i>	1 135	1 078
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	77	39
Réservations nettes (nombre)	1 085	1 083
- <i>Dont Appartements</i>	1 052	1 025
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	33	58
- <i>Dont Île-de-France</i>	443	515
- <i>Dont Régions</i>	642	568
Réservations nettes (M€, TTC)	218,1	194,0
- <i>Dont Appartements</i>	207,9	179,1
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	10,2	14,9
- <i>Dont Île-de-France</i>	90,7	102,4
- <i>Dont Régions</i>	127,4	91,6
Offre commerciale fin de période (nombre)	3 507	2 888
Backlog fin de période		
- En valeur (M€, HT)	954,6	1 058,7
▪ <i>Dont Appartements</i>	873,5	999,8
▪ <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	81,1	58,9
- En mois d'activité	11,8	12,8
Portefeuille foncier fin de période		
- En nombre de lots	18 275	16 434
▪ <i>Dont Île-de-France</i>	6 389	5 795
▪ <i>Dont Régions</i>	11 886	10 639
Immobilier d'entreprise	1^{er} trimestre 2014	1^{er} trimestre 2013
Chiffre d'affaires (M€, HT)	5,3	4,6
Réservations nettes (M€, TTC)	0,6	0,2
Backlog fin de période (M€, HT)	47,6	26,4