

Communiqué de presse

Paris, le 28 janvier 2014

Pour diffusion immédiate

Résultats 2013

Bonne résistance de l'activité dans un marché en retrait

◆ Principaux indicateurs financiers groupe

- ✓ Chiffre d'affaires global : 1 026 M€ (-0,4 % vs 2012)
- ✓ Chiffre d'affaires Logement : 968 M€ (-3,3 % vs 2012)

- ✓ Marge brute 197 M€ vs 202 M€ en 2012 (-2,5 %)
- ✓ Marge brute Logement : 189 M€ vs 195 M€ en 2012 (-3,0 %)

- ✓ Résultat net - part du groupe : 41 M€ vs 48 M€ en 2012 (-14,2 %)

- ✓ Portefeuille foncier Logement : 15 200 lots (3 ans d'activité)
- ✓ Portefeuille foncier Immobilier d'entreprise : 53 600 m²

◆ Recul limité de l'activité commerciale sur l'ensemble de l'exercice

- ✓ Réservations Logement : -2,0 % en volume, -9,6 % en valeur
- ✓ Backlog Logement en valeur : -11,5 % (12 mois d'activité)

◆ Renforcement des marges de manœuvre financières

- ✓ Dette financière nette : 50 M€ en amélioration de 31 M€
- ✓ Capacité financière : 241 M€ (+16,7 % vs à fin 2012)

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad S.A. a pris connaissance des résultats, non encore audités, de l'exercice 2013 (du 1^{er} décembre 2012 au 30 novembre 2013).

Il a également pris acte de la démission, décidée d'un commun accord et annoncée en juin dernier, de Guy Nafilyan de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration. Le Conseil d'administration a exprimé à Guy Nafilyan ses remerciements pour son engagement au service de l'entreprise et pour avoir fait de Kaufman & Broad une marque de référence sur le marché immobilier français. Il a procédé à la nomination en tant que Président-Directeur Général de Nordine Hachemi, précédemment Directeur Général et Vice-Président du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad S.A.

Commentant ces résultats, Nordine Hachemi a déclaré : « Sur l'exercice 2013, Kaufman & Broad a su stabiliser son chiffre d'affaires et contenir le recul de sa marge brute à 2,5 % dans un marché en retrait, tout en poursuivant de façon significative son désendettement.

L'exercice 2014 se présente comme une année contrastée. Le niveau historiquement bas des réservations constaté depuis deux ans sur le marché aura un impact sur 2014 alors que le lancement de nouvelles opérations commerciales subira un décalage du fait des élections municipales.

Sur l'ensemble de l'exercice 2014, le chiffre d'affaires Logement devrait s'établir à un niveau sensiblement comparable à celui de 2013, tandis que la marge brute logement devrait être en léger retrait.

Toutefois, dans la seconde partie de l'année, l'activité commerciale pourrait bénéficier d'une reprise progressive des réservations en volume, reflétant le déséquilibre entre une demande toujours soutenue tirée par la croissance démographique et un déficit historique de la production de logements amplifiée ces dernières années. Dans ce contexte, Kaufman & Broad envisage d'augmenter son offre commerciale d'environ 15 % en 2014.

En accompagnement de cette politique, Kaufman & Broad intensifiera ses efforts de développement sur deux grands axes : le développement de son portefeuille foncier sur l'ensemble de ses activités et le renforcement de sa politique de commercialisation auprès des institutionnels et des prescripteurs. »

◆ **Activité commerciale**

◆ **Activité Logement**

Sur l'ensemble de l'année 2013, les réservations de logements en volume enregistrent une baisse de 2,0 % (5 379 logements réservés contre 5 487 en 2012). En valeur, elles s'établissent à 990,3 millions d'euros (TTC), en baisse de 9,6 % par rapport à 2012. Les réservations en Île-de-France représentent 46,1 % en volume et 50,6 % en valeur du total des réservations de logements, à comparer à 45,5 % et 46,2 % sur l'ensemble de 2012.

Au 4^{ème} trimestre 2013, 1 436 logements ont été réservés, soit une baisse de 1,6 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2012. Les réservations en valeur s'élèvent à 246,1 millions d'euros (TTC) contre 317,6 millions d'euros (TTC) au même trimestre de 2012, soit un recul de 22,5 % qui s'explique pour partie par le poids relatif des lots de résidences gérées.

Appartements

Au cours de l'exercice 2013, 5 031 appartements ont été réservés contre 5 243 en 2012, soit une baisse de 4,0 %, plus marquée en Régions qu'en Île-de-France. En valeur, les réservations s'élèvent à 884,7 millions d'euros (TTC), contre 1 040,3 millions d'euros (TTC) en 2012, soit un retrait de 15,0 %.

Les réservations d'appartements ont été effectuées à 46,1 % en volume et 49,6 % en valeur en Île-de-France, contre respectivement 45,2 % et 45,7 % en 2012. La part des appartements demeure la plus importante dans les réservations de Kaufman & Broad,

puisqu'elle atteint 82,0 % en valeur et 93,2 % en volume du total de ses réservations, contre respectivement de 93,7 % et de 95,6 % en 2012.

Plus particulièrement, les résidences gérées ont vu leurs réservations progresser de 68,8 % en volume et de 72,0 % en valeur (851 réservations pour 74,7 millions d'euros (TTC) en 2013 contre 504 réservations pour 43,4 millions d'euros en 2012).

Le groupe développe une nouvelle offre de logements qui s'adresse à des personnes recherchant un environnement où tout est facilité avec des solutions de services et d'équipements à la carte et des charges maîtrisées.

Maisons individuelles en village

Sur l'ensemble de l'exercice 2013, les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 348 unités contre 244 pour l'ensemble de l'année 2012. L'augmentation de 104 unités se répartit entre 28 réservations en Île-de-France et 76 réservations en Régions.

En valeur, les réservations s'élèvent à 105,6 millions d'euros (TTC), à comparer à 55,7 millions d'euros (TTC) en 2012, soit une progression de 89,7 %.

Répartition de la clientèle

En 2013, la structure de la clientèle du groupe est restée stable. Traditionnellement tourné vers les accédants à la propriété, Kaufman & Broad a réalisé près de la moitié de ses réservations auprès des primo-accédants (33 %) et seconds accédants (14 %), démontrant ainsi la constance de la qualité de ses programmes et de ses réalisations.

La part des réservations destinée à l'investissement locatif s'est établie à 34 % (dont 23 % dans le cadre des dispositifs « Scellier » et « Duflot ») contre 33 % en 2012. Les réservations en bloc sont restées stables à 20 %.

◆ Activité Immobilier d'entreprise

Dans l'activité Immobilier d'entreprise, la stratégie de Kaufman & Broad reste fondée sur la grande sélectivité des projets retenus et le principe de pré-commercialisation à 100 %.

Au cours de l'exercice 2013, le groupe a enregistré des réservations d'Immobilier d'entreprise pour un montant de 87,5 millions d'euros (TTC), contre 13,8 millions d'euros (TTC) en 2012. Il s'agit du programme d'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.

Par ailleurs, Kaufman & Broad va déposer des permis de construire portant sur deux projets de taille significative à Paris qui représentent plus de 46 000 m² de bureaux.

◆ Indicateurs avancés de l'activité commerciale

Au 30 novembre 2013, le backlog global (carnet de commandes) du groupe s'élève à 1 018,6 millions d'euros (HT), en baisse de 9,3 % par rapport à la même période de 2012. Le backlog Logement s'établit à 965,1 millions d'euros (HT), soit 12 mois d'activité.

A la même date, Kaufman & Broad compte 167 programmes de logements en cours de commercialisation dont 44 en Île-de-France et 123 en Régions, à comparer à 163 programmes au 30 novembre 2012.

Le portefeuille foncier Logement représente 15 213 lots dont 5 401 en Île-de-France et 9 812 en Régions, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à près de trois ans d'activité.

La reconstitution de son portefeuille foncier est un axe important de la stratégie de Kaufman & Broad. Cette reconstitution est conduite à la fois en quantité et en types de produits. Elle s'appuie sur la capacité du groupe à développer des ensembles immobiliers de taille significative et multi-usages (commercial, hôtellerie, logements, ...).

Au-delà du leadership de Kaufman & Broad dans le réseau des bureaux de vente, l'enrichissement de ses modes de commercialisation aux particuliers, notamment par le développement des canaux institutionnels et prescripteurs, doit permettre au groupe de tirer pleinement partie de la puissance de la marque Kaufman & Broad.

Au cours des 12 prochains mois, plus de 90 lançements de programmes sont prévus représentant 6 626 logements (dont 37 lançements en Île-de-France représentant 2 693 logements et 54 lançements en Régions représentant 3 933 logements).

◆ Résultats financiers

◆ Activités

Le chiffre d'affaires global de l'exercice 2013 s'élève à 1 026,0 millions d'euros (HT) contre 1 030,0 millions d'euros (HT) en 2012, en baisse de 0,4 %. Sur le seul 4^{ème} trimestre, le chiffre d'affaires global s'établit à 346,6 millions d'euros (HT), en recul de 2,2 % par rapport au 4^{ème} trimestre de 2012.

Sur l'ensemble de l'exercice, le chiffre d'affaires Logement, qui représente 94,3 % du chiffre d'affaires global, enregistre une baisse de 3,3 % par rapport à 2012 et s'établit à 967,5 millions d'euros (HT). L'Île-de-France y contribue à hauteur de 44,2 %, à comparer à 45,5 % en 2012.

Le chiffre d'affaires du pôle Appartements enregistre une baisse de 5,9 %, à 919,3 millions d'euros (HT). Il représente 95,0 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle Maisons Individuelles en Village s'établit à 48,2 millions d'euros (HT), contre 23,9 millions d'euros (HT) en 2012.

Le chiffre d'affaires de l'activité Immobilier d'entreprise s'élève à 51,2 millions d'euros (HT), à comparer à 21,1 millions d'euros (HT) en 2012. L'activité Showroom dégage un chiffre d'affaires de 6,5 millions d'euros (HT).

◆ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 196,8 millions d'euros, à comparer à 202,1 millions d'euros en 2012. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle s'établit à 19,2 %, contre 19,6 % en 2012. Le taux de marge Logement demeure stable, à 19,5 %.

Au 4^{ème} trimestre 2013, la marge brute s'élève à 66,5 millions d'euros contre 71,6 millions d'euros au même trimestre de 2012.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 120,7 millions d'euros, à comparer à 116,9 millions d'euros en 2012. Elles représentent 11,8 % du chiffre d'affaires contre 11,3 % en 2012.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 76,0 millions d'euros sur l'année 2013, à comparer à 85,3 millions d'euros en 2012. Sur le seul 4^{ème} trimestre, il s'élève à 30,7 millions d'euros, en baisse de 16,6 % par rapport à la même période de 2012. Le taux de marge opérationnelle courante est de 7,4 % sur l'ensemble de l'exercice 2013 et de 8,9 % sur le seul 4^{ème} trimestre.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 2,8 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros en 2012. Cette amélioration s'explique essentiellement par la réduction de la dette financière nette moyenne.

Le résultat net - part du groupe s'élève à 40,8 millions d'euros, à comparer à 47,6 millions d'euros en 2012. Sur le seul 4^{ème} trimestre, il est en baisse de 13,7 % et s'établit à 17,1 millions d'euros.

◆ **Structure financière et liquidité**

Eléments bilanciels

La dette financière nette s'élève à 50,0 millions d'euros, en baisse de 38,4 % comparé au 30 novembre 2012 où elle s'élevait à 81,2 millions d'euros.

Le gearing (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à 26,6 % au 30 novembre 2013 contre 54,5 % au 30 novembre 2012, reflétant une baisse importante de la dette nette de 31,2 millions d'euros ainsi qu'une hausse des capitaux propres de 39,1 millions d'euros.

Le besoin en fonds de roulement enregistre une baisse de 12,2 % par rapport au 30 novembre 2012 (126,8 millions d'euros vs 144,4 millions d'euros). Il représente 12,4 % du chiffre d'affaires contre 14,0 % au 30 novembre 2012.

Au 30 novembre 2013, la trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) ressort à 188,3 millions d'euros, à comparer à 153,8 millions d'euros au 30 novembre 2012.

Capacité financière

Au 30 novembre 2013, le groupe a bénéficié de 290,6 millions d'euros de lignes de crédit bancaire syndiquées (dont les lignes de Crédit Senior B et C tirées à hauteur de 237,7). Les 52,9 millions d'euros de ligne RCF non utilisée ajoutées aux 188,3 millions d'euros de trésorerie portent à 241,2 millions d'euros la capacité financière du groupe à fin novembre 2013.

Ce communiqué est disponible sur le site www.ketb.com

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

9 avril 2014 : Résultats 1^{er} trimestre 2014 (après Bourse)

11 avril 2014 : Assemblée Générale Annuelle

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.13-0247 le 2 avril 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.

ANNEXES

◆ Données financières

Principales données consolidées

En millions d'euros	T4	Année	T4	Année
	2013	2013	2012	2012
Chiffre d'affaires	346,6	1 026,0	354,4	1 030,0
- Dont Logements	307,3	967,5	345,3	1 000,7
- Dont Showroom	1,6	6,5	2,0	6,7
- Dont Immobilier d'entreprise	37,7	51,2	6,4	21,1
- Dont Autres	-	0,8	0,6	1,6
- Dont logement Ile-de-France	43,6%	44,2%	43,5%	45,5%
- Dont logement Régions	56,4%	55,8%	56,5%	54,5%
Marge brute	66,5	196,8	71,6	202,1
Taux de marge brute (%)	19,2%	19,2%	20,2%	19,6%
Résultat opérationnel courant	30,7	76,0	36,8	85,3
Marge opérationnelle courante (%)	8,9 %	7,4 %	10,4 %	8,3 %
Résultat net – part du groupe	17,1	40,8	19,8	47,6
Résultat net – pdg par action (€/a) *	0,79 €	1,89€	0,92€	2,21€

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

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros	T4	Année	T4	Année
	2013	2013	2012	2012
Chiffre d'affaires	346 641	1 025 954	354 374	1 030 046
Coût des ventes	-280 131	-829 185	-282 738	-827 912
Marge brute	66 510	196 769	71 636	202 134
Charges commerciales	-9 092	-30 619	-7 896	-29 242
Charges administratives	-18 222	-65 058	-18 190	-62 935
Charges techniques et services après-vente	-4 696	-18 052	-4 710	-16 301
Autres charges et autres produits	-3 760	-7 011	-3 996	-8 375
Résultat opérationnel courant	30 740	76 030	36 844	85 281
Autres charges et autres produits non courants	6	-1	1 545	1 528
Résultat opérationnel	30 746	76 029	38 389	86 809
Coût de l'endettement financier net	-2 027	-2 807	-1 342	-4 121
Autres charges et produits financiers			-959	-109
Impôt sur les résultats	-8 868	-21 961	-13 702	-25 814
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	288	642	-257	-61
Résultat net de l'ensemble consolidé	20 140	51 903	22 130	56 704
Participations ne donnant pas le contrôle	3 079	11 055	2 349	9 080
Résultat net - part du groupe	17 061	40 848	19 780	47 624

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

Bilan consolidé*

<i>En milliers d'euros</i>	30 nov. 2013	30 nov. 2012
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	85 376	84 897
Immobilisations corporelles	4 713	5 604
Entreprises associées et co-entreprises	8 181	4 373
Autres actifs financiers non courants	20 139	1 262
Actif non courant	186 920	164 647
Stocks	324 963	284 469
Créances clients	291 778	268 189
Autres créances	153 404	180 141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	188 258	153 763
Paiements d'avance	867	1 008
Actif courant	959 270	887 570
TOTAL ACTIF	1 146 190	1 052 217
PASSIF		
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	130 932	135 910
Acompte sur dividende	-	-48 455
Résultat net part du groupe	40 847	47 624
Capitaux propres part du groupe	177 391	140 691
Participations ne donnant pas le contrôle	10 811	8 420
Capitaux propres	188 202	149 111
Provisions non courantes	33 422	24 510
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	218 959	234 435
Impôt différé passif	40 365	55 586
Passif non courant	292 746	314 631
Provisions courantes	1 724	1 000
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	19 340	458
Fournisseurs	550 233	473 624
Autres dettes	92 729	111 777
Encaissements d'avance	1 217	1 616
Passif courant	665 242	588 475
TOTAL PASSIF	1 146 190	1 052 217

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

◆ Données opérationnelles

Logement	T4 2013	Année 2013	T4 2012	Année 2012
Chiffre d'affaires (M€)	307,3	967,5	345,3	1 000,7
- Dont Appartements	288,4	919,3	321,3	976,8
- Dont Maisons individuelles en village	18,9	48,2	8,5	23,9
Livraisons (LEU)	1 937	5 839	2 072	5 669
- Dont Appartements	1 844	5 606	2 230	5 567
- Dont Maisons individuelles en village	93	233	42	102
Réservations nettes (unités)	1 436	5 379	1 460	5 487
- Dont Appartements	1 367	5 031	1 404	5 243
- Dont Maisons individuelles en village	69	348	56	244
Réservations nettes (M€, TTC)	246,1	990,3	317,6	1 096,0
- Dont Appartements	218,6	884,7	301,6	1 040,3
- Dont Maisons individuelles en village	27,5	105,6	16,1	55,7
- Dont premiers accédants	30 %	33 %	29 %	32 %
- Dont autres accédants	10 %	14 %	18 %	15 %
- Dont investisseurs / bloc	60 %	53 %	53 %	53 %
- Dont Ile-de-France	53,9%	50,6%	42,9%	46,2%
- Dont Régions	46,1%	49,4%	57,1%	53,8%
Offre commerciale fin de période (unités)	3 550		3 222	
Backlog fin de période				
- En valeur (M€, HT)	965,1		1 091,1	
○ Dont Appartements	870,4		1 037,6	
○ Dont Maisons individuelles en village	94,7		53,5	
- En mois d'activité	12,0		13,1	
Portefeuille foncier fin de période				
- En nombre de lots	15 213		16 049	
○ Dont Ile-de-France	5 401		6 188	
○ Dont Régions	9 812		9 861	
- En années d'activité	3		3	
Immobilier d'entreprise	T4 2013	Année 2013	T4 2012	Année 2012
Chiffre d'affaires (M€)	37,7	51,2	6,4	21,1
Réservations nettes (M€, TTC)	76,0	87,5	-	13,8
Backlog fin de période (M€, HT)	52,7		31,0	