

## Communiqué de presse

Pour diffusion immédiate

Paris, le 30 septembre 2014

### Résultats des neuf premiers mois 2014

#### ◆ Principaux éléments d'activité commerciale

- ✓ Réservations Logement :  
+0,2 % en volume, +3,5 % en valeur
- ✓ Taux d'écoulement des nouvelles opérations :  
43,8 % vs 39,8 % au T3 2013

#### ◆ Principaux éléments financiers

- ✓ Chiffre d'affaires 9 mois :  
654,5 M€ vs 679,3 M€ en 2013
- ✓ Marge brute 9 mois :  
122,5 M€ vs 130,3 M€ en 2013
- ✓ Résultat net (pdg) 9 mois :  
19,5 M€ vs 23,8 M€ en 2013
- ✓ Dette financière nette au 31 août :  
42,3 M€ vs 50,0 M€ à fin nov. 2013

#### ◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ Backlog Logement au 31 août :  
1 002,2 M€ vs 965,1 M€  
à fin nov. 2013
- ✓ Portefeuille foncier Logement au 31 août :  
19 550 lots vs 15 205 lots  
à fin nov. 2013

#### Déploiement de l'offre commerciale et poursuite du développement du portefeuille foncier

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA a pris connaissance des résultats, non audités, du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2014 (du 1<sup>er</sup> juin au 31 août 2014). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

*« Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre l'activité logement a enregistré un niveau de réservations stable et un taux d'écoulement satisfaisant des nouvelles opérations, qui confirment le bon positionnement de l'offre commerciale.*

*Cette offre devrait bénéficier de l'ouverture de 30 nouveaux programmes au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.*

*Par ailleurs, la progression du backlog Logement et le développement significatif du portefeuille foncier se confirment.*

*S'agissant de l'activité d'immobilier d'entreprise, une promesse de vente a été signée sur un immeuble de bureaux de 23 000 m<sup>2</sup> dans la ZAC Paris Rive Gauche dont les conditions suspensives devraient être levées d'ici au 30 novembre prochain.*

*Quant aux mesures annoncées par le Gouvernement, elles pourraient avoir un effet positif à court terme sur notre activité commerciale si elles étaient mises en vigueur très rapidement.*

*Sur la base de ces hypothèses, Kaufman & Broad confirme ses perspectives d'un chiffre d'affaires sensiblement comparable à celui de 2013 et d'une marge brute en léger retrait sur l'ensemble de l'exercice. »*

## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

Sur les neuf premiers mois de 2014, les réservations de logements en volume ont progressé de 0,2% pour s'établir à 3 950. Sur le seul 3<sup>e</sup> trimestre 2014, 1 349 logements ont été réservés contre 1 348 au 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

En valeur, elles augmentent de 3,5% à 770 millions d'euros (TTC). Les réservations en Île-de-France représentent 33,8 % en volume et 38,7% en valeur du total des réservations de logements, contre 46,7 % et 49,5 % sur l'ensemble des neuf premiers mois de 2013.

Le taux d'écoulement moyen des nouvelles opérations lancées sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2014 s'établit à 43,8 %, à comparer à 39,8 % sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

#### **Appartements**

Sur neuf mois, les réservations d'appartements se sont établies à 728 millions d'euros (TTC) pour 3 813 unités, en recul de 4,1% en volume et de 9,3% en valeur par rapport à la même période de 2013.

#### **Maisons individuelles en village**

Sur l'ensemble des neuf premiers mois de 2014, les réservations en valeur de maisons individuelles en village s'élèvent à 42 millions d'euros (TTC), à comparer à 78,1 millions d'euros (TTC) sur les neuf premiers mois de 2013.

#### **Répartition de la clientèle**

Sur les neuf premiers mois de 2014, les réservations en valeur réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 2 points à 33 %. Les réservations des accédants ont représenté 41 % (29 % auprès des primo-accédants et 12 % auprès des seconds accédants). La part des réservations en bloc s'est établie à 26,3 %.

### ✓ **Pôle Immobilier d'entreprise**

Kaufman & Broad a déposé trois permis de construire sur des projets de taille significative à Paris, dont l'opération de Paris Rive Gauche dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, représentant plus de 54 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Il est anticipé que les conditions suspensives de la promesse de VEFA, signée en août, de l'opération Paris Rive Gauche soient levées d'ici à fin novembre 2014.

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

Au 31 août 2014, le backlog global (carnet de commandes) du groupe s'élevait à 1 045,8 millions d'euros (HT), en hausse de 2,7 % par rapport au 30 novembre 2013.

Le backlog Logement s'établissait à 1 002,2 millions d'euros (HT), soit près de 13 mois d'activité.

Le backlog Immobilier d'entreprise s'élevait à 43,2 millions d'euros (HT).

Au 31 août, Kaufman & Broad comptait 165 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 382 logements dont 1 295 en Île-de-France et 2 087 en Régions.

Le portefeuille foncier Logement représentait 19 550 lots dont 6 322 en Île-de-France et 13 228 en Régions, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à plus de trois ans d'activité et une progression de près de 30% par rapport à celui de fin novembre 2013 où il s'établissait à près de 15 200 lots.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, le groupe prévoit de lancer 30 nouveaux programmes dont 14ancements en Île-de-France représentant 1 193 lots et 16ancements en Régions représentant 1 351 lots.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 654,5 millions d'euros (HT) sur les neuf premiers mois de 2014, à comparer à 679,3 millions d'euros (HT) sur la même période de 2013. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2014, le chiffre d'affaires s'élève à 227,9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires Logement, qui représente 96,0% du chiffre d'affaires global, s'élève à 628,3 millions d'euros (HT) contre 660,2 millions d'euros (HT) sur les neuf premiers mois de 2013. Il est de 218,3 millions d'euros au seul 3<sup>e</sup> trimestre. L'Île-de-France y contribue à hauteur de 48,5 %, à comparer à 44,5 % à la même période de 2013.

Le chiffre d'affaires sur neuf mois de l'activité Appartements s'établit à 569,4 millions d'euros (HT), contre 630,9 millions d'euros sur la même période de 2013. Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons Individuelles en Village s'établit à 58,8 millions d'euros (HT), contre 29,3 millions d'euros (HT) en 2013.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise s'élève à 21,3 millions d'euros (HT), à comparer à 13,5 sur les neuf premiers mois de 2013. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 5,0 millions d'euros (HT).

### ✓ Éléments de rentabilité

La marge brute des neuf premiers mois de 2014 s'élève à 122,5 millions d'euros, à comparer à 130,3 millions d'euros en 2013. Cette baisse s'explique pour l'essentiel par le recul du chiffre d'affaires et pour le solde, par l'accélération de la commercialisation des anciens programmes. Le taux de marge brute s'établit à 18,7 %, contre 19,2 % sur la même période de 2013.

Les charges opérationnelles courantes à s'élèvent à 84,0 millions d'euros (12,8 % du chiffre d'affaires), contre 85,0 millions d'euros en 2013 (12,5 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant sur neuf mois s'établit à 38,6 millions d'euros, à comparer à 45,3 millions d'euros en 2013. Le taux de marge opérationnelle courante est de 5,9 % contre 6,7 % en 2013. Le résultat net en part du groupe s'élève à 19,4 millions d'euros, contre 23,8 millions d'euros en 2013.

### ✓ Structure financière et liquidité

Au 31 août 2014, la dette financière brute s'établissait à 147,7 millions d'euros, soit une diminution de plus de 90,0 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2013. La dette financière nette, quant à elle, était de à 42,3 millions d'euros, en baisse de 7,7 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2013.

Au 31 août 2014, la trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élevait à 105,4 millions d'euros, à comparer à 188,3 millions d'euros au 30 novembre 2013.

Le besoin en fonds de roulement s'établissait à 150,5 millions d'euros (15,0 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), à comparer à 141,7 millions d'euros au 31 août 2013 (13,7 %) et à 126,8 millions d'euros au 30 novembre 2013.

Le gearing (ratio « endettement financier net/capitaux propres consolidés ») était de 21,3 % au 31 août 2014, contre 26,6 % au 30 novembre 2013.

- ◆ **Prochaine date d'information périodique :**  
22 janvier 2015 : Résultats annuels 2014 (après Bourse)

## 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)

- ◆ **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>	<b>T3 2014</b>	<b>9 mois 2014</b>	<b>T3 2013</b>	<b>9 mois 2013</b>
Chiffre d'affaires	227 945	654 512	232 758	679 313
- Dont Logements	218 258	628 286	223 634	660 247
· <i>Dont Île-de-France</i>	106 839	304 633	108 811	294 133
· <i>Dont Régions</i>	111 419	323 653	114 823	366 114
- Dont Immobilier d'entreprise	8 258	21 256	7 500	13 531
- Dont Autres	1 428	4 970	1 626	5 536
Marge brute	42 854	122 546	44 675	130 259
<i>Taux de marge brute (%)</i>	18,7%	18,7%	19,2%	19,2%
Résultat opérationnel courant	16 965	38 616	14 921	45 290
<i>Marge opérationnelle courante (%)</i>	7,4%	5,9%	6,4%	6,7%
Résultat net(pdg)	8 040	19 438	6 452	23 786
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,37	0,90	0,30	1,10

\* 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>	<b>T3 2014</b>	<b>9 mois 2014</b>	<b>T3 2013</b>	<b>9 mois 2013</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>227 945</b>	<b>654 512</b>	<b>232 758</b>	<b>679 313</b>
Coût des ventes	-185 091	-531 966	-188 083	- 549 054
<b>Marge brute</b>	<b>42 854</b>	<b>122 546</b>	<b>44 945</b>	<b>130 259</b>
Charges commerciales	-6 400	-19 541	-7 088	-21 527
Charges administratives	-12 515	-38 057	-14 244	-37 162
Charges techniques et services après- vente	-4 024	-13 362	-4 456	-14 660
Charges développement et programmes	-2 950	-12 970	-3 964	-11 620
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16 965</b>	<b>38 616</b>	<b>14 921</b>	<b>45 290</b>
Autres charges et autres produits non courants	-3	132	-2	- 7
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>16 962</b>	<b>38 748</b>	<b>14 922</b>	<b>45 282</b>
Coût de l'endettement financier net	25	406	-654	- 780
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-5 786	-11 926	4 898	- 13 093
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	200	876	-20	353
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>11 403</b>	<b>28 106</b>	<b>9 349</b>	<b>31 762</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	3 363	8 668	2 897	7 976
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>8 040</b>	<b>19 438</b>	<b>6 452</b>	<b>23 786</b>

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

## Bilan consolidé\*

En milliers d'euros

31 août 2014 30 nov. 2013

<b>ACTIF</b>		
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 598	85 376
Immobilisations corporelles	5 700	4 713
Entreprises associées et co-entreprises	7 172	8 181
Autres actifs financiers non courants	9 784	20 139
<b>Actif non courant</b>	<b>175 765</b>	<b>186 920</b>
Stocks	<b>320 892</b>	324 963
Créances clients	232 743	291 778
Autres créances	141 182	153 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	105 376	188 258
Paiements d'avance	1 146	867
<b>Actif courant</b>	<b>801 339</b>	<b>959 270</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>977 104</b>	<b>1 146 190</b>
<b>PASSIF</b>		
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	165 918	130 932
Résultat net part du groupe	19 439	40 847
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>190 969</b>	177 391
Participations ne donnant pas le contrôle	7 727	10 811
<b>Capitaux propres</b>	<b>198 696</b>	<b>188 202</b>
Provisions non courantes	18 953	33 422
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	141 339	218 959
Impôt différé passif	51 856	40 365
<b>Passif non courant</b>	<b>212 147</b>	<b>292 746</b>
Provisions courantes	14 466	1 724
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	6 373	19 340
Fournisseurs	465 666	550 233
Autres dettes	78 131	92 729
Encaissements d'avance	1 624	1 217
<b>Passif courant</b>	<b>566 260</b>	<b>665 242</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>977 104</b>	<b>1 146 190</b>

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

## ◆ Données opérationnelles

<b>Logement</b>	<b>T3 2014</b>	<b>9 mois 2014</b>	<b>T3 2013</b>	<b>9 mois 2013</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	218,3	628,3	223,6	660,2
- <i>Dont Appartements</i>	199,8	569,4	209,8	630,9
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	18,4	58,8	13,8	29,3
Livraisons (LEU)	1 343	3 813	1 218	3 762
- <i>Dont Appartements</i>	1 269	3 589		?
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	74	224	65	140
Réservations nettes (nombre)	1 349	3 950	1 348	3 943
- <i>Dont Appartements</i>	1 297	3 813	1 202	3 664
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	52	137	146	279
- <i>Dont Île-de-France</i>	378	1 337	566	1 840
- <i>Dont Régions</i>	971	2 613	782	2 103
Réservations nettes (M€, TTC)	244,8	770,0	262,4	744,2
- <i>Dont Appartements</i>	230,6	728	220,3	666,1
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	14,1	42	42,1	78,1
- <i>Dont Île-de-France</i>	83,2	298,1	119,9	368,3
- <i>Dont Régions</i>	161,5	471,9	142,5	375,9
Offre commerciale fin de période (nombre)		3 382		3 379
Backlog fin de période				
- En valeur (M€, HT)		1 002,2		1 067,6
▪ <i>Dont Appartements</i>		419,1		976,8
▪ <i>Dont Maisons individuelles en village</i>		583,1		90,8
- En mois d'activité		12,9		12,7
Portefeuille foncier fin de période				
- En nombre de lots		19 550		16 236
▪ <i>Dont Île-de-France</i>		6 322		6 028
▪ <i>Dont Régions</i>		13 228		10 208
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>T3 2014</b>	<b>9 mois 2014</b>	<b>T3 2013</b>	<b>9 mois 2013</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	8,3	21,3	7,5	13,5
Réservations nettes (M€, TTC)	-	11,5	0,5	11,5
Backlog fin de période (M€, HT)		43,2		26,9