

RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS 2013

NON ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITES

- **Activité stable sur les neuf premiers mois**
 - ✓ Chiffre d'affaires global : 679,3 M€
 - ✓ Réservations Logement en volume : 3 943 logements
- **Performance économique contrastée**
 - ✓ Taux de marge brute : 19,2 %
 - ✓ Résultat net - part du groupe : 23,8 M€ (-14,6 %) ; 6,5 M€ au T3 (-24,4 %)
 - ✓ Dette financière nette : 43,1 M€ (-47,0 % vs fin 2012)
- **Nombreux développements en cours**
 - ✓ Portefeuille foncier Logement : 3 ans d'activité (environ 16 000 lots)
 - ✓ Création du poste de Directeur de l'activité Résidences gérées
 - ✓ Ouverture d'une nouvelle implantation à Lille
 - ✓ Poursuite du développement des projets en Immobilier d'entreprise
- **Perspectives 2013** : chiffre d'affaires stable et marge brute en léger retrait par rapport à 2012

Paris, le 1^{er} octobre 2013 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2013 (du 1^{er} décembre 2012 au 31 août 2013).

Principales données consolidées

(en millions d'euros)	9 mois 2013	9 mois 2012	Variation	T3 2013	T3 2012	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	679,3	675,7	+0,5 %	232,8	219,7	+6,0 %
Marge Brute	130,3	130,5	-0,2 %	44,7	42,7	+4,6 %
Taux de marge brute	19,2 %	19,3 %	-0,1 pt	19,2 %	19,4 %	-0,2 pt
Résultat opérationnel courant	45,3	48,4	-6,5 %	14,9	17,2	-13,5 %
Marge opérationnelle courante	6,7 %	7,2 %	-0,5 pt	6,4 %	7,9 %	-1,5 pt
Résultat net - part du groupe	23,8	27,8	-14,6 %	6,5	8,5	-24,4 %

Commentant ces résultats, Nordine Hachemi, Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « Sur les neuf premiers mois de l'exercice, Kaufman & Broad a stabilisé son activité. Ces résultats, obtenus dans un marché de l'immobilier caractérisé par un manque de visibilité, confirment la qualité du positionnement de la Marque sur des produits de

référence, situés à des emplacements de qualité et surtout proposés à des prix adaptés aux attentes de tous nos clients.

C'est sur cette base solide que s'inscrit notre dynamique de développement. Celle-ci repose d'abord sur notre capacité à poursuivre le renforcement du portefeuille foncier dont le niveau actuel s'établit à trois années d'activité.

Elle nous a également conduits à ouvrir une nouvelle agence à Lille, au cœur de la 4^{ème} agglomération française. Par ailleurs, nous avons décidé d'exploiter davantage les bonnes perspectives présentées par l'activité de résidences gérées en renforçant nos équipes avec l'arrivée d'une professionnelle reconnue du secteur.

Enfin, nous poursuivons le développement de plusieurs projets en immobilier d'entreprise, qui devraient se concrétiser au cours des prochains trimestres.

Sur l'ensemble de l'exercice 2013 le chiffre d'affaires devrait s'établir à un niveau sensiblement comparable à celui de 2012, tandis que la marge brute devrait être en léger retrait. »

➤ **Chiffre d'affaires Logement : stable sur les neuf premiers mois (+0,7 %)**

Le **chiffre d'affaires** sur les neuf premiers mois de 2013 s'élève à 679,3 millions d'euros (HT) contre 675,7 millions d'euros (HT) sur la période comparable de 2012. Au cours du 3^{ème} trimestre 2013, celui-ci est en progression de 6,0 % passant de 219,7 millions d'euros (HT) à 232,8 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires **Logement** ressort à 660,2 millions d'euros (HT), en hausse de 0,7 % par rapport au 31 août 2012 où il s'élevait à 655,4 millions d'euros (HT). Il représente 97,2 % du chiffre d'affaires global. L'Île-de-France contribue à hauteur de 44,5 % au chiffre d'affaires Logement. Sur le seul 3^{ème} trimestre, le chiffre d'affaires Logement progresse de 6,1 %, à 223,6 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires de l'activité **Appartements** s'élève à 630,9 millions d'euros, en baisse de 1,4 %. Le chiffre d'affaires des **Maisons individuelles en village** a presque doublé pour s'établir à 29,3 millions d'euros, à comparer à 15,4 millions d'euros au 31 août 2012.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Immobilier d'Entreprise** s'établit à 13,5 millions d'euros. Enfin, le solde de 5,6 millions d'euros représente principalement le chiffre d'affaires **Showroom**.

Au cours des neuf premiers mois de 2013, 3 902 logements (LEU) ont été livrés contre 3 597 logements (LEU) au cours de la même période de 2012.

➤ **Légère baisse des réservations de logements**

Sur les neuf premiers mois de 2013, les **réservations de logements** en volume s'élevèrent à 3 943 contre 4 027 au 31 août 2012, soit un recul de 2,1 %. En valeur, elles enregistrent une baisse de 4,4 %, à 744,2 millions d'euros (TTC).

Les réservations en Île-de-France représentent 46,7 % en volume et 49,5 % en valeur du total des réservations de logements, à comparer à 45,8 % et 47,5 % sur les neuf premiers mois de 2012.

Au 3^{ème} trimestre, 1 348 logements ont été réservés pour un montant de 262,4 millions d'euros (TTC) contre 1 531 logements réservés pour 283,7 millions d'euros (TTC) sur la même période de 2012, la part des blocs sociaux ayant significativement baissé au 3^{ème} trimestre 2013.

Sur un an, la part des réservations en bloc se réduit de 33 % à 24 % au profit de celles réalisées auprès d'investisseurs qui passent de 31 % à 38 %. La part des réservations dans le cadre des dispositifs « Scellier » et « Duflot » se maintient au niveau de 22 %.

Le **taux d'écoulement mensuel moyen** des nouvelles opérations lancées au cours du 3^{ème} trimestre 2013 s'établit à 39,8 %.

L'**offre commerciale** représente 3 379 logements contre 3 782 logements au 31 août 2012.

Les **réservations de bureaux** en valeur s'élevèrent à 11,5 millions d'euros (TTC) sur 9 mois.

➤ **Taux de marge brute : stable à 19,2 %**

Sur les neuf premiers mois, la **marge brute** s'établit à 130,3 millions d'euros, contre 130,5 millions d'euros au 31 août 2012. Le **taux de marge brute** demeure stable et s'établit à 19,2 %. Sur le 3^{ème} trimestre, la marge brute progresse de 4,6 % par rapport à la même période de 2012 et le taux de marge s'élève à 19,2 %, contre 19,4 % au 3^{ème} trimestre 2012.

Le **résultat opérationnel courant** ressort à 45,3 millions d'euros sur neuf mois et représente 6,7 % du chiffre d'affaires, comparé à 7,2 % sur la même période de 2012. Sur le seul 3^{ème} trimestre, la marge opérationnelle courante s'établit à 6,4 %, contre 7,9 % au 3^{ème} trimestre 2012.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 0,8 million d'euros, contre 2,8 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2012. Cette sensible amélioration s'explique essentiellement par la réduction de la dette financière nette moyenne.

Le **résultat net - part du groupe** s'élève à 23,8 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2013, en baisse de 14,6 % par rapport à la même période de 2012. Il est en baisse de 24,4 % sur le seul 3^{ème} trimestre 2013 et s'établit à 6,5 millions d'euros.

➤ **Poursuite du désendettement et de la baisse du besoin en fonds de roulement**

La **dette financière nette** a été réduite de 38,2 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2012 et s'établit à 43,1 millions d'euros au 31 août 2013.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 141,7 millions d'euros au 31 août 2013. Il représente 13,7 % du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 14,0 % au 30 novembre 2012.

Au 31 août 2013, la **trésorerie active** (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élève à 194,6 millions d'euros, en progression de 40,8 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2012. La capacité financière de Kaufman & Broad à fin août 2013 s'élève à 247,3 millions d'euros.

➤ **Nombreux développements en cours**

Dans l'activité **Logement**, le **backlog** (carnet de commandes) s'établit à 1 067,6 millions d'euros (HT), contre 1 166,7 millions d'euros (HT) au 31 août 2012. Il représente près de 13 mois d'activité.

A la fin du 3^{ème} trimestre 2013, Kaufman & Broad compte 172 **programmes de logements en cours de commercialisation** (169 au 31 août 2012) dont 46 en Île-de-France et 126 en Régions.

Au prochain trimestre, 27 **lancements de programmes** sont prévus, représentant 1 882 logements (dont 8 lancements en Île-de-France représentant 694 logements et 18 lancements en Régions représentant 1 188 logements).

Au 31 août 2013, le **portefeuille foncier** s'élevait à 16 236 logements, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à trois ans d'activité. L'intention de Kaufman & Broad est de poursuivre le renforcement du portefeuille foncier à partir des niveaux actuels, déjà élevés.

Par ailleurs, un poste de **Directeur Résidences Gérées** (résidences étudiantes, de tourisme ou d'affaires, résidences seniors) a été créé et confié à Daphné Teulade, ancien Directeur de Développement et de Programmation au sein de GDP Vendôme Immobilier. Elle sera à ce titre en charge du développement et de la coordination de cette activité.

Depuis 2000, Kaufman & Broad a déjà réalisé une vingtaine de résidences gérées (représentant environ 3 000 lots) et entend accélérer son développement dans ce domaine.

En **Immobilier d'entreprise**, Kaufman & Broad poursuit le développement de plusieurs projets représentant près de 63 000 m² de surface utile pour un chiffre d'affaires d'environ 400 millions d'euros et qui devraient se concrétiser au cours des prochains trimestres.

Enfin, l'ouverture d'une **nouvelle implantation à Lille** traduit la volonté de Kaufman & Broad d'être présent au cœur d'un vaste bassin de population afin d'y développer l'ensemble de la gamme des produits proposés par le Groupe.

- **Prochaine publication périodique** : résultats annuels 2013, deuxième quinzaine de janvier 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.

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

Relations Presse

Delphine Peyrat - Wise Conseil

06 38 81 40 00

dpeyratstricker@wiseconseil.com

Site : 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

	9 mois 2013	9 mois 2012
Chiffre d'affaires	679 313	675 672
Coût des ventes	- 549 054	- 545 174
Marge brute	130 259	130 498
Charges commerciales	- 21 527	- 21 346
Charges administratives	- 46 836	- 44 745
Charges techniques et services après- vente	- 13 356	- 11 591
Autres charges et autres produits	- 3 250	- 4 379
Résultat opérationnel courant	45 290	48 437
Autres charges et autres produits non courants	- 7	- 17
Résultat opérationnel	45 282	48 420
Coût de l'endettement financier net	- 780	- 2 779
Autres charges et produits financiers	-	850
Impôt sur les résultats	- 13 093	- 12 112
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	353	196
Résultat net de l'ensemble consolidé	31 762	34 575
Participations ne donnant pas le contrôle	7 976	6 731
Résultat net - part du groupe	23 786	27 844
Résultat par action (€) (*)	1,10	1,29

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

Kaufman & Broad S.A.
Bilan consolidé *

(en milliers d'euros)

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

ACTIF	31 août 2013	30 nov. 2012
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 290	84 897
Immobilisations corporelles	5 788	5 604
Entreprises associées et co-entreprises	7 287	4 373
Autres actifs financiers non courants	951	1 262
Actif non courant	166 827	164 647
Stocks	285 415	284 469
Créances clients	237 325	268 189
Autres créances	135 132	180 141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	194 607	153 763
Paiements d'avance	1 252	1 008
Actif courant	853 731	887 570
TOTAL ACTIF	1 020 558	1 052 217
PASSIF	31 août 2013	30 nov. 2012
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	133 102	135 910
Acompte sur dividende	-	- 48 455
Résultat net part du groupe	23 786	47 624
Capitaux propres part du groupe	162 500	140 691
Participations ne donnant pas le contrôle	8 761	8 420
Capitaux propres	171 261	149 111
Provisions non courantes	25 352	24 510
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	236 449	234 535
Impôt différé passif	68 733	55 586
Passif non courant	330 534	314 631
Provisions courantes	146	1 000
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	1 212	458
Fournisseurs	458 721	473 624
Autres dettes	57 190	111 776
Encaissements d'avance	1 495	1 616
Passif courant	518 763	588 474
TOTAL PASSIF	1 020 558	1 052 217

Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires
(en cumulé au 31 août)

	Maisons individuelles en village		
	9 mois 2013	9 mois 2012	9 mois 2011
Réservations nettes (en unités)	279	188	65
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	78 082	39 573	22 903
Backlog (en milliers d'euros - HT)	90 796	47 427	36 300
Backlog (en mois d'activité) *	28,8	21,6	5,7
Livraisons (en LEU)	140	60	192

	Appartements		
	9 mois 2013	9 mois 2012	9 mois 2011
Réservations nettes (en unités)	3 664	3 839	4 795
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	666 133	738 757	986 523
Backlog (en milliers d'euros - HT)	976 790	1 119 302	1 163 126
Backlog (en mois d'activité) *	12,1	14,0	15,4
Livraisons (en LEU)	3 762	3 537	3 650

	Immobilier d'entreprise		
	9 mois 2013	9 mois 2012	9 mois 2011
Réservations nettes (en m ²)	3 953	5 334	11 489
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	11 482	13 823	41 660
Backlog (en milliers d'euros - HT)	26 913	37 419	19 588

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

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires
(Trimestrielles)

Maisons individuelles en village

	T3 2013	T3 2012	T3 2011
Réservations nettes (en unités)	146	91	53
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	42 113	16 549	17 288
Livraisons (en LEU)	65	24	49

Appartements

	T3 2013	T3 2012	T3 2011
Réservations nettes (en unités)	1 202	1 440	1 513
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	220 301	267 173	306 213
Livraisons (en LEU)	1 293	1 146	1 225

Immobilier d'entreprise

	T3 2013	T3 2012	T3 2011
Réservations nettes (en m ²)	315	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	502	-	-