

# Communiqué de presse

Paris, le 30 Septembre 2016

## RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS

- ✓ **Maintien de la dynamique de développement dans un marché du Logement neuf porteur**
- ✓ **Confirmation des bonnes perspectives annuelles**

### ◆ Principaux éléments d'activité commerciale

- ✓ **Réservations Logement**  
Volume : 5 228 logements (+18,0%)  
Valeur : 1 014,5 M€ TTC (+22,8%)
- ✓ **Réservations en valeur y compris Immobilier d'entreprise :**  
1 266,0 M€ TTC, soit +30,9%  
vs 967,2 M€ sur 9 mois 2015

### ◆ Principaux éléments financiers (sur 9 mois 2016 vs 9 mois 2015)

- ✓ **Chiffre d'affaires :**  
835,3 M€ vs 696,3 M€
- ✓ **Marge brute :**  
158,3 M€ vs 132,2 M€
- ✓ **EBIT ajusté :**  
70,9 M€ vs 51,6 M€
- ✓ **Résultat net - part du groupe :**  
27,8 M€ vs 19,5 M€
- ✓ **Dettes financières nettes :**  
88,0 M€ vs trésorerie nette  
de 27,7 M€ à fin 2015

### ◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog global :**  
1 528,1 M€ (+ 18,3% vs août 2015)  
Dont Logement :  
1 282,9 M€ (+16,4% vs août 2015)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**  
24 077 lots  
(+15,3% vs fin août 2015)

- **Réservations Logement en valeur : +22,8%**
- **Réservations Immobilier d'entreprise en valeur : +78,4%**
- **Backlog global : +18,3%**

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2016 (du 1<sup>er</sup> décembre 2015 au 31 août 2016), non arrêtés par le Conseil d'Administration et non audités.

Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

*« Kaufman & Broad a maintenu sur les neuf premiers mois de l'exercice la solide dynamique de développement engagée depuis trois ans.*

*Les réservations de logements ont ainsi notablement augmenté en volume et en valeur, de même que la réserve foncière et le backlog.*

*L'Immobilier d'entreprise a enregistré une forte progression de ses réservations à plus de 251 millions d'euros.*

*L'activité est restée soutenue en termes de travaux et de montages, en Île-de-France comme dans les régions.*

*Dans un contexte de stabilité du pouvoir d'achat et des prix, les taux d'intérêt bas ont surtout permis de résolvabiliser les ménages. Par ailleurs, l'investissement locatif privé est toujours porté par un dispositif attractif et équilibré. Dans cet environnement économique et fiscal, nous attendons un marché en progression de 15 à 20% sur l'ensemble de l'année 2016.*

*Les bonnes perspectives annuelles de Kaufman & Broad sont confirmées. La croissance du chiffre d'affaires devrait être sensiblement supérieure à 10%. Le groupe confirme par ailleurs ses objectifs de taux de marge brute d'environ 19% du chiffre d'affaires consolidé, de taux de marge d'EBIT ajusté d'environ 8,5% et d'une dette financière nette qui devrait rester proche du niveau atteint au 31 mai 2016. »*



## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

Sur les neuf premiers mois de 2016, les réservations de logements en volume s'établissent à 5 228 logements, soit une hausse de 18,0% par rapport à la même période de 2015.

En valeur, les réservations de logements s'élèvent à 1 014,5 millions d'euros (TTC), en augmentation de 22,8% par rapport à la même période de 2015 du fait de la hausse des réservations en régions.

Au cours des neuf premiers mois de 2016, 5 093 appartements ont été réservés pour 979,1 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 19,4% en volume et de 24,4% en valeur. Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 135 unités, à comparer à 167 unités sur la même période de 2015 (35,4 millions d'euros (TTC) contre 39,0 millions d'euros (TTC) en 2015).

### **Répartition de la clientèle**

Sur l'ensemble des neuf premiers mois de 2016, les réservations en valeur (HT) réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 44,1% par rapport à la même période de 2015. Les ventes en bloc sont en hausse de 10,5%.

### ✓ **Pôle Tertiaire**

Sur l'ensemble des neuf premiers mois de 2016, le pôle tertiaire a enregistré un volume de réservations de 251,3 millions d'euros.

En juillet, EDF (SOFILO) a confié à Kaufman & Broad la réalisation, en contrat de promotion immobilière, du nouveau siège social de sa branche commerciale Aquitaine à Bordeaux (env. 5 000 m<sup>2</sup>). Le groupe a également lancé les travaux de construction de l'immeuble ORA (env. 26 000 m<sup>2</sup>) situé à Paris dans le 17<sup>e</sup> arrondissement.

La réalisation de plusieurs autres opérations se poursuit, notamment le nouveau siège du groupe SNI à Paris 13<sup>e</sup> (env. 23 000 m<sup>2</sup>), l'ensemble administratif construit à Saint Brieuc pour la communauté d'agglomération (env. 9 000 m<sup>2</sup>) ainsi que l'îlot G5 sur les Bassins à flot à Bordeaux (env. 4 500 m<sup>2</sup>).

Enfin, Kaufman & Broad a livré en juin dernier le nouveau siège de Boursorama (environ 9 000 m<sup>2</sup>).

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

Au 31 août 2016, le backlog Logement s'établit à 1 282,9 millions d'euros (HT), soit près de 15 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 208 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 4 739 logements, à comparer à 178 programmes pour 3 747 logements à fin août 2015.

Le portefeuille foncier Logement représente 24 077 lots, il est en progression de 15,3% par rapport à celui de fin août 2015. Il correspond à un chiffre d'affaires potentiel de près de quatre années d'activité.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2016, le groupe prévoit de lancer 46 nouveaux programmes représentant près de 3 000 lots.

Le backlog tertiaire s'élève à 245,0 millions d'euros à fin août 2016.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 835,3 millions d'euros (HT), en progression de 20,0% par rapport aux neuf premiers mois de 2015.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 692,5 millions d'euros (HT), contre 620,4 millions d'euros (HT) sur 9 mois 2015. Il représente 82,9% du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 13,6% et s'établit à 660,6 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 31,9 millions d'euros (HT) contre 39,0 millions d'euros (HT) sur les neuf premiers mois de 2015.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 137,8 millions d'euros (HT), à comparer à 71,6 millions d'euros (HT) sur la même période de 2015.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires à 5,0 millions d'euros (HT).

### ✓ Éléments de rentabilité

La marge brute des neuf premiers mois 2016 s'élève à 158,3 millions d'euros, à comparer à 132,2 millions d'euros en 2015. Le taux de marge brute ressort à 19,0%, stable par rapport à la même période de 2015.

Les charges opérationnelles courantes des neuf premiers mois s'élèvent à 92,5 millions d'euros<sup>1</sup>, (11,1% du chiffre d'affaires), contre 84,9 millions d'euros pour la même période de 2015 (12,2% du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 65,8 millions d'euros à comparer à 47,3 millions d'euros sur les neufs premiers mois de 2015. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 7,9% contre 6,8% sur les neufs premiers mois de 2015.

L'EBIT ajusté<sup>2</sup> du groupe s'élève à 70,9 millions d'euros aux neuf premiers mois de 2016 (vs 51,6 millions d'euros sur la même période de 2015). La marge d'Ebit ajusté s'élève à 8,5% (vs 7,4%).

Le résultat net - part du groupe des neuf premiers mois ressort à 27,8 millions d'euros, contre 19,5 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2015.

### ✓ Structure financière et liquidité

Au 31 août, la dette financière nette s'établissait à 88,0 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive de 27,7 millions d'euros à fin novembre 2015.

La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 112,3 millions d'euros, à comparer à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 121,4 millions d'euros (10,1% du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), à comparer à 92,4 millions d'euros au 30 novembre 2015 (8,7% du chiffre d'affaires).

<sup>1</sup> Dont 1,1 million d'euros de frais liés à l'opération de re-IPO effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2016

<sup>2</sup> L'EBIT ajusté correspond au résultat opérationnel courant de 65,8 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 5,1 millions d'euros au 31 août 2016 contre un résultat opérationnel courant de 47,3 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 4,2 millions d'euros au 31 août 2015.



## ◆ **Gouvernance**

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, réuni le 29 septembre 2016, a pris acte du départ de Monsieur Joël Monribot dont le mandat prenait fin en avril 2017. Kaufman & Broad le remercie chaleureusement pour sa contribution aux travaux du Conseil.

## ◆ **Perspectives 2016**

Pour l'exercice 2016, le groupe estime que la croissance de son chiffre d'affaires consolidé devrait être sensiblement supérieure à 10%.

Le groupe confirme par ailleurs l'objectif d'un taux de marge brute d'environ 19% du chiffre d'affaires consolidé, pour un taux de marge d'EBIT ajusté d'environ 8,5% du chiffre d'affaires consolidé.

La dette nette du groupe devrait rester proche du niveau atteint au 31 mai 2016.

◆ **Prochaine date d'information périodique :**

- ◆ Deuxième quinzaine de Janvier 2017 : Résultats annuel 2016 (après Bourse)

**Contacts**

**Directeur Général Finances**

Bruno Coche

01 41 43 44 73

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

**Relations Presse**

Camille Petit

Burson-Marsteller

01 56 03 12 80

[contact.presse@ketb.com](mailto:contact.presse@ketb.com)

**A propos de Kaufman & Broad** - Depuis près de 50 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.

*Le Document de Référence de Kaufman & Broad déposé le 9 mars 2016 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.16-0125 (le « Document de Référence ») ainsi que l'actualisation du Document de Référence déposée le 20 avril 2016 auprès de l'AMF sous le numéro D.16-0125-A01 sont disponibles sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Kaufman & Broad ([www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)). Ils contiennent une description détaillée de l'activité, des résultats et des perspectives de Kaufman & Broad ainsi que des facteurs de risques associés. Kaufman & Broad attire notamment l'attention sur les facteurs de risques décrits au chapitre 1.2 du Document de Référence, tel que mis à jour dans l'actualisation du Document de Référence. La concrétisation d'un ou plusieurs de ces risques peut avoir un effet défavorable significatif sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe Kaufman & Broad, ainsi que sur le prix de marché des actions Kaufman & Broad.*

◆ **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.

**EBIT ajusté** : correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt « IAS 23 révisée » capitalisés et déstockés dans la marge brute.

**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 2016</b>	<b>9 mois 2016</b>	<b>T3 2015</b>	<b>9 mois 2015</b>
Chiffre d'affaires	260 504	835 304	231 028	696 283
· Dont Logement	240 960	692 529	206 924	620 410
· Dont Immobilier d'entreprise	17 527	137 766	22 927	71 580
· Dont Autres	2017	5 009	1 177	4 292
Marge brute	49 372	158 338	43 999	132 174
Taux de marge brute (%)	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	20 163	65 793	17 558	47 321
Marge opérationnelle courante (%)	7,7%	7,9%	7,6%	6,8%
Ebit Ajusté **	21 465	70 902	19 011	51 557
Marge Ebit Ajusté (%)	8,2%	8,5%	8,2%	7,4%
Résultat net (pdg)	9 609	27 756	7 478	19 483
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,46	1,33	0,35	0,90

\* Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad SA, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad du 26 janvier 2016 a décidé d'annuler 747 619 des actions auto-détenues, portant le nombre d'actions de la société de 21 584 658 à 20 839 037 actions

\*\* L'Ebit ajusté correspond au résultat opérationnel courant du groupe retraité des coûts d'emprunt « IAS 23 révisée » capitalisés et déstockés dans la marge brute.

### Compte de résultat consolidé \*

<i>En milliers d'euros</i>	<b>T3 2016</b>	<b>9 mois 2016</b>	<b>T3 2015</b>	<b>9 mois 2015</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>260 504</b>	<b>835 304</b>	<b>231 028</b>	<b>696 283</b>
Coût des ventes	-211 132	-676 966	-187 029	-564 109
<b>Marge brute</b>	<b>49 372</b>	<b>158 338</b>	<b>43 999</b>	<b>132 174</b>
Charges commerciales	-7 231	-23 329	-6 300	-20 867
Charges administratives	-12 643	-40 082	-12 166	-39 068
Charges techniques et services après-vente	-4 611	-14 404	-4 223	-13 425
Charges développement et programmes	-4 724	-14 730	-3 751	-11 492
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>20 163</b>	<b>65 793</b>	<b>17 558</b>	<b>47 321</b>
Autres charges et autres produits non courants			-5	-5
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20 163</b>	<b>65 793</b>	<b>17 553</b>	<b>47 316</b>
Coût de l'endettement financier net	-1 016	-2 410	-544	-1 355
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-5 529	-20 435	-4 661	-13 582
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-67	-187	412	1 155
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>13 552</b>	<b>42 761</b>	<b>12 761</b>	<b>33 535</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	3 943	15 005	5 283	14 052
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>9 609</b>	<b>27 756</b>	<b>7 478</b>	<b>19 483</b>

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

## Bilan consolidé \*

En milliers d'euros

31 août 2016

30 nov. 2015

### ACTIF

Ecarts d'acquisitions	68 661	68 511
Immobilisations incorporelles	86 390	86 605
Immobilisations corporelles	7 365	4 663
Entreprises associées et co-entreprises	3 191	5 513
Autres actifs financiers non courants	1 613	1 247
<b>Actif non courant</b>	<b>167 220</b>	<b>166 539</b>
Stocks	362 818	329 664
Créances clients	295 875	331 428
Autres créances	148 349	136 421
Trésorerie et équivalents de trésorerie	112 337	169 361
Paiements d'avance	1 301	649
<b>Actif courant</b>	<b>920 680</b>	<b>967 523</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 087 899</b>	<b>1 134 062</b>

### PASSIF

Capital social	5 418	5 612
Primes, réserves et autres	75 124	167 458
Résultat net part du groupe	27 756	39 779
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>108 297</b>	<b>212 849</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	11 848	11 068
<b>Capitaux propres</b>	<b>120 145</b>	<b>223 917</b>
Provisions non courantes	22 563	22 334
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	197 438	127 833
Impôt différé passif	57 258	40 268
<b>Passif non courant</b>	<b>277 260</b>	<b>190 435</b>
Provisions courantes	664	120
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	2 906	13 840
Fournisseurs	598 390	613 791
Autres dettes	81 710	85 412
Etat impôt courant	2 389	5 301
Encaissements d'avance	4 436	1 246
<b>Passif courant</b>	<b>690 495</b>	<b>719 710</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 087 899</b>	<b>1 134 062</b>

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

## ◆ Données opérationnelles

<b>Logement</b>	<b>T3 2016</b>	<b>9 mois 2016</b>	<b>T3 2015</b>	<b>9 mois 2015</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	241,0	692,5	206,9	620,4
· <i>Dont Appartements</i>	229,7	660,6	194,6	581,4
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	11,3	31,9	12,3	39,0
Livraisons (LEU)	1 446	4 244	1 260	3 797
· <i>Dont Appartements</i>	1 396	4 105	1 207	3 640
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	50	139	53	157
Réservations nettes (en nombre)	1 711	5 228	1 401	4 431
· <i>Dont Appartements</i>	1 684	5 093	1 343	4 264
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	27	135	58	167
Réservations nettes (M€, TTC)	340,9	1 014,5	273,5	826,1
· <i>Dont Appartements</i>	333,6	979,0	255,8	787,1
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	7,3	35,4	17,7	39,0
Offre commerciale fin de période (en nombre)	4 739		3 747	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	1 282,9		1 101,7	
- <i>Dont Appartements</i>	1 245,8		1 056,8	
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	37,1		44,9	
· En mois d'activité	14,9		14,4	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	24 077		20 877	
<b>Tertiaire</b>	<b>T3 2016</b>	<b>9 mois 2016</b>	<b>T3 2015</b>	<b>9 mois 2015</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	17,5	137,8	22,9	71,6
Réservations nettes (M€, TTC)	29,7	251,3	30,4	140,9
Backlog fin de période (M€, HT)	245		189,6	