

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2013

ARRÊTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **Activité quasi-stable au 1^{er} semestre**
 - ✓ Chiffre d'affaires global : 446,6 M€ (HT) vs 456,0 M€ (HT) au S1 2012
 - ✓ Progression des réservations Logement en volume : +4,0 %
- **Taux de marge brute stable, poursuite du désendettement**
 - ✓ Taux de marge brute : 19,2 % vs 19,3 % au S1 2012
 - ✓ Dette financière nette : 40,6 M€ vs 81,2 M€ au 30 nov. 2012
- **Maintien d'une bonne visibilité sur l'activité future**
 - ✓ Portefeuille foncier : 15 529 logements, soit près de trois ans d'activité
 - ✓ Backlog Logement en valeur : 1 069 M€ (HT), soit 13 mois d'activité
- **Confirmation des perspectives 2013 : maintien des performances financières dans un environnement économique difficile**

Paris, le 12 juillet 2013 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre 2013 (du 1^{er} décembre 2012 au 31 mai 2013).

Principales données consolidées

(en millions d'euros)	S1 2013	S1 2012	Var.	T2 2013	T2 2012	Var.
Chiffre d'affaires (HT)	446,6	456,0	-2,1%	241,6	240,7	+0,4%
Marge Brute	85,6	87,8	-2,5%	46,3	46,3	-
Taux de marge brute	19,2%	19,3%	-0,1pt	19,2%	19,3%	-0,1pt
Résultat opérationnel courant	30,4	31,2	-2,6%	17,1	17,0	+0,8%
Marge opérationnelle courante	6,8%	6,8%	-	7,1%	7,1%	-
Résultat net - part du groupe	17,3	19,3	-10,2%	9,0	10,3	-12,3%

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « Au 1^{er} semestre, le chiffre d'affaires de Kaufman & Broad est resté quasiment stable, dans un environnement économique toujours difficile. Au 2^e trimestre, le chiffre d'affaires du groupe progresse légèrement par rapport au même trimestre de l'année précédente.

L'activité commerciale est quant à elle restée soutenue, particulièrement en Île-de-France. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, les réservations Logement en volume ont progressé de 4,0 %. Cette tendance positive s'est accentuée depuis le début du 3^e trimestre.

Cette performance s'explique par l'adaptation de l'offre commerciale de Kaufman & Broad aux conditions du marché, avec une progression constante depuis 2011 des réservations effectuées auprès des primo-accédants et une augmentation sensible des réservations de logements sociaux.

Conformément à cette stratégie, le prix moyen des réservations effectuées auprès des primo-accédants s'établit au 1^{er} semestre 2013 à 182 000 euros (HT) contre 205 000 euros (HT) en 2011, soit une baisse de 11 %. Globalement, le prix moyen des réservations effectuées au cours du 1^{er} semestre est en baisse de 6 %. Cette baisse est due à une meilleure maîtrise du prix du foncier et des coûts de construction.

Dans ce contexte, les indicateurs financiers restent solides : le taux de marge brute se maintient à des niveaux élevés et la dette financière nette poursuit sa baisse. Elle a été divisée par deux par rapport à fin novembre 2012.

Le portefeuille foncier reste élevé et représente près de trois années d'activité. Le backlog Logement (carnet de commandes) représente près de 13 mois d'activité, niveau inchangé par rapport à la fin du 1^{er} trimestre 2013.

Ainsi qu'il l'avait annoncé en début d'année, Kaufman & Broad va continuer à développer en 2013 des logements destinés aux premiers acquéreurs qui bénéficient du nouveau Prêt à Taux Zéro Plus et aux investisseurs dans le cadre du nouveau dispositif mis en place en janvier 2013.

Kaufman & Broad continuera, par ailleurs, à proposer des logements destinés aux étudiants et aux seniors qui bénéficient du dispositif « Censi-Bouvard », ainsi que des logements aux investisseurs dans le cadre du nouveau dispositif qui va être mis en place pour développer des logements locatifs intermédiaires devant bénéficier d'une TVA à 10 %.

En matière d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad maîtrise aujourd'hui plusieurs projets représentant près de 63 000 m² de surface utile pour un chiffre d'affaires d'environ 400 millions d'euros, projets qui devraient se développer dès 2014.

Sur l'ensemble de l'exercice 2013, Kaufman & Broad confirme l'objectif d'un maintien de performances financières proches de celles réalisées en 2012, tout en poursuivant son désendettement ».

➤ **Chiffre d'affaires global quasi-stable sur le semestre, chiffre d'affaire Logement en hausse au 2^e trimestre**

Le **chiffre d'affaires** du 1^{er} semestre 2013 s'élève à 446,6 millions d'euros (HT) contre 456,0 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2012.

Le chiffre d'affaires **Logement** s'établit à 436,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013. Il représente 97,8 % du chiffre d'affaires global. L'Île-de-France à elle seule représente 42,4 % du chiffre d'affaires. Sur le seul 2^e trimestre, le chiffre d'affaires Logement progresse de 1,6 %, de 234,3 millions d'euros à 237,9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires **Appartements** s'élève à 421,1 millions d'euros. Le chiffre d'affaires **Maisons individuelles en village** s'établit à 15,5 millions d'euros.

Sur la même période, l'**Immobilier d'entreprise** représente un chiffre d'affaires de 6,0 millions d'euros et le **Showroom** de 3,4 millions d'euros.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, 2 544 logements (LEU) ont été livrés contre 2 427 logements (LEU) au cours du 1^{er} semestre 2012, représentant une hausse de 4,8 %.

➤ **Progression des réservations Logement en volume et de l'offre commerciale**

Au 1^{er} semestre 2013, 2 595 logements ont été réservés, contre 2 496 au 1^{er} semestre 2012, soit une hausse de 4,0 % **en volume**. Les réservations de logements **en valeur** sont en baisse de 2,6 %, à 481,8 millions d'euros (TTC). Ce recul reflète la diminution du prix moyen des logements réservés, conformément à la stratégie de Kaufman & Broad d'adaptation de son offre aux conditions du marché.

La part des réservations en Île-de-France progresse sensiblement, représente 49,1 % en volume et 51,6 % en valeur des réservations de logements, à comparer à 45,8 % et 52,2 % au 1^{er} semestre 2012.

Sur un an, la part des réservations en valeur réalisées auprès des seconds accédants progresse de 11 % à 14 %. Dans le même temps, les réservations des investisseurs dans le cadre des dispositifs « Scellier » / « Duflot » se réduisent, passant de 23 % à 20 %.

L'**offre commerciale** est en progression : au 31 mai 2013, elle représente 3 541 logements contre 3 192 logements au 31 mai 2012, soit une hausse de 10,9 %.

Les **réservations de bureaux** en valeur s'élèvent à 11,0 millions d'euros (TTC) au 1^{er} semestre 2013.

➤ **Maintien du taux de marge brute et de la marge opérationnelle courante**

La **marge brute** s'élève à 85,6 millions d'euros, à comparer à 87,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Le **taux de marge brute** demeure stable et s'établit à 19,2 %.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 30,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013. Il représente 6,8 % du chiffre d'affaires, un niveau équivalent à celui du 1^{er} semestre 2012. Les charges opérationnelles courantes exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires restent stables à 12,4 %.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 0,1 million d'euros contre 1,4 million d'euros au 1^{er} semestre 2012. Cette variation reflète la baisse de la dette financière moyenne et de son coût.

Le **résultat net - part du groupe** s'établit à 17,3 millions d'euros.

➤ **Poursuite du désendettement**

Au 31 mai 2013, la **trésorerie active** (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élève à 194,9 millions d'euros, en progression de 41,2 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2012.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 130,6 millions d'euros au 31 mai 2013. Il représente 12,8 % du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 14,0 % à fin novembre 2012.

La **dette financière nette** est réduite de moitié par rapport au 30 novembre 2012 et s'établit à 40,6 millions d'euros. Cette poursuite du désendettement s'explique par la bonne maîtrise du besoin en fonds de roulement, résultant de la politique sélective du groupe appliquée aux lancements d'opérations nouvelles depuis le 4^e trimestre 2011.

➤ **Maintien d'une bonne visibilité sur l'activité future**

Au 31 mai 2013, le **portefeuille foncier Logement** représente 15 529 lots dont 6 161 en Île-de-France et 9 368 en Régions, soit près de trois années d'activité.

Le **backlog Logement** (carnet de commandes) s'élève à 1 069,2 millions d'euros (HT). Il représente près de 13 mois d'activité.

Au 31 mai 2013, Kaufman & Broad comptait 175 **programmes de logements en cours de commercialisation** dont 47 en Île-de-France et 128 en Régions, à comparer à 159 programmes au 31 mai 2012.

Au prochain trimestre, le groupe prévoit de lancer 16 **nouveaux programmes** représentant 684 logements (2 lancements en Île-de-France représentant 78 logements et 14 lancements en Régions représentant 606 logements).

➤ **Prochaine publication périodique** : résultats du 3^e trimestre 2013, le 1^{er} octobre 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.

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)

* Arrêté par le Conseil d'Administration

	1^{er} semestre 2013	1^{er} semestre 2012
Chiffre d'affaires	446 555	456 018
Coût des ventes	- 360 971	- 368 211
Marge brute	85 584	87 807
Charges commerciales	- 14 439	- 14 091
Charges administratives	- 31 735	- 31 011
Charges techniques et services après- vente	- 9 141	- 8 045
Autres charges et autres produits	98	- 3 470
Résultat opérationnel courant	30 369	31 190
Autres charges et autres produits non courants	- 9	- 16
Résultat opérationnel	30 360	31 174
Coût de l'endettement financier net	- 126	- 1 404
Autres charges et produits financiers	-	850
Impôt sur les résultats	- 8 195	- 6 328
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	373	64
Résultat net de l'ensemble consolidé	22 413	24 356
Participations ne donnant pas le contrôle	5 079	5 042
Résultat net - part du groupe	17 334	19 314
Résultat par action (€) (*)	0,80	0,89

(*) 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)

* Arrêté par le Conseil d'Administration

ACTIF	31 mai 2013	30 nov. 2012
Écarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 531	84 897
Immobilisations corporelles	5 396	5 604
Entreprises associées et co-entreprises	7 342	4 373
Autres actifs financiers non courants	994	1 262
Actif non courant	166 774	164 647
Stocks	285 093	284 469
Créances clients	251 094	268 189
Autres créances	140 227	180 141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	194 940	153 763
Paiements d'avance	1 468	1 008
Actif courant	872 822	887 570
TOTAL ACTIF	1 039 596	1 052 217

PASSIF	31 mai 2013	30 nov. 2012
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	133 846	135 910
Acompte sur dividende	-	- 48 455
Résultat net part du groupe	17 334	47 624
Capitaux propres part du groupe	156 793	140 691
Participations ne donnant pas le contrôle	10 523	8 420
Capitaux propres	167 316	149 111
Provisions non courantes	25 425	24 510
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	235 019	234 435
Impôt différé passif	63 739	55 586
Passif non courant	324 183	314 631
Provisions courantes	244	1 000
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	529	458
Fournisseurs	475 159	473 624
Autres dettes	70 534	111 776
Encaissements d'avance	1 631	1 616
Passif courant	548 097	588 474
TOTAL PASSIF	1 039 596	1 052 217

Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires

Maisons individuelles en village

	S1 2013	S1 2012	S1 2011
Réservations nettes (en unités)	133	97	12
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	35 969	23 025	5 616
Backlog (en milliers d'euros - HT)	69 489	37 768	34 483
Backlog (en mois d'activité) *	28,7	13,5	4,3
Livraisons (en LEU)	75	36	143

Appartements

	S1 2013	S1 2012	S1 2011
Réservations nettes (en unités)	2 462	2 399	3 282
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	445 832	471 584	680 310
Backlog (en milliers d'euros - HT)	999 700	1 092 592	1 110 116
Backlog (en mois d'activité) *	12,4	13,7	15,1
Livraisons (en LEU)	2 469	2 391	2 425

Immobilier d'entreprise

	S1 2013	S1 2012	S1 2011
Réservations nettes (en m ²)	3 639	5 334	11 489
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	10 980	13 823	41 660
Backlog (en milliers d'euros - HT)	33 885	44 402	23 745

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

Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires
(Trimestrielles)

Maisons individuelles en village

	T2 2013	T2 2012	T2 2011
Réservations nettes (en unités)	75	56	3
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	21 026	14 993	1 491
Livraisons (en LEU)	36	21	67

Appartements

	T2 2013	T2 2012	T2 2011
Réservations nettes (en unités)	1 437	1 409	2 207
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	266 746	273 896	408 067
Livraisons (en LEU)	1 391	1 255	1 136

Immobilier d'entreprise

	T2 2013	T2 2012	T2 2011
Réservations nettes (en m ²)	3 547	5 270	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	10 821	13 687	-