

Communiqué de presse

Pour diffusion immédiate

Paris, le 10 juillet 2014

Résultats du 1^{er} semestre 2014

◆ Principaux éléments d'activité commerciale

- ✓ **Réservations Logement :**
+0,2 % en volume, +9,0 % en valeur
- ✓ **Taux d'écoulement des nouvelles opérations :**
22,7 % vs 16,5 % au S1 2013

◆ Principaux éléments financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires:**
426,6 M€ vs 446,6 M€ au S1 2013
- ✓ **Marge brute :**
79,7 M€ vs 85,6 M€ au S1 2013
- ✓ **Résultat net - part du groupe :**
11,4 M€ vs 17,3 M€ au S1 2013
- ✓ **Dettes financières nettes :**
44,1 M€ vs 50,0 M€
au 30 novembre 2013

◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog Logement :**
1 007,4 M€ vs 965,1 M€
au 30 novembre 2013
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**
20 166 lots vs 15 204 lots
au 30 novembre 2013

Poursuite du développement du portefeuille foncier et du renforcement de la structure financière

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA a pris connaissance des résultats, non encore audités, du 1^{er} semestre de l'exercice 2014 (du 1^{er} décembre 2013 au 31 mai 2014). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, a notamment déclaré :

« Au 1^{er} semestre 2014, Kaufman & Broad a activement poursuivi sa stratégie de renforcement de son portefeuille foncier, en progression de 33 % par rapport à fin novembre 2013, dans un environnement économique toujours difficile et marqué par un contexte électoral traditionnellement peu propice au développement de nouveaux projets.

Par ailleurs, le niveau des réservations a été stabilisé et le taux d'écoulement des nouvelles opérations a été satisfaisant, confirmant le bon positionnement de nos programmes. Le backlog Logement s'est quant à lui inscrit en progression au cours du 1^{er} semestre.

Enfin, Kaufman & Broad a poursuivi son désendettement.

S'agissant des perspectives, les mesures que vient d'annoncer le Premier Ministre en faveur d'une relance de la construction en France traduisent une réelle volonté d'infléchir les tendances défavorables du marché et devraient avoir un effet positif à moyen terme.

Pour autant, un phénomène d'attentisme lié à leur délai de mise en œuvre pourrait avoir un impact sur le second semestre. Hors cet effet, 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**

Au 1^{er} semestre 2014, 2 601 logements ont été réservés contre 2 595 au 1^{er} semestre 2013. En valeur, les réservations de logements s'élevèrent à 525,2 millions d'euros (TTC), en hausse de 9,0 % par rapport au 31 mai 2013. Cette hausse s'explique par l'évolution du mix produits.

Par ailleurs, les réservations en Île-de-France représentent 36,9 % en volume et 40,9 % en valeur du total des réservations de logements, contre 49,1 % et 51,6 % sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2013.

Le taux d'écoulement moyen des nouvelles opérations lancées sur le 1^{er} semestre 2014 s'établit à 22,7 %, à comparer à 16,5 % sur le 1^{er} semestre 2013.

Appartements

Au cours du 1^{er} semestre 2014, les réservations d'appartements s'établissent à 497,3 millions d'euros (TTC) pour 2 516 unités, soit une hausse de 2,2 % en volume et de 11,6 % en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2013. La part des appartements représente 92,6 % en valeur et 96,3 % en volume des réservations du groupe, contre respectivement 90,5 % et 94,5 % au 1^{er} semestre 2013.

Maisons individuelles en village

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2014, les réservations en valeur s'élevèrent à 27,9 millions d'euros (TTC), à comparer à 36,0 millions d'euros (TTC) au 1^{er} semestre 2013.

Répartition de la clientèle

Au 1^{er} semestre 2014, les réservations réalisées auprès des investisseurs progressent de 3 points, à 32 %. Les réservations des accédants représentent 43 % (30 % auprès des primo-accédants et 13 % auprès des seconds accédants). La part des réservations en bloc s'établit à 25 %.

✓ **Pôle Immobilier d'entreprise**

Kaufman & Broad a déposé trois permis de construire sur des projets de taille significative à Paris, représentant plus de 54 000 m² de bureaux.

Les travaux de construction de l'immeuble de bureaux « YOU » d'une surface de 9 000 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 ont débuté en décembre et se poursuivent normalement.

Par ailleurs, Kaufman & Broad a signé en avril avec SNI, filiale immobilière du groupe Caisse des Dépôts, un bail en l'état futur d'achèvement d'une durée ferme de 12 ans en vue de l'implantation de son siège social dans un immeuble de bureaux de 23 000 m² situé dans la ZAC Paris Rive Gauche dans le XIII^e arrondissement de Paris, à proximité de la gare d'Austerlitz.

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

Au 31 mai 2014, le backlog global (carnet de commandes) du groupe s'élève à 1 057,0 millions d'euros (HT), en hausse de 3,8 % par rapport au 30 novembre 2013.

Le backlog Logement s'établit à 1 007,4 millions d'euros (HT), soit près de 13 mois d'activité.

Le backlog Immobilier d'entreprise s'élève à 49,0 millions d'euros (HT).

Au 31 mai, Kaufman & Broad compte 170 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 480 logements dont 1 157 en Île-de-France et 2 323 en Régions.

Le portefeuille foncier Logement représente 20 166 lots dont 6 900 en Île-de-France et 13 266 en Régions, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à plus de trois ans d'activité. Il est en progression de plus de 30 % par rapport à celui de fin novembre 2013, conformément à la stratégie mise en place à partir du second semestre 2013.

Au 3^e trimestre 2014, le groupe prévoit de lancer 15 nouveaux programmes dont 5ancements en Île-de-France représentant 406 lots et 10ancements en Régions représentant 697 lots.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 426,6 millions d'euros (HT) contre 446,6 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2013.

Le chiffre d'affaires Logement, qui représente 96,1 % du chiffre d'affaires global, s'élève à 410,0 millions d'euros (HT) contre 436,6 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2013. L'Île-de-France y contribue à hauteur de 48,2 %, à comparer à 42,4 % à la même période de 2013.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 369,6 millions d'euros (HT), soit un recul de 12,2 % comparé au 1^{er} semestre 2013. Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons Individuelles en Village s'établit à 40,4 millions d'euros (HT), contre 15,5 millions d'euros (HT) à fin mai 2013.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise a doublé par rapport à celui du 1^{er} semestre 2013 et s'élève à 13,0 millions d'euros (HT). Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 3,5 millions d'euros (HT).

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 79,7 millions d'euros, à comparer à 85,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 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 s'élèvent à 58,0 millions d'euros (13,6 % du chiffre d'affaires), contre 55,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013 (12,4 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 21,7 millions d'euros, à comparer à 30,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013. Le taux de marge opérationnelle courante est de 5,1 % contre 6,8 % sur le 1^{er} semestre 2013. Le résultat net - part du groupe s'élève à 11,4 millions d'euros, contre 17,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013.

✓ Structure financière et liquidité

La dette financière brute s'élève à 146,8 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, s'établit à 44,1 millions d'euros, en baisse de près de 6,0 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2013.

Au 31 mai 2014, la trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) ressort à 102,6 millions d'euros, à comparer à 188,3 millions d'euros au 30 novembre 2013.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 146,3 millions d'euros (14,5 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), à comparer à 126,8 millions d'euros au 30 novembre 2013 (12,4 %).

Le gearing (ratio « endettement financier net/capitaux propres consolidés ») s'établit à 22,5 % au 31 mai 2014, contre 26,6 % au 30 novembre 2013.

Le 19 mars dernier, Kaufman & Broad a mené à bien le refinancement de sa dette senior qui datait de juillet 2007. Un nouveau contrat de Crédit Senior a ainsi été mis en place le 31 mars pour un montant total de 200 millions d'euros, portant la maturité de la dette à près de 5 ans. L'actionnaire majoritaire de Kaufman & Broad, Financière Gaillon 8 S.A, a parallèlement refinancé avec succès l'intégralité de sa dette d'acquisition.

Cet accord renforce significativement la structure financière de Kaufman & Broad au service du développement de ses opérations.

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

30 septembre 2014 : Résultats du 3^e trimestre 2014 (après Bourse)

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.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>	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Chiffre d'affaires	426 567	446 555
- Dont Logements	410 028	436 613
· Dont Île-de-France	197 794	185 322
· Dont Régions	212 234	251 291
- Dont Immobilier d'entreprise	12 998	6 031
- Dont Autres	3 542	3 910
Marge brute	79 692	85 584
Taux de marge brute (%)	18,7%	19,2%
Résultat opérationnel courant	21 651	30 369
Marge opérationnelle courante (%)	5,1%	6,8%
Résultat net - part du groupe	11 398	17 334
Résultat net - pdg par action (€/a) *	0,53	0,80

* 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>	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Chiffre d'affaires	426 567	446 555
Coût des ventes	-346 875	-360 971
Marge brute	79 692	85 584
Charges commerciales	-13 141	-14 439
Charges administratives	-25 542	- 22 918
Charges techniques et services après- vente	-9 338	-10 204
Charges développement et programmes	-10 020	-7 656
Résultat opérationnel courant	21 651	30 369
Autres charges et autres produits non courants	135	-9
Résultat opérationnel	21 786	30 360
Coût de l'endettement financier net	381	-126
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-6 140	-8 195
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	676	373
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 703	22 413
Participations ne donnant pas le contrôle	5 305	5 079
Résultat net - part du groupe	11 398	17 334

* Arrêté par le Conseil d'Administration et non audité

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

31 mai 2014 30 nov. 2013

ACTIF		
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 606	85 376
Immobilisations corporelles	5 639	4 713
Entreprises associées et co-entreprises	7 835	8 181
Autres actifs financiers non courants	9 775	20 139
Actif non courant	176 366	186 920
Stocks	321 146	324 963
Créances clients	243 301	291 778
Autres créances	133 509	153 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	102 644	188 258
Paievements d'avance	1 201	867
Actif courant	801 801	959 270
TOTAL ACTIF	978 167	1 146 190
PASSIF		
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	166 442	130 932
Résultat net part du groupe	11 398	40 847
Capitaux propres part du groupe	183 452	177 391
Participations ne donnant pas le contrôle	12 491	10 811
Capitaux propres	195 943	188 202
Provisions non courantes	19 987	33 422
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	140 913	218 959
Impôt différé passif	48 250	40 365
Passif non courant	209 150	292 746
Provisions courantes	14 416	1 724
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	5 839	19 340
Fournisseurs	474 921	550 233
Autres dettes	76 502	92 729
Encaissements d'avance	1 396	1 217
Passif courant	573 074	665 242
TOTAL PASSIF	978 167	1 146 190

* Arrêté par le Conseil d'Administration et non audité

◆ Données opérationnelles

Logement	1^{er} semestre 2014	1^{er} semestre 2013
Chiffre d'affaires (M€, HT)	410,0	436,6
- Dont Appartements	369,6	421,1
- Dont Maisons individuelles en village	40,4	15,5
Livraisons (LEU)	2 470	2 544
- Dont Appartements	2 320	2 469
- Dont Maisons individuelles en village	150	75
Réservations nettes (nombre)	2 601	2 595
- Dont Appartements	2 516	2 462
- Dont Maisons individuelles en village	85	133
- Dont Île-de-France	959	1 274
- Dont Régions	1 642	1 321
Réservations nettes (M€, TTC)	525,2	481,8
- Dont Appartements	497,3	445,8
- Dont Maisons individuelles en village	27,9	36,0
- Dont Île-de-France	214,9	248,4
- Dont Régions	310,3	233,4
Offre commerciale fin de période (nombre)	3 480	3 541
Backlog fin de période		
- En valeur (M€, HT)	1 007,4	1 069,2
▪ Dont Appartements	930,6	999,7
▪ Dont Maisons individuelles en village	76,8	69,5
- En mois d'activité	12,8	12,9
Portefeuille foncier fin de période		
- En nombre de lots	20 166	15 529
▪ Dont Île-de-France	6 900	6 161
▪ Dont Régions	13 266	9 368
Immobilier d'entreprise	1^{er} semestre 2014	1^{er} semestre 2013
Chiffre d'affaires (M€, HT)	13,0	6,0
Réservations nettes (M€, TTC)	11,5	11,0
Backlog fin de période (M€, HT)	49,0	33,9