

# RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

- **Nouvelle progression des réservations en valeur :**  
**+23,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2015 après +32,1% sur l'ensemble de 2014**
- **Confirmation du caractère rassurant du nouveau dispositif fiscal**

## • Principaux éléments d'activité commerciale

- Réservations en valeur y compris Pôle Tertiaire :  
663,2 M€ (TTC),  
+23,6% vs S1 2014
- Réservations Logement :  
3 030 logements,  
+16,5% vs S1 2014

## • Principaux éléments financiers

- Chiffre d'affaires :  
465,3 M€ vs 426,6 M€ au S1 2014
- Marge brute :  
88,2 M€ vs 80,9 M€ au S1 2014
- Résultat net - part du groupe :  
12,0 M€ vs 11,2 M€ au S1 2014
- Trésorerie nette :  
26,9 M€ vs 2,1 M€ à fin 2014

## • Principaux indicateurs de développement

- Backlog global :  
1 262,6 M€ (+19,5% vs S1 2014)  
Dont Logement :  
1 074,5 M€ (+6,7% vs S1 2014)
- Portefeuille foncier Logement :  
20 236 lots (+14,4% vs fin 2014)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2015, clos au 31 mai 2015. Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

*« Après un accroissement de 32,1% sur l'ensemble de l'exercice 2014, les réservations en valeur dans le Logement et le Tertiaire ont progressé de 23,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ceci confirme la dynamique de développement et de commercialisation dans laquelle Kaufman & Broad s'est engagé il y a deux ans.*

*Dans le Logement, le portefeuille foncier a progressé de près de 14% par rapport à fin 2014 pour s'établir à 20 236 lots.*

*La part des particuliers-investisseurs dans les réservations en valeur s'est établie à 195,4 M€ HT, en hausse de 31,0% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014, bénéficiant de taux d'intérêt très attractifs et d'un dispositif fiscal rassurant.*

*Le secteur Tertiaire a notamment enregistré la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'immeuble de bureaux de 7 500 m<sup>2</sup> « UNITED » situé à Clichy, ainsi qu'une promesse de VEFA avec Saint-Brieuc Agglomération pour la réalisation du futur Centre inter-administratif de la collectivité.*

*Par ailleurs, les développements se poursuivent activement sur l'ensemble de 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et hôtels dans le quartier Paris Rive Gauche (Austerlitz) gagné en appel d'offres en début d'exercice.*

*Enfin, la filiale Concerto European Developer a été très active sur la période, commercialisant 43 000 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques.*

*Ces opérations confirment la capacité de Kaufman & Broad à concevoir et développer de grands projets d'aménagements urbains, tant en Île-de-France qu'en Régions.*

*Ces performances opérationnelles ont été réalisées tout en préservant une rentabilité satisfaisante et en améliorant la structure financière.*

*Nous maintenons les perspectives annuelles d'un chiffre d'affaires et d'une marge brute comparables à ceux de 2014. »*



## Activité commerciale

### - Pôle Logement

Au 1<sup>er</sup> semestre 2015, les réservations de logements s'établissent à 3 030 logements, soit une hausse de 16,5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. En valeur, elles enregistrent une progression de 5,2% et s'élèvent à 552,7 millions d'euros (TTC), cette moindre progression s'expliquant par la part supérieure des réservations en résidences gérées dans le mix produit par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, 2 921 appartements ont été réservés pour 531,3 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 16,1% en volume et de 6,8% en valeur. Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 109 unités, à comparer à 85 unités au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (21,4 millions d'euros (TTC) contre 27,9 millions d'euros (TTC) au 1<sup>er</sup> semestre 2014).

### Répartition de la clientèle

Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2015, les réservations en valeur réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 9 points par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014, et représentent 41% du total (dont 35% dans le cadre du dispositif « Pinel »). Les réservations des accédants représentent 36% dont 24% auprès des primo-accédants et 12% auprès des seconds accédants. La part des réservations en bloc reste stable (24% contre 25% au 1<sup>er</sup> semestre 2014).

### - Pôle Tertiaire

Au 1<sup>er</sup> semestre 2015, le pôle Tertiaire a enregistré 110,5 millions d'euros (TTC) de réservations.

Les travaux de construction de l'immeuble « YOU » (9 300 m<sup>2</sup>), situé dans l'EcoQuartier - Île Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt et vendu en l'état futur d'achèvement fin 2013 à Boursorama pour son futur siège social, sont en cours.

Kaufman & Broad a également finalisé la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'immeuble de 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux « UNITED » situé à Clichy (92), à Amundi Immobilier pour le compte des SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et Edissimmo.

Par ailleurs, Kaufman & Broad et Saint-Brieuc Agglomération ont signé une promesse de VEFA pour la réalisation du futur centre inter-administratif de la collectivité sur l'îlot de la Providence. Ce projet est composé de trois bâtiments d'une surface de plancher de 8 775 m<sup>2</sup> et de 126 places de stationnement. Les travaux de cet ensemble tertiaire débuteront dès l'été 2015, pour une livraison au plus tard début 2018.

Enfin, concernant l'activité Logistique, la filiale Concerto European Developer a commercialisé 43 000 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques.

### - Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 31 mai 2015, le backlog Logement s'établit à 1 074,5 millions d'euros (HT), soit près de 14 mois d'activité. Le backlog Tertiaire s'élève à 187,9 millions d'euros (HT).

A fin mai 2015, Kaufman & Broad comptait 187 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 924 logements, à comparer à 170 programmes pour 3 480 logements à fin mai 2014.

Le portefeuille foncier Logement représente 20 236 lots, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à plus de 3 ans d'activité. Il est en progression de 13,7% par rapport à celui de fin novembre 2014.



Au 3<sup>e</sup> trimestre 2015, le groupe prévoit de lancer 12 nouveaux programmes dont 7 lancements en Île-de-France représentant 567 lots et 5 lancements en Régions représentant 219 lots.

## Résultats financiers

### - Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 465,3 millions d'euros (HT), en progression de 9,1% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'élève à 413,5 millions d'euros (HT), contre 410,0 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Il représente 88,9% du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 4,6% comparé au 1<sup>er</sup> semestre 2014 et s'établit à 386,8 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 26,7 millions d'euros (HT), contre 40,4 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 48,7 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 3,1 millions d'euros (HT), stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

### - Eléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 88,2 millions d'euros, à comparer à 80,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Le taux de marge brute s'établit à 19,0%, un niveau comparable à la même période de 2014.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 58,4 millions d'euros (12,6% du chiffre d'affaires), contre 59,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (13,9% du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 29,8 millions d'euros, à comparer à 21,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 6,4% contre 5,0% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Le résultat net - part du groupe ressort à 12,0 millions d'euros, en progression de 6,9% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014 (11,2 millions d'euros).

### - Structure financière et liquidité

La dette financière nette a été réduite de 71,0 millions d'euros par rapport à fin mai 2014, et fait ainsi ressortir une trésorerie nette de 26,9 millions d'euros au 31 mai 2015.

La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 170,6 millions d'euros, à comparer à 150,0 millions d'euros au 30 novembre 2014.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 91,3 millions d'euros (8,1% du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), à comparer à 108,4 millions d'euros au 30 novembre 2014 (10,0% du chiffre d'affaires).

Enfin, il est rappelé que le solde du dividende de 1,36 euro au titre de l'exercice 2014, soit 0,68 euro par action, sera mis en paiement le 22 juillet 2015, représentant un montant total d'environ 14,0 millions d'euros.



Ce communiqué est disponible sur le site [www.ketb.com](http://www.ketb.com)

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

30 septembre 2015 : Résultats 3<sup>er</sup> trimestre 2015 (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

Camille Petit  
Burson-Marsteller  
01 56 03 12 80

[contact.presse@ketb.com](mailto:contact.presse@ketb.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 le 31 mars 2015 auprès de l'AMF sous le numéro D.15-0258.*

## Glossaire

**Pôle Logement :** recouvre la promotion de Maisons individuelles en village (maisons individuelles groupées), d'Appartements (pouvant inclure des immeubles mixtes appartements / locaux d'activité / commerce / bureau), de résidences d'affaires, de tourisme, d'étudiants.

**Pôle Tertiaire :** regroupe les activités de bureaux, commerces (hors petites surfaces, pieds d'immeubles notamment), hôtels et logistique.

**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>S1 2015</b> | <b>S1 2014<br/>retraité **</b> |
|---------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Chiffre d'affaires                    | 465 255        | 426 567                        |
| • Dont Logement                       | 413 486        | 410 028                        |
| • Dont Immobilier d'entreprise        | 48 654         | 12 998                         |
| • Dont Autres                         | 3 115          | 3 542                          |
| Marge brute                           | 88 175         | 80 917                         |
| Taux de marge brute (%)               | 19,0%          | 19,0%                          |
| Résultat opérationnel courant         | 29 763         | 21 424                         |
| Marge opérationnelle courante (%)     | 6,4%           | 5,0%                           |
| Résultat net (pdg)                    | 12 005         | 11 229                         |
| Résultat net (pdg) par action (€/a) * | 0,56           | 0,52                           |

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

\*\* Comptes retraités suite à un changement de méthode comptable : constatation en charges opérationnelles des frais de commercialisation des bureaux de vente et zones modèles précédemment constatés en coût des ventes.

### Compte de résultat consolidé \*

| <i>En milliers d'euros</i>  | <b>S1 2015</b> | <b>S1 2014<br/>retraité **</b> |
|---|----------------|--------------------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>   | <b>465 255</b> | <b>426 567</b>                 |
| Coût des ventes   | -377 080       | -345 650                       |
| <b>Marge brute</b>  | <b>88 175</b>  | <b>80 917</b>                  |
| Charges commerciales  | -14 567        | -14 593                        |
| Charges administratives   | -26 902        | -25 542                        |
| Charges techniques et services après- vente                               | -9 202         | -9 338                         |
| Charges développement et programmes                                       | -7 741         | -10 020                        |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                      | <b>29 763</b>  | <b>21 424</b>                  |
| Autres charges et autres produits non courants                            | -              | 135                            |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>29 763</b>  | <b>21 559</b>                  |
| Coût de l'endettement financier net                                       | -811           | 381                            |
| Autres charges et produits financiers                                     | -              | -                              |
| Impôt sur les résultats   | -8 921         | -6 052                         |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises | 743            | 693                            |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                               | <b>20 774</b>  | <b>16 581</b>                  |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                 | 8 769          | 5 352                          |
| <b>Résultat net (part du groupe)</b>                                      | <b>12 005</b>  | <b>11 229</b>                  |

\* Arrêté par le Conseil d'Administration. Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées par les Commissaires aux comptes. Le rapport d'examen limité est en cours d'émission.

\*\* Comptes retraités suite à un changement de méthode comptable : constatation en charges opérationnelles des frais de commercialisation des bureaux de vente et zones modèles précédemment constatés en coût des ventes.

## Bilan consolidé \*

En milliers d'euros

31 mai 2015

30 nov. 2014  
retraité \*\*

### ACTIF

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Ecarts d'acquisitions                   | 68 511           | 68 511           |
| Immobilisations incorporelles           | 84 099           | 85 075           |
| Immobilisations corporelles             | 5 997            | 4 323            |
| Entreprises associées et co-entreprises | 6 687            | 11 376           |
| Autres actifs financiers non courants   | 1 965            | 1 843            |
| <b>Actif non courant</b>                | <b>167 259</b>   | <b>171 127</b>   |
| Stocks                                  | 303 183          | 320 540          |
| Créances clients                        | 286 473          | 336 561          |
| Autres créances                         | 138 642          | 176 604          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 170 581          | 149 993          |
| Paiements d'avance                      | 1 450            | 1 437            |
| <b>Actif courant</b>                    | <b>900 329</b>   | <b>985 135</b>   |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                      | <b>1 067 588</b> | <b>1 156 262</b> |

### PASSIF

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Capital social   | 5 612            | 5 612            |
| Primes, réserves et autres                                       | 185 370          | 163 410          |
| Résultat net part du groupe                                      | 12 005           | 37 930           |
| Capitaux propres part du groupe                                  | 202 987          | 206 952          |
| Participations ne donnant pas le contrôle                        | 10 934           | 8 667            |
| <b>Capitaux propres</b>  | <b>213 921</b>   | <b>215 621</b>   |
| Provisions non courantes   | 21 917           | 21 485           |
| Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an) | 131 218          | 135 815          |
| Impôt différé passif   | 48 438           | 42 303           |
| <b>Passif non courant</b>  | <b>201 573</b>   | <b>199 603</b>   |
| Provisions courantes   | 1 139            | 2 168            |
| Autres passifs financiers courants (part < 1 an)                 | 12 486           | 12 101           |
| Fournisseurs   | 564 655          | 618 202          |
| Autres dettes  | 72 135           | 106 858          |
| Encaissements d'avance   | 1 679            | 1 709            |
| <b>Passif courant</b>  | <b>652 094</b>   | <b>741 038</b>   |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>                          | <b>1 067 588</b> | <b>1 156 262</b> |

\* Arrêté par le Conseil d'Administration. Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées par les Commissaires aux comptes. Le rapport d'examen limité est en cours d'émission.

\*\* Comptes retraités suite à un changement de méthode comptable : constatation en charges opérationnelles des frais de commercialisation des bureaux de vente et zones modèles précédemment constatés en coût des ventes.

## Données opérationnelles

| <b>Logement</b>                                | <b>1<sup>er</sup> semestre<br/>2015</b> | <b>1<sup>er</sup> semestre<br/>2014</b> |
|--|---|---|
| Chiffre d'affaires (M€, HT)                    | 413,5                                   | 410,0                                   |
| · <i>Dont Appartements</i>                     | 386,8                                   | 369,6                                   |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 26,7                                    | 40,4                                    |
| Livraisons (LEU)                               | 2 537                                   | 2 470                                   |
| · <i>Dont Appartements</i>                     | 2 433                                   | 2 320                                   |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 104                                     | 150                                     |
| Réservations nettes (en nombre)                | 3 030                                   | 2 601                                   |
| · <i>Dont Appartements</i>                     | 2 921                                   | 2 516                                   |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 109                                     | 85                                      |
| Réservations nettes (M€, TTC)                  | 552,7                                   | 525,2                                   |
| · <i>Dont Appartements</i>                     | 531,3                                   | 497,3                                   |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 21,4                                    | 27,9                                    |
| Offre commerciale fin de période (en nombre)   | 3 924                                   | 3 480                                   |
| Backlog fin de période                         |   |   |
| · En valeur (M€, HT)                           | 1 074,5                                 | 1 007,4                                 |
| - <i>Dont Appartements</i>                     | 1 032,1                                 | 930,6                                   |
| - <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 42,4                                    | 76,8                                    |
| · En mois d'activité                           | 13,9                                    | 12,8                                    |
| Portefeuille foncier fin de période            | 20 236                                  | 19 707                                  |
| <br>   |   |   |
| <b>Tertiaire</b>                               | <b>1<sup>er</sup> semestre<br/>2015</b> | <b>1<sup>er</sup> semestre<br/>2014</b> |
| Chiffre d'affaires (M€, HT)                    | 48,7                                    | 13,0                                    |
| Réservations nettes (M€, TTC)                  | 110,5                                   | 11,5                                    |
| Backlog fin de période (M€, HT)                | 187,9                                   | 49,0                                    |