

Communiqué de presse

Paris, le 12 juillet 2016

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2016

- ✓ **Maintien d'une solide dynamique de développement**
- ✓ **Confirmation des bonnes perspectives annuelles**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale

- ✓ **Réservations Logement**
Volume : 3 517 logements (+16,1%)
Valeur : 673,5 M€ TTC (+21,9%)
- ✓ **Réservations en valeur y compris Immobilier d'entreprise :**
895,1 M€ TTC, soit +35,0%
vs 663,3 M€ au S1 2015

◆ Principaux éléments financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :**
574,8 M€ vs 465,3 M€ au S1 2015
- ✓ **Marge brute**
109,0 M€ vs 88,2 M€ au S1 2015
- ✓ **Ebit Ajusté :**
49,4 M€ vs 32,5 M€ au S1 2015
- ✓ **Résultat net - part du groupe :**
18,1 M€ vs 12,0 M€ au S1 2015
- ✓ **Dettes financières nettes :**
98,5 M€ vs trésorerie nette
de 27,7 M€ à fin 2015

◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog global :**
1 458,5 M€ (+15,5% vs S1 2015)
Dont Logement :
1 220,3 M€ (+13,6% vs S1 2015)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**
23 122 lots (+14,3% vs fin 2015)

- **Réservations Logement en valeur : +21,9%**
- **Backlog global en valeur : +15,5%**
- **Portefeuille foncier Logement : +14,3%**

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2016 (du 1^{er} décembre 2015 au 31 mai 2016).

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

« Dans un marché du Logement neuf toujours soutenu par les investisseurs particuliers ayant recours au dispositif Pinel et les accédants bénéficiant du nouveau PTZ, les principaux indicateurs commerciaux et de développement du groupe sont en progression sensible au 1^{er} semestre, qu'il s'agisse des réservations en volume et en valeur, de la réserve foncière ou du backlog.

Au 1^{er} semestre, la croissance des réservations du groupe a été principalement portée par les investisseurs ; elle devrait se poursuivre au second semestre, alimentée notamment par les accédants à la propriété tirant parti de l'augmentation des mises en vente.

En Immobilier d'Entreprise, la stratégie de développement s'est concrétisée par la vente d'un programme de 26 000 m² de bureaux à Paris, Porte Pouchet.

Conformément à sa stratégie de renforcement de ses positions en Régions et de développement de son maillage territorial, Kaufman & Broad a acquis en juin le promoteur Seri Ouest. Cette acquisition fait suite à celles de SMP, promoteur reconnu dans le Sud-Ouest, et de la SAFAUR à Caen.

Dans l'environnement économique actuel, les réservations sur le marché du Logement neuf devraient progresser de 10 à 15% sur l'ensemble de l'année. Dans ce contexte, la croissance du chiffre d'affaires de Kaufman & Broad devrait être sensiblement supérieure à 10% sur l'ensemble de l'exercice. 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**

Au 1^{er} semestre 2016, les réservations de logements en volume s'établissent à 3 517 logements, soit une hausse de 16,1% par rapport au 1^{er} semestre 2015.

En valeur, les réservations de logements s'élèvent à 673,5 millions d'euros (TTC), en augmentation de 21,9% par rapport à la même période de 2015 du fait de la hausse des réservations en régions.

Au cours du 1^{er} semestre 2016, 3 409 appartements ont été réservés pour 645,5 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 16,7% en volume. Les réservations de maisons individuelles en village s'établissent à 108 unités, à comparer à 109 unités au 1^{er} semestre 2015 (28,0 millions d'euros (TTC) contre 21,4 millions d'euros (TTC) au 1^{er} semestre 2015).

Répartition de la clientèle

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2016, les réservations en valeur (HT) réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 42%. Comme attendu, les primo-accédants sont en légère progression.

Les ventes en bloc sont en hausse de 22%.

✓ **Pôle Tertiaire**

Au 1^{er} semestre 2016, le pôle tertiaire a enregistré un chiffre d'affaires de 120,2 millions d'euros et des réservations pour 221,6 millions d'euros (TTC).

En avril, le groupe a cédé en l'état futur d'achèvement l'immeuble ORA (26 000 m², situé à Paris dans le 17^{ème} arrondissement) à deux investisseurs institutionnels français réunis en club deal.

La capacité d'innovation du groupe a de nouveau été récompensée par la désignation de Kaufman & Broad comme co-lauréat du projet de la Tour en bois à Bordeaux Euratlantique.

Le backlog tertiaire s'élève à 238,3 millions d'euros à fin mai 2016.

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

Au 31 mai 2016, le backlog Logement s'établit à 1 220,3 millions d'euros (HT), soit 14,6 mois d'activité. Le backlog Immobilier d'entreprise s'établit à 238,3 millions d'euros (HT). A la même date, Kaufman & Broad comptait 200 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 4 577 logements, à comparer à 187 programmes pour 3 924 logements à fin mai 2015.

Le portefeuille foncier représente 23 219 lots, il est en progression de 14,3% par rapport à celui de fin novembre 2015. Il correspond à un chiffre d'affaires potentiel de près de quatre années d'activité, en progression de 15% au cours du 1^{er} semestre 2016 et de 13% à un an d'intervalle (depuis le 1^{er} semestre 2015).

Le groupe prévoit de lancer, au 2^{ème} semestre 2016, 89 nouveaux programmes dont 23ancements en Île-de-France représentant 1 556 lots et 66ancements en Régions représentant 3 632 lots.

A fin mai 2016, les principaux grands projets Urbains / Multi-produits en cours d'étude ou de montage par Kaufman & Broad représentent un total d'environ 170 000 m², situés en Île-de-France / Grande couronne ainsi que dans des villes telles que Toulouse, Bordeaux, Le Mans ou encore Nantes.



◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 574,8 millions d'euros (HT), en progression de 23,5% par rapport au 1^{er} semestre 2015.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 451,6 millions d'euros (HT), contre 413,5 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2015. Il représente 78,6% du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 11,4% comparé au 1^{er} semestre 2015 et s'établit à 431,0 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 20,6 millions d'euros (HT) contre 26,7 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2015.

Le chiffre d'affaires du pôle tertiaire progresse de 71,6 millions d'euros d'un semestre sur l'autre et s'établit à 120,2 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2016. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires à 3,0 millions d'euros (HT).

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 109,0 millions d'euros, à comparer à 88,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015. Le taux de marge brute s'établit à 19,0%, niveau identique à celui du 1^{er} semestre 2015.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 63,3 millions d'euros¹ (11,0% du chiffre d'affaires), contre 58,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015 (12,6% du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 45,6 millions d'euros, à comparer à 29,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 7,9% contre 6,4% sur le 1^{er} semestre 2015.

L'EBIT ajusté² du groupe s'élève à 49,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016 (vs 32,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015). La marge d'Ebit ajusté s'élève à 8,6% (vs 7,0% sur le 1^{er} semestre 2015).

Le résultat net - part du groupe ressort à 18,1 millions d'euros (vs 12,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015).

✓ Structure financière et liquidité

La dette financière nette s'élève à 98,5 millions d'euros au 31 mai 2016. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 101,0 millions d'euros, à comparer à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 122,5 millions d'euros (10,4% 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).

¹ Dont 1,1 million d'euros de frais liés à l'opération de re-IPO effectuée au 1^{er} semestre 2016

² L'Ebit ajusté correspond au résultat opérationnel courant de 45,6 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 3,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016 contre un résultat opérationnel courant de 29,8 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 2,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015.



✓ **Dividende**

Kaufman & Broad a procédé à la mise en paiement le 10 mars 2016 d'un acompte sur dividende de 1,85 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2015 sur le dividende de 3,85 euros par action votés par l'Assemblée Générale le 15 avril dernier. Le montant du solde de ce versement, effectué le 20 avril 2016, s'est élevé à 38,2 millions d'euros pour un montant total de 79,6 millions d'euros.

◆ **Gouvernance**

Le conseil d'administration de Kaufman & Broad a acté la démission d'Olivier de Vregille de son poste d'administrateur de Kaufman & Broad SA en tant que représentant de PAI partners. Conformément aux engagements pris par PAI partners lors de l'opération de marché et aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, la présidence des comités de rémunération et d'audit est désormais assurée par un administrateur indépendant.

◆ **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 :**

30 septembre 2016 : Résultats 3^e trimestre 2016 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche

01 41 43 44 73

Infos-invest@ketb.com

Relations Presse

Camille Petit

Burson-Marsteller

01 56 03 12 80

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) et de Kaufman & Broad (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.

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>	S1 2016	S1 2015
Chiffre d'affaires	574 799	465 255
- Dont Logements	451 568	413 486
- Dont Immobilier d'entreprise	120 239	48 654
- Dont Autres	2 992	3 115
Marge brute	108 966	88 175
Taux de marge brute (%)	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	45 630	29 763
Marge opérationnelle courante (%)	7,9%	6,4%
Ebit Ajusté **	49 437	32 546
Marge Ebit Ajusté (%)	8,6%	7,0%
Résultat net (pdg)	18 147	12 005
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,87	0,56

* 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>	S1 2016	S1 2015
Chiffre d'affaires	574 799	465 255
Coût des ventes	-465 833	-377 080
Marge brute	108 966	88 175
Charges commerciales	-16 098	-14 567
Charges administratives	-27 439	-26 902
Charges techniques et services après- vente	-9 793	-9 202
Charges développement et programmes	-10 006	-7 741
Résultat opérationnel courant	45 630	29 762
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	45 630	29 762
Coût de l'endettement financier net	-1 394	-811
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-14 906	-8 921
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-121	743
Résultat net de l'ensemble consolidé	29 209	20 774
Participations ne donnant pas le contrôle	11 062	8 769
Résultat net (part du groupe)	18 147	12 005

Bilan consolidé

En milliers d'euros

31 mai 2016

30 nov. 2015

ACTIF

Ecarts d'acquisitions	68 661	68 511
Immobilisations incorporelles	86 502	86 605
Immobilisations corporelles	6 034	4 663
Entreprises associées et co-entreprises	4 934	5 513
Autres actifs financiers non courants	1 517	1 247
Actif non courant	167 648	166 539
Stocks	354 053	329 664
Créances clients	281 819	331 428
Autres créances	128 427	136 421
Trésorerie et équivalents de trésorerie	100 960	169 361
Paiements d'avance	1 116	649
Actif courant	866 375	967 523
TOTAL ACTIF	1 034 023	1 134 062

PASSIF

Capital social	5 418	5 612
Primes, réserves et autres	77 721	167 458
Résultat net part du groupe	18 147	39 779
Capitaux propres part du groupe	101 286	212 849
Participations ne donnant pas le contrôle	14 815	11 068
Capitaux propres	116 100	223 917
Provisions non courantes	22 417	22 334
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	197 249	127 833
Impôt différé passif	52 523	40 268
Passif non courant	272 189	190 435
Provisions courantes	664	120
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	2 196	13 840
Fournisseurs	573 237	613 791
Autres dettes	65 838	85 412
Etat impôt courant	2 389	5 301
Encaissements d'avance	1 411	1 246
Passif courant	645 733	719 710
TOTAL PASSIF	1 034 023	1 134 062

◆ Données opérationnelles

Logement	1^{er} semestre 2016	1^{er} semestre 2015
Chiffre d'affaires (M€, HT)	451,6	413,5
- <i>Dont Appartements</i>	431,0	386,8
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	20,6	26,7
Livraisons (LEU)	2 798	2 537
- <i>Dont Appartements</i>	2 709	2 433
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	89	104
Réservations nettes (en nombre)	3 517	3 030
- <i>Dont Appartements</i>	3 409	2 921
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	108	109
Réservations nettes (M€, TTC)	673,5	552,7
- <i>Dont Appartements</i>	645,5	531,3
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	28,0	21,4
Offre commerciale fin de période (en nombre)	4 577	3 924
Backlog fin de période		
- En valeur (M€, HT)	1 220,3	1 074,5
· <i>Dont Appartements</i>	1 177,7	1 032,1
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	42,6	42,4
- En mois d'activité	13,5	13,9
Portefeuille foncier fin de période	23 122	20 236

Immobilier d'entreprise	1^{er} semestre 2016	1^{er} semestre 2015
Chiffre d'affaires (M€, HT)	120,2	48,7
Réservations nettes (M€, TTC)	221,6	110,5
Backlog fin de période (M€, HT)	238,3	187,9