

RESULTATS ANNUELS 2015

Résultats 2015 conformes aux attentes ; confirmation de la dynamique de développement engagée en 2014

- **Hausse de la Réserve Foncière Logement de 6,6%**
- **Progression du Backlog global de 9,0%**
- **Augmentation des réservations Logement en volume de 17,5%**

- **Amélioration de 6,0 M€ de la marge brute à 202,7 M€**
- **Résultat net en hausse de 5% à 39,8 M€**
- **Structure financière renforcée avec une trésorerie nette de 27,7 M€**

- **Proposition soumise au Conseil d'Administration du 16 février 2016 du versement d'un acompte sur dividende de 1,85 euro par action**

- **Perspectives 2016 : à environnement économique inchangé, le chiffre d'affaires et la marge brute 2016 sont attendus en progression sensible**

Projet d'initiation par Financière Gaillon 8 de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad, avec entrée corrélative de collaborateurs et du management au capital de l'entreprise

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA a pris connaissance des résultats, non audités, de l'exercice 2015 (du 1^{er} décembre 2014 au 30 novembre 2015). Commentant ces résultats, Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats de l'exercice 2015 sont conformes à nos attentes. Ils confirment la solidité de la stratégie de développement mise en place en 2014 et qui s'est traduite par deux années de croissance des indicateurs de l'activité commerciale et du développement foncier dans un marché contrasté.

Dans le Logement, la hausse de 17,5% des réservations en volume par rapport à 2014 souligne la pertinence de notre positionnement prix / produits. L'augmentation respective de 9% du Backlog global et de 6,6% de la Réserve Foncière attestent de notre capacité à faire progresser notre offre commerciale. La part des particuliers-investisseurs dans les réservations en valeur a progressé de près de 25% par rapport à 2014, bénéficiant d'un environnement financier et fiscal favorable.

Dans le secteur Tertiaire, Kaufman & Broad, qui a lancé les études de conception de l'opération A7A8 (environ 70 000 m²) à Paris Rive Gauche, est désormais reconnu comme un acteur majeur du secteur. L'acquisition de Concerto, en début d'exercice, signe son entrée sur un marché de la logistique en dynamique de reprise et consacre son statut de promoteur immobilier global.

Nos performances opérationnelles ont été réalisées tout en générant un bon niveau de rentabilité. La structure financière continue de se renforcer, notamment sous l'effet de la bonne gestion du besoin en fonds de roulement.

Sur l'ensemble de l'exercice 2016, la progression en volume du marché de l'immobilier neuf devrait s'établir autour de 5%, alimentée notamment par des taux d'intérêt demeurant à des niveaux attractifs et un environnement de prix stables. La demande, toujours présente, sera servie par un dispositif fiscal favorable car stabilisé et incitatif. D'une part, les particuliers-investisseurs continueront de bénéficier du dispositif Pinel qui a fait ses preuves en 2015 ; d'autre part, la nouvelle formule du PTZ renforcera la solvabilité des primo-accédants, dont la demande reste très forte.

Dès lors l'activité de la société devrait être bien orientée au cours de l'exercice 2016 et les indicateurs financiers (CA et marge brute) sont attendus en progression sensible.

Dans ce contexte, il sera soumis au Conseil d'Administration qui se réunira le 16 février prochain le principe du versement d'un acompte sur dividende de 1,85 euro par action.

Enfin, l'annonce par Financière Gaillon 8 de son projet d'initier la cession de sa participation dans Kaufman & Broad constitue une opportunité supplémentaire pour accélérer notre développement avec une association croissante de nos équipes au capital de l'entreprise. En effet, à l'occasion de cette opération, des collaborateurs et le management de Kaufman & Broad porteraient leur participation au capital de leur entreprise à environ 5 % à terme.

Cet alignement des intérêts entre les actionnaires, avec un flottant élargi et une liquidité du titre accrue, et les premiers acteurs de la performance de Kaufman & Broad soulignent notre confiance dans l'avenir.

Les performances commerciales et financières des dernières années attestent de la dynamique de développement dans laquelle nous nous situons. A moyen terme, Kaufman & Broad devrait pouvoir confirmer cette dynamique et renforcer sa place de leader sur l'ensemble du territoire en conjuguant une marque considérée comme "premium" au professionnalisme de ses équipes. »

◆ **Activité commerciale**

- Pôle Logement

Sur l'ensemble de l'exercice 2015, les réservations de logements s'établissent à 6 901 logements, soit une hausse de 17,5% par rapport à la même période de 2014. En valeur, elles enregistrent une progression de 7,4% et s'élèvent à 1 211,6 millions d'euros (TTC).

Au cours de l'année 2015, 6 656 appartements (dont 1 281 résidences gérées) ont été réservés pour 1 157,0 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 17,0% en volume et de 7,2% en valeur. Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 245 unités, à comparer à 184 unités sur la même période de 2014 (54,6 millions d'euros (TTC) contre 49,0 millions d'euros (TTC) en 2014).

Répartition de la clientèle

En 2015, les réservations en nombre réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 23% par rapport à la même période de 2014 et représentent 39% du total (dont 35% dans le cadre du dispositif « Pinel »). Les réservations des accédants représentent 20%, dont 15% auprès des primo-accédants et 5% auprès des seconds accédants. La part des réservations en bloc s'établit à 41% contre 34% à fin novembre 2014.

- Pôle Tertiaire

Sur l'ensemble de l'année 2015, le pôle Tertiaire a enregistré 154,4 millions d'euros (TTC) de réservations.

Les travaux de construction des immeubles « YOU » (9 300 m²), dans l'EcoQuartier - Île Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, « UNITED » (7 500 m²) à Clichy et « A9B » (22 600 m²) dans ZAC Paris Rive Gauche se poursuivent, de même que les travaux pour la réalisation du futur centre inter-administratif de la collectivité Saint-Brieuc Agglomération sur l'îlot de la Providence.

Les études de conception de l'opération « A7A8 » (environ 70 000 m²) à Paris Rive Gauche ont débuté en cours d'année suite à la désignation de Kaufman & Broad, lauréat du concours lancé en 2014 par la SEMAPA.

Concernant l'activité Logistique, 240 000 m² de surfaces logistiques sont actuellement en commercialisation. Les travaux de construction de la nouvelle plateforme logistique de Petit Bateau (43 000 m² sur le parc de l'Aube) sont en cours.

- Indicateurs de l'activité commerciale et développement

Au 30 novembre 2015, le Backlog Logement s'établit à 1 087,0 millions d'euros (HT), soit plus de 14 mois d'activité. Le Backlog Tertiaire s'élève à 178,4 millions d'euros (HT).

A fin novembre 2015, Kaufman & Broad comptait 162 programmes de logements en cours de commercialisation représentant 3 092 logements. La réserve foncière Logement représente 18 973 lots, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à plus de trois ans d'activité. Elle est en progression de 6,6% par rapport à celui de fin novembre 2014.

◆ Résultats financiers 2015

- Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 063,1 millions d'euros (HT), en baisse de 1,9% par rapport à 2014.

Le chiffre d'affaires du pôle Logement est en hausse de 4,1 % et s'élève à 963,3 millions d'euros (HT), contre 925,8 millions d'euros (HT) sur 2014. Il représente 90,6% du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 8,1% comparé à 2014 et s'établit à 913,0 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 50,4 millions d'euros (HT), contre 81,5 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2014.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 93,9 millions d'euros (HT) sur l'année 2015, à comparer à 150,4 millions d'euros (HT) sur la même période de 2014.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 5,8 millions d'euros (HT).

- Eléments de rentabilité

La marge brute de l'année 2015 s'élève à 202,7 millions d'euros, à comparer à 196,7 millions d'euros en 2014. Le taux de marge brute ressort à 19,1%, en progression de 0,9 point par rapport à la même période de 2014, où il s'élevait à 18,2%.

Les charges opérationnelles courantes de l'exercice s'élèvent à 117,0 millions d'euros (11,0% du chiffre d'affaires), contre 123,0 millions d'euros pour la même période de 2014 (11,4% du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 85,7 millions d'euros, à comparer à 73,7 millions d'euros sur 2014. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,1% contre 6,8% sur 2014.

Le résultat net - part du groupe ressort à 39,8 millions d'euros, contre 37,9 millions d'euros en 2014.

- Structure financière et liquidité

La trésorerie nette s'élève à 27,7 millions d'euros au 30 novembre 2015 (2,1 millions d'euros au 30 novembre 2014).

La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 169,4 millions d'euros, à comparer à 150,0 millions d'euros au 30 novembre 2014.

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 92,4 millions d'euros (soit 8,7% 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).

◆ **Projet d'initiation par Financière Gaillon 8 S.A. de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad**

Financière Gaillon 8 S.A., principal actionnaire de la Société avec 87,95% du capital social, a annoncé son intention d'initier la cession de sa participation dans Kaufman & Broad, le cas échéant par une offre au marché, qui pourrait ramener sa participation en deçà de 50% du capital.

Concomitamment à cette opération de marché, il est envisagé que Kaufman & Broad se porte acquéreur d'une partie des actions cédées par Financière Gaillon 8 S.A. dans le cadre et les limites de son programme de rachat d'actions, dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires¹, et que des collaborateurs et le management de Kaufman & Broad augmentent leur participation au capital de la société, afin de détenir à terme environ 5% du capital.

Par ailleurs, et compte tenu de sa trésorerie qui s'élevait à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015, Kaufman & Broad proposera à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 13 avril 2016 le versement d'un dividende exceptionnel (incluant un acompte de 1,85 euro par action, qui sera payé en mars 2016). Le paiement de ce dividende interviendra préalablement à la réalisation de la cession envisagée.

Enfin, Kaufman & Broad envisage de procéder au refinancement de sa dette bancaire à l'occasion de cette opération.

¹ Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad du 26 janvier 2016 a décidé d'annuler 747 619 des actions autodétenues.

Une cession sous la forme d'une offre au marché permettrait à Kaufman & Broad d'élargir significativement son flottant et d'accroître la liquidité de son titre.

Sous réserve de conditions de marché favorables, l'opération de placement pourrait être réalisée dans le courant du premier semestre 2016.

Ce communiqué est disponible sur le site www.ketb.com

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

29 mars 2016 : Résultats 1^{er} trimestre 2016 (après Bourse)

13 avril 2016 : Assemblée Générale Annuelle

Contacts

Directeur Général

Adjoint Finances

Bruno Coche

01 41 43 44 73

Infos-invest@ketb.com

Relations Presse

Jean-Baptiste Froville

Havas Paris

01 58 47 95 39

jean-baptiste.froville@havasww.com

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.

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.

Le présent communiqué ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de vente ou une offre de souscription ou comme destiné à solliciter un ordre d'achat ou de souscription dans un quelconque pays.

Aucune communication ni aucune information relative à la cession par Financière Gaillon 8 S.A. d'actions Kaufman & Broad ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel une obligation d'enregistrement ou d'approbation est requise. Aucune démarche n'a été entreprise dans un quelconque pays dans lequel de telles démarches seraient requises. L'offre et la cession d'actions Kaufman & Broad par Financière Gaillon 8 S.A. peut faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Kaufman & Broad, Financière Gaillon 8 S.A., leurs actionnaires et leurs affiliés n'assument aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.

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 : également appelée réserve foncière, 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>	T4 2015	Année 2015	T4 2014**	Année 2014**
Chiffre d'affaires	366,8	1 063,1	428,8	1 083,3
• dont Logement	342,9	963,4	297,5	925,8
• dont Immobilier d'entreprise	22,3	93,9	129,1	150,4
• dont Autres	1,6	5,8	2,2	7,2
Marge brute	70,5	202,7	72,6	196,7
Taux de marge brute (%)	19,2%	19,1%	16,9%	18,2%
Résultat opérationnel courant	38,4	85,7	35,4	73,7
Marge opérationnelle courante (%)	10,5%	8,1%	8,3%	6,8%
Résultat net (pdg)	20,3	39,8	18,8	37,9
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,94	1,84	0,87	1,76

* 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>	T4 2015	Année 2015	T4 2014**	Année 2014**
Chiffre d'affaires	366 816	1 063 098	428 830	1 083 342
Coût des ventes	-296 288	-860 397	-356 260	-886 628
Marge brute	70 527	202 701	72 569	196 714
Charges commerciales	-9 785	-30 652	-10 933	-32 467
Charges administratives	-11 246	-50 313	-15 713	-53 770
Charges techniques et services après- vente	-4 885	-18 310	-5 013	-18 375
Charges développement et programmes	-6 248	-17 740	-5 467	-18 437
Résultat opérationnel courant	38 364	85 685	35 436	73 664
Autres charges et autres produits non courants	831	826	-805	-673
Résultat opérationnel	39 195	86 511	34 630	72 991
Coût de l'endettement financier net	-3 115	-4 470	-656	-250
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-10 685	-24 267	-13 239	-25 026
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	17	1 172	1 713	2 612
Résultat net de l'ensemble consolidé	25 411	58 946	22 448	50 327
Participations ne donnant pas le contrôle	5 115	19 167	3 697	12 397
Résultat net (part du groupe)	20 297	39 779	18 751	37 930

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

** 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

30 nov. 2015

30 nov. 2014 **

ACTIF		
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	86 605	85 075
Immobilisations corporelles	4 663	4 323
Entreprises associées et co-entreprises	5 513	11 376
Autres actifs financiers non courants	1 247	1 843
Actifs non courants	166 539	171 127
Stocks	329 664	320 540
Créances clients	331 428	336 561
Autres créances	136 421	176 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	169 361	149 993
Paiements d'avance	649	1 437
Actifs courants	967 523	985 135
TOTAL ACTIF	1 134 062	1 156 262
PASSIF		
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	167 458	163 412
Résultat net part du groupe	39 779	37 930
Capitaux propres part du groupe	212 849	206 954
Participations ne donnant pas le contrôle	11 068	8 667
Capitaux propres	223 917	215 621
Provisions non courantes	22 334	21 485
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	127 833	135 815
Impôts différés	40 268	42 303
Passifs non courants	190 435	199 603
Provisions courantes	120	2 168
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	13 840	12 101
Fournisseurs	613 791	618 202
Autres dettes	85 412	95 482
Etat impôt courant	5 301	11 376
Encaissements d'avance	1 246	1 709
Passifs courants	719 710	741 038
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	1 134 062	1 156 262

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

** 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

Logement	T4 2015	Année 2015	T4 2014	Année 2014
Chiffre d'affaires (M€, HT)	342,9	963,4	297,5	925,8
· <i>dont Appartements</i>	331,6	913,0	274,9	844,3
· <i>dont Maisons individuelles en village</i>	11,4	50,4	22,7	81,5
Livraisons (LEU)	2 164	5 961	1 810	5 623
· <i>dont Appartements</i>	2 108	5 748	1 714	5 303
· <i>dont Maisons individuelles en village</i>	56	213	96	320
Réservations nettes (en nombre)	2 470	6 901	1 921	5 871
· <i>dont Appartements</i>	2 392	6 656	1 874	5 687
· <i>dont Maisons individuelles en village</i>	78	245	47	184
Réservations nettes (M€, TTC)	385,5	1 211,6	358,5	1 128,5
· <i>dont Appartements</i>	369,9	1 157,0	351,6	1 079,5
· <i>dont Maisons individuelles en village</i>	15,6	54,6	6,9	49,0
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 092		3 484	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	1 087,0		1 015,7	
- <i>dont Appartements</i>	1 039,4		961,6	
- <i>dont Maisons individuelles en village</i>	47,5		54,1	
· En mois d'activité	13,5		13,2	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	18 973		17 792	

Tertiaire	T4 2015	Année 2015	T4 2014	Année 2014
Chiffre d'affaires (M€, HT)	22,3	93,9	129,1	150,4
Réservations nettes (M€, TTC)	13,4	154,4	283,6	295,1
Backlog fin de période (M€, HT)	178,4		145,7	
Réservations nettes (en m ²)	4 454	107 269	23 411	28 763
Réserve foncière fin de période (en m ² shab)	173 336		112 149	