

RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2017

- ✓ **Résultats commerciaux et financiers solides**
- ✓ **Confirmation des objectifs annuels dans un marché du Logement neuf qui continue de s'inscrire dans une très bonne dynamique**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (T1 2017 vs T1 2016)

- ✓ **Réservations Logement**
Volume : 1 800 logements (+19,0 %)
Valeur : 336,6 M€ TTC (+18,5 %)

◆ Principaux éléments financiers (T1 2017 vs T1 2016)

- ✓ **Chiffre d'affaires :**
287,7 M€ (+25,2 %)
Dont Logement : 247,0 M€ (+19,4 %)
- ✓ **Marge brute :**
54,7 M€ (+25,1 %)
- ✓ **EBIT ajusté :**
20,7 M€ (+7,9 %)
- ✓ **Résultat net - part du groupe :**
7,4 M€ (+14,9 %)
- ✓ **Dettes financières nettes :**
85,0 M€ à fin fév. 2017 vs 85,1 M€ à fin 2016

◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog global :**
1 592,0 M€ (+23,9 % vs T1 2016)
Dont Logement :
1 400,4 M€ (+24,3 % vs T1 2016)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**
27 580 lots (+25,9 % vs T1 2016)

Kaufman & Broad SA a pris connaissance des résultats, non audités, du 1^{er} trimestre de l'exercice 2017 (du 1^{er} décembre 2016 au 28 février 2017).

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

« Les résultats du 1^{er} trimestre 2017 s'inscrivent dans la dynamique de développement engagée il y a trois ans.

Les réservations de logements ont augmenté en volume comme en valeur de près de 20 %. Leur progression en volume a notamment tiré parti de la forte croissance des primo-accédants (+45 %) et des blocs (+53 %). Toutefois, s'agissant d'un premier trimestre, cette croissance notable ne saurait être projetée sur l'ensemble de l'exercice.

Les hausses d'environ 26 % de la réserve foncière et de 24 % du backlog confirment la solidité de notre développement ainsi que notre capacité à le transformer en activité économique.

Dans le pôle Tertiaire, Kaufman & Broad a maintenu une bonne activité. En Logistique, trois BEFA ont été signés et en Bureaux, deux consultations ont été gagnées : l'une organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique pour la réalisation d'un immeuble de 26 000 m² de bureaux au pied de la future gare TGV, l'autre à Lille pour un projet de 7 000 m² sur l'ensemble Eurasanté.

Le marché du Logement neuf reste très dynamique, porté par des dispositifs équilibrés ainsi que par des niveaux de taux d'intérêt toujours bas. Dans cet environnement, Kaufman & Broad reste très attentif à garder des prix de vente stables afin de rester au plus près du pouvoir d'achat de ses clients.

Dans un contexte de maintien des dispositifs fiscaux en vigueur et d'une hausse modérée des taux d'intérêt, nous anticipons pour 2017 un marché au moins équivalent à celui de 2016.

Les perspectives de Kaufman & Broad pour 2017 restent bien orientées. La croissance du chiffre d'affaires devrait s'établir entre 8 et 10 %, les taux de marge brute et d'EBIT ajusté se maintenir respectivement autour de 19 % et de 8,5 % et la dette financière nette rester proche de 100 M€.

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Au 1^{er} trimestre 2017, les réservations de logements en volume s'établissent à 1 800 logements, soit une hausse de 19,0 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016.

En valeur, les réservations de logements s'élèvent à 336,6 millions d'euros (TTC), en augmentation de 18,5% par rapport à la même période de 2016.

Au cours du 1^{er} trimestre 2017, 1 748 logements collectifs ont été réservés pour 325,2 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 18,5 % en volume et de 19,1 % en valeur.

Répartition de la clientèle

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2017, les réservations en nombre réalisées auprès des primo-accédants ont confirmé leur bonne dynamique, avec une hausse de 45 % alors que les ventes en bloc ont progressé de 53 %. Par ailleurs, les investisseurs ont augmenté de 13 % par rapport à la même période en 2016, et représentent 48 % des réservations du 1^{er} trimestre 2017.

✓ Pôle Tertiaire

En février 2017, Kaufman & Broad a remporté le concours organisé par l'EPA Bordeaux Euratlantique pour la réalisation d'un immeuble de 26 000 m² de bureaux au pied de la future gare TGV. Par ailleurs, le groupe a remporté une consultation à Lille pour un projet de 7 000 m² sur l'ensemble Eurasanté. Les travaux de l'immeuble Polaris à Nantes (6 500 m²) vendu en VEFA fin 2016 et du nouveau siège social de la branche commerciale Aquitaine d'EDF à Bordeaux (5 000 m²) ont démarré.

Enfin, en Logistique, Kaufman & Broad a signé trois BEFA.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 28 février 2017, le backlog Logement s'établit à 1 400,4 millions d'euros (HT), soit près de 13 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 215 programmes de logements en cours de commercialisation représentant 4 195 logements, à comparer à 189 programmes pour 4 126 logements à fin février 2016.

Le portefeuille foncier Logement représente 27 580 lots, en progression de 25,9 % par rapport à celui du premier trimestre 2016. Il correspond à un chiffre d'affaires potentiel d'environ quatre années d'activité.

Au 2^{ème} trimestre 2017, le groupe prévoit de lancer 42 nouveaux programmes représentant près de 2 581 lots.

Le backlog tertiaire s'élève à 190,0 millions d'euros à fin février 2017.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 287,7 millions d'euros (HT), en progression de 25,2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 247,0 millions d'euros (HT), contre 206,8 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2016. Il représente 85,8 % du chiffre d'affaire du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 20,6 % comparé au 1^{er} trimestre 2016 et s'établit à 199,5 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 6,3 millions d'euros (HT), contre 7,3 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2016.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 39,6 millions d'euros (HT), à comparer à 21,6 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2016.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires à 1,2 million d'euros (HT).

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 54,7 millions d'euros, à comparer à 43,7 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016. Le taux de marge brute s'établit à 19,0 %, niveau identique à celui du 1^{er} trimestre 2016.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 35,5 millions d'euros, soit 12,3 % du chiffre d'affaires, contre 26,1 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016, soit 11,4 % du chiffre d'affaires.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 19,3 millions d'euros, à comparer à 17,6 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 6,7 % contre 7,7 % sur le 1^{er} trimestre 2016.

L'EBIT ajusté¹ du groupe ressort à 20,7 millions d'euros sur le premier trimestre 2017, à comparer à 19,2 millions d'euros sur la même période de 2016. La marge d'Ebit ajusté s'élève à 7,2 % contre 8,3 % sur le 1^{er} trimestre 2016.

Le résultat net - part du groupe s'établit à 7,4 millions d'euros, en progression de 14,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2016 (6,5 millions d'euros).

✓ Structure financière et liquidité

Au 28 février 2017, la dette financière nette s'établit à 85,0 millions d'euros, à comparer à 85,1 millions d'euros à fin novembre 2016.

La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élève à 115,9 millions d'euros, à comparer à 118,1 millions d'euros à fin novembre 2016.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 140,7 millions d'euros (10,9% du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), à comparer à 129,2 millions d'euros au 30 novembre 2016 (10,4 % du chiffre d'affaires).

¹ L'EBIT ajusté correspond au résultat opérationnel courant de 19,3 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 1,4 million d'euros au 28 Février 2017, contre un résultat opérationnel courant de 17,6 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 1,6 million d'euros au 28 Février 2016.

◆ Dividende

Ainsi qu'annoncé en 2016, il sera distribué en 2017 au titre de l'exercice 2016 (clos le 30 novembre 2016) un dividende de 1,85 euro par action, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société qui se réunira le 11 mai prochain.

Il sera également proposé à cette Assemblée Générale de donner aux actionnaires de Kaufman & Broad la faculté de percevoir ce dividende soit à 100 % en numéraire, soit à 100 % en actions. Au terme de cette opération, et afin de maintenir inchangé le nombre d'actions sur une base totalement diluée, la société procèdera à l'annulation d'autant d'actions auto-détenues qu'il en aura été créé pour satisfaire au choix des actionnaires.

◆ Perspectives 2017

Pour l'exercice 2017, le groupe estime que la croissance du chiffre d'affaires devrait s'établir entre 8 et 10 %, les taux de marge brute et d'EBIT ajusté se maintenir respectivement autour de 19 % et de 8,5 % et la dette financière nette rester proche de 100 M€.

Ce communiqué est disponible sur le site www.kaufmanbroad.fr

◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ 11 mai 2017 : Assemblée Générale Annuelle
- ✓ 11 juillet 2017 : Résultats 1^{er} semestre 2017 (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 31 mars 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.17 0286 (le « Document de Référence ») est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). Il contient 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. 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.

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.

◆ Glossaire

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.

BEFA : le Bail en l'état futur d'achèvement consiste pour un utilisateur à louer un immeuble avant même sa construction ou sa restructuration.

Délai d'écoulement : Le délai d'écoulement des stocks est le nombre de mois nécessaire pour que les logements disponibles soient vendus si les ventes se poursuivaient au même rythme que celui des précédents, soit l'encours de logements (offre disponible) par trimestre divisé par les réservations par trimestre écoulés elles-mêmes divisée par trois.

EBIT ajusté : correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt « IAS 23 révisée » capitalisés et déstockés dans la marge brute.

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.

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.

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).

Portefeuille foncier : représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente,...) a été signé. programme, c'est-à-dire le délai d'écoulement. Par exemple, 4,0 % de taux d'écoulement correspond à une durée prévisionnelle de 25 mois de commercialisation représente le nombre de réservations rapporté à la moyenne de l'offre commerciale de la période.

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 de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartements, locaux d'activité, commerce, bureau), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

Taux d'écoulement : Le taux d'écoulement (Te) représente le pourcentage du stock initial qui se vend mensuellement sur un programme immobilier (ventes/mois divisé par le stock initial) ; soit les réservations nettes mensuelles divisées par le rapport du stock début de période augmenté du stock fin de période divisé par deux.

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.

VEFA : la Vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de Maître de l'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

ANNEXES

◆ Données financières

Principales données consolidées

<i>En milliers d'euros</i>	T1 2017*	T1 2016
Chiffre d'affaires	287 718	229 722
· Dont Logement	246 957	206 812
· Dont Immobilier d'entreprise	39 561	21 643
· Dont Autres	1 201	1 267
Marge brute	54 717	43 740
Taux de marge brute (%)	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	19 250	17 596
Marge opérationnelle courante (%)	6,7%	7,7%
Ebit Ajusté **	20 669	19 157
Marge Ebit Ajusté (%)	7,2%	8,3%
Résultat net (pdg)	7 426	6 465
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,36	0,31

* 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>	T1 2017*	T1 2016
Chiffre d'affaires	287 718	229 722
Coût des ventes	233 001	- 185 982
Marge brute	54 717	43 740
Charges commerciales	-8 791	- 6 545
Charges administratives	-16 638	- 11 746
Charges techniques et services après- vente	-5 415	- 4 598
Charges développement et programmes	-4 623	- 3 255
Résultat opérationnel courant	19 250	17 596
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	19 250	17 596
Coût de l'endettement financier net	-860	- 170
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	4 437	- 4 530
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-125	- 158
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 828	12 737
Participations ne donnant pas le contrôle	6 402	6 272
Résultat net (part du groupe)	7 426	6 465

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

Bilan consolidé

En milliers d'euros

28 fév. 2017***30 nov. 2016****ACTIF**

Ecarts d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	87 448	87 570
Immobilisations corporelles	8 033	7 449
Entreprises associées et co-entreprises	13 039	5 634
Autres actifs financiers non courants	1 771	2 504
Actif non courant	178 951	171 818
Stocks	352 820	371 381
Créances clients	361 693	375 669
Autres créances	133 908	159 772
Trésorerie et équivalents de trésorerie	115 917	118 108
Paiements d'avance	1 172	1 345
Actif courant	965 511	1 026 275
TOTAL ACTIF	1 144 462	1 198 093

PASSIF

Capital social	5 418	5 418
Primes, réserves et autres	127 487	79 119
Résultat net part du groupe	7 425	46 035
Capitaux propres part du groupe	140 330	130 571
Participations ne donnant pas le contrôle	19 030	15 196
Capitaux propres	159 359	145 767
Provisions non courantes	23 280	23 229
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	191 540	191 362
Impôt différé passif	50 725	45 471
Passif non courant	265 545	260 062
Provisions courantes	1 261	1 499
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	9 380	11 840
Fournisseurs	624 847	675 146
Autres dettes	83 499	97 382
Etat impôt courant	-	5 858
Encaissements d'avance	570	539
Passif courant	719 557	792 264
TOTAL PASSIF	1 144 462	1 198 093

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

◆ **Données opérationnelles**

Logement	1er trimestre 2017	1er trimestre 2016
Chiffre d'affaires (M€, HT)	247,0	206,8
· Dont Appartements	240,7	199,5
· Dont Maisons individuelles en village	6,3	7,3
Livraisons (LEU)	1 556	1 257
· Dont Appartements	1 532	1 224
· Dont Maisons individuelles en village	24	33
Réservations nettes (en nombre)	1 800	1 512
· Dont Appartements	1 748	1 475
· Dont Maisons individuelles en village	52	37
Réservations nettes (M€, TTC)	336,6	284
· Dont Appartements	325,2	273
· Dont Maisons individuelles en village	11,3	11
Offre commerciale fin de période (en nombre)	4 195	4 126
Backlog fin de période		
· En valeur (M€, HT)	1 400,4	1 126,8
- Dont Appartements	1 349,4	1 077,5
- Dont Maisons individuelles en village	51,0	49,3
· En mois d'activité	12,9	13,2
Réserve foncière fin de période (en nombre)	27 580	21 904
Tertiaire	1er trimestre 2017	1er trimestre 2016
Chiffre d'affaires (M€, HT)	39,6	21,6
Réservations nettes (M€, TTC)	0,0	-0,1
Backlog fin de période (M€, HT)	190,0	158,1