

RESULTATS DU 1ER TRIMESTRE 2018

- ✓ **Solides résultats conformes aux attentes**
- ✓ **Confirmation de la croissance attendue des principaux indicateurs financiers sur l'ensemble de l'exercice**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (T1 2018 vs T1 2017)

- **Réservations globales en valeur**
408,9 M€ TTC (+21,5 %)
Dont Logement :
345,3 M€ TTC (+2,6 %)
En volume : 1 824 lots (+1,3 %)
- **Délai d'écoulement Logement**
4,5 mois vs 6,1 mois (-1,6 mois)

◆ Principaux éléments financiers (T1 2018 vs T1 2017)

- **Chiffre d'affaires :**
328,0 M€ (+14,0 %)
Dont Logement :
285,1 M€ (+15,4 %)
- **Marge brute :**
63,4 M€ (+15,8 %)
- **EBIT ajusté :**
30,6 M€ (+ 47,9 %)
- **Résultat net - part du groupe :**
13,7 M€ (+85,1 %)
- **Dettes financières nettes :**
0,5 M€ vs 33,1 M€ à fin 2017

◆ Principaux indicateurs de développement (T1 2018 vs T1 2017)

- **Backlog global :**
1 873,5 M€ (+17,7 %)
- **Dont Logement :**
1 677,2 M€ (+19,8%)
- **Portefeuille foncier Logement :**
28 138 lots (+2,0 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats, non audités, du 1^{er} trimestre de l'exercice 2018 (du 1^{er} décembre 2017 au 28 février 2018). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats du 1^{er} trimestre 2018 s'inscrivent dans la continuité de 2017.

Les réservations Logement en valeur ont progressé de 2,6 % dans un marché toujours attendu en léger tassement sur l'année. Le délai d'écoulement de nos opérations a continué de s'améliorer pour s'établir à 4,5 mois. Il traduit ainsi l'adéquation et l'adaptation de notre offre commerciale à la demande.

Par ailleurs, l'activité Tertiaire a confirmé sa bonne dynamique avec 63,5 M€ TTC de réservations sur le trimestre dans un marché toujours porteur.

Le backlog global continue à progresser fortement, de près de 18 % et de 20 % pour la seule activité Logement, confirmant la poursuite de notre dynamique de croissance.

Cette forte visibilité donnée par le niveau élevé du Backlog nous permet de gérer avec rigueur notre réserve foncière, en progression de 2 % et représentant plus de trois années d'activité ; elle nous permet de continuer à proposer à nos clients des opérations à des prix de vente correspondant à leur capacité financière et de maintenir ainsi des rythmes de commercialisation élevés.

Au 1^{er} trimestre, notre politique de maîtrise des prix de vente, des coûts fonciers et de construction ainsi que des charges opérationnelles se traduit par une progression de 48 % de l'Ebit ajusté, soit un taux supérieur à 9 % du chiffre d'affaires. Dans le même temps, le besoin en fonds de roulement reste stable, permettant de réduire la dette nette à un niveau proche de zéro.

Dans ce contexte, et sur la base de taux d'intérêt anticipés stables, Kaufman & Broad confirme ses perspectives annoncées en janvier dernier pour l'ensemble de l'exercice 2018. Ainsi, la croissance du chiffre d'affaires devrait être de l'ordre de 8 à 10 %. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et l'EBIT ajusté s'établir entre 8,5 et 9 %.»

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Au 1^{er} trimestre 2018, les réservations de logements en valeur s'établissent à 345,3 millions d'euros (TTC), en augmentation de 2,6 % par rapport à 2017.

En volume, les réservations de logements s'élèvent à 1 824 logements, soit une hausse de 1,3 % par rapport à 2017.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 4,5 mois, en baisse de 1,6 mois par rapport à 2017 (6,1 mois).

L'offre commerciale, située à 95 % en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 3 395 logements à fin février 2018 (4 195 logements à fin février 2017).

Répartition de la clientèle

Les réservations en volume des primo-accédants représentent 15 % des ventes et celles des second-accédants 5 %. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 31 % des ventes (26 % pour le seul dispositif Pinel) et les ventes en bloc 49 %, dont plus de 60 % de résidences gérées (tourisme, étudiants, affaires ou seniors).

✓ Pôle Tertiaire

Au 1^{er} trimestre 2018, le pôle Tertiaire a enregistré des réservations nettes de 63,5 millions d'euros TTC correspondant à un entrepôt logistique pour le compte d'un investisseur européen.

Par ailleurs, Kaufman & Broad a signé une VEFA pour la réalisation d'un immeuble de bureau d'environ 7 000 m² à Eurasanté, pôle d'excellence autour du thème des industries de la santé développé par la Métropole Lilloise (commune de Loos). Le bâtiment accueillera les nouveaux bureaux de l'Etablissement Français du Sang avec qui Kaufman & Broad avait signé préalablement un BEFA.

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 150 000m² de surface de bureaux et environ 200 000m² de surface logistique.

Par ailleurs, plus de 60 000m² de surface de bureaux sont actuellement en construction (SNI Paris 13^{ème}, ORA Paris 17^{ème}, EDF Bordeaux, Polaris à Nantes...).

A fin février 2018, le backlog tertiaire s'élève à 194,2 millions d'euros HT.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 28 février 2018, le backlog Logement s'établit à 1 677,2 millions d'euros (HT), soit 13,4 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 202 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 395 logements (215 programmes pour 4 195 logements à fin février 2017).

Le portefeuille foncier Logement représente 28 138 lots, il est en progression de 2,0 % par rapport à celui de fin février 2017 et correspond à un chiffre d'affaires potentiel de plus de 3 années d'activité.

Au 2^{er} trimestre 2018, le groupe prévoit de lancer 40 nouveaux programmes dont 13 en Île-de-France représentant 1 466 lots et 27 en Régions représentant 1 917 lots.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 328,0 millions d'euros (HT), en progression de 14,0 % par rapport à 2017.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 285,1 millions d'euros (HT), contre 247,0 millions d'euros (HT) en 2017. Il représente 86,9 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 12,2 % comparé à 2017 et s'établit à 270,1 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 40,7 millions d'euros (HT), à comparer à 39,6 millions d'euros (HT) en 2017.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 2,3 millions d'euros (HT) contre 1,2 million d'euros en 2017.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute du 1^{er} trimestre 2018 s'élève à 63,4 millions d'euros, à comparer à 54,7 millions d'euros en 2017. Le taux de marge brute s'établit à 19,3 %, légèrement supérieur à celui du 1^{er} trimestre 2017 (19,0 %).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 36,0 millions d'euros (11,0 % du chiffre d'affaires), contre 35,5 millions d'euros pour 2017 (12,3 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 27,4 millions d'euros, à comparer à 19,2 millions d'euros en 2017. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,3 % contre 6,7 % en 2017.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 30,6 millions d'euros en 2018 (contre 20,7 millions d'euros en 2017). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 9,3 % (7,2 % en 2017).

Le résultat net - part du groupe de l'exercice 2018 ressort à 13,7 millions d'euros, contre 7,4 millions d'euros en 2017.

✓ Structure financière et liquidité

La dette financière nette s'élève à 0,5 million d'euros au 28 février 2018, en baisse de 32,6 millions d'euros par rapport à fin 2017 où elle s'établissait à 33,1 millions d'euros. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 255,0 millions d'euros, à comparer à 221,1 millions d'euros au 30 novembre 2017. La capacité financière s'élève à 355,0 millions d'euros (321,1 millions d'euros au 30 novembre 2017).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 133,0 millions d'euros (9,3 % du chiffre d'affaires), à comparer à 147,6 millions d'euros au 30 novembre 2017 (10,6% du chiffre d'affaires) et 140,7 millions d'euros à fin février 2017 (10,9 % du chiffre d'affaires). Sa maîtrise repose notamment sur l'excellent décalé d'écoulement des programmes du groupe.

◆ Dividende 2017

Le Conseil d'administration de Kaufman & Broad SA du 7 mars 2018 a décidé de proposer qu'il soit distribué au titre de l'exercice 2017 (clos le 30 novembre 2017) un dividende de 2,10 euros par action, en progression de 13,5 % par rapport au dividende versé au titre de 2016 (1,85 € par action), sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société qui se réunira le 3 mai prochain. Il sera également proposé à cette Assemblée Générale de donner aux actionnaires de Kaufman & Broad la faculté de percevoir ce dividende en numéraire, en actions ou en numéraire et en actions.

◆ Gouvernance

Le conseil d'administration a proposé de soumettre à l'Assemblée Générale du 3 mai prochain la nomination de Madame Karine Normand en tant qu'administratrice, représentante des salariés actionnaires, qui détiennent près de 14% du capital.

Il sera également proposé lors de la même assemblée de renforcer la gouvernance par la nomination de Madame Lucile Ribot en tant qu'administratrice indépendante.

Le nombre d'administrateurs serait ainsi porté à dix membres dont six administrateurs indépendants.

◆ Perspectives 2018

Pour l'exercice 2018, le Groupe estime que la croissance de son chiffre d'affaires devrait être de l'ordre de 8 à 10 %. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté s'établir entre 8,5 et 9 %.

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ 3 mai 2018 : Assemblée Générale annuelle
- ✓ 11 juillet 2018 : Résultats 1^{er} semestre 2018 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche
01 41 43 44 73
Infos-invest@ketb.com

Relations Médias :

Agence Hopscotch Capital : Violaine Danet
01 58 65 00 77 / k&b@hopscotchcapital.fr
Kaufman & Broad : Emmeline Cacitti
06 72 42 66 24 / ecacitti@ketb.com

A propos de Kaufman & Broad - Depuis 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 a été déposé le 29 mars 2018 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.18.0226. Il 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 : Il recouvre, pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70 % sont inclus dans le backlog). Le backlog est une synthèse à un moment donné qui permet d'estimer le chiffre d'affaires restant à reconnaître au cours des prochains mois et ainsi de conforter les prévisions du groupe – étant précisé qu'il existe une part incertaine de transformation du backlog en revenus, notamment pour les réservations non encore actées.

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 divisées 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 : La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés (taxes...), des commissions versées aux développeurs et aux commerciaux de Kaufman & Broad, des honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers, des coûts de construction et des coûts d'emprunt directement attribuables au développement de programmes.

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.

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.

Réserve foncière : Elle comprend les terrains à développer (autrement appelé « portefeuille foncier »), c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé(e), ainsi que les terrains en cours d'étude, c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente n'a pas encore été signé(e).

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. NB : L'inverse du taux d'écoulement (1/Te) donne la durée (en mois) prévisionnelle de commercialisation d'un 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.

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

En millions d'euros

	T1 2018	T1 2017
Chiffre d'affaires	328,0	287,7
· Dont Logement	285,1	247,0
· Dont Tertiaire	40,7	39,6
· Dont Autres	2,3	1,2
Marge brute	63,4	54,7
Taux de marge brute (%)	19,3%	19,0%
Résultat opérationnel courant	27,4	19,2
Marge opérationnelle courante (%)	8,3%	6,7%
Ebit Ajusté *	30,6	20,7
Marge Ebit Ajusté (%)	9,3%	7,2%
Résultat net (pdg)	13,7	7,4
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,65	0,36

* 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.

** Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 20 837 039 actions au 28 février 2017 et 21 073 535 actions au 28 février 2018 suite à l'émission de 236 496 actions pour l'augmentation de capital réservée aux salariés du 30 novembre 2017.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros

	T1 2018	T1 2017
Chiffre d'affaires	328 031	287 718
Coût des ventes	-264 666	233 001
Marge brute	63 365	54 717
Charges commerciales	-8 617	-8 791
Charges administratives	-14 768	-16 638
Charges techniques et services après-vente	-5 376	-5 415
Charges développement et programmes	-7 218	-4 623
Résultat opérationnel courant	27 386	19 250
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	27 386	19 250
Coût de l'endettement financier net	-1 910	-860
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-7 146	-4 437
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	769	-125
Résultat net de l'ensemble consolidé	19 099	13 828
Participations ne donnant pas le contrôle	5 352	6 402
Résultat net (part du groupe)	13 747	7 426

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

28 février
2018

30 novembre
2017

ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	89 580	89 442
Immobilisations corporelles	8 253	7 699
Entreprises associées et co-entreprises	18 257	14 815
Autres actifs financiers non courants	2 411	2 311
Impôt différé actif	4 227	4 227
Actif non courant	191 388	187 155
Stocks	374 693	384 882
Créances clients	334 837	340 142
Autres créances	159 110	198 968
Trésorerie et équivalents de trésorerie	254 961	221 065
Paiements d'avance	1 456	1 079
Actif courant	1 125 057	1 146 136
TOTAL ACTIF	1 316 446	1 333 291

PASSIF

Capital social	5 479	5 479
Primes, réserves et autres	190 673	132 670
Résultat net part du groupe	13 747	59 118
Capitaux propres part du groupe	209 899	197 268
Participations ne donnant pas le contrôle	21 266	18 174
Capitaux propres	231 165	215 442
Provisions non courantes	24 270	24 952
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	249 629	249 615
Impôt différé passif	66 962	60 105
Passif non courant	340 862	334 672
Provisions courantes	1 483	1 191
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	5 823	4 541
Fournisseurs	651 366	652 012
Autres dettes	85 370	125 178
Encaissements d'avance	376	255
Passif courant	744 419	783 177
TOTAL PASSIF	1 316 446	1 333 291

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

◆ Données opérationnelles

Logement	T1 2018	T1 2017
Chiffre d'affaires (M€, HT)	285,1	247,0
· Dont Appartements	270,1	240,7
· Dont Maisons individuelles en village	15,0	6,3
Livraisons (LEU)	1 709	1 556
· Dont Appartements	1 647	1 532
· Dont Maisons individuelles en village	62	24
Réservations nettes (en nombre)	1 824	1 800
· Dont Appartements	1 774	1 748
· Dont Maisons individuelles en village	50	52
Réservations nettes (M€, TTC)	345,3	336,5
· Dont Appartements	328,5	325,2
· Dont Maisons individuelles en village	16,8	11,3
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 395	4 195
Backlog fin de période		
· En valeur (M€, HT)	1 677,2	1 400,4
- Dont Appartements	1 599,7	1 349,4
- Dont Maisons individuelles en village	77,5	51,0
· En mois d'activité	13,4	15,3
Réserve foncière fin de période (en nombre)	28 138	27 580
Tertiaire	T1 2018	T1 2017
Chiffre d'affaires (M€, HT)	40,7	39,6
Réservations nettes (M€, TTC)	63,5	0,0
Backlog fin de période (M€, HT)	194,2	190,0