

RESULTATS ANNUELS 2016

- ✓ **Exercice 2016 solide, bénéficiant de la dynamique de développement engagée depuis trois ans et d'un marché porteur**
 - **Bonnes performances commerciales**
 - **Résultats financiers en progression, en ligne avec les attentes**
- ✓ **Perspectives 2017 bien orientées**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (2016 vs 2015)

- ✓ **Réservations Logement**
Volume : 8 017 logements (+16,2 %)
Valeur : 1 539,6 M€ TTC (+27,1 %)
- ✓ **Réservations (*) en valeur y compris Immobilier d'entreprise :**
1 814,2 M€ TTC (+32,8 %)

◆ Principaux éléments financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :**
1 238,0 M€ (+16,5 %)
- ✓ **Marge brute :**
235,6 M€ (+16,2 %)
- ✓ **EBIT ajusté :**
108,7 M€ (+17,2 %)
- ✓ **Résultat net - part du groupe :**
46,0 M€ (+15,7 %)
- ✓ **Dettes financières nettes :**
85,1 M€ vs trésorerie nette de 27,7 M€ à fin 2015

◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog global :**
1 592,2 M€ (+25,7 % vs fin 2015)
Dont Logement :
1 360,2 M€ (+25,1 % vs fin 2015)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**
24 314 lots (+28,2 % vs fin 2015)

Kaufman & Broad SA a pris connaissance des résultats, non audités, de l'exercice 2016 (du 1^{er} décembre 2015 au 30 novembre 2016).

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

« Les résultats de 2016 ont continué de bénéficier de la forte dynamique de développement engagée en 2014. Pour la troisième année consécutive, les indicateurs de l'activité commerciale et du développement foncier du groupe sont en progression.

Les réservations de logements ont ainsi augmenté en volume comme en valeur. Leur progression en volume a bénéficié de conditions de marché favorables, tant pour les primo-accédants (+33,4 %) que pour les investisseurs (+58,4 %). Les hausses notables de la réserve foncière (+28,2 %) et du Backlog (+25,1 %) attestent de notre capacité à maintenir notre offre commerciale dans une solide dynamique.

L'Immobilier d'entreprise a enregistré une progression sensible de ses réservations à plus de 274 millions d'euros, avec une activité soutenue en termes de travaux et de montages sur l'ensemble du territoire.

En ce début d'année 2017, le marché du Logement neuf reste dynamique. Il est porté, tant pour les investisseurs que pour les primo-accédants, par des dispositifs attractifs et stabilisés. Il bénéficie également de taux d'intérêt toujours bas, n'excluant toutefois pas une remontée progressive dans le courant de l'année. L'ensemble de ces éléments nous laisse envisager un marché au moins équivalent à celui de 2016, supérieur à 120 000 logements.

Dans ce contexte, 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€. »

(*) Logements et tertiaire hors terrains et lots à bâtir

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Sur l'ensemble de l'exercice 2016, les réservations de logements en volume s'établissent à 8 017 logements, soit une hausse de 16,2 % par rapport à la même période de 2015.

En valeur, les réservations de logements s'élèvent à 1 539,6 millions d'euros (TTC), en augmentation de 27,1 % par rapport à la même période de 2015 du fait de la hausse des réservations en régions et en Île-de-France.

Au cours de l'année 2016, 7 779 logements collectifs ont été réservés pour 1 479,0 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 16,9 % en volume et de 27,8 % en valeur.

Répartition de la clientèle

En 2016, les réservations en nombre réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 58,4 % par rapport à la même période de 2015. Par ailleurs, l'intérêt soutenu de la part des accédants à la propriété se confirme avec, notamment, une progression des primo-accédants de 33,4 %. Les réservations de résidences gérées ont baissé de 13,8 % en valeur.

✓ **Pôle Tertiaire**

Sur l'ensemble de l'exercice, le pôle Tertiaire a enregistré un volume de réservations de 274,6 millions d'euros.

En juin, Kaufman & Broad a livré le nouveau siège de Boursorama (environ 9 000 m²), situé sur le Trapèze à Boulogne-Billancourt. En juillet, EDF (SOFLO) a confié à Kaufman & Broad la réalisation, en contrat de promotion immobilière, du nouveau siège social de sa branche commerciale Aquitaine à Bordeaux (env. 5 000 m²). Le groupe a également lancé les travaux de construction de l'immeuble ORA (env. 26 000 m²) situé à Paris dans le 17^e arrondissement.

La réalisation de plusieurs autres opérations se poursuit, notamment le nouveau siège du groupe SNI à Paris 13^e (env. 23 000 m²), l'ensemble administratif construit à Saint Briec pour la communauté d'agglomération (env. 9 000 m²) ainsi que l'îlot G5 sur les Bassins à flot à Bordeaux (env. 4 500 m²).

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

Au 30 novembre 2016, le backlog Logement s'établit à 1 360,2 millions d'euros (HT), soit plus de 15 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 207 programmes de logements en cours de commercialisation représentant 4 196 logements, à comparer à 162 programmes pour 3 092 logements à fin 2015.

Le portefeuille foncier Logement représente 24 314 lots, en progression de 28,2 % par rapport à celui de fin 2015. Il correspond à un chiffre d'affaires potentiel de près de quatre années d'activité.

Au 1^{er} trimestre 2017, le groupe prévoit de lancer 26 nouveaux programmes représentant près de 1 559 lots.

Le backlog tertiaire s'élève à 230,4 millions d'euros à fin 2016.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 238,0 millions d'euros (HT), en progression de 16,5 % par rapport à l'année 2015.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 1 060,0 millions d'euros (HT), contre 963,4 millions d'euros (HT) sur 2015. Il représente 85,6 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Logements collectifs est en hausse de 11,5 % et s'établit à 1 017,7 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 42,3 millions d'euros (HT) contre 50,4 millions d'euros (HT) sur 2015.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 171,1 millions d'euros (HT), à comparer à 93,9 millions d'euros (HT) sur 2015.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires à 6,9 millions d'euros (HT).

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute 2016 s'élève à 235,6 millions d'euros, à comparer à 202,7 millions d'euros en 2015. Le taux de marge brute ressort à 19,0 %, stable par rapport à 2015.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 134,3 millions d'euros¹, soit 10,9 % du chiffre d'affaires, contre 117,0 millions d'euros en 2015 (11,0 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 101,3 millions d'euros à comparer à 85,7 millions d'euros en 2015. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,2 % contre 8,1 % en 2015.

L'EBIT ajusté² du groupe s'élève à 108,7 millions d'euros en 2016 (vs 92,7 millions d'euros en 2015). La marge d'Ebit ajusté s'élève à 8,8 % (vs 8,7 % en 2015).

Le résultat net part du groupe ressort à 46,0 millions d'euros contre 39,8 millions d'euros en 2015.

✓ Structure financière et liquidité

Au 30 novembre 2016, la dette financière nette s'établit à 85,1 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive de 27,7 millions d'euros à fin novembre 2015.

La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élève à 118,1 millions d'euros, à comparer à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 129,2 millions d'euros (10,4 % du chiffre d'affaires), 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 101,3 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 7,4 millions d'euros au 30 novembre 2016 contre un résultat opérationnel courant de 85,7 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 7,0 millions d'euros au 30 novembre 2015.

◆ Gouvernance, actionariat et dividende

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, réuni le 27 janvier 2017, a pris acte de la démission de Monsieur Alexandre Dejoie de ses fonctions d'administrateur à l'issue de la séance du Conseil. Kaufman & Broad le remercie chaleureusement pour sa contribution aux travaux du Conseil. A la suite de ce départ, PAI Partners ne compte plus que deux sièges d'administrateur. Dans le même temps, le Conseil d'Administration a procédé à la cooptation de Monsieur Jean-Louis Chaussade, Président-Directeur Général de Suez Environnement, en qualité d'administrateur.

Au 19 janvier 2017, la holding FG8 détenait 36,2 % du capital de Kaufman & Broad S.A. A la même date, et conformément aux engagements du management de l'entreprise, le fonds Artimus Participation, représentant 125 dirigeants et des salariés de Kaufman & Broad, détenait 6,7 % du capital de la société. En incluant les 1,3 % détenus par les collaborateurs du groupe au travers du PEE, le pourcentage de détention de leur entreprise par l'ensemble des collaborateurs de Kaufman & Broad s'élève à 8 %. Un autre bloc de 6,5 % est détenu par Predica.

Enfin, le flottant s'établissait à 41 %. Son élargissement significatif s'est traduit par l'admission, le 28 décembre dernier, des actions Kaufman & Broad au SRD « Long seulement » d'Euronext Paris.

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 aura été créé pour satisfaire au choix des actionnaires.

Il est par ailleurs rappelé qu'un taux de distribution d'environ 75 % du résultat net part du Groupe hors éléments exceptionnels sera proposé à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017 (clos le 30 novembre 2017).

◆ 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 :

- ✓ 26 avril 2017 : Résultats 1^{er} trimestre 2017 (après Bourse)
- ✓ 11 mai 2017 : Assemblée Générale Annuelle

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. 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

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.

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.

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

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

En millions d'euros

	T4 2016	Année 2016	T4 2015	Année 2015
Chiffre d'affaires	402,7	1 238,0	366,8	1 063,1
• Dont Logement	367,5	1 060,0	342,9	963,4
• Dont Immobilier d'entreprise	33,3	171,1	22,3	93,9
• Dont Autres	1,9	6,9	1,6	5,8
Marge brute	77,3	235,6	70,5	202,7
Taux de marge brute (%)	19,2 %	19,0 %	19,2 %	19,1 %
Résultat opérationnel courant	35,5	101,3	38,4	85,7
Marge opérationnelle courante (%)	8,8 %	8,2 %	10,5 %	8,1 %
Ebit Ajusté **	37,8	108,7	41,2	92,7
Marge Ebit Ajusté (%)	9,4 %	8,8 %	11,2 %	8,7 %
Résultat net (pdg)	18,3	46,0	20,3	39,8
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,88	2,21	0,94	1,84

* 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 *

En milliers d'euros

	T4 2016	Année 2016	T4 2015	Année 2015
Chiffre d'affaires	402 699	1 238 002	366 816	1 063 098
Coût des ventes	-325 432	-1 002 397	-296 288	-860 397
Marge brute	77 267	235 605	70 527	202 701
Charges commerciales	-11 562	-34 891	-9 785	-30 652
Charges administratives	-18 132	-58 214	-11 246	-50 313
Charges techniques et services après-vente	-5 073	-19 477	-4 885	-18 310
Charges développement et programmes	-7 035	-21 765	-6 248	-17 740
Résultat opérationnel courant	35 465	101 258	38 364	85 685
Autres charges et autres produits non courants	-	-	831	826
Résultat opérationnel	35 465	101 258	39 195	86 511
Coût de l'endettement financier net	-794	-3 203	-3 115	-4 470
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-9 930	-30 365	-10 685	-24 267
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-23	-211	17	1 172
Résultat net de l'ensemble consolidé	24 718	67 479	25 411	58 946
Participations ne donnant pas le contrôle	6 439	21 445	5 115	19 167
Résultat net (part du groupe)	18 279	46 034	20 297	39 779

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

Bilan consolidé *

En milliers d'euros

30 nov. 2016**30 nov. 2015****ACTIF**

Ecarts d'acquisitions	68 661	68 511
Immobilisations incorporelles	87 570	86 605
Immobilisations corporelles	7 449	4 663
Entreprises associées et co-entreprises	5 634	5 513
Autres actifs financiers non courants	2 504	1 247
Actif non courant	171 818	166 539
Stocks	371 381	329 664
Créances clients	375 669	331 428
Autres créances	159 772	136 421
Trésorerie et équivalents de trésorerie	118 108	169 361
Paiements d'avance	1 345	649
Actif courant	1 026 275	967 523
TOTAL ACTIF	1 198 093	1 134 062

PASSIF

Capital social	5 418	5 612
Primes, réserves et autres	79 119	167 458
Résultat net part du groupe	46 035	39 779
Capitaux propres part du groupe	130 571	212 849
Participations ne donnant pas le contrôle	15 196	11 068
Capitaux propres	145 767	223 917
Provisions non courantes	23 229	22 334
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	191 362	127 833
Impôt différé passif	45 471	40 268
Passif non courant	260 062	190 435
Provisions courantes	1 499	120
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	11 841	13 840
Fournisseurs	675 146	613 791
Autres dettes	97 382	85 412
Etat impôt courant	5 858	5 301
Encaissements d'avance	539	1 246
Passif courant	792 264	719 710
TOTAL PASSIF	1 198 093	1 134 062

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

◆ **Données opérationnelles**

Logement	T4 2016	Année 2016	T4 2015	Année 2015
Chiffre d'affaires (M€, HT)	367,5	1 060,0	342,9	963,4
· Dont Logements collectifs	357,1	1 017,7	331,6	913,0
· Dont Maisons individuelles en village	10,4	42,3	11,4	50,4
Livraisons (LEU)	2 301	6 545	2 164	5 961
· Dont Logements collectifs	2 555	6 360	2 108	5 748
· Dont Maisons individuelles en village	46	185	56	213
Réservations nettes (en nombre)	2 789	8 017	2 470	6 901
· Dont Logements collectifs	2 686	7 779	2 392	6 656
· Dont Maisons individuelles en village	103	238	78	245
Réservations nettes (M€, TTC)	525,2	1 539,6	385,5	1 211,6
· Dont Logements collectifs	499,9	1 479,0	369,9	1 157,0
· Dont Maisons individuelles en village	25,3	60,6	15,6	54,6
Offre commerciale fin de période (en nombre)	4 196		3 092	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	1 360,2		1 087,0	
- Dont Logements collectifs	1 312,3		1 039,4	
- Dont Maisons individuelles en village	47,9		47,5	
· En mois d'activité	15,4		13,5	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	24 314		18 973	
Tertiaire	T4 2016	Année 2016	T4 2015	Année 2015
Chiffre d'affaires (M€, HT)	33,3	171,1	22,3	93,9
Réservations nettes (M€, TTC)	23,3	274,6	13,4	154,4
Backlog fin de période (M€, HT)	230,4		178,4	