

Communiqué de presse

Paris, le 29 mars 2016

RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2016

- ✓ Des résultats solides qui confirment la dynamique de développement
- ✓ Confirmation des objectifs annuels

◆ Principaux éléments d'activité commerciale

- ✓ **Réservations Logement :**
1 512 logements : +27,6%
vs 1 183 logements au T1 2015
- ✓ **Réservations en valeur y compris Immobilier d'entreprise :**
283,9 M€ (TTC), soit +27,0%
vs 223,5 M€ au T1 2015

◆ Principaux éléments financiers

- ✓ **Chiffre d'affaires :**
229,7 M€ vs 210,9 M€ au T1 2015
- ✓ **Marge brute**
43,7 M€ vs 40,1 M€ au T1 2015
- ✓ **Ebit Ajusté :**
19,2 M€ vs 14,2 M€ au T1 2015
- ✓ **Résultat net - part du groupe :**
6,5 M€ vs 6,4 M€ au T1 2015
- ✓ **Trésorerie nette :**
27,9 M€ vs 27,7 M€ à fin 2015

◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog global :**
1 285,0 M€ (+13,1% vs T1 2015)
Dont Logement :
1 126,9 M€ (+13,7% vs T1 2015)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**
21 903 lots (+12,8% vs fin 2015)

- Chiffre d'affaires et marge brute en progression de 8,9%
- Portefeuille foncier Logement : +12,8%
- Backlog global : +13,1%

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2016 (du 1^{er} décembre 2015 au 29 février 2016).

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

« Le 1^{er} trimestre a confirmé la dynamique de développement de Kaufman & Broad. Il a été caractérisé par la progression des principaux indicateurs de l'activité avec une croissance sensible de la réserve foncière, du backlog et des réservations. Celle-ci a été portée tant par l'intégration des acquisitions réalisées que par la performance organique.

Le marché est toujours soutenu par une forte demande d'investisseurs particuliers ayant recours au dispositif Pinel. Par ailleurs, nous constatons des signes encourageants du retour des primo-accédants dans certaines grandes agglomérations. Une croissance d'au moins 5% sur l'ensemble de l'année est envisageable, à environnement économique stable.

Conformément à sa stratégie de développement en Régions, Kaufman & Broad s'est implantée dans deux métropoles régionales où le groupe n'était pas encore présent, La Rochelle et Caen.

Par ailleurs, en janvier dernier, le groupe s'est renforcé en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées avec l'acquisition de SMP, promoteur régional reconnu du Sud-Ouest.

Dans la même dynamique de développement régional, l'activité Immobilier d'entreprise a signé au cours du trimestre un contrat avec EDF à Bordeaux pour la construction de bâtiments faisant appel à nos technologies innovantes Béton / Bois.

Les tendances constatées en ce début d'exercice permettent à Kaufman & Broad de confirmer les perspectives annuelles déjà annoncées.

Enfin, je remercie Yves Galland pour sa contribution au développement de Kaufman & Broad tout au long de ses années de présence au Conseil d'Administration, et je souhaite la bienvenue à Yves Gabriel, ancien Président-Directeur Général de Bouygues Construction, coopté au titre d'administrateur de la société lors du dernier Conseil d'Administration. »



◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Au 1^{er} trimestre 2016, les réservations de logements en volume s'établissent à 1 512 logements, soit une hausse de 27,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

En valeur, les réservations de logements s'élèvent à 284 millions d'euros (TTC), en augmentation de 49,9% par rapport à la même période de 2015 du fait de la hausse des réservations en régions. Les acquisitions de SAFAUR et de SMP, ont contribué à hauteur d'environ 60% de cette croissance.

Au cours du 1^{er} trimestre 2016, 1 475 appartements ont été réservés pour 273 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 27,4% en volume. Les réservations de maisons individuelles en village s'établissent à 37 unités, à comparer à 25 unités au 1^{er} trimestre 2015 (11 millions d'euros (TTC) contre 7,3 millions d'euros (TTC) au 1^{er} trimestre 2015).

Répartition de la clientèle

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2016, les réservations en valeur (HT) réalisées auprès des investisseurs ont progressé de 59%. Par ailleurs, l'intérêt soutenu de la part des investisseurs particuliers se confirme, avec une progression des accédants à la propriété de 27% (primo/second accédants) en France et de 44% sur la seule région Île-de-France. Cette croissance s'explique probablement par les premiers effets des nouvelles mesures d'accompagnement des primo accédants (PTZ notamment), dont la croissance en valeur s'élève à 50% en Ile-de-France, contre 27% sur l'ensemble du territoire.

Enfin, les ventes en bloc sont stables en volume.

✓ **Pôle Immobilier d'entreprise**

Au 1^{er} trimestre 2016, le pôle Immobilier d'entreprise a enregistré un chiffre d'affaires de 21,6 millions d'euros (TTC).

En février, Kaufman & Broad a remporté la consultation lancée par le groupe EDF pour installer à Bordeaux le futur siège d'EDF Commerce Sud-Ouest et de la Délégation Régionale Aquitaine Limousin Poitou Charentes. La structure du projet associe les matériaux bois et béton, s'inscrivant dans l'empreinte des bâtiments bas carbone et bio-sourcés.

Ce nouveau projet confirme les ambitions de Kaufman & Broad de développer l'activité Tertiaire du groupe en Régions, ainsi que sa stratégie d'innovation.

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

Au 29 février 2016, le backlog Logement s'établit à 1 126,8 millions d'euros (HT), soit 13,7 mois d'activité. Le backlog Immobilier d'entreprise s'établit à 158,1 millions d'euros (HT). A la même date, Kaufman & Broad comptait 189 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 4 126 logements, à comparer à 170 programmes pour 3 728 logements à fin février 2015.

A titre illustratif, sur les 16 opérations d'Immobilier d'entreprise en cours, 8 opérations étaient inscrites dans le backlog Immobilier d'entreprise au 29 février 2016 et sont à reconnaître en chiffre d'affaires pour 150,1 millions d'euros.

Le portefeuille foncier représente 22 003 lots, il est en progression de 12,8% 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} trimestre 2016 et de 13% à un an d'intervalle (depuis le 1^{er} trimestre 2015).



Le groupe prévoit de lancer, au 2^e trimestre 2016, 33 nouveaux programmes dont 12ancements en Île-de-France représentant 863 lots et 21ancements en Régions représentant 1 415 lots.

A fin février 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 229,7 millions d'euros (HT), en progression de 8,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2015.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 206,8 millions d'euros (HT), contre 181,4 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2015. Il représente 90% du chiffre d'affaire du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 18,9% comparé au 1^{er} trimestre 2015 et s'établit à 199,5 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 7,3 millions d'euros (HT), contre 13,6 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2015.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise enregistre une baisse de 6,4 millions d'euros pour s'établir à 21,6 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2016. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires stable par rapport au 1^{er} trimestre 2015, à 1,3 million d'euros (HT).

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 43,7 millions d'euros, à comparer à 40,1 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015. Le taux de marge brute s'établit à 19,0%, niveau identique à celui du 1^{er} trimestre 2015.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 26,1 millions d'euros (11,4% du chiffre d'affaires), contre 27,2 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015 (12,9% du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 17,6 millions d'euros, à comparer à 12,9 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 7,7% contre 6,1% sur le 1^{er} trimestre 2015.

L'EBIT ajusté¹ du groupe s'élevait à 19,2 millions d'euros au 29 février 2016, à comparer à 14,2 millions d'euros au 28 février 2015. La marge d'Ebit ajusté s'élève à 8,3% contre 6,7% sur le 1^{er} trimestre 2015.

Le résultat net - part du groupe ressort à 6,5 millions d'euros, en légère progression par rapport au 1^{er} trimestre 2015 (6,4 millions d'euros).

¹ L'Ebit ajusté correspond au résultat opérationnel courant de 17,6 millions d'euros retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 1,6 million d'euros au 1^{er} trimestre 2016 contre un Résultat opérationnel courant de 12,9m retraité des coûts d'emprunt capitalisés pour 1,3 million d'euros au 1^{er} trimestre 2015.



✓ **Structure financière et liquidité**

La trésorerie nette s'élève à 27,9 millions d'euros au 29 février 2016. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 169,9 millions d'euros, à comparer à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 106,1 millions d'euros (9,8% 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), l'activité Immobilier d'entreprise ayant sur cette période contribué positivement au besoin en fonds de roulement).

✓ **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 qui sera proposé aux actionnaires convoqués en Assemblée Générale le 15 avril prochain. Le montant total de ce versement d'élève à 38,2 millions d'euros.

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

Le 27 janvier dernier, Financière Gaillon 8 S.A., principal actionnaire de la Société avec 91,11%² 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. à hauteur d'un montant maximum de 50 millions d'euros, dans le cadre et les limites de son programme de rachat d'actions, dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires³.

Les actions ainsi rachetées seraient allouées en priorité aux objectifs suivants : (i) opérations de croissance externe payées en partie ou en totalité en actions et (ii) couverture des plans d'attribution d'actions gratuites aux salariés.

◆ **Confirmation des objectifs 2016**

Pour l'exercice 2016, le groupe confirme que la croissance de son chiffre d'affaires consolidé devrait être dans le haut de la fourchette annoncée de 7 à 10%, en fonction de la confirmation par certains clients du groupe de commandes attendues en 2016.

Le groupe a par ailleurs pour objectif d'atteindre au titre de l'exercice 2016 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.

En outre, la dette nette du groupe s'élèverait à un montant d'environ 100 millions d'euros au 30 novembre 2016 après réalisation des opérations de refinancement concomitantes à la cession partielle de sa participation par Financière Gaillon 8 et de rachat par la société de ses propres titres pour un montant maximum de 50 millions d'euros. Enfin, le groupe envisage de distribuer en 2017 au titre de l'exercice 2016 (clos le 30 novembre 2016) un dividende par action de 1,85 euro par action, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société.

² Détention capitalistique au 29 février 2016

³ 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.

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

15 avril 2016 : Assemblée Générale Annuelle

12 juillet 2016 : Résultats 1^{er} semestre 2016 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche

01 41 43 44 73

Infos-invest@ketb.com

Relations Presse

Fabien Aufrechter

Havas Paris

01 58 47 93 71

fabien.aufrechter@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 :

Les objectifs présentés dans le présent document sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le groupe à la date du présent document. Ces données et hypothèses sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et fiscal ou en fonction d'autres facteurs dont le groupe n'aurait pas connaissance à la date du présent document. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 1.2 « Facteurs de risque » du document de référence déposé le 9 mars 2016 auprès de l'AMF sous le numéro D.16-0125 (le « Document de Référence ») pourrait avoir un impact sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe et donc remettre en cause ces objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie du groupe décrite à la section 2.1.4 « Perspectives » du Document de Référence. Le groupe ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie quant à la réalisation des objectifs figurant dans le présent document.

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 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>	T1 2016	T1 2015
Chiffre d'affaires	229 722	210 905
- Dont Logements	206 812	181 356
- Dont Immobilier d'entreprise	21 643	28 033
- Dont Autres	1 267	1 517
Marge brute	43 740	40 053
Taux de marge brute (%)	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	17 596	12 885
Marge opérationnelle courante (%)	7,7%	6,1%
Ebit Ajusté **	19 157	14 172
Marge Ebit Ajusté (%)	8,3%	6,7%
Résultat net (pdg)	6 465	6 443
Résultat net (pdg) par action (€/a) *	0,31	0,30

* 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 2016	T1 2015
Chiffre d'affaires	229 722	210 905
Coût des ventes	- 185 982	- 170 852
Marge brute	43 740	40 053
Charges commerciales	- 6 545	- 5 766
Charges administratives	- 11 746	- 12 571
Charges techniques et services après- vente	- 4 598	- 4 398
Charges développement et programmes	- 3 255	- 4 433
Résultat opérationnel courant	17 596	12 885
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	17 596	12 885
Coût de l'endettement financier net	- 170	-139
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	- 4 530	- 3 093
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	- 158	630
Résultat net de l'ensemble consolidé	12 737	10 283
Participations ne donnant pas le contrôle	6 272	3 840
Résultat net (part du groupe)	6 465	6 443

Bilan consolidé

En milliers d'euros

29 fév. 2016

30 nov. 2015

ACTIF

Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	86 725	86 605
Immobilisations corporelles	5 050	4 663
Entreprises associées et co-entreprises	5 663	5 513
Autres actifs financiers non courants	1 466	1 247
Actif non courant	167 495	166 539
Stocks	359 971	329 664
Créances clients	236 108	331 428
Autres créances	122 992	136 421
Trésorerie et équivalents de trésorerie	176 691	169 361
Paiements d'avance	799	649
Actif courant	896 561	967 523
TOTAL ACTIF	1 064 056	1 134 062

PASSIF

Capital social	5 418	5 612
Primes, réserves et autres	206 426	167 458
Résultat net part du groupe	6 464	39 779
Capitaux propres part du groupe	218 308	212 849
Participations ne donnant pas le contrôle	16 139	11 068
Capitaux propres	234 447	223 917
Provisions non courantes	22 119	22 334
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	127 821	127 833
Impôt différé passif	43 972	40 268
Passif non courant	193 912	190 435
Provisions courantes	906	120
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	21 008	13 840
Fournisseurs	526 291	613 791
Autres dettes	79 862	85 412
Etat impôt courant	6 327	5 301
Encaissements d'avance	1 303	1 246
Passif courant	635 967	719 710
TOTAL PASSIF	1 064 056	1 134 062

◆ Données opérationnelles

Logement	1^{er} trimestre 2016	1^{er} trimestre 2015
Chiffre d'affaires (M€, HT)	206,8	181,4
- Dont Appartements	199,5	167,8
- Dont Maisons individuelles en village	7,3	13,6
Livraisons (LEU)	1 257	1 142
- Dont Appartements	1 224	1 090
- Dont Maisons individuelles en village	33	52
Réservations nettes (en nombre)	1 512	1 183
- Dont Appartements	1 475	1 158
- Dont Maisons individuelles en village	37	25
Réservations nettes (M€, TTC)	284	189,4
- Dont Appartements	273	182,1
- Dont Maisons individuelles en village	11	7,3
Offre commerciale fin de période (en nombre)	4 126	3 728
Backlog fin de période		
- En valeur (M€, HT)	1 126,8	991,5
• Dont Appartements	1 077,5	947,9
• Dont Maisons individuelles en village	49,3	43,6
- En mois d'activité	13,2	13,1
Portefeuille foncier fin de période	21 904	19 219

Immobilier d'entreprise	1^{er} trimestre 2016	1^{er} trimestre 2015
Chiffre d'affaires (M€, HT)	21,6	28,0
Réservations nettes (M€, TTC)	-0,1	34,1
Backlog fin de période (M€, HT)	158,1	145,0