

# RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS

- ✓ **Résultats commerciaux et financiers solides, structure financière renforcée**
- ✓ **Confirmation des objectifs sur l'ensemble de l'exercice**

## ◆ Principaux éléments d'activité commerciale (9m 2017 vs 9m 2016)

- **Réservations Logement**  
Valeur : 1 166,7 M€ TTC (+15,0 %)  
Volume : 5 879 logements (+12,5 %)
- **Délai d'écoulement**  
6,1 mois vs 7,2 mois (sur 12 mois glissants)

## ◆ Principaux éléments financiers (9m 2017 vs 9m 2016)

- **Chiffre d'affaires :**  
947,9 M€ (+13,5 %)  
Dont Logement : 820,8 M€ (+18,5 %)
- **Marge brute :**  
181,8 M€ vs 158,3 M€ sur 9m 2016
- **EBIT ajusté :**  
80,6 M€ vs 70,9 M€ sur 9m 2016
- **Résultat net - part du groupe :**  
33,2 M€ vs 27,8 M€ sur 9m 2016
- **Dettes financières nettes :**  
35,0 M€ vs 85,1 M€ à fin 2016

## ◆ Principaux indicateurs de développement

- ✓ **Backlog global :**  
1 728,0 M€ (+13,1 % vs 9m 2016)  
Dont Logement :  
1 529,9 M€ (+19,3 % vs 9m 2016)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**  
28 167 lots (+17,0 % vs 9m 2016)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2017 (du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 31 août 2017).

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

« Les résultats des neuf premiers mois de 2017 s'inscrivent dans la solide dynamique de développement engagée depuis maintenant quatre ans.

Les réservations de logements ont augmenté en valeur (+15,0%) et en volume (+12,5%). Leur progression a notamment été alimentée par les accédants (+16,0 % en volume). Les hausses de la réserve foncière et du Backlog confirment notre capacité à inscrire notre croissance dans la durée.

Kaufman & Broad a créé avec SERENIS, opérateur spécialisés dans la gestion de résidences seniors et d'établissements de santé, une co-entreprise afin de poursuivre le développement de résidences gérées. Cette initiative conforte l'engagement du groupe sur le segment porteur des résidences gérées.

Au cours du troisième trimestre, Kaufman et Broad a enregistré 110 M€ de prises de commandes en immobilier tertiaire.

Notre capacité à maintenir un délai d'écoulement sensiblement inférieur à celui du marché nous permet de maîtriser notre besoin en fonds de roulement et nos marges, et se traduit par une baisse de la dette nette et le renforcement des capitaux propres.

Ces différents indicateurs sont la démonstration de notre capacité à proposer des biens de qualité à des prix cohérents avec la stabilité du pouvoir d'achat de nos clients.

Comme anticipé, le gouvernement a annoncé le maintien des dispositifs d'accompagnement à l'accession et à l'investissement locatif dans les zones tendues ce qui nous amène à confirmer nos perspectives annuelles dans un marché stable.

Nous confirmons la croissance du chiffre d'affaires sur l'ensemble de l'exercice 2017 de l'ordre de 10 % avec des taux de marge brute et d'EBIT ajusté qui devraient se maintenir respectivement autour de 19 % et de 8,5 %. Par ailleurs, la dette financière nette devrait s'établir autour de 50 M€ en nette baisse par rapport à fin novembre 2016 »

## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

Sur les neuf premiers mois de 2017, les réservations de logements en valeur s'établissent à 1 166,7 millions d'euros (TTC), en augmentation de 15,0 % par rapport à la même période de 2016.

En volume, les réservations de logements s'élèvent à 5 879 logements, soit une hausse de 12,5 % par rapport à la même période de 2016.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 6,1 mois sur douze mois glissants, en baisse de 1,1 mois par rapport à la même période de 2016 (7,2 mois).

L'offre commerciale, située à 92,2 % en zones tendues, s'élève à 4 487 logements à fin août 2017, en progression de 5,3 % par rapport à fin 2016.

### **Répartition de la clientèle**

Sur les neuf premiers mois de l'exercice, les réservations en volume des primo-accédants représentent 16 % des ventes et celles des second-accédants 6 %. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 48 % des ventes (35 % pour le seul dispositif Pinel) et les ventes en bloc 29 %.

### ✓ **Pôle Tertiaire**

Sur les neuf premiers mois de 2017, le pôle Tertiaire a enregistré des réservations nettes de 108,6 millions d'euros TTC.

Durant l'été, Kaufman & Broad (via sa filiale spécialisée Concerto) a signé une VEFA et une promesse de VEFA pour la réalisation de deux plateformes logistiques totalisant plus de 100 000 m<sup>2</sup>, le tout représentant un volume de commandes de l'ordre de 110 M€ HT, en ligne avec l'objectif de 150 à 200 M€ annoncé en juillet dernier.

A fin août 2017, le backlog tertiaire s'élève à 194,7 millions d'euros (HT).

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

Au 31 août 2017, le backlog Logement s'établit à 1 529,9 millions d'euros (HT), soit 15,4 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 238 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 4 487 logements, à comparer à 208 programmes pour 4 739 logements à fin août 2016.

Le portefeuille foncier Logement, situé à 98 % en zones tendues, représente 28 167 lots, il est en progression de 17,0 % par rapport à celui de fin août 2016. Il correspond à un chiffre d'affaires potentiel de près de 4 années d'activité, stable par rapport au 30 novembre 2016 (4,1 ans) ainsi que par rapport au 31 août 2016 (4 ans).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, le groupe prévoit de lancer 50 nouveaux programmes dont 15 en Île-de-France représentant 1 466 lots, 34 en Régions représentant 2 907 lots et 1 en Tertiaire.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 947,9 millions d'euros (HT), en progression de 13,5 % par rapport à la même période de 2016.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 820,8 millions d'euros (HT), contre 692,5 millions d'euros (HT) en 2016. Il représente 86,6 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 20 % comparé au neuf premiers mois 2016 et s'établit à 792,6 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 122,9 millions d'euros (HT), à comparer à 137,8 millions d'euros (HT) sur la même période de 2016.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 4,3 millions d'euros (HT).

### ✓ Éléments de rentabilité

La marge brute des neuf premiers mois 2017 s'élève à 181,8 millions d'euros, à comparer à 158,3 millions d'euros en 2016. Le taux de marge brute s'établit à 19,2 %, légèrement supérieur à celui de la même période de 2016 (19,0%).

Les charges opérationnelles courantes des neuf premiers mois s'élèvent à 106,4 millions d'euros (11,2 % du chiffre d'affaires), contre 92,5 millions d'euros pour la même période de 2016 (11,1 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 75,4 millions d'euros, à comparer à 65,8 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2016. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,0 % contre 7,9 % sur les neuf premiers mois de 2016.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 80,6 millions d'euros sur les neuf premiers mois 2017 (vs 70,9 millions d'euros sur la même période en 2016). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 8,5 % (stable sur la même période de 2016).

Le résultat net - part du groupe des neuf premiers mois ressort à 33,2 millions d'euros, contre 27,8 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2016.

### ✓ Structure financière et liquidité

La dette financière nette s'élève à 35,0 millions d'euros au 31 août 2017. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 214,7 millions d'euros, à comparer à 118,1 millions d'euros au 30 novembre 2016. La capacité financière s'élève à 314,7 millions d'euros (218,1 millions d'euros au 30 novembre 2016).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 118,9 millions d'euros (8,8 % 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). Sa maîtrise repose notamment sur l'excellent délai d'écoulement des programmes du groupe.

## ✓ Offre réservée aux salariés

En application d'une décision de son Conseil d'administration du 10 juillet dernier, Kaufman & Broad a lancé, du 21 septembre au 1er octobre inclus, une offre de souscription d'actions nouvelles réservée aux salariés du groupe et représentant au total un maximum de 1,7% du capital au 31 août 2017. Souscrites par l'intermédiaire du fonds commun de placement d'entreprise FCPE « KB Actions 2017 », les actions seront indisponibles jusqu'au 1er juillet 2022, sauf cas de déblocage anticipé prévus par la réglementation.

L'objectif principal est d'associer plus étroitement les salariés à l'avenir de l'entreprise à travers la souscription d'actions à des conditions privilégiées. Détenant aujourd'hui près de 12,4 % du capital de leur entreprise, les salariés sont aujourd'hui le premier actionnaire de Kaufman & Broad. Une politique d'actionariat salarié forte est gage d'indépendance et de stabilité pour la société, ainsi que l'opportunité pour tous les salariés de bénéficier de son développement.

## ✓ Perspectives 2017

Pour l'exercice 2017, le Groupe estime que la croissance de son chiffre d'affaires devrait être de l'ordre de 10 % malgré les facteurs d'attentisme lié aux annonces gouvernementales sur la fiscalité foncière. Les taux de marge brute et d'EBIT ajusté devraient se maintenir respectivement autour de 19 % et de 8,5 %. Par ailleurs, la dette financière nette poursuivra sa baisse par rapport à fin 2016 pour s'établir autour de 50 M€.

Ce communiqué est disponible sur le site [www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)

### ◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ Deuxième quinzaine de janvier : Résultats Annuels 2017 (après Bourse)

### Contacts

#### Directeur Général Finances

Bruno Coche

01 41 43 44 73

[Infos-invest@ketb.com](mailto:Infos-invest@ketb.com)

#### Relations Presse

Marianne Cruciani

Burson-Marsteller

01 56 03 12 80

[contact.presse@ketb.com](mailto:contact.presse@ketb.com)

#### Communication Corporate

Emmeline Cacifi

(+33) 1 41 43 44 17

[ECACITTI@ketb.com](mailto:ECACITTI@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 a été déposé le 31 mars 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.17 0286. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Kaufman & Broad ([www.kaufmanbroad.fr](http://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\*

<i>En milliers d'euros</i>	<b>T3 2017</b>	<b>9M 2017</b>	<b>T3 2016</b>	<b>9M 2016</b>
Chiffre d'affaires	320 264	947 940	260 504	835 304
· Dont Logement	282 885	820 820	240 960	692 529
· Dont Tertiaire	35 850	122 866	17 527	137 766
· Dont Autres	1 529	4 254	2017	5 009
Marge brute	61 859	181 762	49 372	158 338
Taux de marge brute (%)	19,3%	19,2%	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	26 630	75 380	20 163	65 793
Marge opérationnelle courante (%)	8,3%	8,0%	7,7%	7,9%
Ebit Ajusté **	28 498	80 597	21 465	70 902
Marge Ebit Ajusté (%)	8,9%	8,5%	8,2%	8,5%
Résultat net (pdg)	13 048	33 200	9 609	27 756
Résultat net (pdg) par action (€/a) ***	0,63	1,59	0,46	1,33

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

\*\* 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 20 839 037 actions.

#### Compte de résultat consolidé\*

<i>En milliers d'euros</i>	<b>T3 2017</b>	<b>9M 2017</b>	<b>T3 2016</b>	<b>9M 2016</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>320 264</b>	<b>947 940</b>	<b>260 504</b>	<b>835 304</b>
Coût des ventes	-258 405	-766 178	-211 132	-676 966
<b>Marge brute</b>	<b>61 859</b>	<b>181 762</b>	<b>49 372</b>	<b>158 338</b>
Charges commerciales	-9 196	-27 082	-7 231	-23 329
Charges administratives	-15 408	-47 949	-12 643	-40 082
Charges techniques et services après-vente	-4 454	-15 044	-4 611	-14 404
Charges développement et programmes	-6 171	-16 306	-4 724	-14 730
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>26 630</b>	<b>75 380</b>	<b>20 163</b>	<b>65 793</b>
Autres charges et autres produits non courants	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 630</b>	<b>75 380</b>	<b>20 163</b>	<b>65 793</b>
Coût de l'endettement financier net	-1 266	-3 397	-1 016	-2 410
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-7 407	-20 773	-5 529	-20 435
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	709	507	-67	-187
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>18 666</b>	<b>51 717</b>	<b>13 552</b>	<b>42 761</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	5 617	18 517	3 943	15 005
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>13 049</b>	<b>33 200</b>	<b>9 609</b>	<b>27 756</b>

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

## Bilan consolidé \*

En milliers d'euros

31 août 2017

30 nov. 2016

### ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	88 659	87 570
Immobilisations corporelles	8 149	7 449
Entreprises associées et co-entreprises	12 008	5 634
Autres actifs financiers non courants	1 752	2 504
Impôt différé actif	2 613	-
<b>Actif non courant</b>	<b>181 842</b>	<b>171 818</b>
Stocks	379 918	371 381
Créances clients	317 201	375 669
Autres créances	147 313	159 772
Trésorerie et équivalents de trésorerie	214 745	118 108
Paiements d'avance	1 337	1 345
<b>Actif courant</b>	<b>1 060 514</b>	<b>1 026 275</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 242 356</b>	<b>1 198 093</b>

### PASSIF

Capital social	5 418	5 418
Primes, réserves et autres	124 983	79 119
Résultat net part du groupe	33 200	46 035
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>163 601</b>	<b>130 571</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	13 905	15 196
<b>Capitaux propres</b>	<b>177 506</b>	<b>145 767</b>
Provisions non courantes	22 746	23 229
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	248 319	191 362
Impôt différé passif	64 037	45 471
<b>Passif non courant</b>	<b>335 102</b>	<b>260 062</b>
Provisions courantes	1 441	1 499
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	1 435	11 841
Fournisseurs	641 660	675 146
Autres dettes	84 777	97 382
Etat impôt courant	-	5 858
Encaissements d'avance	435	539
<b>Passif courant</b>	<b>729 748</b>	<b>792 264</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 242 356</b>	<b>1 198 093</b>

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

## ◆ Données opérationnelles

<b>Logement</b>	<b>T3 2017</b>	<b>9M 2017</b>	<b>T3 2016</b>	<b>9M 2016</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	282,9	820,8	241,0	692,5
· Dont Appartements	272,7	792,6	229,7	660,6
· Dont Maisons individuelles en village	10,2	28,2	11,3	31,9
Livraisons (LEU)	1 800	5 271	1 446	4 244
· Dont Appartements	1 746	5 135	1 396	4 105
· Dont Maisons individuelles en village	54	136	50	139
Réservations nettes (en nombre)	1 779	5 879	1 711	5 228
· Dont Appartements	1 664	5 669	1 684	5 093
· Dont Maisons individuelles en village	115	210	27	135
Réservations nettes (M€, TTC)	381,9	1 166,7	340,9	1 014,5
· Dont Appartements	341,2	1 105,3	333,6	979,0
· Dont Maisons individuelles en village	40,7	61,3	7,3	35,4
Offre commerciale fin de période (en nombre)	4 487		4 739	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	1 529,9		1 282,9	
- Dont Appartements	1 459,2		1 245,8	
- Dont Maisons individuelles en village	70,7		37,1	
· En mois d'activité	15,4		14,9	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	28 167		24 077	

<b>Tertiaire</b>	<b>T3 2017</b>	<b>9M 2017</b>	<b>T3 2016</b>	<b>9M 2016</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	35,8	122,9	17,5	137,8
Réservations nettes (M€, TTC)	108,6	108,6	29,7	251,3
Backlog fin de période (M€, HT)	194,7		245,0	