

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2018

- ✓ **Backlog global supérieur à 2 milliards d'euros, en hausse de 27,9 %**
- ✓ **Passage d'une dette financière nette à une situation de trésorerie nette positive**
- ✓ **Révision à la hausse des perspectives annuelles**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (S1 2018 vs S1 2017)

- **Réservations globales :**
1 210,5 M€ TTC (+54,1 %)
 - Logement : 864,2 M€ TTC (+10,1 %)
4 149 lots (+1,2 %)
 - Tertiaire : 346,2 M€
- **Délai d'écoulement Logement :**
5,1 mois vs 6,3 mois au S1 2017
soit (-1,2 mois)

◆ Principaux éléments financiers (S1 2018 vs S1 2017)

- **Chiffre d'affaires :**
776,9 M€ (+23,8 %)
Dont Logement : 608,8 M€ (+13,2 %)
- **Marge brute :**
150,0 M€ (+25,1 %)
- **EBIT ajusté :**
77,6 M€ (+48,9 %)
- **Résultat net - part du groupe :**
37,8 M€ (+87,4 %)
- **Dette financière nette :**
24,4 M€ vs (33,1)M€ à fin 2017
- **Capacité financière :** 376,7 M€
(289,4 M€ à fin mai 2017)

◆ Principaux indicateurs de développement (S1 2018 vs S1 2017)

- **Backlog global :**
2 088,6 M€ (+27,9 %)
Dont Logement : 1 784,7 M€ (+19,9 %)
- **Portefeuille foncier Logement :**
28 035 lots (+2,7 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2018 (du 1^{er} décembre 2017 au 31 mai 2018). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats du 1^{er} semestre 2018 confirment la qualité des fondamentaux de Kaufman & Broad. Ils soulignent la capacité de son modèle de croissance générateur de rentabilité et de trésorerie à assurer de façon pérenne sa capacité de distribution tout en renforçant sa solidité financière et ses perspectives de développement.

Avec des réservations globales en valeur en progression de 54,1 % (+10,1 % pour la seule activité Logement) et un délai d'écoulement de nouveau en baisse à 5,1 mois, les résultats commerciaux attestent de l'adéquation de notre offre commerciale à la demande dans un marché toujours attendu en retrait sur l'année. Le maintien de nos rythmes élevés de commercialisation continue de reposer sur notre capacité à proposer à nos clients des opérations à des prix de vente correspondant à leur capacité financière.

Par ailleurs, l'activité Tertiaire a confirmé sa très bonne dynamique avec un montant de réservations de 346,2 M€ (TTC).

La forte progression du backlog global de près de 28 % accroît significativement notre visibilité. Dans la seule activité Logement, l'augmentation du Backlog de 20 % nous permet de continuer à gérer avec rigueur notre réserve foncière, qui représente plus de trois années d'activité.

Notre politique de maîtrise des prix de vente et des charges opérationnelles se traduit par une progression de 48,9 % de l'Ebit ajusté. Le besoin en fonds de roulement a de nouveau été maîtrisé dans un contexte de forte croissance du chiffre d'affaires et du Backlog. Il en résulte une réduction de près de 85 M€ de la dette sur les douze derniers mois et une situation de trésorerie nette positive de 24,4 M€ à fin mai.

L'ensemble de ces éléments conduit à un accroissement des capitaux propres à plus de 240 M€ à fin mai 2018 et une capacité financière proche de 380 M€.

Le groupe estime que la croissance de son chiffre d'affaires sur l'ensemble de l'exercice devrait dépasser 10%. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté devrait être en hausse à environ 9 %.

Dans ce contexte et conformément à notre politique de dividende, ce dernier augmentera au moins dans les mêmes proportions. »

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Au 1^{er} semestre 2018, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 864,2 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 10,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2017. En volume, elles s'établissent à 4 149 logements, en progression de 1,2 % par rapport à la même période de 2017.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 5,1 mois au 1^{er} semestre 2018, en amélioration de 1,2 mois par rapport au 1^{er} semestre 2017 (6,3 mois).

L'offre commerciale, située à 93 % en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 3 527 logements à fin mai 2018 (4 294 logements à fin mai 2017).

Répartition de la clientèle

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2018, les réservations en valeur (HT) des primo-accédants augmentent de 7,0 % et représentent 18 % des ventes. Les second-accédants ont progressé de 33,0 % et représentent 10 % des ventes. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 34 % des ventes (28 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc a progressé à 37 % (26 % au 1^{er} semestre 2017), dont plus de 64 % de résidences gérées (tourisme, étudiants, affaires et séniors).

✓ Pôle Tertiaire

Au 1^{er} semestre 2018, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 346,2 millions d'euros TTC correspondant à une plateforme logistique et 2 ensemble immobiliers de bureaux .

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.
- une VEFA pour la restructuration lourde d'un campus tertiaire à Courbevoie de 24 000 m² organisé en trois bâtiments dont une tour IGH.
- une VEFA pour la réalisation d'une plateforme logistique XXL de dernière génération d'une surface totale de 74 000 m² à MER pour le compte de DWS (Deutsche Bank Asset Management) après avoir signé un BEFA avec le groupe LAPEYRE.

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 205 000m² de surface de bureaux et environ 185 000m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, près de 90 000 m² de surface de bureaux sont actuellement en construction (notamment SNI Paris 13^e , ORA Paris 17^e, EDF Bordeaux et Polaris à Nantes) et 180 000 m² de surfaces logistiques.

A fin mai 2018, le backlog tertiaire s'élève à 302,1 millions d'euros.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 31 mai 2018, le backlog Logement s'établit à 1 784,7 millions d'euros (HT), soit 16,7 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 217 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 527 logements (225 programmes pour 4 294 logements à fin mai 2017.)

Le portefeuille foncier Logement représente 28 035 lots, il est en progression de 2,7 % par rapport à celui de fin mai 2017 et correspond à un chiffre d'affaires potentiel de plus de quatre années d'activité,

Au 2^{ème} semestre 2018, le groupe prévoit de lancer 86 nouveaux programmes dont 31 en Île-de-France représentant 3 322 lots et 55 en Régions représentant 4 119 lots.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 776,9 millions d'euros (HT), en progression de 23,8 % par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 608,8 millions d'euros (HT), contre 537,9 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2017. Il représente 78,4 % du chiffre d'affaires du groupe. Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 10,3 % comparé au 1^{er} semestre 2017 et s'établit à 573,7 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 35,2 millions d'euros (HT) contre 18,0 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2017.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'établit à 163,9 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2018, à comparer à 87,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute du 1^{er} semestre 2018 s'élève à 150,0 millions d'euros, à comparer à 119,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017. Le taux de marge brute s'établit à 19,3%, légèrement supérieur au niveau du 1^{er} semestre 2017 (19,1 %).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 78,5 millions d'euros (10,1 % du chiffre d'affaires), contre 71,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017 (11,3 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 71,5 millions d'euros, à comparer à 48,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 9,2 % contre 7,8 % sur le 1^{er} semestre 2017.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 77,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018 (à comparer à 52,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 10,0 % (8,3 % sur le 1^{er} semestre 2017). Le résultat net - part du groupe du 1^{er} semestre 2018 ressort à 37,8 millions d'euros (vs 20,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017.)

✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette s'établit à 24,4 millions d'euros au 31 mai 2018, à comparer à une dette financière nette de 33,1 millions d'euros à fin 2017, soit une amélioration de 57,5 millions d'euros. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 276,7 millions d'euros, à comparer à 221,1 millions d'euros au 30 novembre 2017. La capacité financière s'élève à 376,7 millions d'euros (321,1 millions d'euros au 30 novembre 2017).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 141,5 millions d'euros, soit 9,2 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants, à comparer à 147,6 millions d'euros au 30 novembre 2017 (10,6% du chiffre d'affaires). Sa maîtrise repose notamment sur l'excellent délai d'écoulement des programmes du groupe.

◆ Dividende

Kaufman & Broad a procédé le 30 mai 2018 à la mise en paiement du dividende de 2,10 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2017 avec une option de paiement en actions de tout ou partie du dividende. Le prix d'émission de ces actions nouvelles a été fixé à 37,60 euros, correspondant à 90% de la moyenne des cours cotés de l'action Kaufman & Broad sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de ladite Assemblée Générale, diminuée du montant net du dividende de 2,10 euros par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

La période d'option était ouverte du 9 mai au 22 mai 2018 inclus. A la clôture de cette période, les actionnaires ayant choisi le paiement du dividende en actions ont représenté 67,3 % des actions de Kaufman & Broad S.A. Pour les besoins du paiement du dividende en actions, 790 539 actions nouvelles ont été émises, représentant 3,75 % du capital et 3,60 % des droits de vote de Kaufman & Broad S.A sur la base du capital et des droits de vote au 30 avril 2018. Le règlement livraison des actions et leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sont intervenus le 30 mai 2018.

Le dividende global en numéraire à verser aux actionnaires n'ayant pas retenu l'option du paiement en actions ou ayant retenu l'option du paiement partiel en actions s'est élevé à 13,9 M€ et a été versé le 30 mai 2018.

◆ Perspectives 2018

Pour l'exercice 2018, le Groupe estime que la croissance de son chiffre d'affaires devrait dépasser 10%. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté devrait être en hausse à environ 9 %.

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ 28 septembre 2018 : Résultats du 3ème trimestre 2018 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

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

Relations Presse

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 : 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.

Capacité financière : correspond à la trésorerie active augmentée des lignes de crédit non tirés à date

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 : 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.

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 (T_e) 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

En milliers d'euros	S1 2018	S1 2017
Chiffre d'affaires	776 864	627 676
· Dont Logement	608 821	537 935
· Dont Tertiaire	163 864	87 016
· Dont Autres	4 179	2 725
Marge brute	150 036	119 903
Taux de marge brute (%)	19,3%	19,1%
Résultat opérationnel courant	71 542	48 750
Marge opérationnelle courante (%)	9,2%	7,8%
Ebit Ajusté *	77 552	52 099
Marge Ebit Ajusté (%)	10,0%	8,3%
Résultat net (pdg)	37 770	20 151
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	1,73 €	0,97 €

* 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 31 mai 2017 et 21 864 074 actions au 31 mai 2018 suite à l'émission de 790 539 actions pour les besoins du paiement en dividendes de l'exercice clos le 30 novembre 2017.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros	S1 2018	S1 2017
Chiffre d'affaires	776 864	627 676
Coût des ventes	-626 828	-507 773
Marge brute	150 036	119 903
Charges commerciales	-17 396	-17 886
Charges administratives	-34 409	-32 541
Charges techniques et services après-vente	-11 103	-10 590
Charges développement et programmes	-15 585	-10 135
Résultat opérationnel courant	71 543	48 750
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	71 543	48 750
Coût de l'endettement financier net	-5 144	-2 131
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-20 411	-13 366
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	2 051	-202
Résultat net de l'ensemble consolidé	48 039	33 051
Participations ne donnant pas le contrôle	10 269	12 900
Résultat net (part du groupe)	37 770	20 151

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

31 mai
2018

30 novembre
2017

ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	89 522	89 442
Immobilisations corporelles	9 133	7 699
Entreprises associées et co-entreprises	11 507	14 815
Autres actifs financiers non courants	2 662	2 311
Impôt différé actif	4 227	4 227
Actif non courant	185 711	187 155
Stocks	403 265	384 882
Créances clients	365 671	340 142
Autres créances	188 443	198 968
Trésorerie et équivalents de trésorerie	276 703	221 065
Paiements d'avance	1 598	1 079
Actif courant	1 235 680	1 146 136
TOTAL ACTIF	1 421 391	1 333 291

PASSIF

Capital social	5 685	5 479
Primes, réserves et autres	174 054	132 670
Résultat net part du groupe	37 770	59 118
Capitaux propres part du groupe	217 509	197 268
Participations ne donnant pas le contrôle	24 031	18 174
Capitaux propres	241 540	215 442
Provisions non courantes	27 877	24 952
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	249 651	249 615
Impôt différé passif	80 248	60 105
Passif non courant	357 776	334 672
Provisions courantes	1 898	1 191
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	2 681	4 542
Fournisseurs	686 231	652 012
Autres dettes	130 467	125 177
Etat impôt courant	42	-
Encaissements d'avance	756	255
Passif courant	822 075	783 177
TOTAL PASSIF	1 421 391	1 333 291

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

◆ Données opérationnelles

Logement	S1 2018	S1 2017
Chiffre d'affaires (M€, HT)	608,8	537,9
· Dont Appartements	573,6	519,9
· Dont Maisons individuelles en village	35,2	18,0
Livraisons (LEU)	3 599	3 471
· Dont Appartements	3 443	3 389
· Dont Maisons individuelles en village	156	82
Réservations nettes (en nombre)	4 149	4 100
· Dont Appartements	3 968	4 005
· Dont Maisons individuelles en village	181	95
Réservations nettes (M€, TTC)	864,3	784,8
· Dont Appartements	811,0	764,2
· Dont Maisons individuelles en village	53,2	20,6
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 527	4 294
Backlog fin de période		
· En valeur (M€, HT)	1 784,7	1 487,9
- Dont Appartements	1 696,7	1 440,9
- Dont Maisons individuelles en village	88,0	46,9
· En mois d'activité	16,7	15,6
Réserve foncière fin de période (en nombre)	28 035	27 296
Tertiaire	S1 2018	S1 2017
Chiffre d'affaires (M€, HT)	163,8	87,0
Réservations nettes (M€, TTC)	346,2	-
Backlog fin de période (M€, HT)	302,1	144,6