

RESULTATS ANNUELS 2017

- ✓ **2017 : nouvelle année de croissance des performances commerciales et des résultats financiers**
 - ✓ Hausse des réservations Logement : 9 027 lots, + 16,3 % en valeur
 - ✓ Progressions de 12,3 % du chiffre d'affaires et de 28,4 % du résultat net (part du groupe)
 - ✓ Proposition de dividende en hausse à 2,10 €/action
- ✓ **Perspectives 2018 à nouveau bien orientées**

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

- **Réservations globales en valeur**
1 940,5 M€ TTC (+6,8 %)
Dont Logement :
1 790,1 M€ TTC (+16,3 %)
En volume : 9 027 lots (+12,6 %)
- **Délai d'écoulement Logement**
5,1 mois vs 6,3 mois (-1,2 mois)

◆ Principaux éléments financiers (2017 vs 2016)

- **Chiffre d'affaires :**
1 390,8 M€ (+12,3 %)
Dont Logement : 1 213,7 M€ (+14,5 %)
- **Marge brute :**
269,1 M€ (+14,2 %)
- **EBIT ajusté :**
126,1 M€ (+ 16,1 %)
- **Résultat net - part du groupe :**
59,1 M€ (+28,4 %)
- **Dette financière nette :**
33,1 M€ vs 85,1 M€ à fin 2016

◆ Principaux indicateurs de développement (2017 vs 2016)

- ✓ **Backlog global :**
1 848,0 M€ (+16,1 %)
Dont Logement :
1 670,2 M€ (+22,8 %)
- ✓ **Portefeuille foncier Logement :**
27 775 lots (+14,2 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats, non audités, pour l'exercice 2017 (du 1er décembre 2016 au 30 novembre 2017).

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

« Les résultats de 2017 s'inscrivent dans la solide dynamique de croissance organique engagée depuis maintenant quatre ans.

Les réservations de logements ont augmenté de 16,3 % en valeur, le Backlog global (y compris Tertiaire) de 16 %. Le portefeuille foncier Logement (+14,2 %) a progressé dans les mêmes proportions que les réservations de logements, entretenant ainsi notre potentiel de croissance. Par ailleurs, le délai d'écoulement a de nouveau été réduit et s'établit à près de 5 mois.

Kaufman & Broad a créé avec SERENIS, opérateur d'établissements seniors et de santé, une co-entreprise pour développer en commun un parc de résidences seniors. Cette initiative conforte l'engagement du groupe sur le segment porteur des résidences gérées.

Le pôle Tertiaire a enregistré des réservations de 144,3 M€ TTC sur l'exercice.

La qualité de nos programmes, associée à la maîtrise de nos prix, nous a permis de bénéficier de délais d'écoulement sensiblement inférieurs à ceux du marché, et de réaliser sur les quatre dernières années une progression de 68 % de nos réservations en volume ; sur la même période, le portefeuille foncier progressait de 81 %.

Il en est résulté une bonne maîtrise de notre besoin en fonds de roulement et de nos marges, se traduisant par une baisse de la dette nette et le renforcement des capitaux propres.

L'augmentation de capital résultant de l'offre réservée aux salariés porte la part du capital détenu par les collaborateurs du groupe à près de 14 %. En renforçant leur place de premier actionnaire de Kaufman & Broad SA, ils témoignent ainsi de leur engagement et de leur confiance.

En 2017, le marché devrait être proche de 130 000 réservations, en ligne avec nos attentes. Pour 2018, nous envisageons pour Kaufman & Broad un niveau de réservations comparable à celui de 2017 dans un marché estimé entre 125 et 130 000 logements.

Dans ce contexte, et sur la base de taux d'intérêt anticipés stables, Kaufman & Broad estime que la croissance de son chiffre d'affaires sur l'ensemble de l'exercice 2018 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 %.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires la mise en paiement d'un dividende de 2,10 € par action, avec une option de paiement en numéraire, en actions ou en numéraire et en actions. »

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Sur l'ensemble de l'exercice 2017, les réservations de logements en valeur s'établissent à 1 790,1 millions d'euros (TTC), en augmentation de 16,3 % par rapport à 2016.

En volume, les réservations de logements s'élèvent à 9 027 logements, soit une hausse de 12,6 % par rapport à 2016.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 5,1 mois, en baisse de 1,2 mois par rapport à 2016 (6,3 mois).

L'offre commerciale, située à 94 % en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 3 835 logements à fin novembre 2017 (4 196 logements à fin 2016).

Répartition de la clientèle

Les réservations en volume des primo-accédants représentent 14 % des ventes et celles des second-accédants 6 %. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 43 % des ventes (32 % pour le seul dispositif Pinel) et les ventes en bloc 37 %.

✓ Pôle Tertiaire

En 2017, le pôle Tertiaire a enregistré des réservations nettes de 144,3 millions d'euros TTC.

En février, Kaufman & Broad a été lauréat d'une consultation organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique pour la réalisation aux pieds de la gare TGV Saint-Jean d'un ensemble de bureaux de 27 000 m². En mai, Kaufman & Broad a été retenu à l'issue d'une consultation restreinte en vue de réaliser une opération permettant de développer à terme environ 30 000 m² de surfaces de plancher dans le quartier de la Défense.

Par ailleurs, Kaufman & Broad a signé deux VEFA pour la réalisation de plateformes logistiques : à Châtres (36 000 m²) avec Groupama GAN REIM, pour l'Armée Française et à Montbartier (72 000 m²) avec INVESCO, pour Easydis (groupe Casino).

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 150 000m² de surface de bureaux et environ 210 000m² de surface logistique.

Par ailleurs, plus de 50 000m² de surface de bureaux sont actuellement en construction (SNI Paris 13^{ème}, ORA Paris 17^{ème}, EDF Bordeaux, ...).

A fin novembre 2017, le backlog tertiaire s'élève à 174,7 millions d'euros HT.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 30 novembre 2017, le backlog Logement s'établit à 1 670,2 millions d'euros (HT), soit 16,5 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 218 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 835 logements (207 programmes pour 4 196 logements à fin 2016).

Le portefeuille foncier Logement représente 27 775 lots, il est en progression de 14,2 % par rapport à celui de fin 2016. Il correspond à un chiffre d'affaires potentiel de près de 4 années d'activité, stable par rapport au 30 novembre 2016 (4 ans).

Au 1^{er} trimestre 2018, le groupe prévoit de lancer 17 nouveaux programmes dont 3 en Île-de-France représentant 137 lots, 14 en Régions représentant 985 lots.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 390,8 millions d'euros (HT), en progression de 12,3 % par rapport à 2016.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 1 213,7 millions d'euros (HT), contre 1 060,0 millions d'euros (HT) en 2016. Il représente 87,3 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 14,9 % comparé à 2016 et s'établit à 1 169,1 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 165,3 millions d'euros (HT), à comparer à 171,1 millions d'euros (HT) en 2016.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 11,8 millions d'euros (HT).

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute de l'exercice 2017 s'élève à 269,1 millions d'euros, à comparer à 235,6 millions d'euros en 2016. Le taux de marge brute s'établit à 19,4 %, légèrement supérieur à celui de 2016 (19,0 %).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 151,2 millions d'euros (10,9 % du chiffre d'affaires), contre 134,3 millions d'euros pour 2016 (10,9 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 118,0 millions d'euros, à comparer à 101,3 millions d'euros en 2016. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,5 % contre 8,2 % en 2016.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 126,1 millions d'euros en 2017 (vs 108,7 millions d'euros en 2016). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 9,1 % (8,8 % en 2016).

Le résultat net - part du groupe de l'exercice 2017 ressort à 59,1 millions d'euros, contre 46,0 millions d'euros en 2016.

✓ Structure financière et liquidité

La dette financière nette s'élève à 33,1 millions d'euros au 30 novembre 2017, en baisse de 52 millions d'euros par rapport à fin 2016. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 221,1 millions d'euros, à comparer à 118,1 millions d'euros au 30 novembre 2016. La capacité financière s'élève à 321,1 millions d'euros (218,1 millions d'euros au 30 novembre 2016).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 147,6 millions d'euros (10,6 % du chiffre d'affaires), 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

L'offre d'actionnariat « KB Actions 2017 » réservée à l'automne 2017 aux salariés du groupe adhérents au plan d'épargne a connu un large succès avec un taux d'adhésion de 65,4 %, un nombre total de 236 496 actions ayant été souscrites au travers du FCPE « KB Actions 2017 » pour un montant de

7 357 390,56 euros. Ces actions sont entièrement assimilables aux actions existantes et portent jouissance courante.

L'augmentation de capital résultant de l'offre porte la part du capital détenue par les collaborateurs du groupe à travers les différents mécanismes d'actionnariat à près de 14 %.

Par cette opération, les collaborateurs renforcent leur place de premier actionnaire de Kaufman & Broad SA, témoignant ainsi de leur engagement et de leur confiance.

◆ Dividende 2017

Le Conseil d'administration de Kaufman & Broad SA proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires du 3 mai 2018 la mise en paiement d'un dividende de 2,10 € par action, soit une progression de 13,5 % par rapport au dividende versé au titre de 2016 (1,85 € par action). 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.

◆ 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 :

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

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 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) 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 (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. NB : L'inverse du taux d'écoulement ($1/T_e$) 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

	T4 2017	Année 2017	T4 2016	Année 2016
Chiffre d'affaires	442,9	1 390,8	402,7	1 238,0
• Dont Logement	397,9	1 213,7	367,5	1 060,0
• Dont Tertiaire	42,4	165,3	33,3	171,1
• Dont Autres	2,6	11,8	1,9	6,9
Marge brute	87,4	269,1	77,3	235,6
Taux de marge brute (%)	19,7%	19,4%	19,2%	19,0%
Résultat opérationnel courant	42,6	118,0	35,5	101,3
Marge opérationnelle courante (%)	9,6%	8,5%	8,8%	8,2%
Ebit Ajusté *	45,5	126,1	37,8	108,7
Marge Ebit Ajusté (%)	10,3 %	9,1%	9,4%	8,8%
Résultat net (pdg)	25,9	59,1	18,3	46,0
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	1,23	2,81	0,88	2,21

* 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 30 novembre 2016 et 21 073 535 actions au 30 novembre 2017 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

	T4 2017	Année 2017	T4 2016	Année 2016
Chiffre d'affaires	442 858	1 390 798	402 699	1 238 002
Coût des ventes	-355 488	-1 121 666	-325 432	-1 002 397
Marge brute	87 370	269 132	77 267	235 605
Charges commerciales	-10 573	-37 655	-11 562	-34 891
Charges administratives	-16 391	-64 340	-18 132	-58 214
Charges techniques et services après- vente	-5 538	-20 582	-5 073	-19 477
Charges développement et programmes	- 12 293	-28 599	-7 035	-21 765
Résultat opérationnel courant	42 576	117 956	35 465	101 258
Autres charges et autres produits non courants	-	-	-	-
Résultat opérationnel	42 576	117 956	35 465	101 258
Coût de l'endettement financier net	-2 382	-5 779	-794	-3 203
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-7 657	-28 430	-9 930	-30 365
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	613	1 120	-23	-211
Résultat net de l'ensemble consolidé	33 149	84 867	24 718	67 479
Participations ne donnant pas le contrôle	7 232	25 749	6 439	21 445
Résultat net (part du groupe)	25 918	59 118	18 279	46 034

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

30 nov. 2017

30 nov. 2016

ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	89 442	87 570
Immobilisations corporelles	7 699	7 449
Entreprises associées et co-entreprises	14 815	5 634
Autres actifs financiers non courants	2 311	2 504
Impôt différé actif	4 227	-
Actif non courant	187 155	171 818
Stocks	384 882	371 381
Créances clients	340 142	375 669
Autres créances	198 968	159 772
Trésorerie et équivalents de trésorerie	221 065	118 108
Paiements d'avance	1 079	1 345
Actif courant	1 146 136	1 026 275
TOTAL ACTIF	1 333 291	1 198 093

PASSIF

Capital social	5 479	5 418
Primes, réserves et autres	132 670	79 119
Résultat net part du groupe	59 118	46 034
Capitaux propres part du groupe	197 268	130 571
Participations ne donnant pas le contrôle	18 174	15 196
Capitaux propres	215 442	145 767
Provisions non courantes	24 952	23 229
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	249 615	191 362
Impôt différé passif	60 105	45 471
Passif non courant	334 672	260 062
Provisions courantes	1 191	1 499
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	4 542	11 840
Fournisseurs	652 012	675 146
Autres dettes	125 177	97 382
Etat impôt courant	-	5 858
Encaissements d'avance	255	539
Passif courant	783 177	792 264
TOTAL PASSIF	1 333 291	1 198 093

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

◆ Données opérationnelles

Logement	T4 2017	Année 2017	T4 2016	Année 2016
Chiffre d'affaires (M€, HT)	397,9	1 213,7	367,5	1 060,0
• Dont Appartements	381,5	1 169,1	357,1	1 017,7
• Dont Maisons individuelles en village	16,4	44,6	10,3	42,3
Livraisons (LEU)	2 591	7 843	2 301	6 545
• Dont Appartements	2 503	7 619	2 255	6 360
• Dont Maisons individuelles en village	88	224	46	185
Réservations nettes (en nombre)	3 148	9 027	2 789	8 017
• Dont Appartements	3 043	8 712	2 686	7 779
• Dont Maisons individuelles en village	105	315	103	238
Réservations nettes (M€, TTC)	623,4	1 790,1	525,2	1 539,6
• Dont Appartements	594,9	1 700,2	499,9	1 479,0
• Dont Maisons individuelles en village	28,5	89,8	25,3	60,6
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 835		4 196	
Backlog fin de période				
• En valeur (M€, HT)	1 670,2		1 360,2	
- Dont Appartements	1 591,5		1 312,3	
- Dont Maisons individuelles en village	78,7		47,9	
• En mois d'activité	16,5		15,4	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	27 775		24 314	

Tertiaire	T4 2017	Année 2017	T4 2016	Année 2016
Chiffre d'affaires (M€, HT)	42,4	165,3	33,3	171,1
Réservations nettes (M€, TTC)	35,7	144,3	23,3	274,6
Backlog fin de période (M€, HT)	174,7		230,4	