

RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS 2018

- ✓ **Résultats commerciaux et financiers solides :**
 - Nouvelle réduction du délai d'écoulement à 6,2 mois
 - Croissance de 31,8 % de l'Ebit ajusté
- ✓ **Structure financière renforcée :**
 - Trésorerie nette positive de 36,7 M€
 - Trésorerie disponible brute de 289,7 M€
- ✓ **Confirmation des perspectives annuelles**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (9m 2018 vs 9m 2017)

- **Réservations globales :**
1 579,7 M€ TTC (+23,8 %)
 - Logement : 1 233,5 M€ TTC (+5,7 %)
5 981 lots (+1,7 %)
 - Tertiaire : 346,2 M€
- **Délai d'écoulement Logement*:**
6,2 mois vs 6,9 mois, soit -0,7 mois

◆ Principaux éléments financiers (9m 2018 vs 9m 2017)

- **Chiffre d'affaires :**
1 096,3 M€ (+15,7 %)
Dont Logement : 886,9 M€ (+8,1 %)
- **Marge brute :**
211,8 M€ (+16,5 %)
- **EBIT ajusté :**
106,3 M€ (+31,8%)
- **Résultat net - part du groupe :**
51,8 M€ (+55,9 %)
- **Trésorerie nette de la dette financière :**
36,7 M€ vs (33,1) M€ à fin 2017
- **Capacité financière :** 389,7 M€
(314,7 M€ à fin août 2017)

◆ Principaux indicateurs de développement (9m 2018 vs 9m 2017)

- **Backlog global :**
2 093,0 M€ (+21,1 %)
Dont Logement : 1 822,3 M€ (+19,1 %)
- **Portefeuille foncier Logement :**
29 766 lots (+5,7 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2018 (du 1^{er} décembre 2017 au 31 août 2018).

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

« Les résultats des neuf premiers mois de 2018 s'inscrivent dans la dynamique du 1^{er} semestre et 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.

Les réservations globales en valeur progressent de 23,8 % (+5,7 % pour la seule activité Logement, avec un délai d'écoulement de nouveau en baisse*). Les hausses de la réserve foncière et du Backlog confirment notre capacité à inscrire notre croissance dans la durée. En particulier, l'augmentation du Backlog Logement de 19,1 % nous permet de continuer à gérer avec rigueur notre réserve foncière, qui représente plus de trois années d'activité commerciale. Dans un marché toujours attendu en baisse sur l'année, ces résultats commerciaux attestent de l'adéquation de notre offre commerciale à la demande.

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

La hausse de 31,8 % de l'Ebit ajusté témoigne de notre maîtrise des prix de vente et des charges opérationnelles. Le besoin en fonds de roulement est toujours maîtrisé dans un contexte de croissance du chiffre d'affaires et du Backlog. Il en résulte une réduction de près de 70 M€ de la dette financière par rapport à fin 2017 et une situation de trésorerie nette positive de 36,7 M€ à fin août.

L'ensemble de ces éléments conduit à un accroissement des capitaux propres à près de 246 M€ à fin août 2018 et une capacité financière proche de 390 M€, constituée pour l'essentiel de trésorerie disponible.

Le groupe confirme la perspective d'une croissance de son chiffre d'affaires sur l'ensemble de l'exercice supérieure à 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 %.

*Calculé sur la base des 9 mois de chaque exercice

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Sur les neuf premiers mois de 2018, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 1 233,5 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 5,7 % par rapport aux neuf premiers mois 2017. En volume, elles s'établissent à 5 981 logements, en progression de 1,7 % par rapport à la même période de 2017.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 6,2 mois sur neuf mois, en amélioration de 0,7 mois par rapport à la même période en 2017 (6,9 mois).

L'offre commerciale, avec 93 % des programmes situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 4 142 logements à fin août 2018 (4 487 logements à fin août 2017).

Répartition de la clientèle

Sur les neuf premiers mois 2018, les réservations en valeur (HT) des primo-accédants restent stables par rapport à la même période en 2017 et représentent 18 % des ventes. Les second-accédants ont progressé de 10 % et représentent 11 % des ventes. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 35 % des ventes (dont 29 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc a progressé de 58 % et représente 36 % des ventes sur les neuf premiers mois de 2018, dont plus de 40 % de résidences gérées (tourisme, étudiants, affaires et seniors).

✓ Pôle Tertiaire

Sur les neuf premiers mois 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 .

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 & Broad (via sa filiale Concerto) a également livré la plateforme logistique interarmées à Châtres de 36 000 m² réalisée pour le compte de GROUPAMA (propriétaire) et du Ministère de la Défense (locataire).

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 290 000 m² de surface de bureaux et environ 200 000 m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, près de 70 000 m² de surface de bureaux sont actuellement en construction (notamment CDC Habitat Paris 13e , ORA Paris 17e dont les livraisons ont été effectuées au cours du mois de septembre 2018) et plus de 150 000 m² de surfaces logistiques.

A fin août 2018, le backlog tertiaire s'élève à 269,4 millions d'euros.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 31 août 2018, le backlog Logement s'établit à 1 822,3 millions d'euros (HT), soit 17,1 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 220 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 4 142 logements (238 programmes pour 4 487 logements à fin août 2017.)

Le portefeuille foncier Logement représente 29 766 lots. Il est en progression de 5,7 % par rapport à celui de fin août 2017 et correspond à plus de 3 années d'activité commerciale.

Au 4^{ème} trimestre 2018, le groupe prévoit de lancer 54 nouveaux programmes, dont 17 en Île-de-France représentant 1 682 lots et 37 en Régions représentant 2 852 lots.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 096,3 millions d'euros (HT), en progression de 15,7 % par rapport à la même période de 2017.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 886,9 millions d'euros (HT), contre 820,8 millions d'euros (HT) sur les neuf premiers mois de 2017. Il représente 80,9 % du chiffre d'affaires du groupe. Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en hausse de 5,5 % comparé aux neuf premiers mois 2017 et s'établit à 835,9 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 51,0 millions d'euros (HT) contre 28,2 millions d'euros (HT) sur la même période de 2017.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'établit à 202,8 millions d'euros (HT), à comparer à 122,9 millions d'euros sur la même période de 2017.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute des neuf premiers mois 2018 s'élève à 211,8 millions d'euros, à comparer à 181,8 millions d'euros en 2017. Le taux de marge brute s'établit à 19,3%, légèrement supérieur à celui de la même période en 2017 (19,2%).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 113,6 millions d'euros (10,4 % du chiffre d'affaires), contre 106,4 millions d'euros pour la même période en 2017 (11,2 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 98,3 millions d'euros, à comparer à 75,4 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2017. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 9,0 % contre 8,0 % à la même période en 2017.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 106,3 millions d'euros sur les neuf premiers mois 2018 (à comparer à 80,6 millions à la même période en 2017). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 9,7 % (8,5 % à la même période en 2017).

Le résultat net - part du groupe ressort à 51,8 millions d'euros (vs 33,2 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2017.)

✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette s'établit à 36,7 millions d'euros au 31 août 2018, à comparer à une dette financière nette de 33,1 millions d'euros à fin 2017, soit une amélioration de 69,8 millions d'euros. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 289,7 millions d'euros, à comparer à 221,1 millions d'euros au 30 novembre 2017. La capacité financière s'élève à 389,7 millions d'euros (314,7 millions d'euros à fin août 2017).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 140,9 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.

◆ 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 :

- ✓ 30 janvier 2019 : Résultats de l'exercice 2018 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche
01 41 43 44 73
infos-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 : 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.

Capacité financière : correspond à la trésorerie active augmentée des lignes de crédit non tirées 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 mois 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 au 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

| | T3 2018 | 9M 2018 | T3 2017 | 9M 2017 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Chiffre d'affaires | 319 473 | 1 096 337 | 320 264 | 947 940 |
| · Dont Logement | 278 093 | 886 914 | 282 885 | 820 820 |
| · Dont Tertiaire | 38 973 | 202 837 | 35 850 | 122 866 |
| · Dont Autres | 2 408 | 6 587 | 1 529 | 4 254 |
| Marge brute | 61 807 | 211 843 | 61 859 | 181 762 |
| Taux de marge brute (%) | 19,3% | 19,3% | 19,3% | 19,2% |
| Résultat opérationnel courant | 26 731 | 98 273 | 26 630 | 75 380 |
| Marge opérationnelle courante (%) | 8,4% | 9,0% | 8,3% | 8,0% |
| Ebit Ajusté * | 28 706 | 106 258 | 28 498 | 80 597 |
| Marge Ebit Ajusté (%) | 9,0% | 9,7% | 8,9% | 8,5% |
| Résultat net (pdg) | 13 994 | 51 763 | 13 049 | 33 200 |
| Résultat net (pdg) par action (€/a) ** | 0,64€ | 2,37€ | 0,63€ | 1,59€ |

* 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 août 2017 et 21 864 074 actions au 31 août 2018

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros

| | T3 2018 | 9M 2018 | T3 2017 | 9M 2017 |
|---|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Chiffre d'affaires | 319 473 | 1 096 337 | 320 264 | 947 940 |
| Coût des ventes | -257 666 | -884 494 | -258 405 | -766 178 |
| Marge brute | 61 807 | 211 843 | 61 859 | 181 762 |
| Charges commerciales | -8 736 | -26 132 | -9 196 | -27 082 |
| Charges administratives | -13 906 | -48 316 | -15 408 | -47 949 |
| Charges techniques et services après-vente | -5 329 | -16 432 | -4 454 | -15 044 |
| Charges développement et programmes | -7 105 | -22 691 | -6 171 | -16 306 |
| Résultat opérationnel courant | 26 731 | 98 273 | 26 630 | 75 380 |
| Autres charges et autres produits non courants | - | - | - | - |
| Résultat opérationnel | 26 731 | 98 273 | 26 630 | 75 380 |
| Coût de l'endettement financier net | -1 854 | -6 998 | -1 266 | -3 397 |
| Autres charges et produits financiers | - | - | - | - |
| Impôt sur les résultats | -7 313 | -27 724 | -7 407 | -20 773 |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises | 1 165 | 3 216 | 709 | 507 |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 18 730 | 66 767 | 18 666 | 51 717 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 4 735 | 15 004 | 5 617 | 18 517 |
| Résultat net (part du groupe) | 13 994 | 51 763 | 13 049 | 33 200 |

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

31 août
2018

30 novembre
2017

ACTIF

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ecart d'acquisitions | 68 661 | 68 661 |
| Immobilisations incorporelles | 90 063 | 89 442 |
| Immobilisations corporelles | 7 429 | 7 699 |
| Entreprises associées et co-entreprises | 11 290 | 14 815 |
| Autres actifs financiers non courants | 2 637 | 2 311 |
| Impôt différé actif | 4 227 | 4 227 |
| Actif non courant | 184 307 | 187 155 |
| Stocks | 405 161 | 384 882 |
| Créances clients | 345 848 | 340 142 |
| Autres créances | 158 876 | 198 968 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 289 671 | 221 065 |
| Paiements d'avance | 1 566 | 1 079 |
| Actif courant | 1 201 121 | 1 146 136 |
| TOTAL ACTIF | 1 385 428 | 1 333 291 |

PASSIF

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Capital social | 5 685 | 5 479 |
| Primes, réserves et autres | 175 550 | 132 670 |
| Résultat net part du groupe | 51 763 | 59 118 |
| Capitaux propres part du groupe | 232 998 | 197 268 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 12 881 | 18 174 |
| Capitaux propres | 245 879 | 215 442 |
| Provisions non courantes | 26 228 | 24 952 |
| Dettes financières non courantes (part > 1 an) | 249 658 | 249 615 |
| Impôt différé passif | 88 063 | 60 105 |
| Passif non courant | 363 950 | 334 672 |
| Provisions courantes | 1 735 | 1 191 |
| Autres passifs financiers courants (part < 1 an) | 3 291 | 4 542 |
| Fournisseurs | 648 300 | 652 012 |
| Autres dettes | 121 788 | 125 177 |
| Etat impôt courant | - | - |
| Encaissements d'avance | 485 | 255 |
| Passif courant | 775 598 | 783 177 |
| TOTAL PASSIF | 1 385 428 | 1 333 291 |

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

◆ Données opérationnelles

| Logement | T3 2018 | 9M 2018 | T3 2017 | 9M 2017 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires (M€, HT) | 278,1 | 886,9 | 282,9 | 820,8 |
| · <i>Dont Appartements</i> | 262,2 | 835,9 | 272,7 | 792,6 |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 15,8 | 51,0 | 10,2 | 28,2 |
| Livraisons (LEU) | 1 581 | 5 180 | 1 800 | 5 271 |
| · <i>Dont Appartements</i> | 1 520 | 4 963 | 1 746 | 5 135 |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 61 | 217 | 54 | 136 |
| Réservations nettes (en nombre) | 1 832 | 5 981 | 1 779 | 5 879 |
| · <i>Dont Appartements</i> | 1 736 | 5 704 | 1 664 | 5 669 |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 96 | 277 | 115 | 210 |
| Réservations nettes (M€, TTC) | 369,2 | 1 233,5 | 381,9 | 1 166,7 |
| · <i>Dont Appartements</i> | 341,7 | 1 152,8 | 341,2 | 1 105,3 |
| · <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 27,5 | 80,7 | 40,7 | 61,3 |
| Offre commerciale fin de période (en nombre) | 4 142 | | 4 487 | |
| Backlog fin de période | | | | |
| · <i>En valeur (M€, HT)</i> | 1 822,3 | | 1 529,9 | |
| - <i>Dont Appartements</i> | 1 727,0 | | 1 459,2 | |
| - <i>Dont Maisons individuelles en village</i> | 95,3 | | 70,7 | |
| · <i>En mois d'activité</i> | 17,1 | | 15,4 | |
| Réserve foncière fin de période (en nombre) | 29 766 | | 28 167 | |

| Tertiaire | T3 2018 | 9M 2018 | T3 2017 | 9M 2017 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires (M€, HT) | 38,9 | 202,8 | 35,8 | 122,9 |
| Réservations nettes (M€, TTC) | - | 346,2 | 108,6 | 108,6 |
| Backlog fin de période (M€, HT) | 269,4 | | 194,7 | |