Communiqué de presse
Paris, le 30 septembre 2019

RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE 2019

- ✓ **Backlog en hausse de 5,8%, à 2,2 Mds€ ,**
- ✓ **Confirmation des perspectives annuelles :**
  - **Hausse du résultat net**
  - **Objectif de proposer au Conseil d'Administration un dividende d'au moins 2,50 euros par action au titre de l'exercice 2019**

♦ **Principaux éléments d'activité commerciale (9m 2019 vs 9m 2018)**

- **Réservations Logement :**
  1 146 M€ (-7,1 %)
  5 626 lots (-5,9 %)
- **Réservations Tertiaire :** 118,7 M€
- **Délai d'écoulement Logement*:**
  5,7 mois vs 6,2 mois, soit - 0,5 mois

♦ **Principaux éléments financiers (9m 2019 vs 9m 2018)**

- **Chiffre d'affaires :**
  1 029,7 M€ (- 6,1 %)
  Dont Logement : 920,1 M€ (+3,7%)
- **Marge brute :**
  198,4 M€ (19,3 % du CA)
- **EBIT ajusté :**
  96,6 M€ (9,4 % du CA)
- **Résultat net - part du groupe :**
  54,0 M€ (+4,2 %)
- **Trésorerie nette de la dette financière :**
  3,6 M€ vs 36,7 M€ à fin août 2018

♦ **Principaux indicateurs de développement (9m 2019 vs 9m 2018)**

- ***Backlog* global :** 2 213,5 M€ (+5,8 %)
  Dont Logement **:** 2 002,5 M€ (+9,9 %)
- **Portefeuille foncier :** 33 511 lots (+12,4 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2019 (du 1er décembre 2018 au 31 août 2019). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats des neuf premiers mois de 2019 sont conformes à nos attentes et s'inscrivent dans la continuité du 1er semestre. Ils confirment la pérennité du modèle de Kaufman & Broad à assurer une capacité distributive solide. Celle-ci se fonde sur une rentabilité génératrice de trésorerie, permettant de renforcer sa solidité financière et ses perspectives de développement.

Le marché du logement neuf reste soutenu par une demande forte, ainsi qu'en attestent des rythmes d'écoulement toujours élevés.
Cependant, comme nous l'avions anticipé en fin de 1er semestre, le ralentissement constaté dans les délivrances de permis de construire lié aux prochaines échéances électorales a pesé sur les nouveaux lancements au cours du 3ème trimestre. Ce phénomène devrait se prolonger sur les mois à venir et conduire le marché à enregistrer une baisse d'environ 10% des réservations sur l'année ; Kaufman & Broad devrait s'inscrire dans cette tendance.

Malgré cet environnement défavorable, les performances économiques et financières de Kaufman & Broad restent solides sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Les hausses de la réserve foncière (+12,4 %) et du Backlog global (+5,8 %) confirment notre capacité à inscrire notre croissance dans la durée et nous donnent une bonne visibilité sur les années à venir.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires de Kaufman & Broad pour l'exercice courant devrait s'établir autour de 1,5 milliard d'euros, avec une croissance de l'activité Logement d'environ 5% et un retrait de l'activité Tertiaire conforme aux attentes.
Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté au-dessus de 9 %.
Enfin, la hausse attendue du résultat net part du groupe conjuguée au maintien d'une structure financière saine devrait conduire à proposer au Conseil d'Administration un dividende d'au moins 2,50 euros par action au titre de l'exercice 2019. »

*Calculé sur la base des 9 mois de chaque exercice

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Sur les neuf premiers mois de 2019, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 1 146,4 millions d'euros (TTC), soit une baisse de 7,1 % par rapport aux neuf premiers mois 2018. En volume, elles s'établissent à 5 626 logements, en baisse de 5,9 % par rapport à la même période de 2018.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 5,7 mois sur neuf mois, en amélioration de 0,5 mois par rapport à la même période en 2018 (6,2 mois).

L'offre commerciale, avec 98 % des programmes situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 3 569 logements à fin août 2019 (4 142 logements à fin août 2018).

Répartition de la clientèle

Sur les neuf premiers mois 2019, les réservations en valeur (HT) des primo-accédants sont en baisse par rapport à la même période en 2018 et représentent 16 % des ventes. Les second-accédants représentent 9% des ventes contre 11 % pour la même période de 2018. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 34 % des ventes (dont 27 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc a progressé de 6 % et représente 41 % des ventes sur les neuf premiers mois de 2019, dont plus de 54 % de résidences gérées (tourisme, étudiants, affaires et séniors).

✓ Pôle Tertiaire

Sur les neuf premiers mois 2019, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 118,7 millions d'euros TTC.

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 300 000 m² de surface de bureaux et environ 125 000 m² de surface logistique et d'activités. Par ailleurs, environ 71 000 m² de surface de bureaux sont actuellement en construction.

Le siège de l'APAVE région Sud-Ouest à Toulouse a récemment été livré et sera prochainement inauguré.

Plus tôt dans l'exercice avait été livré l'immeuble POLARIS à Nantes (6 500 m²) après qu'il a été loué à la Métropole de Nantes.

Enfin, les travaux en cours se poursuivent sur les immeubles Highlight à Courbevoie (31 000 m² dont 24 000 m² de bureaux et 7000 m² de résidence Hôtelière), Green Oak à Arcueil (10 700 m² de bureaux en structure mixte bois / béton), Hyatt Place et Hyatt House à Roissy (20 200 m² répartis en deux hôtels totalisant 430 chambres) ainsi qu'à Bordeaux (27 000 m² de bureaux) pour le compte de la Caisse des Dépôts et à Lille (7 000 m², Siège de l'EFS).

A fin août 2019, le *backlog* tertiaire s'élève à 210,9 millions d'euros.

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

Au 31 août 2019, le *backlog* Logement s'établit à 2 002,5 millions d'euros (HT), soit 18,1 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 208 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 569 logements (220 programmes pour 4 142 logements à fin août 2018).

Le portefeuille foncier Logement représente 33 445 lots. Il est en progression de 12,4 % par rapport à celui de fin août 2018 et correspond à plus de 3 années d'activité commerciale.

♦ Résultats financiers

✓ **Activité**

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 029,7 millions d'euros (HT), en recul de 6,1 % par rapport à la même période de 2018.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 920,1 millions d'euros (HT), contre 886,9 millions d'euros (HT) sur les neuf premiers mois de 2018. Il représente 89,4 % du chiffre d'affaires du groupe. Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en légère hausse de 1,8 % comparé aux neuf premiers mois 2018 et s'établit à 850,7 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 69,4 millions d'euros (HT) contre 51,0 millions d'euros (HT) sur la même période de 2018.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'établit à 104,7 millions d'euros (HT), à comparer à 202,8 millions d'euros sur la même période de 2018.

✓ **Eléments de rentabilité**

La marge brute des neuf premiers mois 2019 s'élève à 198,4 millions d'euros, à comparer à 211,8 millions d'euros en 2018. Le taux de marge brute s'établit à 19,3 %, stable par rapport à celui de la même période en 2018.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 109,7 millions d'euros (10,7 % du chiffre d'affaires), contre 113,6 millions d'euros pour la même période en 2018 (10,4 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 88,7 millions d'euros, à comparer à 98,3 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2018. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,6 % contre 9,0 % à la même période en 2018.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 96,6 millions d'euros sur les neuf premiers mois 2019 (à comparer à 106,3 millions à la même période en 2018). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 9,4 % (9,7 % à la même période en 2018).

Le résultat net - part du groupe ressort à 54,0 millions d'euros (vs 51,8 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2018). Au 31 août 2019, conformément à la norme IFRS IAS 12, ce résultat net – part du groupe intègre une réduction de la charge d'impôt provenant des dispositions votées dans la loi de finances pour 2018 qui réduit progressivement le taux normal d'impôt sur les sociétés de 33,3 % à 26,5 % en 2021 et 25,0 % à compter de 2022. Dans l'hypothèse où ces dispositions fiscales viendraient à évoluer à l'avenir, la société serait amenée à augmenter sa charge d'impôt afin d'en tenir compte.

✓ **Structure financière et liquidité**

La trésorerie nette s'établit à 3,6 millions d'euros au 31 août 2019, à comparer à une trésorerie nette positive de 36,7 millions d'euros à fin août 2018. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 154,4 millions d'euros, à comparer à 253,4 millions d'euros au 30 novembre 2018. La capacité financière s'élève à 404,4 millions d'euros à comparer à 353,4 millions d'euros à fin novembre 2018 (et 389,7 millions d'euros à fin août 2018).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 176,4 millions d'euros, soit 11,8 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants, à comparer à 110,8 millions d'euros au 30 novembre 2018 (7,1% 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 2 mai 2019, Kaufman & Broad a lancé, du 9 au 23 septembre inclus, la période réservation à une offre d'actionnariat réservée aux salariés du groupe que la société envisage de lancer prochainement. En application de la décision du Conseil d'administration du 9 juillet dernier, cette opération serait réalisée par augmentation de capital et porterait sur un maximum de 1,37% du capital au 31 août 2019. Les actions seraient souscrites par l'intermédiaire du compartiment « KB Actions 2019 » du fonds commun de placement d'entreprise FCPE « KB Actions » et seraient indisponibles jusqu'au 1er juillet 2024, sauf cas de déblocage anticipé prévu 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 13,9 % du capital de leur entreprise, les salariés sont aujourd'hui le premier actionnaire de Kaufman & Broad. Une politique d'actionnariat 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 2019**

Pour l'exercice 2019, le chiffre d'affaires de Kaufman & Broad pour l'exercice courant devrait s'établir autour de 1,5 milliard d'euros, avec une croissance de l'activité Logement d'environ 5% et un retrait de l'activité Tertiaire conforme aux attentes.

Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté au-dessus de 9 %. Enfin, la hausse attendue du résultat net part du groupe conjuguée au maintien d'une structure financière saine devrait conduire à proposer au Conseil d'Administration un dividende d'au moins 2,50 euros par action au titre de l'exercice 2019.

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

♦ Prochaine date d'information périodique :

✓ 30 janvier 2020 : Résultats de l'exercice 2019 (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 plus 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 2018 de Kaufman & Broad a été déposé le 29 mars 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.19-0228. 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 (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 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 2019	9M 2019	T3 2018	9M 2018
Chiffre d'affaires	325 926	1 029 677	319 473	1 096 337
· *Dont Logement*	*309 199*	*920 114*	*278 093*	*886 914*
· *Dont Tertiaire*	*14 876*	*104 658*	*38 973*	*202 837*
· *Dont Autres*	*1 852*	*4 906*	*2 408*	*6 587*
Marge brute	62 814	198 445	61 807	211 843
Taux de marge brute (%)	*19,3%*	*19,3%*	*19,3%*	*19,3%*
Résultat opérationnel courant	26 017	88 702	26 731	98 273
Marge opérationnelle courante (%)	*8,0%*	*8,6%*	*8,4%*	*9,0%*
Ebit Ajusté *	28 875	96 608	28 706	106 258
Marge Ebit Ajusté (%)	*8,9%*	*9,4%*	*9,0%*	*9,7%*
Résultat net (pdg)	15 461	53 961	13 994	51 763
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,71€	2,47€	0,64€	2,37€

* *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 21 864 074 actions au 31 août 2018 et 21 804 032 actions au 31 août 2019*

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros	T3 2019	9M 2019	T3 2018	9M 2018
Chiffre d'affaires	**325 926**	**1 029 677**	**319 473**	**1 096 337**
Coût des ventes	-263 112	-831 232	-257 666	-884 494
Marge brute	**62 814**	**198 445**	**61 807**	**211 843**
Charges commerciales	-6 968	-21 737	-8 736	-26 132
Charges administratives	-16 679	-48 729	-13 906	-48 316
Charges techniques et services après- vente	-5 610	-16 762	-5 329	-16 432
Charges développement et programmes	-7 539	-22 518	-7 105	-22 691
Résultat opérationnel courant	**26 017**	**88 702**	**26 731**	**98 273**
Autres charges et autres produits non courants	-	-	-	-
Résultat opérationnel	**26 017**	**88 702**	**26 731**	**98 273**
Coût de l'endettement financier net	-635	-3 245	-1 854	-6 998
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-
Impôt sur les résultats	-6 973	-22 099	-7 313	-27 724
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	704	2 383	1 165	3 216
Résultat net de l'ensemble consolidé	**19 113**	**65 742**	**18 730**	**66 767**
Participations ne donnant pas le contrôle	3 652	11 781	4 735	15 004
Résultat net (part du groupe)	**15 461**	**53 961**	**13 994**	**51 763**

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros	31 août 2019	30 novembre 2018
ACTIF		
Ecarts d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	90 851	90 017
Immobilisations corporelles	7 010	8 407
Entreprises associées et co-entreprises	7 935	6 185
Autres actifs financiers non courants	2 055	1 826
Impôt différé actif	4 233	4 233
Actif non courant	**180 746**	**179 330**
Stocks	444 123	396 786
Créances clients	404 864	406 309
Autres créances	172 374	172 173
Trésorerie et équivalents de trésorerie	154 360	253 358
Paiements d'avance	1 456	1 100
Actif courant	**1 177 176**	**1 229 726**
TOTAL ACTIF	**1 357 922**	**1 409 056**

PASSIF		
Capital social	5 669	5 685
Primes, réserves et autres	192 900	168 816
Résultat net part du groupe	53 961	72 972
Capitaux propres part du groupe	**252 530**	**247 473**
Participations ne donnant pas le contrôle	8 152	14 282
Capitaux propres	**260 681**	**261 755**
Provisions non courantes	33 341	33 402
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	148 815	199 652
Impôt différé passif	64 723	42 692
Passif non courant	**246 879**	**275 746**
Provisions courantes	2 027	2 265
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	1 935	3 705
Fournisseurs	739 441	705 958
Autres dettes	106 619	159 199
Etat impôt courant	-	-
Encaissements d'avance	340	428
Passif courant	**850 362**	**871 555**
TOTAL PASSIF	**1 357 922**	**1 409 056**

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

♦ Données opérationnelles

Logement	T3 2019	9M 2019	T3 2018	9M 2018
Chiffre d'affaires (M€, HT)	309,2	920,1	278,1	886,9
· *Dont Appartements*	284,1	850,7	262,2	835,9
· *Dont Maisons individuelles en village*	25,1	69,4	15,8	51,0
Livraisons (LEU)	1 555	4 753	1 581	5 180
· *Dont Appartements*	1 454	4 490	1 520	4 963
· *Dont Maisons individuelles en village*	101	263	61	217
Réservations nettes (en nombre)	1 449	5 626	1 832	5 981
· *Dont Appartements*	1 348	5 354	1 736	5 704
· *Dont Maisons individuelles en village*	101	272	96	277
Réservations nettes (M€, TTC)	338,6	1 146,4	369,2	1 233,5
· *Dont Appartements*	311,7	1 065,9	341,7	1 152,8
· *Dont Maisons individuelles en village*	26,9	80,5	27,5	80,7
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 569		4 142	
Backlog fin de période				
· *En valeur (M€, HT)*	2 002,5		1 822,3	
- *Dont Appartements*	1 883,0		1 727,0	
- *Dont Maisons individuelles en village*	119,5		95,3	
· *En mois d'activité*	18,1		17,1	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	33 445		29 766	

Tertiaire	T3 2019	9M 2019	T3 2018	9M 2018
Chiffre d'affaires (M€, HT)	14,9	104,7	38,9	202,8
Réservations nettes (M€, TTC)	0,2	118,7	-	346,2
Backlog fin de période (M€, HT)	211,0		269,4	