

# RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019

## ✓ Résultats commerciaux et financiers en ligne avec nos attentes :

- Réservations globales : + 15,2 % à 471,1 M€
- Backlog global : + 19,8 % à 2 245,3 M€
- Portefeuille foncier logement : + 9,8% à 30 900 units
- Capacité financière de 453,5 M€

### ◆ Principaux éléments d'activité commerciale (T1 2019 vs T1 2018)

- **Réservations globales :**  
471,1 M€ TTC (+15,2 %)  
  - Logement : 357,4 M€ TTC (+3,5 %)  
1 771 lots (-2,9 %)
  - Tertiaire : 113,8 M€
- **Délai d'écoulement Logement\*:**  
5,5 mois vs 5,6 mois (-0,1 mois)

### ◆ Principaux éléments financiers (T1 2019 vs T1 2018)

- **Chiffre d'affaires :**  
328,1 M€ (stable vs fév 2018)  
Dont Logement : 286,0 M€  
(stable vs fév 2018)
- **Marge brute :**  
63,4 M€ (19,3% du CA)
- **EBIT ajusté :**  
29,6 M€ (9,0% du CA)
- **Résultat net - part du groupe :**  
13,7 M€ (stable vs fév 2018)
- **Trésorerie nette de la dette financière :**  
50,0 M€ stable vs fin 2018
- **Capacité financière :** 453,5 M€  
(353,4 M€ à fin 2018)

### ◆ Principaux indicateurs de développement (T1 2019 vs T1 2018)

- **Backlog global :**  
2 245,3 M€ (+19,8 %)  
Dont Logement : 1 975,3 M€ (+17,8%)
- **Portefeuille foncier Logement :**  
30 900 lots (+9,8 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats, non audités, du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2019 (du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 28 février 2019).

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

« Les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 de Kaufman & Broad sont conformes à nos attentes.

Les performances commerciales sont robustes, avec, notamment, une progression de 15,2% des réservations globales en valeur. Les hausses de la réserve foncière (+9,8 %) et du Backlog global (+19,8 %) confirment notre capacité à inscrire notre croissance dans la durée. En particulier, l'augmentation du Backlog Logement de 17,8 % nous permet de continuer à gérer avec rigueur notre réserve foncière, qui représente plus de trois années d'activité.

Par ailleurs, le maintien en dessous de six mois du délai d'écoulement de nos programmes continue de traduire la maîtrise de nos coûts et notre grande vigilance sur les prix.

Cette discipline continue de Kaufman & Broad est essentielle dans un marché du logement neuf qui, bien que toujours soutenu par une demande solide, devrait s'établir à environ 115 000 logements en 2019 du fait d'une offre marquée par des coûts de construction et des prix du foncier trop élevés, ainsi que par le ralentissement constaté dans les attributions de permis de construire.

Elle explique également la bonne maîtrise de notre besoin en fonds de roulement et de nos marges, ainsi que la situation de trésorerie nette positive autour de 50 M€ à fin février 2019.

Dans ce contexte, Kaufman & Broad confirme ses perspectives annoncées en janvier dernier pour l'ensemble de l'exercice 2019. Le chiffre d'affaires global devrait être stable par rapport à 2018 : la baisse attendue au 1<sup>er</sup> semestre du fait de la forte activité enregistrée par l'Immobilier d'Entreprise au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 devrait être compensée par une hausse au second semestre 2019. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté au-dessus de 9 %.

## Activité commerciale

### ✓ Pôle Logement

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 357,4 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 3,5 % par rapport à 2018. En volume, elles s'établissent à 1 771 logements, en retrait de -2,9 % par rapport à 2018.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 5,5 mois sur trois mois, en amélioration de 0,1 mois par rapport à 2018 (5,6 mois).

L'offre commerciale, avec 94 % des programmes situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 3 261 logements à fin février 2019 (3 395 logements à fin février 2018).

### Répartition de la clientèle

Les réservations en volume des primo-accédants représentent 11 % des ventes et celles des second-accédants 5 %. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 30 % des ventes (26% pour le seul dispositif Pinel) et les ventes en bloc 54 %, dont environ 42 % de résidences gérées (tourisme, étudiants, affaires ou seniors).

### ✓ Pôle Tertiaire

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le pôle Tertiaire a enregistré des réservations nettes de 113,8 millions d'euros TTC.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 345 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et environ 70 000 m<sup>2</sup> de surface logistique et d'activités.

Par ailleurs, environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux sont actuellement en construction ainsi que 75 000m<sup>2</sup> de surfaces logistiques.

À fin février 2019, le backlog tertiaire s'élève à 270,0 millions d'euros HT.

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

Au 28 février 2019, le backlog Logement s'établit à 1 975,3 millions d'euros (HT), soit 18,3 mois d'activité. À la même date, Kaufman & Broad comptait 194 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 261 logements (202 programmes pour 3 395 logements à fin février 2018).

Le portefeuille foncier Logement représente 30 900 lots, il est en progression de 9,8 % par rapport à celui de fin février 2018 et correspond à un chiffre d'affaires potentiel de plus de 3 années d'activité. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, le groupe prévoit de lancer 32 nouveaux programmes dont 10 en Île de France représentant 392 lots et 22 en Régions représentant 1 514 lots.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 328,1 millions d'euros (HT), stable par rapport à 2018.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 286,0 millions d'euros (HT), contre 285,1 millions d'euros (HT) en 2018. Il représente 87,2 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en retrait de -1,3 % comparé à 2018 et s'établit à 266,7 millions d'euros (HT).

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 41,0 millions d'euros (HT), à comparer à 40,7 millions d'euros (HT) en 2018.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 1,1 million d'euros (HT) contre 2,2 millions d'euros en 2018.

### ✓ Éléments de rentabilité

La marge brute du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 s'élève à 63,4 millions d'euros stable par rapport à 2018. Le taux de marge brute s'établit à 19,3 %, comparable à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (19,3 %).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 36,5 millions d'euros (11,1 % du chiffre d'affaires), contre 36,0 millions d'euros pour 2018 (11,0 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 26,9 millions d'euros, à comparer à 27,4 millions d'euros en 2018. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,2 % contre 8,3 % en 2018.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 29,6 millions d'euros en 2019 (contre 30,6 millions d'euros en 2018). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 9,0 % (9,3 % en 2018).

Le résultat net - part du groupe de l'exercice 2019 ressort à 13,7 millions d'euros, stable par rapport à février 2018.

### ✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette s'élève à 50,0 millions d'euros au 28 février 2019, stable par rapport à fin 2018. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 203,5 millions d'euros, à comparer à 253,4 millions d'euros au 30 novembre 2018.

La capacité financière s'élève à 453,5 millions d'euros (353,4 millions d'euros au 30 novembre 2018). Elle a été renforcée par la mise en place d'un crédit syndiqué d'un montant de 250 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans, se substituant aux crédits Senior et RCF existants représentant respectivement des montants de 50 millions d'euros et 100 millions d'euros. La mise en place de cette ligne *corporate* a permis à la société d'allonger la maturité de ses ressources financières et d'en améliorer le coût, tout en lui donnant une plus grande flexibilité d'utilisation selon les besoins et opportunités à venir, en complément de sa trésorerie disponible.

Cette facilité intègre, pour la première fois dans le secteur de la promotion immobilière, un mécanisme de positive incentive relié à plusieurs indicateurs RSE, témoignant ainsi de l'engagement environnemental de la société.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 133,9 millions d'euros (8,6 % du chiffre d'affaires), à comparer à 110,8 millions d'euros au 30 novembre 2018 (7,1% du chiffre d'affaires) et 133,0 millions d'euros à fin février 2018 (9,3 % du chiffre d'affaires). Sa maîtrise repose notamment sur l'excellent délai d'écoulement des programmes du groupe.

## ◆ Dividendes

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires du 2 mai 2019 la mise en paiement d'un dividende de 2,50 € par action, soit une progression de 19 % par rapport au dividende versé en 2018 au titre de 2017 (2,10 € 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 2019

Sur l'ensemble de l'exercice 2019, le chiffre d'affaires global devrait être stable par rapport à 2018 : la baisse attendue au 1<sup>er</sup> semestre du fait de la forte activité enregistrée par l'Immobilier d'Entreprise au 1<sup>er</sup> semestre 2018 devrait être compensée par une hausse sur le second semestre. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté au-dessus de 9 %.

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

## ◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ 2 mai 2019 : Assemblée Générale des actionnaires
- ✓ 10 juillet 2019 : Résultats 1<sup>er</sup> semestre 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 : Valerie Sicard  
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](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.

**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 millions d'euros

	T1 2019	T1 2018
Chiffre d'affaires	328,1	328,0
· Dont Logement	286,0	285,1
· Dont Tertiaire	41,0	40,7
· Dont Autres	1,1	2,2
Marge brute	63,4	63,4
Taux de marge brute (%)	19,3%	19,3%
Résultat opérationnel courant	26,9	27,4
Marge opérationnelle courante (%)	8,2%	8,3%
Ebit Ajusté *	29,6	30,6
Marge Ebit Ajusté (%)	9,0%	9,3%
Résultat net (pdg)	13,7	13,7
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,63	0,65

\* 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 21 073 535 actions au 28 février 2018 et 21 864 074 actions au 28 février 2019.

#### Compte de résultat consolidé\*

En milliers d'euros

	T1 2019	T1 2018
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>328 074</b>	<b>328 031</b>
Coût des ventes	-264 664	-264 666
<b>Marge brute</b>	<b>63 409</b>	<b>63 365</b>
Charges commerciales	-7 597	-8 617
Charges administratives	-15 528	-14 768
Charges techniques et services après-vente	-5 407	-5 376
Charges développement et programmes	-8 017	-7 218
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>26 861</b>	<b>27 386</b>
Autres charges et autres produits non courants	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26 861</b>	<b>27 386</b>
Coût de l'endettement financier net	-1 057	-1 910
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-8 970	-7 146
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	960	769
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>17 794</b>	<b>19 099</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4 048	5 352
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>13 747</b>	<b>13 747</b>

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

## Bilan consolidé\*

En milliers d'euros

	28 février 2019	30 novembre 2018
<b>ACTIF</b>		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	90 473	90 017
Immobilisations corporelles	8 357	8 407
Entreprises associées et co-entreprises	6 764	6 185
Autres actifs financiers non courants	1 464	1 826
Impôt différé actif	4 233	4 233
<b>Actif non courant</b>	<b>179 953</b>	<b>179 330</b>
Stocks	435 327	396 786
Créances clients	437 846	406 309
Autres créances	170 559	172 172
Trésorerie et équivalents de trésorerie	203 541	253 358
Paiements d'avance	1 437	1 100
<b>Actif courant</b>	<b>1 248 711</b>	<b>1 229 726</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 428 664</b>	<b>1 409 056</b>

	28 février 2019	30 novembre 2018
<b>PASSIF</b>		
Capital social	5 685	5 685
Primes, réserves et autres	240 172	168 816
Résultat net part du groupe	13 747	72 972
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>259 603</b>	<b>247 473</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	16 532	14 282
<b>Capitaux propres</b>	<b>276 135</b>	<b>261 755</b>
Provisions non courantes	33 769	33 402
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	148 654	199 652
Impôt différé passif	51 769	42 692
<b>Passif non courant</b>	<b>234 192</b>	<b>275 746</b>
Provisions courantes	2 193	2 265
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	4 868	3 705
Fournisseurs	754 374	705 958
Autres dettes	155 483	159 199
Encaissements d'avance	1 418	428
<b>Passif courant</b>	<b>918 337</b>	<b>871 555</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 428 664</b>	<b>1 409 056</b>

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

## ◆ Données opérationnelles

<b>Logement</b>	<b>T1 2019</b>	<b>T1 2018</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	286,0	285,1
· Dont Appartements	266,7	270,1
· Dont Maisons individuelles en village	19,8	15,0
Livraisons (LEU)	1 473	1 709
· Dont Appartements	1 408	1 647
· Dont Maisons individuelles en village	65	62
Réservations nettes (en nombre)	1 771	1 824
· Dont Appartements	1 675	1 774
· Dont Maisons individuelles en village	96	50
Réservations nettes (M€, TTC)	357,4	345,3
· Dont Appartements	325,5	328,5
· Dont Maisons individuelles en village	31,8	16,8
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 261	3 395
Backlog fin de période		
· En valeur (M€, HT)	1 975,3	1 677,2
- Dont Appartements	1 846,6	1 599,7
- Dont Maisons individuelles en village	128,6	77,5
· En mois d'activité	18,3	16,1
Réserve foncière fin de période (en nombre)	30 900	28 138
<b>Tertiaire</b>	<b>T1 2019</b>	<b>T1 2018</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	41,0	40,7
Réservations nettes (M€, TTC)	113,8	63,5
Backlog fin de période (M€, HT)	270,0	194,2