

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2019

- ✓ Progression sensible du Backlog (+7,9 %), qui dépasse 2,2 milliards d'euros, ainsi que du portefeuille foncier (+14,5 %)
- ✓ Une structure financière solide avec une capacité financière de 454,4 M€
- ✓ Perspective d'un dividende 2019 d'au moins 2,50 euros par action

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (S1 2019 vs S1 2018)

- **Réservations :**
 - Logement : 4 177 lots (+0,7 %)
807,8 M€ TTC (- 6,5 %)
 - Tertiaire : 118,6 M€
- **Délai d'écoulement Logement :**
5,1 mois stable vs S1 2018

◆ Principaux éléments financiers (S1 2019 vs S1 2018)

- **Chiffre d'affaires :**
Logement : 610,9 M€ (+0,3 %)
Global : 703,8 M€ (- 9,4 %)
- **Marge brute :**
135,6 M€, 19,3 % du CA
- **EBIT ajusté :**
67,7 M€, 9,6 % du CA
- **Résultat net - part du groupe :**
38,5 M€ (+1,9 %)
- **Trésorerie nette :**
54,6 M€ vs 50,0 M€ à fin 2018
- **Capacité financière :**
454,4 M€ (353,4 M€ à fin 2018)

◆ Principaux indicateurs de développement (S1 2019 vs S1 2018)

- **Backlog global :**
2 253,1 M€ (+7,9 %)
Dont Logement : 2 026,4 M€ (+13,5 %)
- **Portefeuille foncier Logement :**
32 109 lots (+14,5 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2019 (du 1^{er} décembre 2018 au 31 mai 2019). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats du 1^{er} semestre 2019 de Kaufman & Broad sont conformes à nos attentes. Ils s'inscrivent dans un marché du logement neuf qui devrait s'établir en retrait sur l'ensemble de l'année, à environ 115 000 logements. Cette baisse s'explique principalement par la chute de la délivrance des permis de construire.

A contrario, la demande de logements est toujours soutenue, ce qui se traduit, pour Kaufman & Broad, par la stabilisation du délai d'écoulement de nos programmes en dessous de six mois.

Les performances commerciales du 1^{er} semestre sont stables, comme anticipé. Toutefois, le ralentissement général de la délivrance des permis de construire pourrait conduire à une baisse des ouvertures commerciales sur le second semestre.

Au-delà, les hausses de la réserve foncière (+14,5 %) et du Backlog global (+7,9 %) confirment notre capacité à inscrire notre croissance dans la durée. L'augmentation du Backlog Logement de 13,5 %, qui dépasse désormais 2 milliards d'euros, donne une bonne visibilité à l'activité.

En Immobilier d'entreprise, le permis de construire sur l'îlot A7A8 dans le quartier d'Austerlitz a été déposé en mai dernier. Il recouvre une surface de 92 000 m² constituée notamment d'un ensemble de bureaux, de commerces, de logements et d'un hôtel. Il semble raisonnable d'envisager une obtention du permis fin 2020 / début 2021.

Dans ce contexte, Kaufman & Broad précise ses perspectives pour l'ensemble de l'exercice courant : le chiffre d'affaires 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 conformément aux attentes. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté au-dessus de 9 %. Le résultat net part du groupe serait au moins égal à celui de 2018. La structure financière et les résultats attendus devraient conduire à proposer au Conseil d'administration un dividende d'au moins 2,50 euros par action au titre de l'exercice 2019. »

Activité commerciale

✓ Pôle Logement

Au 1^{er} semestre 2019, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 807,8 millions d'euros (TTC), soit une baisse de 6,5 % par rapport au 1^{er} semestre 2018. En volume, elles s'établissent à 4 177 logements, en progression de 0,7 % par rapport à la même période de 2018.

Le délai d'écoulement des programmes qui s'est établi à 5,1 mois au 1^{er} semestre 2019, reste stable par rapport au 1^{er} semestre 2018 (5,1 mois).

L'offre commerciale, située à 97 % en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 3 575 logements à fin mai 2019 (3 527 logements à fin mai 2018).

✓ Répartition de la clientèle

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2019, les réservations en valeur (HT) des primo-accédants baisse de 23 % et représentent 15 % des ventes. Les second-accédants ont baissé de 16 % et représentent 9 % des ventes. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 32 % des ventes (26 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc a représenté 43% des réservations de logements, en progression de 10 % par rapport au 1^{er} semestre 2018, où elles représentaient 37 % des réservations. Par ailleurs, près de 52 % des réservations en blocs étaient des résidences gérées (tourisme, étudiants, affaires et seniors).

✓ Pôle Tertiaire

Au 1^{er} semestre 2019, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 118,6 millions d'euros TTC.

Le permis de construire sur l'îlot A7A8 dans le quartier d'Austerlitz a été déposé en mai dernier. Il recouvre une surface de près de 92 000 m² constituée notamment d'un ensemble de bureaux, de commerces, de logements et d'un hôtel. Au regard des échéances électorales à venir, il semble raisonnable d'envisager une obtention du permis fin 2020 / début 2021.

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 293 000 m² de surface de bureaux et environ 126 000 m² de surface logistique et d'activités.

Par ailleurs, environ 63 000 m² de surface de bureaux sont actuellement en construction.

Deux plateformes logistiques XXL totalisant environ de 150 000 m² ont été livrées au premier semestre à une filiale du groupe Casino et à Lapeyre (Groupe Saint Gobain).

A fin mai 2019, le backlog tertiaire s'élève à 226,7 millions d'euros.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 31 mai 2019, le backlog Logement s'établit à 2 026,4 millions d'euros (HT), soit 18,8 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 200 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 3 575 logements (217 programmes pour 3 527 logements à fin mai 2018.)

Le portefeuille foncier Logement représente 32 109 lots, il est en progression de 14,5 % par rapport à celui de fin mai 2018 et correspond à un chiffre d'affaires potentiel de près de quatre années d'activité.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 703,8 millions d'euros (HT), en baisse de 9,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2018.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 610,9 millions d'euros (HT), contre 608,8 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2018. Il représente 86,8 % du chiffre d'affaires du groupe. Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements est en baisse de 1,2 % comparé au 1^{er} semestre 2018 et s'élève à 566,6 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 44,3 millions d'euros (HT) contre 35,2 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2018.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'établit à 89,8 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2019, à comparer à 163,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute du 1^{er} semestre 2019 s'élève à 135,6 millions d'euros, à comparer à 150,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Le taux de marge brute s'établit à 19,3%, stable par rapport au 1^{er} semestre 2018 (19,3 %).

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 72,9 millions d'euros (10,4 % du chiffre d'affaires), contre 78,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018 (10,1 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 62,7 millions d'euros, à comparer à 71,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,9 % contre 9,2 % sur le 1^{er} semestre 2018.

L'EBIT ajusté du groupe s'élève à 67,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019 (à comparer à 77,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018). La marge d'EBIT ajusté s'élève à 9,6 % (10,0 % sur le 1^{er} semestre 2018).

Le résultat net - part du groupe du 1^{er} semestre 2019 ressort à 38,5 millions d'euros (vs 37,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018). Au 31 mai 2019, conformément à la norme IFRS IAS12, ce résultat net-part du groupe intègre une réduction de la charge d'impôt de 3,8 millions d'euros 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 54,6 millions d'euros au 31 mai 2019, à comparer à une trésorerie nette de 50,0 millions d'euros à fin 2018, soit une amélioration de 4,6 millions d'euros. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 204,4 millions d'euros, à comparer à 253,4 millions d'euros au 30 novembre 2018. La capacité financière s'élève à 454,4 millions d'euros (353,4 millions d'euros au 30 novembre 2018).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 105,9 millions d'euros, soit 7,1 % 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) ; retraité du montant du dividende 2018 payé le 14 juin 2019, il aurait été de 159,5 millions d'euros, soit 10,7 % du chiffre d'affaires. Sa maîtrise repose notamment sur l'excellent délai d'écoulement des programmes du groupe.

Le 6 mai 2019, Kaufman & Broad SA, a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 210 732 actions auto-détenues, pour une valeur de 7,2 millions d'euros portant ainsi le nombre de titre composant son capital de 21 864 074 à 21 653 342 actions.

◆ **Dividende**

Kaufman & Broad a procédé le 14 juin 2019 à la mise en paiement du dividende de 2,50 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2018 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 32,23 euros, correspondant à 95 % 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 2,50 euros par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

La période d'option était ouverte du 17 mai au 6 juin 2019 inclus. A la clôture de cette période, les actionnaires ayant choisi le paiement du dividende en actions ont représenté 8,96 % des actions de Kaufman & Broad S.A. Pour les besoins du paiement du dividende en actions, 1 50 690 actions nouvelles ont été émises, représentant 0,70 % du capital et 0,59 % des droits de vote de Kaufman & Broad S.A sur la base du capital et des droits de vote au 31 mai 2019. Le règlement livraison des actions et leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sont intervenus le 14 juin 2019.

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 48,7 M€ et a été versé le 14 juin 2019.

◆ **KB ACTIONS 2019**

Par un communiqué de presse publié le 13 mai 2019, Kaufman & Broad SA a annoncé la mise en place d'une offre d'actionariat "KB Actions 2019" réservée aux salariés du groupe et réalisée par augmentation de capital.

En complément des éléments relatifs à l'offre décrits dans le communiqué du 13 mai 2019, le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de l'offre d'actionariat a été fixé à 300 000 actions.

Avec l'offre d'actionariat "KB Actions 2019", Kaufman & Broad marque sa volonté d'associer plus étroitement l'ensemble de ses collaborateurs à la performance du Groupe en privilégiant une politique salariale ambitieuse

◆ **Perspectives 2019**

Sur l'ensemble de l'exercice courant, le chiffre d'affaires 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 conformément aux attentes. Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté au-dessus de 9 %. Le résultat net part du groupe serait au moins égal à celui de 2018, ce qui conduirait 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 septembre 2019 : Résultats du 3ème trimestre 2019 (après Bourse)

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) 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 2019	S1 2018
Chiffre d'affaires	703 751	776 864
· Dont Logement	610 915	608 821
· Dont Tertiaire	89 782	163 864
· Dont Autres	3 054	4 179
Marge brute	135 631	150 036
Taux de marge brute (%)	19,3%	19,3%
Résultat opérationnel courant	62 685	71 543
Marge opérationnelle courante (%)	8,9%	9,2%
Ebit Ajusté *	67 733	77 553
Marge Ebit Ajusté (%)	9,6%	10,0%
Résultat net (pdg)	38 500	37 770
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	1,78 €	1,73 €

* 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 mai 2018 et 21 653 342 actions au 31 mai 2019.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros

	S1 2019	S1 2018
Chiffre d'affaires	703 751	776 864
Coût des ventes	-568 120	-626 828
Marge brute	135 631	150 036
Charges commerciales	-14 768	-17 396
Charges administratives	-32 050	-34 409
Charges techniques et services après-vente	-11 150	-11 103
Charges développement et programmes	-14 978	-15 585
Résultat opérationnel courant	62 685	71 543
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	62 685	71 543
Coût de l'endettement financier net	-2 609	-5 144
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-15 126	-20 411
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	1 679	2 051
Résultat net de l'ensemble consolidé	46 628	48 039
Participations ne donnant pas le contrôle	8 128	10 269
Résultat net (part du groupe)	38 500	37 770

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

31 mai
2019

30 novembre
2018

ACTIF

Ecarts d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	91 083	90 017
Immobilisations corporelles	7 345	8 407
Entreprises associées et co-entreprises	6 751	6 185
Autres actifs financiers non courants	1 786	1 826
Impôt différé actif	4 233	4 233
Actif non courant	179 859	179 330
Stocks	456 691	396 786
Créances clients	405 862	406 309
Autres créances	166 663	172 172
Trésorerie et équivalents de trésorerie	204 432	253 358
Paiements d'avance	1 537	1 100
Actif courant	1 235 185	1 229 726
TOTAL ACTIF	1 415 045	1 409 056

PASSIF

Capital social	5 630	5 685
Primes, réserves et autres	186 180	168 816
Résultat net part du groupe	38 500	72 972
Capitaux propres part du groupe	230 309	247 473
Participations ne donnant pas le contrôle	16 748	14 282
Capitaux propres	247 057	261 755
Provisions non courantes	33 383	33 402
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	148 735	199 652
Impôt différé passif	57 676	42 692
Passif non courant	239 794	275 746
Provisions courantes	2 236	2 265
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	1 146	3 705
Fournisseurs	744 644	705 958
Autres dettes	178 776	159 199
Etat impôt courant	-	-
Encaissements d'avance	1 392	428
Passif courant	928 194	871 555
TOTAL PASSIF	1 415 045	1 409 056

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

◆ Données opérationnelles

Logement	S1 2019	S1 2018
Chiffre d'affaires (M€, HT)	610,9	608,8
· Dont Appartements	566,6	573,6
· Dont Maisons individuelles en village	44,3	35,2
Livraisons (LEU)	3 198	3 599
· Dont Appartements	3 036	3 443
· Dont Maisons individuelles en village	162	156
Réservations nettes (en nombre)	4 177	4 149
· Dont Appartements	4 006	3 968
· Dont Maisons individuelles en village	171	181
Réservations nettes (M€, TTC)	807,8	864,3
· Dont Appartements	754,3	811,0
· Dont Maisons individuelles en village	53,6	53,2
Offre commerciale fin de période (en nombre)	3 575	3 527
Backlog fin de période		
· En valeur (M€, HT)	2 026,4	1 784,7
- Dont Appartements	1 904,4	1 696,7
- Dont Maisons individuelles en village	121,9	88,0
· En mois d'activité	18,8	16,7
Réserve foncière fin de période (en nombre)	32 109	28 035

Tertiaire	S1 2019	S1 2018
Chiffre d'affaires (M€, HT)	89,8	163,8
Réservations nettes (M€, TTC)	118,6	346,2
Backlog fin de période (M€, HT)	226,7	302,1