

RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE 2020

- ✓ **Backlog global : 3,7 Mds€ (+67,0 %)**
- ✓ **Maintien d'une structure financière très solide :**
 - **Dettes financières nettes réduites à 27,5 M€¹**
 - **Capacité financière de 374,0 M€**
- ✓ **Confirmation des perspectives annoncées le 9 juillet 2020**

◆ Principaux éléments d'activité commerciale (9M 2020 vs 9M 2019)

- **Réservations globales :**
 - 2 175,7 M€ TTC (+72,0 %)
 - Logement : 1 077,4 M€ TTC (-6,0 %)
 - Soit 4 700 lots (-16,5%)
 - Tertiaire : 1 098,3 M€
- **Délai d'écoulement² Logement :**
 - 3,0 mois vs 5,7 mois (-2,7 mois)

◆ Principaux éléments financiers (9M 2020)

- **Chiffre d'affaires global :** 657,4 M€
 - Dont Logement : 585,7 M€
- **Marge brute :** 121,6 M€
- **EBIT :** 30,3 M€
- **Résultat net - part du groupe :** 10,6 M€
- **Dettes financières nettes¹ :** 27,5 M€
- **Capacité financière :** 374,0 M€

◆ Principaux indicateurs de développement (9M 2020 vs 9M 2019)

- **Backlog global :**
 - 3 697,0 M€ (+67,0 %)
 - Dont Logement : 2 389,5 M€ (+19,3 %)
- **Portefeuille foncier Logement :**
 - 35 594 lots (+6,4 %)

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2020 (du 1^{er} décembre 2019 au 31 août 2020). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Après un premier semestre marqué par la forte contraction de l'activité économique générale, le troisième trimestre de l'exercice 2020 de Kaufman & Broad a enregistré, comme anticipé, une reprise de l'activité sur ses chantiers.

Toutefois, au-delà de la crise sanitaire, le marché du Logement est pénalisé à ce jour par une très forte chute des attributions de permis de construire et des autorisations administratives associées. La baisse mécanique de l'offre commerciale en résultant a conduit à un recul des réservations, alors même que l'on constate toujours un fort appétit des investisseurs, institutionnels et des particuliers, sur l'ensemble de nos projets.

Nous poursuivons le déploiement de notre stratégie d'aménagement, reposant notamment sur la valorisation des friches industrielles et tertiaires. Parmi ces dernières, le projet A7A8 du quartier Austerlitz a vu fin juillet la finalisation de l'enquête publique.

L'intérêt croissant que nous constatons de la part des investisseurs institutionnels pour le Logement, dont les résidences gérées, souligne le regain d'intérêt pour cette classe d'actif, ainsi qu'en atteste la solidité des foncières résidentielles, dont les revenus ont été très peu impactés par la crise sanitaire.

Ainsi, conformément à notre stratégie et nous appuyant sur la solidité du bilan de Kaufman & Broad, avec une dette financière nette réduite à 27,5⁽¹⁾ millions d'euros et une capacité financière de 374,0 millions d'euros, nous poursuivons le développement de projets de résidences services en tant que développeur Investisseur-Exploitant.

Dans ce contexte, la solidité de la structure financière de Kaufman & Broad ainsi que le niveau historiquement élevé de son Backlog, tant en Immobilier d'entreprise et en logistique qu'en Logements, nous permettent de confirmer l'ensemble de nos perspectives telles qu'annoncées en juillet dernier.

Sur l'exercice 2020, le chiffre d'affaires devrait atteindre d'environ 1 milliard d'euros, avec un taux d'EBIT proche de 6 % et une quasi absence de dette nette. Pour 2021, le niveau du Backlog à fin août 2020 permet d'anticiper une progression du chiffre d'affaires de l'ordre de 30 %. Cette progression serait supérieure au cas où le projet A7A8 d'Austerlitz obtiendrait l'ensemble des autorisations administratives en 2021.

Ces perspectives reposent sur une situation économique et sociale compatible avec l'avancement des chantiers ainsi qu'un retour rapide à la normale dans l'attribution des permis de construire. »

¹ Sur la base d'une dette nette hors dette de loyers IFRS 16

² Sur la base des neuf premiers mois de l'année

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Sur les neuf premiers mois de 2020, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 1 077,4 millions d'euros (TTC), soit une baisse de 6,0 % par rapport aux neuf premiers mois 2019. En volume, elles s'établissent à 4 700 logements, en baisse de 16,5 % par rapport à la même période de 2019.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 3,0 mois sur neuf mois, en amélioration de 2,7 mois par rapport à la même période en 2019 (5,7 mois).

L'offre commerciale, avec 96 % des programmes situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 1 558 logements à fin août 2020 (3 569 logements à fin août 2019).

Répartition de la clientèle

Sur les neuf premiers mois 2020, les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants sont en baisse par rapport à la même période en 2019 et représentent 7 % des ventes. Les second-accédants représentent 5 % des ventes contre 9% pour la même période de 2019. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 23 % des ventes (dont 19 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc a progressé de 52 % et représente 65 % des ventes sur les neuf premiers mois de 2020, soit 610,7 millions d'euros.

Pôle Tertiaire

Sur les neuf premiers mois 2020, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 1 098,3 millions d'euros TTC.

Kaufman et Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 150 000 m² de surfaces de bureaux et environ 75 000 m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, près de 30 000 m² de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ainsi que plus de 32 500 m² de surfaces logistiques. Enfin, il reste près de 120 000 m² de surfaces de bureaux à signer.

A fin août 2020, le *backlog* tertiaire s'élève à 1 307,5 millions d'euros.

Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 31 août 2020, le *backlog* Logement s'établit à 2 389,5 millions d'euros (HT), soit 28,7 mois d'activité. A la même date, Kaufman & Broad comptait 150 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 1 558 logements (208 programmes pour 3 569 logements à fin août 2019).

Le portefeuille foncier Logement représente 35 594 lots. Il est en progression de 6,4 % par rapport à celui de fin août 2019 et correspond à plus de 4 années d'activité commerciale.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 657,4 millions d'euros (HT), en recul de 36,2 % par rapport à la même période de 2019.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 585,7 millions d'euros (HT), contre 920,1 millions d'euros (HT) sur les neuf premiers mois de 2019. Il représente 89,1 % du chiffre d'affaires du groupe. Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements baisse de 37,7 % comparé aux neuf premiers mois 2019 et s'établit à 529,7 millions d'euros (HT). Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles en village s'établit à 56,1 millions d'euros (HT) contre 69,4 millions d'euros (HT) sur la même période de 2019.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'établit à 67,4 millions d'euros (HT), à comparer à 104,7 millions d'euros sur la même période de 2019.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute des neuf premiers mois 2020 s'élève à 121,6 millions d'euros, à comparer à 206,3 millions d'euros en 2019. Le taux de marge brute s'établit à 18,5 %, en baisse de 41,1 % par rapport à celui de la même période en 2019.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 91,3 millions d'euros (13,9 % du chiffre d'affaires), contre 106,8 millions d'euros pour la même période en 2019 (10,4 % du chiffre d'affaires).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 30,3 millions d'euros, à comparer à 99,6 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2019. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 4,6 % contre 9,7 % à la même période en 2019.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 19,6 millions d'euros sur les neuf premiers mois 2020 (à comparer à 67,2 millions à la même période en 2019). Les participations ne donnant pas le contrôle (intérêts des minoritaires) s'élève à 9,0 millions d'euros contre 11,8 millions d'euros à la même période en 2019.

Le résultat net - part du groupe ressort à 10,7 millions d'euros (vs 55,3 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2019).

Au 31 août 2020, conformément à la norme 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

Durant la pandémie de Covid-19, la plupart des chantiers du groupe ont été à l'arrêt, total ou partiel, et l'activité commerciale fortement ralentie. Cette situation a eu des conséquences défavorables significatives sur la situation financière du groupe, dont les encaissements ont été quasiment nuls durant cette période en l'absence de nouveaux appels de fonds alors que le règlement des situations de travaux du premier trimestre devenait exigible.

Kaufman & Broad n'a pas demandé le report ou la suspension du paiement de ses charges fiscales et sociales ou sollicité des prêts bancaires garantis par l'Etat, mis en place dans le cadre des mesures de soutien à l'économie. Afin de renforcer encore davantage sa situation de trésorerie déjà solide et d'assurer le financement de ses besoins généraux dans ce contexte, le groupe a notamment procédé en mars 2020 à titre conservatoire au tirage d'un montant de 150 millions d'euros, remboursable sur la ligne de crédit « RCF »

La dette financière nette (hors dette IFRS 16) s'établit à 27,5 millions d'euros au 31 août 2020, à comparer à une trésorerie nette positive de 3,6 millions d'euros à fin août 2019. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 162,0 millions d'euros, à comparer à 154,4 millions d'euros au 31 août 2019. La capacité financière s'élève à 374,0 millions d'euros à comparer à 404,4 millions d'euros à fin août 2019 (et 458,1 millions d'euros à fin novembre 2019).

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 201,8 millions d'euros, soit 18,3 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants, à comparer à 150,1 millions d'euros au 30 novembre 2019 (10,2 % du chiffre d'affaires). Sa maîtrise repose notamment sur l'excellent délai d'écoulement des programmes du groupe. Au 31 août 2019, le besoin en fonds de roulement s'élevait à 174,6 millions d'euros, soit 11,7 % du chiffre d'affaires.

◆ Perspectives

Concernant les perspectives 2020, Kaufman & Broad envisage un chiffre d'affaires d'environ 1 milliard d'euros, un taux d'EBIT proche de 6 % et une quasi absence de dette nette.

Pour 2021, le niveau du Backlog à fin août 2020 permet d'anticiper une progression du chiffre d'affaires de l'ordre de 30 %. Cette progression serait supérieure au cas où le projet A7/A8 d'Austerlitz obtiendrait l'ensemble des autorisations administratives en 2021.

Ces perspectives reposent sur une situation économique et sociale compatible avec l'avancement des chantiers ainsi qu'un retour rapide à la normale dans l'attribution des permis de construire.

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

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche
01 41 43 44 73

Infos-invest@ketb.com

Relations Presse

Agence Shadow

Alice Polack - 06 33 71 91 58

alicepolack@shadowcommunication.fr

Aurélie Vinzent - 06 58 66 80 49

aurelievinzent@shadowcommunication.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.

Certaines informations incluses dans ce communiqué de presse ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future de Kaufman & Broad et l'environnement économique dans lequel Kaufman & Broad exerce ses activités, qui est significativement impacté par la crise sanitaire actuelle. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les résultats réels pourraient être significativement différents de ceux qui sont présentés, explicitement ou implicitement, dans ces déclarations prospectives. Les déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont soumises à des risques et incertitudes difficiles à prévoir et généralement en dehors du contrôle de Kaufman & Broad. Outre la crise sanitaire actuelle, ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés au Chapitre 1.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2019 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 31 mars 2020 sous le numéro D.20-0231, disponible sur le site de la Société (www.kaufmanbroad.fr) et celui de l'AMF (www.amf-france.org). Le présent communiqué de presse inclut uniquement des informations résumées et ne prétend pas être exhaustif.

◆ 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 : correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes.

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 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	T3 2020	9M 2020	T3 2019 ⁽¹⁾	9M 2019 ⁽¹⁾
Chiffre d'affaires	272 420	657 384	325 926	1 029 677
· Dont Logement	233 451	585 718	309 199	920 114
· Dont Tertiaire	37 390	67 406	14 876	104 658
· Dont Autres	1 579	4 260	1 851	4 906
Marge brute	48 130	121 622	65 672	206 351
Taux de marge brute (%)	17,7%	18,5%	20,1%	20,0%
Résultat opérationnel courant	18 067	30 343	29 812	99 596
Marge opérationnelle courante (%)	6,6%	4,6%	9,1%	9,7%
Résultat net (pdg)	8 502	10 647	16 076	55 340
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,38	0,48	0,74	2,53

(1) Retraitement par suite de l'arrêt de la capitalisation des frais financiers suite au changement d'interprétation de la norme IAS23 et à un reclassement de la charge de CVAE du poste charges opérationnelles au poste impôt sur les résultats.

** Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 21 864 074 actions au 31 août 2019 et 22 088 023 actions au 31 août 2020.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros	T3 2020	9M 2020	T3 2019 **	9M 2019 **
Chiffre d'affaires	272 420	657 384	325 926	1 029 677
Coût des ventes	-224 290	-535 762	-260 254	-823 326
Marge brute	48 130	121 622	65 672	206 351
Charges commerciales	-4 697	-14 016	-6 968	-21 736
Charges administratives	-13 163	-38 719	-15 742	-45 741
Charges techniques et services après-vente	-5 371	-14 835	-5 610	-16 760
Charges développement et programmes	-6 832	-23 710	-7 539	-22 518
Résultat opérationnel courant	18 067	30 343	29 812	99 596
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	0
Résultat opérationnel	18 067	30 343	29 812	99 596
Coût de l'endettement financier net	-3 018	-8 434	-2 532	-8 989
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-4 713	-3 655	-8 234	-25 814
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	909	1 359	698	2 371
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 246	19 612	19 744	67 164
Participations ne donnant pas le contrôle (P&L)	2 744	8 965	3 668	11 826
Résultat net (part du groupe)	8 502	10 647	16 076	55 338

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

** Retraitement par suite de l'arrêt de la capitalisation des frais financiers suite au changement d'interprétation de la norme IAS23 et à un reclassement de la charge de CVAE du poste charges opérationnelles au poste impôt sur les résultats.

Bilan consolidé*

En milliers d'euros	31 août 2020	30 novembre 2019**
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	91 214	91 209
Immobilisations corporelles	5 566	5 976
Droit d'utilisation IFRS16	17 225	0
Entreprises associées et co-entreprises	6 993	5 929
Autres actifs financiers non courants	1 487	1 756
Impôt différé actif	4 002	4 002
Actif non courant	195 148	177 533
Stocks	408 561	455 976
Créances clients	435 828	511 907
Autres créances	172 904	211 501
Trésorerie et équivalents de trésorerie	161 996	208 102
Paiements d'avance	421	1 435
Actif courant	1 179 710	1 388 921
TOTAL ACTIF	1 374 858	1 566 454
	31 août 2020	30 novembre 2019**
PASSIF		
Capital social	5 743	5 743
Primes, réserves et autres	226 801	198 527
Résultat net part du groupe	10 647	76 272
Capitaux propres part du groupe	243 191	282 160
Intérêts minoritaires	13 991	10 953
Capitaux propres	257 182	293 113
Provisions non courantes	38 226	37 706
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	148 948	148 900
Dette financière de loyers IFRS16 (part > 1 an)	11 100	0
Impôt différé passif	53 709	50 346
Passif non courant	251 983	236 952
Provisions courantes	3 850	2 529
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	40 592	3 189
Dette financière de loyers IFRS16 (part < 1 an)	5 345	0
Fournisseurs	723 221	907 498
Autres dettes	92 265	123 047
Encaissements d'avance	420	126
Passif courant	865 693	1 036 389
TOTAL PASSIF	1 374 858	1 566 454

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

**Retraitement par suite de l'arrêt de la capitalisation des frais financiers suite au changement d'interprétation de la norme IAS23 et à un reclassement de la charge de CVAE du poste charges opérationnelles au poste impôt sur les résultats.

Données opérationnelles*

Logement	T3 2020	9M 2020	T3 2019	9M 2019
Chiffre d'affaires (M€, HT)	233,5	585,7	309,2	920,1
· Dont Appartements	210,6	529,7	284,1	850,7
· Dont Maisons individuelles en village	22,9	56,1	25,1	69,4
Livraisons (LEU)	1 219	3 104	1 555	4 753
· Dont Appartements	1 120	2 870	1 454	4 490
· Dont Maisons individuelles en village	99	234	101	263
Réservations nettes (en nombre)	1 065	4 700	1 449	5 626
· Dont Appartements	996	4 356	1 348	5 354
· Dont Maisons individuelles en village	69	344	101	272
Réservations nettes (M€, TTC)	205,5	1 077,4	338,6	1 146,4
· Dont Appartements	186,3	976,2	311,7	1 065,9
· Dont Maisons individuelles en village	19,1	101,3	26,9	80,5
Offre commerciale fin de période (en nombre)	1 558		3 569	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 389,5		2 002,5	
- Dont Appartements	2 250,2		1 883,0	
- Dont Maisons individuelles en village	139,3		119,5	
· En mois d'activité	28,7		18,1	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	35 594		33 445	
Tertiaire	T3 2020	9M 2020	T3 2019	9M 2019
Chiffre d'affaires (M€, HT)	37,4	67,4	14,9	104,7
Réservations nettes (M€, TTC)	18,4	1 098,3	0,2	118,7
Backlog fin de période (M€, HT)	1 307,0		211,0	

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