

KAUFMAN BROAD

COMMUNIQUE DE PRESSE – POUR DIFFUSION IMMEDIATE

RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2011

[NON ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITES]

- **Bonne progression de l'activité**
 - **Chiffre d'affaires Logement : +20%**
- **Poursuite de l'amélioration des indicateurs financiers**
 - **Taux de marge brute : 19% (+2 points)**
 - **Marge opérationnelle courante : 7,7% (+2,3 points)**
 - **Dette financière nette : 111,5 M€**
- **Bonne visibilité sur l'activité future**
 - **Portefeuille foncier : près de 16 500 logements**
 - **Backlog Logement : +25,6%**
- **Confirmation des perspectives 2011**
 - **Croissance du chiffre d'affaires de l'ordre de 10%**
 - **Résultat net (pdg) plus que doublé**

Paris, le 14 avril 2011 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} trimestre 2011 (du 01/12/10 au 28/02/11).

Principales données consolidées

(en millions d'euros)	T1 2011	T1 2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	232,9	195,4	+ 19,2%
Marge Brute	44,2	33,2	+ 33,3%
<i>Taux de marge brute</i>	19,0%	17,0%	+ 2,0 pts
Résultat opérationnel courant	17,9	10,5	+ 71,0%
<i>Marge opérationnelle courante</i>	7,7%	5,4%	+ 2,3 pts
Résultat net (pdg)	7,3	1,4	ns

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Les résultats du 1^{er} trimestre s'inscrivent dans la dynamique d'amélioration constatée tout au long de l'exercice 2010. L'activité commerciale continue de progresser, avec un taux d'écoulement des nouvelles opérations proche de 20%.* »

Tous les indicateurs financiers sont en amélioration, qu'il s'agisse du taux de marge brute, de la marge opérationnelle courante ou de la dette financière nette.

Le renouvellement du portefeuille foncier se poursuit activement. Il représente aujourd'hui près de 16 500 logements, soit plus de deux années d'activité. Le backlog Logement progresse de plus de 25% et s'établit à plus d'un milliard d'euros.

L'exercice 2011 se présente favorablement et permet de confirmer, à conditions de marché identiques, une croissance du chiffre d'affaires de l'ordre de 10%. Le résultat net part du groupe, quant à lui, devrait plus que doubler sous l'effet, notamment, de l'amélioration du taux de marge brute et de la bonne maîtrise des charges opérationnelles et des frais financiers. »

◆ **Bonne progression du chiffre d'affaires Logement : +20%**

Le **chiffre d'affaires** du 1^{er} trimestre 2011 s'établit à 232,9 millions d'euros (HT), en progression de 19,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Il a été favorablement impacté par la signature de nombreux actes de vente dans le cadre du dispositif Scellier non BBC à 25%.

Le chiffre d'affaires **Logement** s'établit à 230,0 millions d'euros, en hausse de 20,0%. Il représente 98,8% du chiffre d'affaires total. L'Ile-de-France représente 35,5% du chiffre d'affaires Logement.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Appartements** s'établit à 211,6 millions d'euros, en progression de 31,4%. Il représente 92,0% du chiffre d'affaires Logement. Le chiffre d'affaires des **Maisons individuelles en village** s'est élevé à 18,4 millions d'euros, à comparer à 30,7 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2010. Au cours du 1^{er} trimestre 2011, 1 365 logements (LEU) ont été livrés contre 1 104 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente.

◆ **Hausse de 18% des réservations globales**

Les **réservations globales** en **valeur** ont progressé de 18,0%, passant de 271,3 millions d'euros (TTC) au 1^{er} trimestre 2010 à 320,2 millions d'euros (TTC) au 1^{er} trimestre 2011.

Les **réservations de logements** en **valeur** ont progressé de 3,4% pour s'établir à 276,4 millions d'euros (TTC). En **volume**, elles ont augmenté de 3,9% (1 264 réservations contre 1 217 réservations au 1^{er} trimestre 2010). Il est à noter que **l'offre commerciale** du 1^{er} trimestre 2011 est restée faible et comparable à celle du 1^{er} trimestre 2010 (2 295 logements à la vente au 1^{er} trimestre 2011 contre 2 234 au 1^{er} trimestre 2010).

Il a été constaté au 1^{er} trimestre 2011 une progression des réservations des premiers accédants à la propriété, qui représentent en valeur 27% des réservations contre 13% au 1^{er} trimestre 2010, sous l'effet du « Prêt à Taux Zéro + ».

Le **taux d'écoulement** mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au cours du 1^{er} trimestre 2011 s'établit à 20%, un niveau toujours extrêmement élevé.

Les **réservations de bureaux en valeur** s'élèvent à 41,9 millions d'euros (TTC).

◆ **Progression du taux de marge brute et de la marge opérationnelle courante, poursuite de la baisse de la dette financière nette**

La **marge brute** s'élève à 44,2 millions d'euros, en progression de 33,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Le **taux de marge brute** augmente de 2 points et s'établit à 19,0%.

Le **résultat opérationnel courant** croît de 71,0% et s'établit à 17,9 millions d'euros. Cette progression plus forte que celle de la marge brute s'explique par le bon contrôle des charges opérationnelles, qui n'augmentent que de 3,6 millions d'euros. Elles ne représentent ainsi que 11,3% du chiffre d'affaires au 1^{er} trimestre 2011 contre 11,6% au 1^{er} trimestre 2010.

La **marge opérationnelle courante** augmente de 2,3 points et s'élève à 7,7%, contre 5,4% au 1^{er} trimestre 2010.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 5,1 millions d'euros. La sensible amélioration par rapport au 1^{er} trimestre 2010, où il s'élevait à 8,8 millions d'euros, s'explique par la réduction de la dette financière nette.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 7,3 millions d'euros, à comparer à 1,4 million d'euros au 1^{er} trimestre 2010.

Au 28 février 2011, la trésorerie s'élève à 241,9 millions d'euros, en progression de plus de 100 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2010. Cette amélioration notable s'explique principalement par la forte baisse du **besoin en fonds de roulement**, qui passe de 176 millions d'euros au 30 novembre 2010 à 88,4 millions d'euros au 28 février 2011. Le besoin en fonds de roulement s'établit à 9,1% du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 18,8% à fin novembre 2010 et 20,3% à fin février 2010.

La **dette financière nette** s'établit à 111,5 millions d'euros au 28 février 2011, en baisse de plus de 100 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2010 et de 162,7 millions d'euros par rapport au 28 février 2010.

◆ Confirmation des bonnes perspectives d'activité

Le développement du portefeuille foncier se poursuit activement. Kaufman & Broad a ainsi signé au cours du 1^{er} trimestre 2011 des promesses d'achat de terrains représentant 3 317 logements, portant le portefeuille foncier de la société à 16 480 logements soit 2,3 ans d'activité.

Le **backlog** (carnet de commandes) **Logement** s'établit au 28 février 2011 à 1 005,5 millions d'euros (HT) contre 800,3 millions d'euros (HT) au 28 février 2010, en hausse de 25,6%.

Au 28 février 2011, Kaufman & Broad comptait 131 programmes de logements en cours de commercialisation (à comparer à 140 au 1^{er} trimestre 2010) dont 17 en Île-de-France et 114 en Régions. Kaufman & Broad prévoit de lancer, en 2011, 163 programmes nouveaux représentant près de 9 900 logements contre 101 en 2010, représentant 6 996 logements.

Au prochain trimestre, 52 **lancements de programmes** sont prévus (à comparer à 28ancements au 2^{ème} trimestre 2010), représentant plus de 2 800 logements (15ancements en Île-de-France représentant 980 logements et 37ancements en Régions représentant 1 829 logements).

◆ Prochaine publication périodique : résultats du 1^{er} semestre 2011 le 8 juillet 2011.

Glossaire

Taux d'écoulement : il représente le nombre de réservations rapporté à la moyenne de l'offre commerciale de la période.

Portefeuille foncier : représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (une promesse de vente ...etc) 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 d'appartements incluant des immeubles mixtes (appartements / locaux d'activité / commerce / bureau), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

Units : Les Units ou Unités permettent de définir le nombre de logement 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.

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.

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.

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.

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.

Depuis plus de 40 ans, Kaufman & Broad conçoit, développe, construit 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.

Contacts**Directeur Général Adjoint Finance**

Bruno Coche

01 41 43 44 73

Infos-investimmo@ketb.com

Relations Presse

Delphine Peyrat – Wise Conseil

06 38 81 40 00

Site : www.ketb.com

Le présent document contient des informations prospectives. Celles-ci sont susceptibles d'être affectées par des facteurs, connus et inconnus, difficilement prévisibles et non maîtrisés par KBSA, qui peuvent impliquer que les résultats diffèrent significativement des perspectives exprimées, induites ou prévues par les déclarations de la société. Ces risques comprennent notamment ceux qui sont énumérés sous la rubrique « Facteurs de Risques » du Document de Référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.11-0207 le 31 mars 2011.

KAUFMAN & BROAD S.A.

Compte de résultat consolidé* (en milliers d'euros)

Au 28 février 2011

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

	T1 2011	T1 2010
Chiffre d'affaires	232 945	195 360
Coût des ventes	-188 754	-162 197
Marge brute	44 191	33 163
Charges commerciales	-5 902	- 5 394
Charges administratives	-15 064	- 13 155
Charges techniques et services après vente	-3 808	- 3 572
Autres charges et autres produits	-1 504	-568
Résultat opérationnel courant	17 913	10 474
Autres charges et autres produits non courants	369	490
Résultat opérationnel	18 282	10 964
Coût de l'endettement financier net	-5 110	-8 764
Impôt sur les résultats	-2 123	-807
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	609	118
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 658	1 511
Participations ne donnant pas le contrôle	4 398	122
Résultat net (part du groupe)	7 260	1 389

Kaufman & Broad S.A.

Bilan consolidé* (en milliers d'euros)

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

ACTIF	28/02/2011	30/11/2010
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	83 096	82 310
Immobilisations corporelles	6 081	5 988
Entreprises associées et co-entreprises	6 139	5 359
Autres actifs financiers non courants	14 610	12 678
Actif non courant	178 437	174 846
Stocks	179 073	246 146
Créances clients	193 508	203 325
Autres créances	158 882	199 515
Trésorerie et équivalents de trésorerie	241 879	140 430
Paiements d'avance	362	718
Actif courant	773 704	790 134
TOTAL ACTIF	952 141	964 980
PASSIF	28/02/11	30/11/10
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	101 864	80 094
Résultat net part du groupe	7 260	18 063
Capitaux propres part du groupe	114 736	103 769
Participations ne donnant pas le contrôle	13 514	11 785
Capitaux propres	128 250	115 554
Provisions	20 044	20 961
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	349 311	351 549
Impôt différé passif	13 428	8 857
Passif non courant	382 783	381 367
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	4 116	567
Fournisseurs	358 329	377 292
Autres dettes	77 541	88 939
Encaissements d'avance	1 122	1 261
Passif courant	441 108	468 059
TOTAL PASSIF	952 141	964 980

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	T1 2011	T1 2010	T1 2009
Réservations nettes (en unités)	9	144	67
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	4 125	37 755	18 903
Backlog (en milliers d'euros - HT)	49 918	101 389	96 980
Backlog (en mois d'activité) *	5,3	8,6	8,0
Livraisons (en LEU)	76	124	89

	Appartements		
	T1 2011	T1 2010	T1 2009
Réservations nettes (en unités)	1 255	1 073	908
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	272 243	229 493	155 350
Backlog (en milliers d'euros - HT)	955 590	698 894	741 686
Backlog (en mois d'activité) *	13,6	10,6	10,0
Livraisons (en LEU)	1 289	980	1 009

	Immobilier d'entreprise		
	T1 2011	T1 2010	T1 2009
Réservations nettes (en m ²)	11 489	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	41 910	-	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	35 926	605	6 045

* calculé par rapport au chiffre d'affaires glissant sur les douze derniers mois