

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2011

(ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION)

- **Bonne progression de l'activité**
 - ✓ Augmentation sensible du chiffre d'affaires : +17,8%
 - ✓ Progression des réservations globales en valeur : +7,3%
- **Amélioration continue des indicateurs financiers**
 - ✓ Taux de marge brute : 19,2% (+2,1 points)
 - ✓ Marge opérationnelle courante : 7,2% (+2,2 points)
 - ✓ Dette financière nette : 67,7 M€ (baisse de 153 M€ vs 31 mai 2010)
- **Excellente visibilité sur l'activité future**
 - ✓ Portefeuille foncier : 18 103 logements (+28% vs 30 nov. 2010)
 - ✓ Backlog Logement en valeur : +20,5%
- **Confirmation des perspectives 2011**
 - ✓ Croissance du chiffre d'affaires de l'ordre de 10%
 - ✓ Résultat net (pdg) plus que doublé
- **Nouveaux axes de croissance**
 - ✓ Résidences-Services Seniors
 - ✓ Immobilier d'Entreprise

Paris, le 8 juillet 2011 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre 2011 (du 1^{er} décembre 2010 au 31 mai 2011).

Principales données consolidées

<i>(en millions d'euros)</i>	S1 2011	S1 2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	454,4	385,7	+17,8 %
Marge Brute	87,2	65,9	+32,3 %
<i>Taux de marge brute</i>	19,2%	17,1 %	+2,1 pts
Résultat opérationnel courant	32,7	19,4	+68,0 %
<i>Marge opérationnelle courante</i>	7,2%	5,0%	+2,2 pts
Résultat net (pdg)	13,7	2,3	ns

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Les résultats du 1^{er} semestre sont satisfaisants tant en termes d'activité que sur le plan financier. Ils s'inscrivent dans un contexte où l'offre commerciale reste toujours faible et la demande soutenue. Les réservations de logements en valeur restent*

stables par rapport au 1^{er} trimestre 2011, à un niveau toujours élevé. La progression des réservations réalisées dans le cadre du « Prêt à Taux Zéro + » compense le recul de celles réalisées dans le cadre du dispositif Scellier. Le taux d'écoulement mensuel moyen des opérations lancées au cours du 2^{ème} trimestre 2011 s'établit à 25%.

Tous les indicateurs financiers s'améliorent sensiblement, 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 de façon favorable. Il représente aujourd'hui près de 18 100 logements, soit près de trois années d'activité. Le backlog Logement progresse de plus de 20% et s'établit à 1,15 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 par 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.

Par ailleurs, Kaufman & Broad a décidé d'élargir sa gamme de produits, notamment en proposant une nouvelle gamme de Maisons Individuelles en Villages, et veut développer des logements innovants destinés aux seniors et aux étudiants. Kaufman & Broad entend aussi redynamiser son activité d'immobilier d'entreprise»

➤ **Augmentation sensible du chiffre d'affaires global : +17,8%**

Le **chiffre d'affaires** du 1^{er} semestre 2011 s'élève à 454,4 millions d'euros (HT) contre 385,7 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2010, en progression de 17,8%.

Le chiffre d'affaires **Logement** s'établit à 437,0 millions d'euros, en hausse de 15,6%. Il représente 96,2% du chiffre d'affaires global. L'Ile-de-France représente 36,9% du chiffre d'affaires Logement.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Appartements** s'établit à 402,0 millions d'euros, en progression de 28,2%. Il représente 92,0% du chiffre d'affaires Logement. Le chiffre d'affaires des **Maisons individuelles en village** s'élève à 35,0 millions d'euros, à comparer à 64,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010. Au cours du 1^{er} semestre 2011, 2 568 logements (LEU) ont été livrés contre 2 203 logements (LEU) au cours du même semestre de l'année précédente, soit une progression de 16,6%.

Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 2,3 millions d'euros et le chiffre d'affaires de l'activité **Immobilier d'Entreprise** à 12,1 millions d'euros, essentiellement réalisée sur une opération portant sur 8 470 m² SHON à Marseille.

➤ **Progression des réservations globales en valeur : + 7,3%**

Les **réservations globales en valeur** progressent de 7,3%, passant de 681,8 millions d'euros (TTC) au 1^{er} semestre 2010 à 731,3 millions d'euros (TTC) au 1^{er} semestre 2011.

Au 1^{er} semestre 2011, les **réservations de logements** sont stables par rapport aux réservations réalisées au cours du 1^{er} semestre 2010, situées à un niveau très élevé.

La progression sensible des réservations des primo-accédants à la propriété se confirme sur l'ensemble du 1^{er} semestre, compensant ainsi le recul des réservations réalisées dans le cadre du dispositif Scellier.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2011, les **réservations de logements en valeur** progressent de 0,4%, à 409,6 millions d'euros (TTC) contre 407,8 millions d'euros (TTC). En **volume**, elles s'établissent à 2 030 réservations contre 2 048 réservations au 2^{ème} trimestre 2010. Elles se comparent favorablement par rapport au niveau très élevé constaté au 2^{ème} trimestre 2010, où les réservations avaient progressé de 55% par rapport au 2^{ème} trimestre 2009.

Le **taux d'écoulement** mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au cours du 2^{ème} trimestre 2011 s'établit à 25%.

Les **réservations de bureaux en valeur** s'élèvent à 41,7 millions d'euros (TTC).

L'**offre commerciale** à la fin du 1^{er} semestre 2011 s'établit à 2 968 logements à la vente contre 2 154 logements en fin de 1^{er} semestre 2010.

➤ **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 87,2 millions d'euros, en progression de 32,3% par rapport au 1^{er} semestre 2010. Le **taux de marge brute** augmente de 2,1 points et s'élève à 19,2%. Au 2^e trimestre, il s'établit à 19,4 %. Cette amélioration notable reflète l'importance croissante des programmes lancés depuis fin 2009.

Il est à noter qu'à partir du deuxième semestre 2011, ne rentreront dans le chiffre d'affaires que des programmes initiés à partir de fin 2009 et portant des taux de marge brute conformes aux critères de rentabilité de Kaufman & Broad.

Le **résultat opérationnel courant** croît de 68,0% et s'établit à 32,7 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 17,4 % soit 8,1 millions d'euros par rapport à la période comparable de 2010. Elles représentent 12,0% du chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2011.

La **marge opérationnelle courante** augmente de 2,2 points et s'élève à 7,2%, contre 5,0% au 1^{er} semestre 2010.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 7,3 millions d'euros, à comparer à 17,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010. Cette sensible amélioration s'explique par la réduction de la dette financière nette.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 13,7 millions d'euros, à comparer à 2,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010.

La **dette financière nette** s'établit à 67,7 millions d'euros au 31 mai 2011, en baisse de près de 144 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2010, et de 153 millions d'euros par rapport au 31 mai 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 46,4 millions d'euros au 31 mai 2011. Le besoin en fonds de roulement s'établit à 4,6% du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 15,6% au 31 mai 2010.

Au 31 mai 2011, la **trésorerie** s'élève à 283,3 millions d'euros, en progression de près de 143 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2010.

➤ **Confirmation des bonnes perspectives d'activité**

Le développement du **portefeuille foncier** se poursuit activement. A la fin du 1^{er} semestre 2011, il représente 18 103 logements, en hausse de 28% par rapport au 30 novembre 2010, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à près de trois ans d'activité.

Le **backlog** (carnet de commandes) **Logement** s'établit au 31 mai 2011 à 1 144,6 millions d'euros (HT) contre 949,9 millions d'euros (HT) au 31 mai 2010, en hausse de 20,5%.

Au 31 mai 2011, Kaufman & Broad compte 168 programmes de logements en cours de commercialisation (à comparer à 161 au 1^{er} semestre 2010) dont 33 en Île-de-France et 135 en Régions.

Au prochain trimestre, 29 **lancements de programmes** sont prévus (à comparer à 23ancements au 3^{ème} trimestre 2010), représentant plus de 1 758 logements (10ancements en Île-de-France représentant 832 logements et 19ancements en Régions représentant 926 logements).

➤ **Nouveaux axes de croissance**

Après avoir adapté son offre commerciale aux conditions de marché, redéveloppé son portefeuille foncier et restauré ses équilibres financiers, Kaufman et Broad s'est engagé dans de nouveaux développements pour répondre aux besoins du marché, particulièrement en renouvelant la gamme de **Maisons Individuelles en Village**, en proposant des produits innovants destinés aux **seniors** et aux **étudiants**, et en relançant son activité sur le marché de **l'immobilier d'entreprise**.

- **Prochaine publication périodique** : résultats du 3^{ème} trimestre 2011 le 30 septembre 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-invest@ketb.com

Relations Presse

Delphine Peyrat – Wise Conseil
06 38 81 40 00
dpeyratstricker@wiseconseil.com

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 31 mai 2011

* (arrêté par le Conseil d'Administration)

	1^{er} semestre 2011	1^{er} semestre 2010
Chiffre d'affaires	454 437	385 676
Coût des ventes	-367 241	-319 776
Marge brute	87 196	65 900
Charges commerciales	-12 815	-10 832
Charges administratives	-30 319	-27 177
Charges techniques et services après vente	-7 831	-7 102
Autres charges et autres produits	-3 580	-1 354
Résultat opérationnel courant	32 651	19 435
Autres charges et autres produits non courants	269	3 206
Résultat opérationnel	32 920	22 641
Coût de l'endettement financier net	-7 264	-17 055
Impôt sur les résultats	-6 659	-378
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	649	562
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	-	-1 000
Résultat net de l'ensemble consolidé	19 646	4 770
Participations ne donnant pas le contrôle	5 992	2 446
Résultat net (part du groupe)	13 654	2 324
Résultat par action (€)	0,63	0,11

Kaufman & Broad S.A.

Bilan consolidé *

(en milliers d'euros)

* (arrêté par le Conseil d'Administration)

ACTIF	31 mai 2011	30 nov. 2010
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	83 078	82 310
Immobilisations corporelles	6 855	5 988
Entreprises associées et co-entreprises	6 037	5 359
Autres actifs financiers non courants	8 567	12 678
Actif non courant	173 048	174 846
Stocks	179 603	246 146
Créances clients	183 737	203 325
Autres créances	156 114	199 515
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283 262	140 430
Paiements d'avance	489	718
Actif courant	803 205	790 134
TOTAL ACTIF	976 253	964 980

PASSIF	31 mai 2011	30 nov. 2010
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	98 312	80 094
Résultat net part du groupe	13 654	18 063
Capitaux propres part du groupe	117 578	103 769
Participations ne donnant pas le contrôle	6 410	11 785
Capitaux propres	123 988	115 554
Provisions	19 433	20 961
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	349 750	351 549
Impôt différé passif	19 415	8 857
Passif non courant	388 598	381 367
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	1 255	567
Fournisseurs	374 854	377 292
Autres dettes	86 373	88 939
Encaissements d'avance	1 185	1 261
Passif courant	463 667	468 059
TOTAL PASSIF	976 253	964 980

Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires
(Cumulées au 31 mai)

Maisons individuelles en village

	S1 2011	S1 2010	S1 2009
Réservations nettes (en unités)	12	204	262
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	5 616	61 039	68 344
Backlog (en milliers d'euros - HT)	34 483	91 578	88 067
Backlog (en mois d'activité) *	4,3	7,6	8,4
Livraisons (en LEU)	143	257	220

Appartements

	S1 2011	S1 2010	S1 2009
Réservations nettes (en unités)	3 282	3 061	2 036
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	680 310	613 968	366 455
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 110 116	858 296	581 645
Backlog (en mois d'activité) *	15,1	13,9	8,4
Livraisons (en LEU)	2 425	1 946	2 335

Immobilier d'entreprise

	S1 2011	S1 2010	S1 2009
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	41 660	-	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	23 745	-	3 326

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

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires
(Trimestrielles)

Maisons individuelles en village

	T2 2011	T2 2010	T2 2009
Réservations nettes (en unités)	3	60	195
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	1 491	23 283	49 441
Livraisons (en LEU)	67	133	131

Appartements

	T2 2011	T2 2010	T2 2009
Réservations nettes (en unités)	2 027	1 988	1 128
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	408 067	384 475	211 105
Livraisons (en LEU)	1 136	966	1 326

Immobilier d'entreprise

	T2 2011	T2 2010	T2 2009
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	ns	-	-