

RESULTATS ANNUELS 2011

(NON ARRETÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITÉS)

2011 : objectifs initiaux dépassés

- **Bonne performance de l'activité**
 - ✓ Augmentation du chiffre d'affaires : + 11,6 %
 - ✓ Réservations globales en valeur : + 4,5 %, à 1,5 Md€ (TTC)
- **Forte progression des indicateurs financiers**
 - ✓ Taux de marge brute : 19,4 % (+1,9 point)
 - ✓ Résultat net - part du groupe : 47,5 M€ vs 18,1 M€ en 2010
 - ✓ Dette financière nette : 163,7 M€ (baisse de 22,6 % vs 2010)
- **Bonne visibilité sur l'activité future**
 - ✓ Portefeuille foncier : près de 17 000 logements (+20,5 % vs 30 nov. 2010)
 - ✓ Backlog global en valeur : +17,7 %

2012 : maintien des performances financières dans un environnement général incertain

Paris, le 19 janvier 2012 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2011 (du 1^{er} décembre 2010 au 30 novembre 2011) ainsi que pour le 4^{ème} trimestre (du 1^{er} septembre au 30 novembre 2011).

Principales données consolidées

<i>(en millions d'euros)</i>	4 ^{ème} trimestre 2011	4 ^{ème} trimestre 2010	<i>Variation</i>	Année 2011	Année 2010	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires (HT)	365,3	331,1	+10,3%	1 044,3	935,7	+11,6%
Marge Brute	71,6	59,6	+20,2%	202,8	163,4	+24,1%
<i>Taux de marge brute</i>	19,6%	18,0%	+1,6pt	19,4%	17,5%	+1,9pt
Résultat opérationnel courant	38,4	33,1	+16,2%	89,1	66,7	+33,6%
<i>Marge opérationnelle courante</i>	10,5%	10,0%	+0,5pt	8,5%	7,1%	+1,4pt
Résultat net (pdg)	19,7	13,4	+47,3%	47,5	18,1	+163,0%

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Les résultats de l'exercice 2011 montrent une bonne performance de l'activité commerciale, malgré une base de comparaison élevée, dans un marché globalement en baisse de 18% sur les neuf premiers mois de l'année. Les réservations réalisées dans le cadre du « Prêt à Taux Zéro + » et les ventes en bloc compensent le recul des réservations réalisées au travers du dispositif « Scellier ». Le taux d'écoulement des nouvelles opérations reste soutenu.*

Les résultats financiers montrent une amélioration continue avec une progression sensible du taux de marge brute, de la marge opérationnelle, du résultat net et une poursuite de la baisse de la dette nette.

Le renouvellement du portefeuille foncier se poursuit de façon favorable. Il représente aujourd'hui plus de 17 000 logements, soit plus de 3 années d'activité. Le backlog global en valeur progresse de près de 18 % et s'établit à 1,2 milliard d'euros.

Dans un environnement général incertain, mais où l'offre de logements reste toujours insuffisante, la stratégie de Kaufman & Broad consiste à renforcer son activité tournée vers les premiers acheteurs, soutenus par le dispositif du « Prêt à Taux Zéro + ». Dans ce cadre, Kaufman & Broad lancera un nouveau concept de logements à prix maîtrisés. Par ailleurs, Kaufman & Broad accélérera ses nouveaux axes de développement tels que les résidences-services seniors, les résidences étudiants et l'immobilier d'entreprise.

La qualité des fondamentaux de Kaufman & Broad lui permet d'être bien positionnée pour aborder 2012 avec confiance, qu'il s'agisse de s'adapter à toute évolution du marché ou de saisir toute nouvelle opportunité de développement.

Ces perspectives permettent à Kaufman & Broad d'envisager en 2012 le maintien des performances financières, après un premier semestre impacté en termes d'activité par la baisse sensible des ouvertures de programmes et par les perspectives des échéances électorales, et avec un second semestre qui devrait être plus dynamique.»

➤ **Hausse de 11,6 % du chiffre d'affaires sur un an**

Le **chiffre d'affaires global** de l'exercice 2011 s'élève à 1 044,3 millions d'euros (HT) contre 935,7 millions d'euros (HT) en 2010, soit une hausse de 11,6 %.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 925,3 millions d'euros, en hausse de 16,8 % par rapport à 2010. Il représente 94,1 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** s'établit à 58,1 millions d'euros. Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 4,3 millions d'euros et le chiffre d'affaires de l'activité **Immobilier d'entreprise** à 48,9 millions d'euros.

Sur le seul 4^{ème} trimestre, le chiffre d'affaires global s'établit à 365,3 millions d'euros (HT), en progression de 10,3 % par rapport au 4^{ème} trimestre de l'exercice précédent. L'Île-de-France représente 37,1 % de l'activité Logement et les Régions 62,9 %.

Au cours de l'année 2011, 5 653 logements (LEU) ont été livrés contre 5 394 logements (LEU) en 2010, soit une progression de 4,8 %.

➤ **Bonne performance des réservations en valeur dans un marché plus tendu**

Sur l'ensemble de l'année, les réservations globales **en valeur** s'établissent à 1 469,8 millions d'euros (TTC), en hausse de 4,5 % par rapport à 2010. Les réservations de logements **en valeur** sont quasi-stables (-2,6 %) à 1 356,9 millions d'euros (TTC). **En volume**, 6 408 réservations ont été enregistrées, à comparer à 6 651 réservations en 2010.

Au 4^{ème} trimestre 2011, les réservations globales **en valeur** augmentent de 14,3 %, passant de 362,2 millions d'euros (TTC) à 413,8 millions d'euros (TTC). Cette augmentation s'explique par les performances de l'activité Immobilier d'entreprise, avec des réservations qui s'élèvent à 65,0 millions d'euros (TTC). Les réservations de logements **en valeur** sont quasi-stables (-2,7 %) et représentent 347, 5 millions d'euros (TTC).

Les réservations en Île-de-France sur l'ensemble de l'année représentent 39,8 % en valeur du total des réservations de logements, à comparer à 37,7 % en 2010.

➤ **Hausse de 24,1 % de la marge brute**

Sur l'ensemble de l'année 2011, la **marge brute** s'élève à 202,8 millions d'euros, en hausse de 24,1 %. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle s'établit à 19,4 %, soit une hausse de 1,9 point par rapport à 2010. Au 4^{ème} trimestre 2011, le taux de marge brute s'établit à 19,6 %, contre 18,0 % au 4^{ème} trimestre 2010.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 89,1 millions d'euros sur l'année, à comparer à 66,7 millions d'euros en 2010, en progression de 33,6 %. Sur le seul 4^{ème} trimestre 2011, il s'élève à 38,4 millions d'euros, en progression de 16,2 % par rapport à la même période de 2010.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 113,7 millions d'euros, (10,9 % du chiffre d'affaires), à comparer à 96,7 millions d'euros en 2010 (10,3 % du chiffre d'affaires).

Le **taux de marge opérationnelle courante** est respectivement de 8,5 % en 2011 et de 10,5 % sur le seul 4^{ème} trimestre. L'amélioration par rapport à 2010 (+1,4 point) provient de l'augmentation de la marge brute et du bon contrôle des charges opérationnelles.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 11,5 millions d'euros contre 29,7 millions d'euros en 2010. Cette baisse de plus de moitié d'une année sur l'autre traduit la réduction de la dette financière nette moyenne ainsi que la baisse des taux d'intérêt.

Le poste « **Autres produits financiers** » bénéficie à hauteur de 6,9 millions d'euros des effets du rachat anticipé par Kaufman & Broad, en août dernier, d'une partie de sa dette à terme et de l'annulation d'une partie de ses engagements de crédit revolving.

Le **résultat net-part du groupe** s'élève à 47,5 millions d'euros, à comparer à 18,1 millions d'euros en 2010. Au 4^{ème} trimestre 2011, le résultat net est de 19,7 millions d'euros, contre 13,4 millions d'euros au 4^{ème} trimestre 2010.

➤ **Poursuite du désendettement**

Les flux de trésorerie d'exploitation ressortent à 70,6 millions d'euros pour l'année 2011, à comparer à 92,4 millions d'euros en 2010. Ils bénéficient de la très nette amélioration de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, passant d'une année sur l'autre de 70,1 millions d'euros à 99,9 millions d'euros.

Au 30 novembre 2011, la **trésorerie** ressort à 138,9 millions d'euros, à comparer à 140,4 millions d'euros au 30 novembre 2010.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 205,3 millions d'euros. Il représente 19,7 % du chiffre d'affaires au 30 novembre 2011, à comparer à 18,8 % à fin novembre 2010.

La **dette financière nette** s'élève à 163,7 millions d'euros, en réduction de 47,9 millions d'euros, soit une baisse de 22,6 % par rapport au 30 novembre 2010.

➤ **Augmentation sensible du portefeuille foncier et du backlog**

Kaufman & Broad a signé au cours de l'exercice des promesses d'achats de terrains représentant 12 058 logements, portant le portefeuille foncier de la société à 17 023 logements dont 5 808 en Île-de-France et 11 215 en Régions, soit plus de trois années d'activité.

Au 30 novembre 2011, le **Backlog global** (carnet de commandes) s'élève à 1 205,3 millions d'euros (HT), en hausse de 17,7% par rapport au 30 novembre 2010. Le **backlog Logements** s'établit à 1 160,4 millions d'euros (HT), en hausse de 14,1 %. Il représente plus de 14 mois d'activité sur la base de douze mois d'activité glissants.

Au 30 novembre 2011, Kaufman & Broad compte 168 programmes de logements **en cours de commercialisation** dont 41 en Île-de-France et 127 en Régions, soit un total de 3 067 logements disponibles à la vente.

Au 1^{er} trimestre 2012, Kaufman & Broad lancera 17 opérations nouvelles (5 en Île-de-France et 12 en Régions) pour un total de 1 016 logements. Sur l'ensemble de l'année 2012, le groupe prévoit de développer 107 opérations nouvelles représentant près de 6 800 logements.

Les comptes de l'exercice seront définitivement arrêtés par le Conseil d'Administration du 16 février 2012.

➤ **Prochaine publication périodique** : résultats du 1^{er} trimestre 2012 le 19 avril 2012.

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)

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

	Exercice 2011	Exercice 2010
Chiffre d'affaires	1 044 255	935 702
Coût des ventes	- 841 459	- 772 289
Marge brute	202 796	163 413
Charges commerciales	- 27 375	- 22 651
Charges administratives	- 62 086	- 57 519
Charges techniques et services après vente	- 15 634	- 14 370
Autres charges et autres produits	- 8 632	- 2 186
Résultat opérationnel courant	89 069	66 687
Autres charges et autres produits non courants	782	4 130
Résultat opérationnel	89 851	70 817
Coût de l'endettement financier net	- 11 522	- 29 729
Autres produits / (charges) financiers	6 915	- 374
Impôt sur les résultats	- 28 709	- 8 045
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	955	633
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	-	- 1 000
Résultat net de l'ensemble consolidé	57 490	32 302
Participations ne donnant pas le contrôle	9 977	14 239
Résultat net - part du groupe	47 513	18 063
Résultat par action (€)	2,20	0,84

Kaufman & Broad S.A.

Bilan consolidé *

(en milliers d'euros)

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

ACTIF	30 nov. 2011	30 nov. 2010
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	83 010	82 310
Immobilisations corporelles	5 883	5 988
Entreprises associées et co-entreprises	3 473	5 359
Autres actifs financiers non courants	2 551	12 678
Actif non courant	163 428	174 846
Stocks	235 566	246 146
Créances clients	305 673	203 325
Autres créances	189 766	199 515
Trésorerie et équivalents de trésorerie	138 878	140 430
Paiements d'avance	805	718
Actif courant	870 678	790 134
TOTAL ACTIF	1 034 106	964 980

PASSIF	30 nov. 2011	30 nov. 2010
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	95 251	80 094
Résultat net part du groupe	47 513	18 063
Capitaux propres part du groupe	148 376	103 769
Participations ne donnant pas le contrôle	8 470	11 785
Capitaux propres	156 846	115 554
Provisions	24 424	20 961
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	283 284	351 549
Impôt différé passif	35 205	8 857
Passif non courant	342 913	381 367
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	19 337	567
Fournisseurs	409 668	377 292
Autres dettes	103 985	88 939
Encaissements d'avance	1 357	1 261
Passif courant	534 347	468 059
TOTAL PASSIF	1 034 106	964 980

Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires
(Cumulées au 30 novembre)

Maisons individuelles en village

	2011	2010	2009
Réservations nettes (en unités)	91	334	573
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	30 148	101 832	162 563
Backlog (en milliers d'euros - HT)	30 350	62 132	102 987
Backlog (en mois d'activité)	6,3	5,9	9,5
Livraisons (en LEU)	239	508	536

Appartements

	2011	2010	2009
Réservations nettes (en unités)	6 317	6 317	4 226
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	1 326 735	1 291 906	823 830
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 130 031	954 768	650 405
Backlog (en mois d'activité)	14,7	14,5	9,9
Livraisons (en LEU)	5 414	4 886	4 964

Immobilier d'entreprise

	2011	2010	2009
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	106 652	3 165	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	41 016	1 469	1 771

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires
(Trimestrielles)

Maisons individuelles en village

	T4 2011	T4 2010	T4 2009
Réservations nettes (en unités)	26	70	157
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	7 244	21 334	50 677
Livraisons (en LEU)	47	115	172

Appartements

	T4 2011	T4 2010	T4 2009
Réservations nettes (en unités)	1 522	1 584	1 225
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	340 212	335 637	264 298
Livraisons (en LEU)	1 764	1 812	1 414

Immobilier d'entreprise

	T4 2011	T4 2010	T4 2009
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	64 992	3 165	-