

RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2012

NON ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITES

- **Bonne performance des ouvertures commerciales dans un contexte d'offre réduite**
 - ✓ Chiffre d'affaires : 215,3 M€ (HT) vs 232,9 M€ (HT) au T1 2011
 - ✓ Taux d'écoulement mensuel moyen des opérations nouvelles : 38,7%
 - ✓ Réservations Logement en nombre : 1 031 réservations (vs 1 264 au T1 2011)
- **Niveau satisfaisant des indicateurs financiers**
 - ✓ Taux de marge brute : 19,3% (+0,3 point)
 - ✓ Résultat net - part du groupe : +24,2%, à 9,0 M€
 - ✓ Dette financière nette : 122,1 M€ (vs 163,7 M€ au 30 nov. 2011)
- **Maintien d'une bonne visibilité sur l'activité future**
 - ✓ Portefeuille foncier : près de 16 900 logements (3 années d'activité)
 - ✓ Backlog Logement en valeur : +11,7 %, à 1,1 Md€ (HT)
- **Perspectives 2012 : maintien des performances financières dans un environnement général incertain**

Paris, le 19 avril 2012 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} trimestre 2012 (du 01/12/2011 au 29/02/2012).

Principales données consolidées

(en millions d'euros)	1 ^{er} trimestre 2012	1 ^{er} trimestre 2011	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	215,3	232,9	- 7,6%
Marge Brute	41,5	44,2	- 6,2%
<i>Taux de marge brute</i>	19,3%	19,0%	+ 0,3 pt
Résultat opérationnel courant	14,2	17,9	- 20,8%
<i>Marge opérationnelle courante</i>	6,6%	7,7%	- 1,1 pt
Résultat net - part du groupe	9,0	7,3	+ 24,2%

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Comme nous l'avions annoncé lors de la publication des résultats annuels 2011, l'activité commerciale au premier trimestre de l'exercice 2012 a été impactée par le nombre limité d'ouvertures de programmes de logements.*

Au 1^{er} trimestre 2012, 1 056 logements nouveaux ont été lancés contre 1 754 au 1^{er} trimestre 2011, soit une baisse de près de 40%.

L'activité a, par ailleurs, été impactée en termes de chiffre d'affaires par les mauvaises conditions météorologiques constatées au mois de janvier dernier, qui ont entraîné un arrêt pendant dix jours de l'ensemble des chantiers en France.

Toutefois, le doublement des réservations en valeur des maisons individuelles en village et la progression sensible des réservations des premiers accédants à la propriété démontrent le dynamisme et la pertinence de l'offre de Kaufman & Broad. Le taux d'écoulement mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au cours du 1^{er} trimestre 2012 s'établit à 38,7 %, un niveau particulièrement élevé.

Comme annoncé également, la bonne performance des indicateurs financiers se constate dans la progression du taux de marge brute, l'augmentation sensible du résultat net et la poursuite de la baisse de la dette financière nette.

Le renouvellement du portefeuille foncier se poursuit de façon favorable. Il représente aujourd'hui près de 3 années d'activité. Le backlog Logement en valeur progresse de près de 12 % d'une année sur l'autre et s'établit à 1,1 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 Plus », et à accélérer 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 2012, 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 un second semestre plus dynamique que le premier et, sur l'ensemble de l'exercice, le maintien de performances financières comparables à celles de 2011. »

◆ **Baisse du chiffre d'affaires : -7,6 %**

Le **chiffre d'affaires total** du 1^{er} trimestre 2012 s'établit à 215,3 millions d'euros (HT), en baisse de 7,6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. L'avancement des opérations a été affecté par des conditions climatiques difficiles au cours du mois de janvier.

Le chiffre d'affaires **Logement** s'établit à 210,3 millions d'euros, en baisse de 8,6 %. Il représente 97,7 % du chiffre d'affaires total. L'Île-de-France représente 42,1 % du chiffre d'affaires Logement.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Appartements** ressort à 205,3 millions d'euros, en recul de 3,0 %. Il représente 97,6 % du chiffre d'affaires Logement. Le chiffre d'affaires **Maisons individuelles en village** s'élève à 5,0 millions d'euros. Le chiffre d'affaires **Immobilier d'entreprise** s'établit à 3,2 millions d'euros et le chiffre d'affaires **Showroom** à 1,0 million d'euros.

Au cours du 1^{er} trimestre 2012, 1 151 logements (LEU) ont été livrés contre 1 365 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente.

◆ Recul des réservations lié essentiellement à une offre commerciale en baisse

Au 1^{er} trimestre 2012, 1 031 logements ont été réservés, à comparer à 1 264 réservations en 2011. Les **réservations Logement en valeur** ont baissé de 25,6 %, passant de 276,4 millions d'euros (TTC) au 1^{er} trimestre 2011 à 205,7 millions d'euros (TTC) au 1^{er} trimestre 2012. Ce ralentissement s'explique essentiellement par la diminution conjoncturelle des ouvertures de programmes nouveaux de logements, qui représentent à 1 056 logements au 1^{er} trimestre 2012 contre 1 754 logements au 1^{er} trimestre 2011, soit une baisse de près de 40 %.

En valeur, les réservations des Maisons individuelles en village ont doublé par rapport à celles du 1^{er} trimestre 2011.

Il a été constaté au 1^{er} trimestre 2012 une progression des réservations des premiers accédants à la propriété, qui représentent 31 % des réservations en valeur contre 27 % au 1^{er} trimestre 2011, sous l'effet du « Prêt à Taux Zéro Plus ».

Le taux d'écoulement mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au cours du 1^{er} trimestre 2012 s'établit à 38,7 %, un niveau toujours extrêmement élevé et comparable à celui de 2011.

◆ Hausse du taux de marge brute et du résultat net - part du groupe

La **marge brute** s'élève à 41,5 millions d'euros, en baisse de 6,2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Le **taux de marge brute** augmente de 0,3 point et s'établit à 19,3 %.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 14,2 millions d'euros. Il représente 6,6 % du chiffre d'affaires au 1^{er} trimestre 2012 contre 7,7 % au 1^{er} trimestre 2011.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 0,8 million d'euros contre 5,1 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2011. Cette forte baisse de 84,2 % d'une année sur l'autre traduit notamment 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 0,9 million d'euros des effets du rachat anticipé par Kaufman & Broad, en février dernier, d'une partie de sa dette à terme.

Le **résultat net - part du groupe** s'élève à 9,0 millions d'euros, à comparer à 7,3 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2011, soit une hausse de 24,2 %.

◆ **Poursuite du désendettement**

Au 29 février 2012, la **trésorerie** s'élève à 160,2 millions d'euros, en progression de 21,3 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2011.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 179,8 millions d'euros au 29 février 2012. Il représente 17,5 % du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 19,7 % à fin novembre 2011.

La **dette financière nette** s'établit à 122,1 millions d'euros au 29 février 2012, en réduction de 41,7 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2011. Cette baisse s'explique, en partie, par le remboursement au 1^{er} trimestre de près de 28 millions d'euros de la dette Senior.

◆ **Maintien d'une bonne visibilité sur l'activité future**

Le développement du portefeuille foncier se poursuit activement. Kaufman & Broad a ainsi signé au cours du 1^{er} trimestre 2012 des promesses d'achat de terrains portant le portefeuille foncier de la société à 16 855 logements, soit près de trois années d'activité.

Le **backlog Logement** (carnet de commandes) s'établit à 1 122,8 millions d'euros (HT) au 29 février 2012 contre 1 005,5 millions d'euros (HT) au 28 février 2011, en hausse de 11,7 %.

Au 29 février 2012, Kaufman & Broad comptait **160 programmes de logements en cours de commercialisation** dont 39 en Île-de-France et 121 en Régions, soit un total de 2 838 logements ouverts à la vente contre 2 400 logements au 28 février 2011.

Au prochain trimestre, le groupe prévoit de lancer **37 programmes nouveaux** représentant près de 3 000 logements (10 lancements en Île-de-France représentant 805 logements et 27 lancements en Régions représentant 2 159 logements).

◆Prochaine publication périodique : résultats du 1^{er} semestre 2012, le 19 juillet 2012.

Glossaire

Taux d'écoulement : 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, ...) 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 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.

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 (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).

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.12-0252 le 30 mars 2012.

KAUFMAN & BROAD S.A.

Compte de résultat consolidé*

(en milliers d'euros)

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

	1 ^{er} trimestre 2012	1 ^{er} trimestre 2011
Chiffre d'affaires	215 314	232 945
Coût des ventes	- 173 850	-188 754
Marge brute	41 464	44 191
Charges commerciales	- 6 365	-5 902
Charges administratives	- 15 691	-15 064
Charges techniques et services après vente	- 3 978	-3 808
Autres charges et autres produits	-1 248	-1 504
Résultat opérationnel courant	14 182	17 913
Autres charges et autres produits non courants	- 2	369
Résultat opérationnel	14 180	18 282
Coût de l'endettement financier net	- 808	-5 110
Autres charges et produits financiers	850	-
Impôt sur les résultats	- 2 359	-2 123
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	- 136	609
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 727	11 658
Participations ne donnant pas le contrôle	2 709	4 398
Résultat net - part du groupe	9 018	7 260
Résultat par action (€)	0,42	0,34

Kaufman & Broad S.A.

Bilan consolidé*

(en milliers d'euros)

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

ACTIF	29/02/2012	30/11/2011
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	83 151	83 010
Immobilisations corporelles	6 022	5 883
Entreprises associées et co-entreprises	3 500	3 473
Autres actifs financiers non courants	2 568	2 551
Actif non courant	163 752	163 428
Stocks	255 462	235 556
Créances clients	276 603	305 673
Autres créances	159 576	189 766
Trésorerie et équivalents de trésorerie	160 188	138 878
Paievements d'avance	1 192	805
Actif courant	853 021	870 678
TOTAL ACTIF	1 016 773	1 034 106
PASSIF	29/02/2012	30/11/2011
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	141 390	95 251
Résultat net part du groupe	9 018	47 513
Capitaux propres part du groupe	156 020	148 376
Participations ne donnant pas le contrôle	10 190	8 470
Capitaux propres	166 210	156 846
Provisions	23 235	24 424
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	273 679	283 284
Impôt différé passif	37 126	35 205
Passif non courant	334 040	342 913
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	8 596	19 337
Fournisseurs	430 768	409 668
Autres dettes	75 574	103 985
Encaissements d'avance	1 585	1 357
Passif courant	516 523	534 347
TOTAL PASSIF	1 016 773	1 034 106

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	T1 2012	T1 2011	T1 2010
Réservations nettes (en unités)	41	9	144
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	8 032	4 125	37 755
Backlog (en milliers d'euros - HT)	32 340	49 918	101 389
Backlog (en mois d'activité) *	8,7	5,3	8,6
Livraisons (en LEU)	15	76	124

	Appartements		
	T1 2012	T1 2011	T1 2010
Réservations nettes (en unités)	990	1 255	1 073
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	197 689	272 243	229 493
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 090 481	955 590	698 894
Backlog (en mois d'activité) *	14,2	13,6	10,6
Livraisons (en LEU)	1 136	1 289	980

	Immobilier d'entreprise		
	T1 2012	T1 2011	T1 2010
Réservations nettes (en m²)	64	11 489	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	136	41 910	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	37 723	35 926	605

* calculé sur la base du chiffre d'affaires glissant sur 12 mois