

## RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2012 (du 01/12/2011 au 29/02/2012).

### Principales données consolidées

| (en millions d'euros)                | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2012 | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2011 | Variation |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Chiffre d'affaires (HT)              | <b>215,3</b>                      | 232,9                             | - 7,6%    |
| Marge Brute                          | <b>41,5</b>                       | 44,2                              | - 6,2%    |
| <i>Taux de marge brute</i>           | <b>19,3%</b>                      | 19,0%                             | + 0,3 pt  |
| Résultat opérationnel courant        | <b>14,2</b>                       | 17,9                              | - 20,8%   |
| <i>Marge opérationnelle courante</i> | <b>6,6%</b>                       | 7,7%                              | - 1,1 pt  |
| Résultat net - part du groupe        | <b>9,0</b>                        | 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<sup>er</sup> trimestre 2012, 1 056 logements nouveaux ont été lancés contre 1 754 au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2012 s'établit à 215,3 millions d'euros (HT), en baisse de 7,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2011 à 205,7 millions d'euros (TTC) au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2012 contre 1 754 logements au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2011.

Il a été constaté au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 une progression des réservations des premiers accédants à la propriété, qui représentent 31 % des réservations en valeur contre 27 % au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2012 contre 7,7 % au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 (10ancements en Île-de-France représentant 805 logements et 27ancements en Régions représentant 2 159 logements).

## ◆ Prochaine publication périodique : résultats du 1<sup>er</sup> 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](http://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 <sup>er</sup> trimestre<br>2012 | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2011 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>   | <b>215 314</b>                    | <b>232 945</b>                    |
| Coût des ventes   | - 173 850                         | -188 754                          |
| <b>Marge brute</b>  | <b>41 464</b>                     | <b>44 191</b>                     |
| 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                            |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                      | <b>14 182</b>                     | <b>17 913</b>                     |
| Autres charges et autres produits non courants                            | - 2                               | 369                               |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>14 180</b>                     | <b>18 282</b>                     |
| 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                               |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                               | <b>11 727</b>                     | <b>11 658</b>                     |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                 | 2 709                             | 4 398                             |
| <b>Résultat net - part du groupe</b>                                      | <b>9 018</b>                      | <b>7 260</b>                      |
| <b>Résultat par action (€)</b>  | <b>0,42</b>                       | <b>0,34</b>                       |

# Kaufman & Broad S.A.

## Bilan consolidé\*

(en milliers d'euros)

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

| <b>ACTIF</b>   | <b>29/02/2012</b> | <b>30/11/2011</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ecarts 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             |
| <b>Actif non courant</b>   | <b>163 752</b>    | <b>163 428</b>    |
| 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           |
| Paiements d'avance   | 1 192             | 805               |
| <b>Actif courant</b>   | <b>853 021</b>    | <b>870 678</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   | <b>1 016 773</b>  | <b>1 034 106</b>  |
| <b>PASSIF</b>  | <b>29/02/2012</b> | <b>30/11/2011</b> |
| 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             |
| <b>Capitaux propres</b>  | <b>166 210</b>    | <b>156 846</b>    |
| 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            |
| <b>Passif non courant</b>  | <b>334 040</b>    | <b>342 913</b>    |
| 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             |
| <b>Passif courant</b>  | <b>516 523</b>    | <b>534 347</b>    |
| <b>TOTAL PASSIF</b>  | <b>1 016 773</b>  | <b>1 034 106</b>  |

## KAUFMAN & BROAD S.A.

### Informations complémentaires

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

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

|   | <b>Immobilier d'entreprise</b> |                |                |
|---|--------------------------------|----------------|----------------|
|   | <b>T1 2012</b>                 | <b>T1 2011</b> | <b>T1 2010</b> |
| Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )        | <b>64</b>                      | 11 489         | -              |
| Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC) | <b>136</b>                     | 41 910         | -              |
| Backlog (en milliers d'euros - HT)              | <b>37 723</b>                  | 35 926         | 605            |

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