

RÉSULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS 2012

NON ARRÊTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITÉS

- **Activité quasi-stable sur les neuf premiers mois**
 - ✓ Chiffre d'affaires Logement sur 9 mois : 655,4 M€ (HT)
 - ✓ Réservations Logement en volume : -17,1 % sur 9 mois et -2,2 % au 3^{ème} trimestre
 - ✓ Taux d'écoulement mensuel moyen des nouvelles opérations lancées au 3^{ème} trimestre : près de 40 %
- **Indicateurs financiers solides, poursuite du désendettement qui se traduit par une trésorerie nette positive**
 - ✓ Taux de marge brute : maintien à un niveau satisfaisant (19,3 %)
 - ✓ Résultat net - part du groupe : 27,8 M€ (+0,3 % vs 9 mois 2011)
 - ✓ Trésorerie nette positive de 3,2 M€ au 31 août 2012
- **Bonne visibilité sur l'activité future**
 - ✓ Portefeuille foncier Logement : 17 050 lots, soit 3 ans d'activité
 - ✓ Backlog Logement en valeur : 1,2 Md€, plus de 14 mois d'activité
- **Confirmation des perspectives financières 2012**

Paris, le 28 septembre 2012 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2012 (du 1^{er} décembre 2011 au 31 août 2012).

Principales données consolidées

<i>(en millions d'euros)</i>	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation	T3 2012	T3 2011	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	675,7	679,0	-0,5%	219,7	224,5	-2,2%
Marge Brute	130,5	131,2	-0,5%	42,7	44,0	-2,9%
<i>Taux de marge brute</i>	19,3%	19,3%	-	19,4%	19,6%	-0,2pt
Résultat opérationnel courant	48,4	50,6	-4,4%	17,2	18,0	-4,1%
<i>Marge opérationnelle courante</i>	7,2%	7,5%	-0,3pt	7,9%	8,0%	-0,1pt
Résultat net - part du groupe	27,8	27,8	-	8,5	14,1	-39,5%

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré :

« Le chiffre d'affaires sur les neuf premiers mois de l'année est stable par rapport à 2011. Au 3^{ème} trimestre, les réservations en volume se situent à un bon niveau, comparable à la même période de 2011 dans un marché immobilier, en France, en retrait depuis le début de l'année.

Les indicateurs financiers restent solides, le taux de marge brute se stabilise à un niveau satisfaisant. Le désendettement se poursuit de façon significative et se traduit, au 31 août, par une trésorerie nette positive de plus de 3 millions d'euros.

Le renouvellement du portefeuille foncier Logement se poursuit et représente toujours 3 années d'activité. Le backlog Logement représente 14 mois d'activité.

Dans un environnement général toujours difficile mais où l'offre de logements reste encore insuffisante, la stratégie de Kaufman & Broad consiste à renforcer son activité tournée vers les premiers acheteurs et à accélérer ses nouveaux axes de développement tels que les résidences-services seniors, les résidences étudiants, les logements à prix maîtrisés et l'Immobilier d'entreprise.

Dans ce contexte, Kaufman & Broad confirme le maintien en 2012 de performances financières comparables à celles de 2011 ».

➤ **Chiffre d'affaires Logement : stable sur les neuf premiers mois (-0,1 %)**

Le **chiffre d'affaires** sur les neuf premiers mois de 2012 s'élève à 675,7 millions d'euros (HT) contre 679,0 millions d'euros (HT) sur la période comparable de 2011.

Le chiffre d'affaires **Logement** s'établit à 655,4 millions d'euros (HT), stable par rapport à la même période de 2011 où il s'élevait à 656,1 millions d'euros (HT). Il représente 97,0 % du chiffre d'affaires global. L'Île-de-France contribue à hauteur de 46,6 % au chiffre d'affaires Logement.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Appartements** s'élève à 639,9 millions d'euros, en progression de 5,1 %. Le chiffre d'affaires des **Maisons individuelles en village** s'établit à 15,4 millions d'euros, à comparer à 47,2 millions d'euros au 31 août 2011.

Au cours des neuf premiers mois de 2012, 3 597 logements (LEU) ont été livrés contre 3 842 logements (LEU) au cours de la même période de 2011.

Sur la même période de neuf mois, le chiffre d'affaires **Showroom** ressort à 4,6 millions d'euros et le chiffre d'affaires de l'activité **Immobilier d'Entreprise** à 14,7 millions d'euros.

➤ **Stabilité des réservations de logements en volume sur le 3^{ème} trimestre**

Au 3^{ème} trimestre, les **réservations de logements** en volume s'élèvent à 1 531 contre 1 566 logements réservés au 3^{ème} trimestre 2011. En valeur, elles s'établissent à 283,7 millions d'euros (TTC) contre 323,5 millions d'euros (TTC) au 3^{ème} trimestre 2011.

Sur les neuf premiers mois, 4 027 logements ont été réservés contre 4 860 au 31 août 2011, soit un recul de 17,1 %. Les réservations de logements en valeur sont en baisse de 22,9 %, à 778,3 millions d'euros (TTC).

Cette baisse s'explique en partie par le décalage des ouvertures de programmes de logements (5 290 logements lancés en commercialisation sur trois trimestres de 2012 contre 7 080 logements sur la même période de 2011, soit un repli de 25,3 %).

Les réservations en Île-de-France représentent 45,8 % en volume et 47,5 % en valeur du total des réservations de logements, à comparer à 32,5 % et 39,3 % sur les neuf premiers mois de 2011.

Conformément à la stratégie commerciale de Kaufman & Broad, la part des réservations réalisées dans le cadre du dispositif « Scellier » auprès d'investisseurs continue de se réduire au profit des premiers acheteurs. Sur les neuf premiers mois 2012, les réservations « Scellier » représentent 20 % des réservations en valeur du groupe, contre 32 % pour la même période en 2011.

Le **taux d'écoulement mensuel moyen** des nouvelles opérations lancées au cours du 3^{ème} trimestre 2012 s'établit à 39,9 %, niveau très élevé, à comparer à 22,1 % au 3^{ème} trimestre 2011.

Les **réservations de bureaux** en valeur représentent 13,8 millions d'euros (TTC) sur neuf mois.

L'**offre commerciale** s'élève à 3 782 logements contre 3 288 logements au 31 août 2011.

➤ **Taux de marge brute : maintien d'un niveau satisfaisant, à 19,3 %**

Sur les neuf premiers mois de l'exercice 2012, la **marge brute** s'élève à 130,5 millions d'euros. Exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires, le **taux de marge brute** s'établit à 19,3 %, stable par rapport à la même période de 2011. Sur le 3^{ème} trimestre, il s'établit à 19,4 %, contre 19,6 % au 3^{ème} trimestre 2011.

Le **résultat opérationnel courant** ressort à 48,4 millions d'euros sur neuf mois et représente 7,2 % du chiffre d'affaires, contre 7,5 % sur la même période de 2011. Sur le seul 3^{ème} trimestre, la marge opérationnelle courante s'établit à 7,9 %, quasiment stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2011.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 2,8 millions d'euros, à comparer à 9,7 millions d'euros sur neuf mois de 2011. Cette sensible amélioration s'explique essentiellement par la réduction de la dette financière nette moyenne.

Le **résultat net - part du groupe** s'élève à 27,8 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2012, soit un niveau comparable à celui de la même période de 2011.

➤ **Poursuite du désendettement et de la baisse du besoin en fonds de roulement**

La **dette financière nette** a été réduite de 166,9 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2011, et fait ainsi apparaître une **trésorerie nette** positive de 3,2 millions d'euros au 31 août 2012. Ce désendettement s'explique par la bonne maîtrise des paramètres du BFR, résultat de la politique sélective du groupe appliquée aux lancements d'opérations nouvelles depuis le 4^{ème} trimestre 2011.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 79,7 millions d'euros au 31 août 2012. Il représente 7,7 % du chiffre d'affaires sur douze mois glissants contre 19,7 % au 30 novembre 2011, et identique au 31 août 2011 (7,7 %).

Au 31 août 2012, la **trésorerie active** (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'élève à 278,3 millions d'euros, en progression de 139,4 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2011. La capacité financière de Kaufman & Broad à fin août 2012 s'élève à 381 millions d'euros.

➤ **Bonne visibilité sur l'activité future**

Le développement du **portefeuille foncier Logement** se poursuit activement. Au 31 août 2012, il représente 17 050 lots, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à trois ans d'activité.

Au 31 août 2012, le **backlog Logement** s'établit à 1 166,7 millions d'euros (HT), contre 1 199,4 millions d'euros (HT) au 31 août 2011. Il représente plus de 14 mois d'activité.

A la même date, Kaufman & Broad compte 169 programmes de logements en cours de commercialisation (à comparer à 177 au 31 août 2011) dont 44 en Île-de-France et 125 en Régions.

Au prochain trimestre, 22 **lancements de programmes** sont prévus, représentant 1 544 logements (5 lancements en Île-de-France représentant 659 logements et 17 lancements en Régions représentant 885 logements).

➤ **Prochaine publication périodique** : résultats annuels 2012, le 25 janvier 2013.

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, fait construire 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 Finances

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

	9 mois 2012	9 mois 2011
Chiffre d'affaires	675 672	678 973
Coût des ventes	- 545 174	- 547 815
Marge brute	130 498	131 158
Charges commerciales	- 21 346	- 18 995
Charges administratives	- 44 745	- 43 844
Charges techniques et services après- vente	- 11 591	- 11 313
Autres charges et autres produits	- 4 379	- 6 362
Résultat opérationnel courant	48 437	50 644
Autres charges et autres produits non courants	- 17	759
Résultat opérationnel	48 420	51 403
Coût de l'endettement financier net	- 2 779	- 9 719
Autres charges et produits financiers	850	7 224
Impôt sur les résultats	- 12 112	- 14 801
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	196	806
Résultat net de l'ensemble consolidé	34 575	34 913
Participations ne donnant pas le contrôle	6 731	7 149
Résultat net - part du groupe	27 844	27 764
Résultat par action (€)	1,29	1,29

KAUFMAN & BROAD S.A.
Bilan consolidé *

(en milliers d'euros)

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

ACTIF	31 août 2012	30 nov. 2011
Ecart d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	83 970	83 010
Immobilisations corporelles	5 065	5 883
Entreprises associées et co-entreprises	4 072	3 473
Autres actifs financiers non courants	1 135	2 551
Actif non courant	162 753	163 428
Stocks	247 573	235 556
Créances clients	198 922	305 673
Autres créances	140 613	189 766
Trésorerie et équivalents de trésorerie	278 261	138 878
Paiements d'avance	1 001	805
Actif courant	866 370	870 678
TOTAL ACTIF	1 029 123	1 034 106

PASSIF	31 août 2012	30 nov. 2011
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	137 829	95 251
Résultat net part du groupe	27 844	47 513
Capitaux propres part du groupe	171 285	148 376
Participations ne donnant pas le contrôle	7 594	8 470
Capitaux propres	178 879	156 846
Provisions	22 816	24 424
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	274 640	283 284
Impôt différé passif	46 365	35 205
Passif non courant	343 821	342 913
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	432	19 337
Fournisseurs	426 456	409 668
Autres dettes	77 676	103 985
Encaissements d'avance	1 859	1 357
Passif courant	506 423	534 347
TOTAL PASSIF	1 029 123	1 034 106

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires
(en cumulé au 31 août)

	Maisons individuelles en village		
	9 mois 2012	9 mois 2011	9 mois 2010
Réservations nettes (en unités)	188	65	264
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	39 573	22 903	80 498
Backlog (en milliers d'euros - HT)	47 427	36 300	75 057
Backlog (en mois d'activité) *	21,6	5,7	6,4
Livraisons (en LEU)	60	192	393

	Appartements		
	9 mois 2012	9 mois 2011	9 mois 2010
Réservations nettes (en unités)	3 839	4 795	4 733
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	738 757	986 523	956 269
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 119 302	1 163 126	969 401
Backlog (en mois d'activité) *	14,0	15,4	16,1
Livraisons (en LEU)	3 537	3 650	3 074

	Immobilier d'entreprise		
	9 mois 2012	9 mois 2011	9 mois 2010
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	13 823	41 660	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	37 419	19 588	-

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

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires
(Trimestrielles)

Maisons individuelles en village

	T3 2012	T3 2011	T3 2010
Réservations nettes (en unités)	91	53	60
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	16 549	17 288	19 459
Livraisons (en LEU)	24	49	136

Appartements

	T3 2012	T3 2011	T3 2010
Réservations nettes (en unités)	1 440	1 513	1 672
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	267 173	306 213	342 302
Livraisons (en LEU)	1 146	1 225	1 128

Immobilier d'entreprise

	T3 2012	T3 2011	T3 2010
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	-	-