

# KAUFMAN BROAD

COMMUNIQUE DE PRESSE – POUR DIFFUSION IMMEDIATE

## RESULTATS ANNUELS 2010

Non audité et non arrêté par le Conseil d'Administration

### **2010 : très forte dynamique commerciale et amélioration des résultats financiers**

- **Très forte reprise de l'activité commerciale**
  - **Réservations de logements : +41,3% en valeur**
  - **Taux d'écoulement des opérations nouvelles : 35%**
  
- **Sensible progression des indicateurs financiers**
  - **Taux de marge brute : 17,5% (+3,9 points)**
  - **Résultat net part du groupe : 18,1 M€, dont 13,4 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre**
  - **Baisse de la dette financière nette (-21% par rapport à fin 2009)**
  
- **Accroissement notable du portefeuille foncier (2,2 années d'activité)**
  
- **Forte progression du backlog Logement : +35%**

### **2011 : bonnes perspectives**

- **Croissance du chiffre d'affaires de l'ordre de 10%**
- **Résultat net (pdg) plus que doublé**

PARIS, le 21 janvier 2011 - Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2010 (du 1/12/09 au 30/11/10) ainsi que pour le 4<sup>ème</sup> trimestre (du 1/09/10 au 30/11/10).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré : « *Nous sommes satisfaits de l'année 2010, qui confirme la pertinence de la stratégie mise en place en 2008. Celle-ci s'est traduite dès cette année par une forte activité commerciale, des résultats financiers positifs et la reconstitution d'un portefeuille foncier de qualité.*

*Sur le plan commercial, les opérations nouvelles lancées tout au long de l'année ont connu un taux d'écoulement mensuel moyen extrêmement élevé, de l'ordre de 35%. Ces opérations portent des marges conformes aux critères habituels de la société, c'est-à-dire de l'ordre de 20%. L'ensemble des indicateurs financiers est en amélioration sensible, ainsi qu'en témoigne la très forte baisse de la dette financière nette.*

*Les perspectives 2011 se présentent favorablement. Elles devraient se traduire, à conditions de marché identiques, par une croissance de l'ordre de 10% du chiffre d'affaires. Le résultat net part 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. »*

## Principales données consolidées

(en millions d'euros)	4 <sup>ème</sup> trim. 2010	4 <sup>ème</sup> trim. 2009	Var. %	Année 2010	Année 2009	Var. %
Chiffre d'affaires (HT)	<b>331,1</b>	274,7	<b>+20,5%</b>	<b>935,7</b>	934,9	<b>+0,1%</b>
Marge Brute	<b>59,6</b>	37,8	<b>+57,7%</b>	<b>163,4</b>	127,3	<b>+28,4%</b>
<i>Taux de marge brute</i>	<b>18,0%</b>	13,8%	<b>+4,2 pts</b>	<b>17,5%</b>	13,6%	<b>+3,9 pts</b>
Charges opérationnelles courantes	<b>26,5</b>	24,9	<b>+6,4%</b>	<b>96,7</b>	102,3	<b>-5,4%</b>
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<b>8,0%</b>	9,1%	<b>-1,1 pt</b>	<b>10,3%</b>	10,9%	<b>-0,6 pt</b>
Résultat opérationnel courant	<b>33,1</b>	12,9	<b>+156,8%</b>	<b>66,7</b>	25,0	<b>+166,4%</b>
<i>Marge opérationnelle courante</i>	<b>10,0%</b>	4,7%	<b>+5,3 pts</b>	<b>7,1%</b>	2,7%	<b>+4,4 pts</b>
Résultat net (pdg)	<b>13,4</b>	(2,9)	<b>ns</b>	<b>18,1</b>	(29,8)	<b>ns</b>

### ◆ Hausse de 20,5% du chiffre d'affaires au 4<sup>ème</sup> trimestre

Le **chiffre d'affaires global** de l'exercice 2010 s'élève à 935,7 millions d'euros (HT), stable par rapport à 2009. Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre, il s'établit à 331,1 millions d'euros, en progression de 20,5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Logement** s'élève à 918 millions d'euros. Il contribue à hauteur de 98,1% au chiffre d'affaires global. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, il s'établit à 324,9 millions d'euros, en progression de 20,4% par rapport à 2009. L'Ile-de-France représente 36,1% de cette activité et les Régions 63,9%.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 791,9 millions d'euros. Il représente 86,3% de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** s'élève à 126,0 millions d'euros.

Au cours de l'année 2010, 5 394 logements (LEU) ont été livrés contre 5 500 logements (LEU) en 2009.

Le chiffre d'affaires **Showroom** est de 5,9 millions d'euros, en progression de 18,1% par rapport à 2009.

### ◆ Progression des réservations sur l'ensemble de l'année : + 41,3% en valeur et + 38,6% en volume

Sur l'ensemble de l'année, les réservations en **valeur** s'établissent à 1 393,7 millions d'euros (TTC), en hausse de 41,3% par rapport à 2009, pour une offre commerciale en baisse de près de 11%.

Le taux d'écoulement mensuel moyen des nouvelles opérations est de 35%. Le prix moyen des logements réservés a progressé de 2% en 2010, passant de 205 541 euros à 209 553 euros TTC. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, les réservations de logements en valeur ont progressé de 13,3% par rapport à la même période de 2009, de 315,0 millions d'euros (TTC) à 357,0 millions d'euros (TTC).

En 2010, 6 651 réservations de logements ont été enregistrées en **volume**, à comparer à 4 799 réservations en 2009, soit une augmentation de 38,6%. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, les réservations ont progressé de 19,7% par rapport à la même période de 2009, passant de 1 382 à 1 654 réservations.

A fin novembre 2010, l'offre commerciale est composée de près de 85% de logements destinés aux 1<sup>ers</sup> acquéreurs et aux investisseurs, bénéficiant des mesures de soutien gouvernementales.

### ◆ **Poursuite du désendettement et de la réduction du besoin en fonds de roulement**

Sur l'ensemble de l'année 2010, la **marge brute** s'établit à 163,4 millions d'euros, en hausse de 28,4%. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle ressort à 17,5%, en hausse de 3,9 points par rapport à 2009. Elle s'élève à 18,0% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, à comparer à 13,8% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 66,7 millions d'euros sur l'année et à 33,1 millions d'euros sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre. Les charges opérationnelles courantes se sont élevées à 96,7 millions d'euros, soit 10,3% du chiffre d'affaires, à comparer à 102,3 millions d'euros en 2009, soit 10,9% du chiffre d'affaires, en baisse de 5,4% sur l'ensemble de l'année.

Le poste « **Autres charges et produits non courants** » fait ressortir un produit de 4,1 millions d'euros en 2010 contre une charge nette de 23,1 millions d'euros en 2009.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 29,7 millions d'euros contre 38,8 millions d'euros en 2009. Il reflète la réduction sensible de la dette financière nette. Il incorpore la charge de 11,1 millions d'euros, non récurrente, d'étalement de la soulte des contrats de swaps de taux d'intérêt résiliés en 2009.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 18,1 millions d'euros, à comparer à une perte de 29,8 millions d'euros en 2009.

Les **flux de trésorerie d'exploitation** ressortent à 92,4 millions d'euros pour l'année 2010. Ils bénéficient de la très nette amélioration de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, qui passe d'une année sur l'autre de 13,3 millions d'euros à 70,1 millions d'euros. Au 30 novembre 2010, le **besoin en fonds de roulement** représente 18,8% du chiffre d'affaires, à comparer à 21,4% au 30 novembre 2009.

La **dette financière nette** s'établit à 211,7 millions d'euros, en baisse sensible par rapport au 30 novembre 2009 où elle ressortait à 268,5 millions d'euros. Cette réduction est la conséquence de l'accélération des ventes des logements conçus en 2007 ainsi que du bon écoulement des nouveaux programmes. Elle a également bénéficié en 2010 de la cession de la totalité de la participation et des intérêts de Kaufman & Broad S.A. dans Seniors Santé.

## ◆ Forte progression du Backlog

La reconstitution du **portefeuille foncier** s'est poursuivie activement. Kaufman & Broad a ainsi signé au cours de l'exercice des promesses d'achats de terrains représentant 12 552 logements, portant ainsi le portefeuille foncier du groupe à 14 123 logements, dont 4 251 en Ile-de-France et 9.872 en Régions, soit 2,2 années d'activité.

Au 30 novembre 2010, le **Backlog Logement** (carnet de commandes) s'élevait à 1 016,9 millions d'euros (HT), en hausse de 35,0% par rapport au 30 novembre 2009. Il représentait 13,3 mois d'activité Logement.

Au 30 novembre 2010, Kaufman & Broad comptait 127 **programmes de logements en cours de commercialisation** dont 22 en Ile-de-France et 105 en Régions, représentant 2 410 logements, dont 1 937 disponibles à la vente.

Au 1er trimestre 2011, Kaufman & Broad développera 27 **opérations nouvelles** (6 en Ile-de-France et 21 en Régions) pour un total de 1 971 logements. Sur l'ensemble de l'année, Kaufman & Broad prévoit de développer 163 opérations nouvelles représentant près de 9 900 logements.

Les comptes de l'exercice seront définitivement arrêtés par le Conseil d'Administration du 17 février 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 un acte ou une promesse de vente a été signé(e).

**Réservations** : mesurées en volume 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.

**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 – bcoche@ketb.com

#### Relations Presse

Jérôme Goer / Thérèse Vu

01 40 71 32 84

**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 le 31 mars 2010.*

# KAUFMAN & BROAD S.A.

## Compte de Résultat consolidé\* (en milliers d'euros)

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

	<b>Exercice 2010</b>	<b>Exercice 2009</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>935 702</b>	<b>934 909</b>
Coût des ventes	-772 289	-807 619
<b>Marge brute</b>	<b>163 413</b>	<b>127 290</b>
Charges commerciales	-22 651	-23 644
Charges administratives	-57 519	-54 768
Charges techniques	-14 370	-14 984
Autres charges et produits opérationnels	-2 186	-8 865
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>66 687</b>	<b>25 029</b>
Autres charges non courantes	4 130	-23 068
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>70 817</b>	<b>1 961</b>
Coût de l'endettement net	-29 729	-38 753
Autres charges financières	-374	-5 024
Impôt sur les résultats	-8 045	20 751
Quote-part du résultat net des entreprises associées et co-associées	633	288
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	-	-550
Résultat des activités abandonnées	-1 000	-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>32 302</b>	<b>-21 327</b>
Dont Intérêts minoritaires	14 239	8 485
<b>Dont Résultat net (part du groupe)</b>	<b>18 063</b>	<b>-29 812</b>
<b>Résultat par action (€)</b>	<b>0,84</b>	<b>-1,40</b>

**KAUFMAN & BROAD S.A.**  
**Bilan consolidé\*** (en milliers d'euros)

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

<b>ACTIF</b>	<b>30/11/10</b>	<b>30/11/09</b>
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	82 310	81 988
Immobilisations corporelles	5 988	5 930
Entreprises associées et co-entreprises	5 359	4 270
Autres actifs non courantes	12 678	861
Impôts différés actif	0	952
<b>Actif non courant</b>	<b>174 846</b>	<b>162 512</b>
Stocks	246 146	295 741
Créances clients	203 325	203 770
Autres créances	199 515	182 923
Trésorerie	140 430	123 157
Paievements d'avance	718	1 378
<b>Actif courant</b>	<b>790 134</b>	<b>806 969</b>
Actifs destinés à la vente	0	30 292
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>964 980</b>	<b>999 773</b>
<b>PASSIF</b>	<b>30/11/10</b>	<b>30/11/09</b>
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	80 094	106 643
Résultat net consolidé	18 063	-29 812
Capitaux propres part du groupe	103 769	82 443
Intérêts minoritaires	11 785	6 526
<b>Capitaux propres</b>	<b>115 554</b>	<b>88 969</b>
Provisions pour risques et charges	20 961	26 498
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	351 549	344 879
Impôts différés passif	8 857	-
<b>Passif non courant</b>	<b>381 367</b>	<b>371 377</b>
Dettes financières courantes (part < 1 an)	567	55 410
Fournisseurs	377 292	398 790
Autres dettes	88 939	83 260
Encaissement d'avance	1 261	1 967
<b>Passif courant</b>	<b>468 059</b>	<b>539 427</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>964 980</b>	<b>999 773</b>

KAUFMAN & BROAD SA  
Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>334</b>	573	677
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>101 832</b>	162 563	162 567
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>62 132</b>	102 987	99 515
Backlog (en mois d'activité)*	<b>5,9</b>	9,5	7,8
Livraisons (en LEU)	<b>508</b>	536	683

	<b>Appartements</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>6 317</b>	4 226	4 215
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>1 291 906</b>	823 830	762 254
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>954 768</b>	650 405	763 035
Backlog (en mois d'activité)*	<b>14,5</b>	9,9	9,5
Livraisons (en LEU)	<b>4 886</b>	4 964	5 715

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>3 165</b>	-	684
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>1 469</b>	1 771	4 771

\*calculé par rapport au chiffre d'affaires des douze derniers mois

KAUFMAN & BROAD SA  
Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>T4 2010</b>	<b>T4 2009</b>	<b>T4 2008</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>45</b>	157	157
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>15 531</b>	50 677	3 565
Livraisons (en LEU)	<b>115</b>	172	231

	<b>Appartements</b>		
	<b>T4 2010</b>	<b>T4 2009</b>	<b>T4 2008</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>1 609</b>	1 225	993
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>341 440</b>	264 298	134 215
Livraisons (en LEU)	<b>1 812</b>	1 414	1 515

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>T4 2010</b>	<b>T4 2009</b>	<b>T4 2008</b>
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>3 165</b>	-	-68 684