

## RESULTATS ANNUELS 2012

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

### 2012 : Résultats en ligne avec les perspectives annoncées en début d'année

- **Maintien de l'activité sur l'ensemble de l'année**
  - ✓ Chiffre d'affaires global : 1 030,0 M€ (-1,4 % vs 2011)
  - ✓ Chiffre d'affaires Logement : +1,8 % vs 2011, +5,5 % au T4
  - ✓ Réservations Logement en volume : -14,4 % sur l'année, -5,7 % au T4
  - ✓ Taux d'écoulement moyen des nouvelles opérations lancées au T4 : 26,3 %
- **Indicateurs financiers solides, poursuite de la baisse de la dette financière nette**
  - ✓ Taux de marge brute : +0,2 point, à 19,6 %
  - ✓ Résultat net - part du groupe : 47,6 M€, stable vs 2011 (47,5 M€)
  - ✓ Dette financière nette : 81,2 M€ (vs 163,7 M€ à fin 2011)
- **Bonne visibilité sur l'activité future**
  - ✓ Portefeuille foncier Logement : plus de 16 000 lots, 3 ans d'activité
  - ✓ Backlog Logement en valeur : 1,1 Md€, 13 mois d'activité

### 2013 : Performances financières comparables à celles de 2012 dans un environnement économique difficile

Paris, le 25 janvier 2013 - Kaufman & Broad S.A. annonce aujourd'hui ses résultats de l'exercice 2012 (du 1<sup>er</sup> décembre 2011 au 30 novembre 2012) ainsi que pour le 4<sup>ème</sup> trimestre (du 1<sup>er</sup> septembre au 30 novembre 2012).

#### Principales données consolidées

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>Année 2012</b>	<b>Année 2011</b>	<b>Variation</b>	<b>T4 2012</b>	<b>T4 2011</b>	<b>Variation</b>
Chiffre d'affaires (HT)	<b>1 030,0</b>	1 044,3	-1,4 %	<b>354,4</b>	365,3	-3,0 %
Marge brute	<b>202,1</b>	202,8	-0,3 %	<b>71,6</b>	71,6	-
<i>Taux de marge brute</i>	<b>19,6 %</b>	19,4 %	+0, 2pt	<b>20,2 %</b>	19,6 %	+0,6 pt
Résultat opérationnel courant	<b>85,3</b>	89,1	-4,3 %	<b>36,8</b>	38,4	-4,1 %
<i>Marge opérationnelle courante</i>	<b>8,3 %</b>	8,5 %	-0,2 pt	<b>10,4 %</b>	10,5 %	-0,1 pt
Résultat net - part du groupe	<b>47,6</b>	47,5	+0,2 %	<b>19,8</b>	19,7	+0,1 %

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Comme nous l'avions annoncé en début d'exercice, les performances financières de 2012 sont comparables à celles de 2011, tant en ce qui concerne le taux de marge brute, la marge opérationnelle et le résultat net. La dette financière nette est divisée par deux après prise en compte d'un acompte sur dividende de 48,5 millions d'euros.*

*Ces performances, avec un chiffre d'affaires Logement en légère hausse, ont été réalisées dans un marché immobilier globalement en fort retrait depuis le début de l'année.*

*Le portefeuille foncier se maintient à un niveau élevé, et le backlog (carnet de commandes) représente 13 mois d'activité.*

*Dans ce contexte, Kaufman & Broad va continuer à développer en 2013 des logements destinés aux premiers acquéreurs qui bénéficient du nouveau « Prêt à Taux Zéro Plus », et aux investisseurs dans le cadre du nouveau dispositif mis en place en janvier 2013. Kaufman & Broad poursuivra par ailleurs son développement en proposant des logements destinés aux étudiants et aux seniors qui bénéficient toujours, quant à eux, du dispositif « Censi-Bouvard ».*

*En matière d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad va déposer des permis de construire portant sur trois projets en Île-de-France, de taille significative, à Boulogne-Billancourt et à Paris, qui représentent plus de 55 000 m<sup>2</sup> de bureaux.*

*Dans un environnement économique et social plus difficile, Kaufman & Broad entend maintenir en 2013 des performances financières comparables à celles réalisées en 2012, en maîtrisant ses charges opérationnelles, son besoin en fond de roulement et en poursuivant son désendettement. »*

## ➤ **Hausse de 1,8 % du chiffre d'affaires Logement sur un an**

Le **chiffre d'affaires global** de l'exercice 2012 s'élève à 1 030,0 millions d'euros (HT) contre 1 044,3 millions d'euros (HT) en 2011, en baisse de 1,4 %.

Le **chiffre d'affaires Logement**, qui représente 97,1 % du chiffre d'affaires global, enregistre une hausse de 1,8 % par rapport à 2011, s'établissant à 1 000,7 millions d'euros (HT). L'Île-de-France y contribue à hauteur de 45,5 %, à comparer à 38,0 % en 2011.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** progresse de 5,6 % à 976,7 millions d'euros. Il représente 97,6 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** s'établit à 23,9 millions d'euros, contre 58,1 millions d'euros en 2011. Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 6,7 millions d'euros et le chiffre d'affaires de l'activité **Immobilier d'entreprise** à 21,1 millions d'euros.

Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre, le chiffre d'affaires Logement s'établit à 345,3 millions d'euros (HT), en progression de 5,5 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2011.

Au cours de l'année 2012, 5 669 logements (LEU) ont été livrés contre 5 653 logements (LEU) en 2011, soit une progression de 0,3 %.

➤ **Recul des réservations de logements sur l'année, légère progression de l'offre commerciale**

Sur l'ensemble de l'année, les réservations de logements **en volume** reculent de 14,4 % (5 487 logements réservés contre 6 408 réservations en 2011). Les réservations **en valeur** s'établissent à 1 096,0 millions d'euros (TTC), en baisse de 19,2 % par rapport à 2011. Ces baisses doivent être rapprochées du recul de 25 % desancements de logements réalisés sur la même période.

Les réservations en Île-de-France représentent 45,5 % en volume et 46,2 % en valeur du total des réservations de logements, à comparer à 33,9 % et 39,8 % sur l'ensemble de 2011.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, les réservations de logements en volume s'élèvent à 1 460, en baisse de 5,7 % par rapport au même trimestre de 2011. En valeur, elles s'établissent à 317,6 millions d'euros (TTC) contre 347,5 millions d'euros (TTC) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Le **taux d'écoulement mensuel moyen** des nouvelles opérations lancées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 s'établit à 26,3 %.

L'**offre commerciale** s'élève à 3 222 logements contre 3 067 logements au 30 novembre 2011.

Les **réservations de bureaux** en valeur représentent 13,8 millions d'euros (TTC) au cours de l'exercice 2012.

➤ **Stabilité de la marge brute et hausse du taux de marge brute**

Sur l'ensemble de l'année 2012, la **marge brute** s'élève à 202,1 millions d'euros, quasi-stable à comparer à celle de 2011 (202,8 millions d'euros). Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle s'établit à 19,6 %, contre 19,4 % en 2011. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, le taux de marge brute s'établit à 20,2 %, en hausse de 0,6 point par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

**Les charges opérationnelles courantes** s'élèvent à 116,9 millions d'euros, (11,3 % du chiffre d'affaires), à comparer à 113,7 millions d'euros en 2011 (10,9 % du chiffre d'affaires).

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 85,3 millions d'euros sur l'année, à comparer à 89,1 millions d'euros en 2011. Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, il s'élève à 36,8 millions d'euros, en baisse de 4,1 % par rapport à la même période de 2011. Le **taux de marge opérationnelle courante** est respectivement de 8,3 % en 2012 et de 10,4 % au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 4,1 millions d'euros, contre 11,5 millions d'euros en 2011. La baisse de 7,4 millions d'euros s'explique essentiellement par la réduction de la dette financière nette moyenne.

Le **résultat net-part du groupe** s'élève à 47,6 millions d'euros, à comparer à 47,5 millions d'euros en 2011. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le résultat net est de 19,8 millions d'euros, contre 19,7 millions d'euros au même trimestre de 2011.

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

Les **flux de trésorerie d'exploitation** ressortent à 156,0 millions d'euros en 2012, à comparer à 70,6 millions d'euros en 2011. Ils bénéficient de la très nette amélioration du **besoin en fonds de roulement d'exploitation**, passant d'une année sur l'autre de 168,3 millions d'euros à 109,8 millions d'euros.

Au 30 novembre 2012, la **trésorerie active** (disponibilités et valeurs mobilières de placement) ressort à 153,8 millions d'euros, à comparer à 138,9 millions d'euros au 30 novembre 2011. La capacité financière du groupe à fin novembre 2012 s'élève à 206,7 millions d'euros.

Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 144,4 millions d'euros, en baisse de près de 30 % par rapport au 30 novembre 2011. Il représente 14,0 % du chiffre d'affaires, contre 19,7 % à fin novembre 2011.

La **dette financière nette** s'établit à 81,2 millions d'euros au 30 novembre 2012. Elle a été réduite de moitié par rapport au 30 novembre 2011. Ce désendettement s'explique par la bonne maîtrise du besoin en fonds de roulement, résultant de la politique sélective du groupe appliquée aux lancements d'opérations nouvelles depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

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

Le développement du **portefeuille foncier Logement** se poursuit activement. Au 30 novembre 2012, il représente 16 049 lots dont 6 188 en Île-de-France et 9 861 en Régions, soit un chiffre d'affaires potentiel correspondant à trois ans d'activité.

La réserve foncière de l'Immobilier d'entreprise s'élève à **55 000 m<sup>2</sup>** (SHON) de bureaux. Elle représente un chiffre d'affaires potentiel de 365 millions d'euros pour les trois prochaines années.

Au 30 novembre 2012, le **backlog global** (carnet de commandes) s'établit à 1 122,6 millions d'euros (HT), en baisse de 6,9 % par rapport au 30 novembre 2011. Le **backlog Logement** s'établit à 1 091,1 millions d'euros (HT), représentant 13,1 mois d'activité.

A la même date, Kaufman & Broad compte 163 programmes de logements **en cours de commercialisation** dont 39 en Île-de-France et 124 en Régions, à comparer à 168 programmes au 30 novembre 2011.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, Kaufman & Broad lancera 18 opérations nouvelles (7 en Île-de-France dont une opération d'immobilier d'entreprise et 11 en Régions) pour un total de 786 logements. Sur l'ensemble de l'année 2013, le groupe prévoit de développer 96 opérations nouvelles représentant plus de 5 800 logements.

Les comptes de l'exercice seront définitivement arrêtés par le Conseil d'Administration du 15 février 2013.

➤ **Prochaine publication périodique** : résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 le 25 avril 2013.

#### Glossaire

**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.

**Taux d'écoulement** : représente le nombre de réservations rapporté à la moyenne de l'offre commerciale de la période.

**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.

**Portefeuille foncier** : représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (une promesse de vente, ...) a été signé.

*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](mailto:Infos-invest@ketb.com)

##### Relations Presse

Delphine Peyrat - Wise Conseil  
06 38 81 40 00

[dpeyratstricker@wiseconseil.com](mailto: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

	<b>Exercice 2012</b>	<b>Exercice 2011</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 030 046</b>	<b>1 044 255</b>
Coût des ventes	- 827 912	- 841 460
<b>Marge brute</b>	<b>202 134</b>	<b>202 795</b>
Charges commerciales	- 29 242	- 27 375
Charges administratives	- 62 935	- 62 086
Charges techniques et services après- vente	- 16 301	- 15 634
Autres charges et autres produits	- 8 375	- 8 632
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>85 281</b>	<b>89 069</b>
Autres charges et autres produits non courants	1 528	782
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>86 809</b>	<b>89 851</b>
Coût de l'endettement financier net	- 4 121	- 11 522
Autres charges et produits financiers	- 109	6 915
Impôt sur les résultats	- 25 814	- 28 709
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	- 61	955
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>56 704</b>	<b>57 490</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	9 080	9 977
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>47 624</b>	<b>47 513</b>
<b>Résultat par action (€)</b>	<b>2,21</b>	<b>2,20</b>

## Kaufman & Broad S.A.

### Bilan consolidé \*

(en milliers d'euros)

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

ACTIF	30 nov. 2012	30 nov. 2011
Écarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	84 897	83 010
Immobilisations corporelles	5 604	5 883
Entreprises associées et co-entreprises	4 373	3 473
Autres actifs financiers non courants	1 262	2 551
<b>Actif non courant</b>	<b>164 647</b>	<b>163 428</b>
Stocks	284 469	235 556
Créances clients	268 189	305 673
Autres créances	180 141	189 766
Trésorerie et équivalents de trésorerie	153 763	138 878
Paiements d'avance	1 008	805
<b>Actif courant</b>	<b>887 570</b>	<b>870 678</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 052 217</b>	<b>1 034 106</b>

  

PASSIF	30 nov. 2012	30 nov. 2011
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	135 910	95 251
Acompte sur dividende	- 48 455	-
Résultat net part du groupe	47 624	47 513
Capitaux propres part du groupe	140 691	148 376
Participations ne donnant pas le contrôle	8 420	8 470
<b>Capitaux propres</b>	<b>149 111</b>	<b>156 846</b>
Provisions non courantes	24 510	24 424
Emprunts et autres passifs financiers non courants (part > 1 an)	234 535	283 284
Impôt différé passif	55 586	35 205
<b>Passif non courant</b>	<b>314 631</b>	<b>342 913</b>
Provisions courantes	1 000	-
Autres passifs financiers courants (part < 1 an)	458	19 337
Fournisseurs	473 624	409 668
Autres dettes	111 776	103 985
Encaissements d'avance	1 616	1 357
<b>Passif courant</b>	<b>588 474</b>	<b>534 347</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 052 217</b>	<b>1 034 106</b>

## Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires  
(Cumulées au 30 novembre)

### Maisons individuelles en village

	2012	2011	2010
Réservations nettes (en unités)	244	91	334
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	55 655	30 148	101 832
Backlog (en milliers d'euros - HT)	53 484	30 350	62 132
Backlog (en mois d'activité)	26,8	6,3	5,9
Livraisons (en LEU)	102	239	508

### Appartements

	2012	2011	2010
Réservations nettes (en unités)	5 243	6 317	6 317
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	1 040 325	1 326 735	1 291 906
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 037 621	1 130 031	954 768
Backlog (en mois d'activité)	12,7	14,7	14,5
Livraisons (en LEU)	5 567	5 414	4 886

### Immobilier d'entreprise

	2012	2011	2010
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	13 791	106 652	3 165
Backlog (en milliers d'euros - HT)	30 974	41 016	1 469

# Kaufman & Broad S.A.

Informations complémentaires  
(Trimestrielles)

## Maisons individuelles en village

	<b>T4 2012</b>	<b>T4 2011</b>	<b>T4 2010</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>56</b>	26	70
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>16 082</b>	7 244	21 334
Livraisons (en LEU)	<b>42</b>	47	115

## Appartements

	<b>T4 2012</b>	<b>T4 2011</b>	<b>T4 2010</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>1 404</b>	1 522	1 584
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>301 567</b>	340 212	335 637
Livraisons (en LEU)	<b>2 030</b>	1 764	1 812

## Immobilier d'entreprise

	<b>T4 2012</b>	<b>T4 2011</b>	<b>T4 2010</b>
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	64 992	3 165