

KAUFMAN BROAD

COMMUNIQUE DE PRESSE – POUR DIFFUSION IMMEDIATE

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2010

(ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION)

- **Forte progression de l'activité commerciale au 1^{er} semestre 2010**
 - Hausse des réservations de logements en valeur : +55 %
 - Taux d'écoulement des nouveaux programmes supérieur à 30 %
- **Amélioration significative des indicateurs financiers**
 - Taux de marge brute : 17,1 % vs 12,9 % au S1 2009 : + 4,2 points
 - Forte réduction du BFR : 15,6 % vs 31,2 % au 31 mai 2009
 - Dette nette : baisse de 202 M€ par rapport au 31 mai 2009
- **Forte progression du portefeuille foncier : + 50 % en un an**
- **Confirmation du retour à un résultat net positif en 2010, perspectives 2011 en nette amélioration**

PARIS, le 9 juillet 2010 - Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre 2010 (du 01/12/09 au 31/05/10).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, a déclaré : « *Les résultats du 2^{ème} trimestre 2010 s'inscrivent dans la dynamique positive constatée au 1^{er} trimestre, confirmant le bien-fondé de la stratégie de recentrage de l'offre commerciale mise en place fin 2008 sur des produits plus compacts, moins chers et plus adaptés à la demande des 1^{ers} acheteurs et des investisseurs.*

Ainsi, les nouvelles opérations lancées au cours des six derniers mois et portant des taux de marge brute conformes à nos critères opérationnels connaissent un rythme de vente élevé avec des taux d'écoulement supérieurs à 30 %. Cette tendance s'est accélérée au mois de juin où les réservations en valeur progressent de 67 % par rapport à juin 2009. Par ailleurs, Kaufman & Broad a poursuivi de façon active et dans des conditions satisfaisantes le renouvellement de son portefeuille foncier, qui représente aujourd'hui près de 16 000 lots, soit 50 % de plus qu'il y a un an, et plus de deux années d'activité.

Sur le plan financier, le besoin en fonds de roulement a été notablement diminué par rapport au 1^{er} semestre 2009, et nous avons réduit notre dette financière nette de plus de 200 millions d'euros par rapport à la même période de l'an dernier.

Dans ce contexte, et à conditions de marché comparables, nous confirmons le retour à un résultat net positif sur l'ensemble de l'exercice 2010, qui continuera toutefois de porter le poids des dernières années, avec une perspective 2011 en nette amélioration. »

Principales données financières consolidées

(en millions d'euros)	S1 2010	S1 2009	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	385,7	417,2	-7,6 %
Chiffre d'affaires Logement (HT)	378,0	409,6	-7,7 %
Marge brute	65,9	53,7	+22,7 %
Taux de marge brute	17,1 %	12,9 %	+4,2 pts
Résultat opérationnel courant	19,4	0,3	ns
Résultat net (pdg)	2,3	-27,5	ns

◆ Forte progression des réservations

Le **chiffre d'affaires** du 1^{er} semestre 2010 s'élève à 385,7 millions d'euros (HT), en baisse de 7,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette baisse est la résultante de l'abandon d'un certain nombre d'opérations au 4^{ème} trimestre 2008 et du faible niveau de lancement de nouvelles opérations au 1^{er} semestre 2009.

Les nouvelles opérations lancées au second semestre 2009 et au premier semestre 2010 n'auront un véritable effet sur le chiffre d'affaires qu'à partir du 4^{ème} trimestre 2010, le chiffre d'affaires étant comptabilisé à l'avancement.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 313,7 millions d'euros, soit 83 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** ressort à 64,3 millions d'euros, soit 17 % de l'activité Logement.

Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 2,1 millions d'euros et le chiffre d'affaires de l'activité **Immobilier d'Entreprise** à 1,9 million d'euros.

Sur le 2^{ème} trimestre 2010, les **réservations de logements** ont progressé de 57 % en **valeur**, de 260,5 millions d'euros à 407,8 millions d'euros, et de 55 % en **volume**, de 1 323 réservations à 2 048 réservations.

Sur les six premiers mois de l'exercice, les **réservations de logements en valeur** ont progressé de 55 % à 675 millions d'euros TTC. Dans ce total, la part des seconds accédants à la propriété représente environ 15 %, à comparer à 11 % au 1^{er} semestre 2009, et les réservations en Ile-de-France 38 % du total, stables par rapport au 1^{er} semestre 2009. **En volume**, les réservations ont progressé de 42 % pour s'établir à 3 265 réservations.

Cette forte progression des réservations doit s'apprécier par rapport à une offre commerciale faible (2 317 logements à la vente au 1^{er} décembre 2009, à comparer à 4 977 logements au 1^{er} décembre 2008).

Au mois de juin, les réservations ont progressé en valeur de 67 %, de 95,8 millions d'euros à 160,1 millions d'euros, et de 74 % en volume, de 446 à 776 logements.

Le taux d'écoulement constaté d'avril à juin 2010 est de 31 %, supérieur de plus de 10 points par rapport à la même période de 2009.

Sur les six premiers mois de l'exercice, 52 nouveaux programmes ont été lancés, représentant 3 929 logements (contre 13 programmes sur la même période de 2009, représentant 609 logements).

◆ **Progression de 4,2 points du taux de marge brute par rapport au S1 2009**

La **marge brute** s'élève à 65,9 millions d'euros, à comparer à 53,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009. Le **taux de marge brute** s'élève à 17,1 %, en progression de 4,2 points par rapport à la même période de 2009. Cette amélioration notable du taux de marge brute reflète l'importance croissante des nouveaux programmes, portant des taux de marge brute conformes aux critères de rentabilité.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 19,4 millions d'euros, à comparer à 0,3 million d'euros au 1^{er} semestre 2009, et le **taux de marge opérationnelle courante** passe de 0,1 % au 1^{er} semestre 2009 à 5 % au 1^{er} semestre 2010. Le gain de près de 5 points provient pour l'essentiel de l'amélioration de la marge brute et, pour le solde, du bon contrôle des charges opérationnelles.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 17,1 millions d'euros, en baisse de 16,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette performance notable s'explique par la réduction de la dette financière nette moyenne ainsi que par la baisse des taux d'intérêt. Il est rappelé que, depuis le 1^{er} décembre 2009, Kaufman & Broad applique la norme IAS 23 relative à la capitalisation des frais financiers.

L'**impôt sur les sociétés** représente 0,4 million d'euros au 1^{er} semestre 2010, à comparer à un crédit d'impôt de 17,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 2,3 millions d'euros, à comparer à une perte de 27,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009, constituée à hauteur de 23,5 millions d'euros de charges non récurrentes.

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

Les **flux de trésorerie d'exploitation** s'élèvent à 78,7 millions d'euros sur le 1^{er} semestre 2010, à comparer à 42,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009.

Au 31 mai 2010, la **trésorerie** s'élève à 171,4 millions d'euros, à comparer à 123,2 millions d'euros au 30 novembre 2009. Le **besoin en fonds de roulement** s'établit à 141,1 millions d'euros, contre 199,8 millions d'euros au 30 novembre dernier. Il représente 15,6 % du chiffre d'affaires, soit une baisse très sensible par rapport au 31 mai 2009 où il représentait 31,2 % du chiffre d'affaires.

La **dette financière nette** s'élève à 220,7 millions d'euros au 31 mai 2010, en baisse de près de 48 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2009, et de plus de 200 millions d'euros par rapport au 31 mai 2009. Cette forte baisse est la conséquence de l'accélération des ventes des logements conçus en 2007 ainsi que du très bon écoulement des nouveaux programmes.

◆ **Perspectives 2010 : confirmation du retour à un résultat net positif**

La stratégie de redéveloppement du portefeuille foncier, en maisons individuelles et appartements, prioritairement à destination des 1^{ers} acquéreurs et des investisseurs, a été activement poursuivie.

Au 1^{er} semestre 2010, Kaufman & Broad a ainsi signé des promesses de ventes représentant plus de 7 200 logements, dont plus de 2 000 en Ile-de-France et près de 5 200 en Régions, portant le portefeuille foncier de la société à près de 15 900 logements au 31 mai 2010, soit une hausse de 50 % par rapport au 31 mai 2009.

Au 31 mai 2010, le **Backlog Logement** (carnet de commandes) s'élève à près de 950 millions d'euros (HT), en augmentation de 42 % par rapport au 31 mai 2009. Il représente plus d'une année d'activité Logement sur la base de douze mois d'activité glissants.

Au prochain trimestre, 27ancements de programmes sont prévus (à comparer à 17ancements au 3^{ème} trimestre 2009), représentant 2 048 logements (9ancements en Ile-de-France représentant 687 logements et 18ancements en Régions représentant 1 053 logements).

◆ Signature d'un protocole d'accord sur la cession de Seniors Santé

Kaufman & Broad a signé un protocole d'accord portant sur la cession de la totalité de sa participation et de ses intérêts dans Seniors Santé pour un prix global de 30,7 millions d'euros. La réalisation de l'opération est soumise à un certain nombre de conditions qui devront être remplies d'ici le 30 septembre 2010 au plus tard.

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

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 SA

Compte de résultat (en milliers d'euros)

* (Arrêté par le conseil d'administration)

	1^{er} semestre 2010	1^{er} semestre 2009
Chiffre d'affaires	385 676	417 223
Coût des ventes	-319 776	- 363 531
Marge brute	65 900	53 692
Charges commerciales	-10 832	- 12 689
Charges administratives	-27 177	- 28 133
Charges techniques	-7 102	-7 679
Autres charges et produits opérationnels	-1 354	-4 929
Résultat opérationnel courant	19 435	262
Autres charges et produits non courants	3 206	- 23 515
Résultat opérationnel	22 641	- 23 253
Coût de l'endettement financier net	-17 055	- 20 301
Impôt sur les résultats	-378	17 526
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	562	74
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	-1 000	
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 770	- 25 954
Dont Intérêts minoritaires	2 446	1 543
Dont Résultat net (part du groupe)	2 324	- 27 497
Résultat par action (€)	0,11	-1,28

KAUFMAN & BROAD SA

BILAN

(en milliers d'euros)

*(Arrêté par le conseil d'administration)

ACTIF	Au 31 mai 2010	Au 30 novembre 2009
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	81 956	81 988
Immobilisations corporelles	6 211	5 930
Entreprises associées et co-entreprises	4 906	4 270
Autres actifs non courants	1 306	861
Impôts différés actif	1 435	952
Actif non courant	164 325	162 512
Stocks	249 285	295 741
Créances clients	137 063	203 770
Autres créances	168 720	182 923
Trésorerie	171 420	123 157
Paiements d'avance	1 511	1 378
Actif courant	727 999	806 969
Actifs destinés à la vente	29 391	30 292
TOTAL ACTIF	921 715	999 773
PASSIF	Au 31 mai 2010	Au 30 novembre 2009
Capital social	5 612	5 612
Primes, réserves et autres	77 726	106 643
Résultat net consolidé	2 324	-29 812
Capitaux propres part du groupe	85 662	82 443
Intérêts minoritaires	5 790	6 526
Capitaux propres	91 452	88 969
Provisions pour risques et charges	22 663	26 498
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	351 870	344 879
Impôts différés passif	-	-
Passif non courant	374 533	371 377
Dettes financières courantes (part < 1 an)	40 240	55 410
Fournisseurs	334 378	398 790
Autres dettes	79 044	83 260
Produits constatés d'avance	2 068	1 967
Passif courant	455 730	539 427
TOTAL PASSIF	921 715	999 773

KAUFMAN & BROAD SA

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	S1 2010	S1 2009	S1 2008
Réservations nettes (en unités)	204	262	343
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	61 039	68 344	117 101
Backlog (en milliers d'euros - HT)	91 578	88 067	135 352
Backlog (en mois d'activité)*	7,6	8,4	8,7
Livraisons (en LEU)	257	220	327

	Appartements		
	S1 2010	S1 2009	S1 2008
Réservations nettes (en unités)	3 061	2 036	2 271
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	613 968	366 455	477 637
Backlog (en milliers d'euros - HT)*	858 296	581 645	1 005 279
Backlog (en mois d'activité)	13,9	8,4	11,0
Livraisons (en LEU)	1 946	2 335	2 772

	Immobilier d'entreprise		
	S1 2010	S1 2009	S1 2008
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	-	-	69 368
Backlog (en milliers d'euros - HT)	-	3 326	68 517

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

KAUFMAN & BROAD SA

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	T2 2010	T2 2009	T2 2008
Réservations nettes (en unités)	60	195	171
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	23 283	49 441	49 263
Livraisons (en LEU)	133	131	205

	Appartements		
	T2 2010	T2 2009	T2 2008
Réservations nettes (en unités)	1 988	1 128	1 121
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	384 475	211 105	236 000
Livraisons (en LEU)	966	1 326	1 448

	Immobilier d'entreprise		
	T2 2010	T2 2009	T2 2008
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	-	69 368