

# KAUFMAN BROAD

COMMUNIQUE DE PRESSE

## RESULTATS ANNUELS 2009 (NON AUDITES)

### 2009 : année d'ajustement aux conditions de marché

- **Mesures volontaristes d'adaptation opérationnelle et financière**
  - Redéfinition de l'offre commerciale et reconstitution du portefeuille foncier
  - Baisse des prix des logements initiés en 2007
  - Dépréciation de la valeur de certains terrains et abandon de projets
  - Débouclage des opérations de swaps
  
- **Effets positifs de ces mesures dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2009**
  - Forte hausse des réservations en valeur (S2 : +67%, T4 : + 129%)
  - Taux d'écoulement des logements lancés en 2009 : 22%
  - Forte amélioration du besoin en fonds de roulement (-48%)  
et des flux de trésorerie d'exploitation (+81%)
  - Baisse sensible de la dette financière nette (-36%)

### 2010 : bonnes perspectives de retour à un résultat net positif

PARIS, le 22 janvier 2010 - Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats de l'exercice de l'année 2009 (du 1/12/08 au 30/11/09) ainsi que pour le 4<sup>ème</sup> trimestre (du 1/09/09 au 30/11/09).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré : « Le 4<sup>ème</sup> trimestre confirme l'amélioration constatée au trimestre précédent, illustrant les effets positifs de la stratégie d'adaptation mise en place fin 2008 et conduite de façon déterminée tout au long de l'année 2009.

*Sur un plan opérationnel, nous avons notamment réduit les prix des logements conçus en 2007, adapté les nouveaux produits au marché et recentré nos opérations sur les grandes villes de France. Dans le cadre de notre politique financière, nous avons débouclé par anticipation en novembre 2009 les contrats de swaps pour adapter nos financements aux nouvelles conditions du marché financier. Hors ces éléments non récurrents, le résultat net de l'exercice aurait été proche de l'équilibre. Au second semestre, les résultats commerciaux et la structure financière de Kaufman & Broad ont bénéficié de ces efforts d'adaptation. Les réservations en valeur ont plus que doublé au 4<sup>ème</sup> trimestre, et progressent de près de 70% sur la deuxième partie de l'année. Cette tendance se confirme depuis le début de l'exercice 2010. Les opérations nouvelles, bénéficiant des mesures de soutien gouvernementales, respectant les valeurs de la marque et portant des taux de marge brute conformes aux critères opérationnels de la société, présentent un taux d'écoulement particulièrement élevé. L'offre commerciale est désormais parfaitement adaptée en termes de*

produits et de prix, dans un marché qui reste soutenu par le doublement du prêt à taux zéro, le Pass Foncier et, surtout, le dispositif Scellier.

La forte réduction du besoin en fonds de roulement a permis de générer un niveau particulièrement élevé de trésorerie, permettant de réduire très significativement la dette financière nette.

Dans ce contexte, à des conditions de marché identiques, la conjugaison de la dynamique commerciale du second semestre 2009, de la poursuite du développement de nouvelles opérations à rentabilité élevée et des effets favorables de l'ajustement de la structure des coûts opérationnels et financiers réalisé tout au long de l'année 2009, se traduira pleinement dans les comptes du deuxième semestre 2010 et ouvre de bonnes perspectives de retour à un résultat net positif sur l'ensemble de l'exercice 2010 ».

### Principales données consolidées

(en millions d'euros)	4 <sup>ème</sup> trim. 2009	4 <sup>ème</sup> trim. 2008	Var. %	Année 2009	Année 2008	Var. %
Chiffre d'affaires (HT)	<b>274,7</b>	303,8	-9,6%	<b>934,9</b>	1 165,1	-19,8%
CA Logement (HT)	<b>269,8</b>	296,6	-9,0%	<b>918,7</b>	1 118,3	-17,8%
Marge Brute	<b>37,8</b>	42,5	-11,1%	<b>127,3</b>	211,5	-39,8%
Taux de marge brute	<b>13,8%</b>	14%	-0,2 pt	<b>13,6%</b>	18,2%	-4,6 pts
Résultat opérationnel courant	<b>12,9</b>	11,3	+13,7%	<b>25,0</b>	88,5	-71,8%
Charges non courantes	<b>1,2</b>	(0,9)	ns	<b>(23,1)</b>	(24,4)	ns
Autres charges financières	<b>(5,0)</b>	-	ns	<b>(5,0)</b>	-	ns
Résultat net (pdg)	<b>(2,8)</b>	(0,5)	ns	<b>(29,8)</b>	<b>8,2</b>	ns
Flux de trésorerie d'exploitation	<b>114,9</b>	32,7	ns	<b>217,6</b>	120,0	+81,4%
Dette financière nette fin de période (M€)	<b>268,5</b>	421,9	-36,4%	<b>268,5</b>	421,9	-36,4%

## ◆ **Stratégie suivie en 2009 : mesures volontaristes d'ajustement aux conditions de marché**

Tout au long de l'exercice 2009, Kaufman & Broad a appliqué avec détermination la stratégie d'adaptation mise en place fin 2008.

Celle-ci a consisté, d'une part, à vendre le plus rapidement possible des logements conçus en 2007 afin de générer de la trésorerie, réduire l'endettement et ne pas constituer de stocks physiques. Il a ainsi été décidé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 de baisser de façon volontariste les prix de vente de ces logements et de déprécier la valeur d'un certain nombre de terrains non encore développés. Ceci a pesé sur le chiffre d'affaires, l'offre commerciale étant passée de 4 923 logements au 30 novembre 2008 à 2 322 logements au 30 novembre 2009, soit une baisse de 53%.

D'autre part, la stratégie a consisté à redévelopper le portefeuille foncier, qui avait été réduit du fait des abandons de projets, avec l'objectif de développer de nouvelles opérations avec des produits bénéficiant des mesures de soutien gouvernementales, respectant les valeurs de la marque et portant des taux de marge brute conformes aux critères opérationnels de la société.

Dans le même temps, Kaufman & Broad s'est recentré sur les grandes villes de France, et notamment sur la Région parisienne, qui est le marché le plus dynamique.

Enfin, la réduction des frais de structure s'est poursuivie.

## ◆ **Chiffre d'affaires : amélioration relative au 4<sup>ème</sup> trimestre**

Le **chiffre d'affaires global** de l'exercice 2009 s'élève à 934,9 millions d'euros (HT) contre 1 165,1 millions d'euros (HT) en 2008, en baisse de 19,8%. Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre, il s'établit à 274,7 millions d'euros, à comparer à 303,8 millions d'euros sur la même période de 2008, soit une baisse de 9,6%.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Logement** s'établit à 918,7 millions d'euros, en baisse de 17,8% par rapport à 2008. Il contribue à hauteur de 98% au chiffre d'affaires total. L'Île-de-France représente 31% de cette activité et les Régions 69%. Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, le chiffre d'affaires de l'activité Logement s'élève à 269,8 millions d'euros, à comparer à 296,6 millions d'euros en 2008.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 788,2 millions d'euros, en baisse de 18,4%, soit 85,8% du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** s'établit à 130,4 millions d'euros, en baisse de 14,7%.

Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 5 millions d'euros.

Au cours de l'année 2009, 5 500 logements (LEU) ont été livrés contre 6 398 logements (LEU) au cours de la même période de l'année précédente.

## ◆ Réservations : forte progression des réservations en valeur au second semestre

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, les réservations de logements **en valeur** ont plus que doublé par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 (+128,7%), de 137,8 millions d'euros (TTC) à 315,0 millions d'euros (TTC), alors que l'offre commerciale a baissé de 66%. Le taux d'écoulement des nouvelles opérations est de 22%. Sur l'ensemble de l'année, les réservations en valeur s'établissent à 986,4 millions d'euros (TTC), en hausse de 6,7% par rapport à 2008, pour une offre commerciale en baisse de 53%.

**En volume**, 1 382 réservations de logements ont été enregistrées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, à comparer à 1 150 réservations pour la même période de 2008, soit une augmentation de 20,2%. Sur l'ensemble de l'exercice, 4 799 réservations en volume de logements ont été enregistrées, à comparer à 4 892 réservations pour la même période de 2008, soit une baisse de 1,9%.

Le taux de désistement s'établit à 24% sur l'ensemble de l'année, confirmant ainsi le retour aux niveaux habituels constatés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

Les réservations de logements **en Régions** représentent sur l'année 60,3% du total des réservations en valeur contre 63,3% sur 2008.

Au 30 novembre 2009, l'offre commerciale de Kaufman & Broad est éligible en volume pour plus de 80% aux premiers acheteurs et aux investisseurs.

## ◆ Eléments financiers : très forte amélioration du BFR et des flux de trésorerie d'exploitation, baisse significative de la dette financière nette

Sur l'ensemble de l'année 2009, la **marge brute** s'établit à 127,3 millions d'euros, en baisse de près de 40%. Elle a été impactée par les baisses de prix décidées au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice sur les programmes anciens. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle ressort à 13,6%, à comparer à 18,2% en 2008. Elle s'élève à 14,2% au second semestre 2009, à comparer à 12,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 25,0 millions d'euros sur l'année, et à 12,9 millions d'euros sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre. Sur l'ensemble de l'année, les charges opérationnelles ont baissé de 17%, en ligne avec la baisse du chiffre d'affaires.

Le poste « **Autres charges non courantes** » s'élève à 23,1 millions d'euros. Il reflète essentiellement la dépréciation de valeur de plusieurs terrains pour un montant de 6,1 millions d'euros, les provisions constituées liées à des opérations en co-promotion ainsi que les pertes liées aux projets abandonnés.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 38,8 millions d'euros contre 41,2 millions d'euros en 2008.

Le poste « **Autres charges financières** » de 5,0 millions d'euros traduit les ajustements des contrats de swaps de taux d'intérêt dans le cadre de l'adaptation de la politique de financement de

Kaufman & Broad aux nouvelles conditions du marché financier ainsi que l'amortissement des coûts de montage du crédit syndiqué.

**Le résultat net (part du groupe)** s'établit à -29,8 millions d'euros, à comparer à un bénéfice de 8,2 millions d'euros en 2008.

Les **flux de trésorerie d'exploitation** s'élèvent à 217,6 millions d'euros pour l'année 2009, à comparer à 120,0 millions d'euros en 2008. Cette amélioration s'explique essentiellement par la forte baisse du **Besoin en Fond de Roulement**, qui a été réduit de 182,1 millions d'euros au cours de l'exercice, soit -47,7%. Au 30 novembre 2009, il représente 21,4% du chiffre d'affaires, à comparer à 31,2% au 31 août 2009 et à 32,8% au 30 novembre 2008.

**La dette financière nette** s'élève à 268,5 millions d'euros, en forte baisse par rapport au 30 novembre 2008 où elle s'établissait à 421,9 millions d'euros. Cette réduction est la conséquence de la réduction du nombre de programmes lancés, de l'accélération des ventes des logements conçus en 2007 ainsi que du bon écoulement des nouveaux programmes.

#### ◆ 2010 : bonnes perspectives de retour à un résultat net positif

Le redéveloppement du portefeuille foncier se poursuit activement. Il concerne principalement, en maisons individuelles et appartements, les premiers acheteurs et les investisseurs. Kaufman & Broad a ainsi signé sur l'ensemble de l'exercice des promesses d'achats de terrains représentant 8 277 logements, dont 2 522 en Ile-de-France et 5 755 en Régions, portant le portefeuille foncier de la société à près de 12 000 logements au 30 novembre 2009.

Au 30 novembre 2009, le **Backlog Logement** (carnet de commandes) s'élevait à 753,4 millions d'euros (HT), en baisse de 12,7% par rapport au 30 novembre 2008. Il représentait 13,3 mois d'activité Logement.

Au 30 novembre 2009, Kaufman & Broad comptait 155 programmes **en cours de commercialisation** dont 64 en Ile-de-France et 91 en Régions, représentant 2 322 logements à la vente.

Au 1er trimestre 2010, Kaufman & Broad développera 20 opérations nouvelles (8 en Ile-de-France et 12 en régions) pour un total d'environ 1 385 logements (323 en Ile-de-France et 1 062 en Régions). Sur l'ensemble de l'année, Kaufman & Broad prévoit de développer 114 opérations nouvelles représentant 8 029 logements, contre 63 opérations représentant 4 049 logements en 2009.

Par ailleurs, dans le cadre du recentrage de ses activités, Kaufman & Broad envisage de céder dans les douze mois sa participation minoritaire dans Seniors Santé.

Dans ce contexte, à des conditions de marché identiques, la conjugaison de la dynamique commerciale du second semestre 2009, de la poursuite du développement de nouvelles opérations à

rentabilité élevée et des effets favorables de l'ajustement de la structure des coûts opérationnels réalisé tout au long de l'année 2009 se traduira pleinement dans les comptes du deuxième semestre 2010 et ouvre de bonnes perspectives de retour à un résultat net positif sur l'ensemble de l'exercice 2010.

Les comptes de l'exercice seront définitivement arrêtés par le Conseil d'Administration du 18 février 2010.

*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 05 – [bcoche@ketb.com](mailto:bcoche@ketb.com)

### **Relations Presse**

Solange Stricker/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 Kaufman & Broad SA, 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 2009.*

# KAUFMAN & BROAD S.A.

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

\*Non audité et non arrêté par le conseil d'administration

	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2008</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>934 909</b>	<b>1 165 106</b>
Coût des ventes	-807 619	-953 593
<b>Marge brute</b>	<b>127 290</b>	<b>211 513</b>
Charges commerciales	-23 644	-31 063
Charges administratives	-54 768	-63 721
Autres charges et produits opérationnels	-23 849	-28 186
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>25 029</b>	<b>88 543</b>
Autres charges non courantes	-23 068	-24 374
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 961</b>	<b>64 169</b>
Coût de l'endettement net	-38 753	-41 217
Autres charges financières	- 5 024	0
Impôt sur les résultats	20 751	-610
Quote-part du résultat net des entreprises associées et co-entreprises	-262	2 422
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-21 327</b>	<b>24 764</b>
Dont Intérêts minoritaires	8 485	16 590
<b>Dont Résultat net (part du groupe)</b>	<b>-29 812</b>	<b>8 174</b>
<b>Résultat par action (€)</b>	<b>-1,40</b>	<b>0,38</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>30/11/09</b>	<b>30/11/08</b>
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	81 988	81 202
Immobilisations corporelles	5 930	7 271
Entreprises associées et co-entreprises	4 270	35 069
Autres actifs non courants	861	1 049
Impôts différés actif	952	-
<b>Actif non courant</b>	<b>162 512</b>	<b>193 102</b>
Stocks	295 741	519 521
Créances clients	203 770	296 257
Autres créances	182 923	184 742
Trésorerie	123 157	107 705
Paievements d'avance	1 378	2 187
<b>Actif courant</b>	<b>806 969</b>	<b>1 110 412</b>
Actifs destinés à la vente	30 292	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>999 773</b>	<b>1 303 514</b>
<b>PASSIF</b>	<b>30/11/09</b>	<b>30/11/08</b>
Capital social	5 612	5 793
Primes, réserves et autres	114 764	155 891
Résultat net consolidé	-29 812	8 174
Acompte sur dividende	-	-32 385
Actions propres	-8 121	-29 719
Capitaux propres part du groupe	82 443	107 754
Intérêts minoritaires	6 526	15 749
<b>Capitaux propres (1)</b>	<b>88 969</b>	<b>123 503</b>
Provisions pour risques et charges	26 498	20 725
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	344 879	529 830
Impôts différés passif	-	806
<b>Passif non courant</b>	<b>371 377</b>	<b>551 361</b>
Dettes financières courantes (part < 1 an)	55 410	7 860
Fournisseurs	398 790	552 648
Autres dettes	83 260	65 811
Produits constatés d'avance	1 967	2 331
<b>Passif courant</b>	<b>539 427</b>	<b>628 650</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>999 773</b>	<b>1 303 514</b>

(1) Suite à un retraitement sur les capitaux propres d'ouverture au 1<sup>er</sup> décembre 2007, les capitaux propres au 30 novembre 2008 ont été réduits de 1,7 million d'euros, la contrepartie étant enregistrée dans les postes « Autres créances » et « Impôts différés passif »



# KAUFMAN & BROAD SA

## Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>573</b>	677	803
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>162 563</b>	162 567	222 171
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>102 987</b>	99 515	111 703
Backlog (en mois d'activité)	<b>12,6</b>	9,7	8,1
Livraisons (en LEU)	<b>536</b>	683	968

	<b>Appartements</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>4 226</b>	4 215	7 353
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>823 830</b>	762 254	1 452 891
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>650 405</b>	763 035	1 077 958
Backlog (en mois d'activité)	<b>13,4</b>	13,6	13,8
Livraisons (en LEU)	<b>4 964</b>	5 715	6 515

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	-	684	20 240
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>1 771</b>	4 771	19 741

KAUFMAN & BROAD SA  
Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>T4 2009</b>	<b>T4 2008</b>	<b>T4 2007</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>157</b>	157	154
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>50 677</b>	3 565	47 029
Livraisons (en LEU)	<b>172</b>	231	268

	<b>Appartements</b>		
	<b>T4 2009</b>	<b>T4 2008</b>	<b>T4 2007</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>1 225</b>	993	1 855
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>264 298</b>	134 215	358 696
Livraisons (en LEU)	<b>1 411</b>	1 515	2 150

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>T4 2009</b>	<b>T4 2008</b>	<b>T4 2007</b>
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	-68 684	-