

RESULTATS DES 9 PREMIERS MOIS 2008

(NON AUDITES)

- **Baisse du chiffre d'affaires: -8,1 %**
- **Taux de marge brute : 19,6 %**
- **Fort ralentissement des réservations, impactées par les désistements liés aux abandons de projets.**
- **Mise en place d'un plan de réorganisation et de réduction de postes**
- **Renforcement des mesures opérationnelles et financières d'adaptation face à un environnement de plus en plus dégradé.**
- **Perspectives sur l'ensemble de l'exercice 2008 :**
 - **Chiffre d'affaires : baisse d'environ 10 % (contre environ 5 % annoncé précédemment)**
 - **Taux de marge brute : dans le bas de la fourchette annoncée précédemment (entre 18 % et 20 %)**
- **Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire afin d'élargir les autorisations permettant à la Société de renforcer ses fonds propres.**

PARIS, le 20 octobre 2008 - Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2008 (du 1/12/07 au 31/08/08).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré : « *Les résultats des neuf premiers mois de l'exercice 2008 traduisent la dégradation forte et continue du marché du Logement en France. L'ensemble des mesures prises par Kaufman & Broad depuis le premier semestre 2008 pour répondre à cette situation devraient produire leur plein effet à partir du premier semestre 2009.*

Le plan de réorganisation de l'entreprise destiné à restaurer la compétitivité de Kaufman & Broad, et qui se traduit par 166 suppressions de postes, va être immédiatement mis en application.

Face à la détérioration plus accentuée du marché depuis plusieurs semaines, Kaufman & Broad est conduit à revoir ses perspectives d'évolution du chiffre d'affaires de l'ensemble

de l'exercice. Le chiffre d'affaires devrait baisser d'environ 10% (contre 5% annoncé précédemment). La marge brute devrait se situer dans le bas de la fourchette annoncée précédemment (entre 18 % et 20%.) »

(en millions d'euros)	9 mois 2008	9 mois 2007 ⁽¹⁾	Variation
Chiffre d'affaires total (HT)	861,3	937,6	-8,1 %
Dont chiffre d'affaires Logement	821,7	895,7	-8,3%
Marge brute	169,0	221,3	-23,6%
Résultat opérationnel courant	77,2	124,6	-38,0 %
Provisions liées au plan de réorganisation	(23,5)	-	-
Résultat net (pdg)	8,6	57,1	<i>ns</i>
Résultat net (pdg) hors provisions	24,0	57,1	-48,9 %

⁽¹⁾ Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, les sociétés précédemment consolidées par intégration proportionnelle (contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable) sont désormais toutes mises en équivalence. Les données financières présentées dans ce communiqué sont établies sur la base de la nouvelle méthode, les résultats des 9 premiers mois 2007 ayant été retraités sur les mêmes bases pour la comparabilité. L'impact de ce changement de méthode est très réduit ; il porte essentiellement sur le chiffre d'affaires et la marge brute. Un tableau de comparaison est proposé en annexe.

◆ Chiffre d'affaires sur neuf mois

Le **chiffre d'affaires global** des neuf premiers mois de 2008 s'élève à 861,3 millions d'euros (HT) contre 937,6 millions d'euros (HT) sur la période comparable de 2007.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Logement** s'établit à 821,7 millions d'euros, en baisse de 8,3% par rapport aux 9 premiers mois de 2007. Il contribue à hauteur de **95,4%** au chiffre d'affaires total. L'Ile-de-France représente **35%** de cette activité et les Régions 65%.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 721,7 millions d'euros, en baisse de 1,5 %, soit 87,8% du total de l'activité Logement.

Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** ressort à 100,0 millions d'euros, en baisse de 38,6 %. Cette baisse s'explique essentiellement par la difficulté à développer des opérations de maisons individuelles en village.

Au cours des neuf premiers mois de 2008, 4 651 logements (LEU) ont été livrés contre 5 065 logements (LEU) au cours de la même période de l'année précédente.

Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 6,9 millions d'euros.

◆ Réservations

Au 3^{ème} trimestre 2008, 1128 réservations de logements **en volume** ont été enregistrées à comparer à 2003 réservations pour la même période de 2007, soit une baisse de 44 %. Il est à noter que les désistements liés aux abandons de projets décidés au 3^{ème} trimestre représentent 258 logements. Hors cet impact, la baisse aurait été de 31%. Sur neuf mois, les réservations baissent de 39%. Sur les 9 premiers mois, la totalité des désistements liés aux abandons de projets représente 316 logements. Hors cet impact, les réservations **en volume** baissent de 34%.

Les réservations de logements **en valeur** (y compris les désistements liés aux abandons de projets) ont atteint 192,3 millions € (TTC), au 3^{ème} trimestre contre 425,4 millions € (TTC) sur la même période 2007. Sur 9 mois elles s'établissent à 787 millions (TTC) (y compris impact des désistements liés aux abandons de projets).

Les réservations **en Régions** représentent sur les neuf premiers mois de l'exercice 64% du total des réservations en valeur contre 66% sur la période comparable de 2007.

Sur neuf mois, les **réservations de bureaux** s'établissent à 69,4 millions d'euros.

◆ Résistance du taux de marge brute sur les neuf premiers mois

Sur les neuf premiers mois de l'exercice 2008, la **marge brute** baisse de 23,6% et s'élève à 169,0 millions d'euros. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle se maintient à 19,6%. Sur le seul troisième trimestre, le **taux de marge brute** s'établit à 19,2%.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 77,2 millions d'euros. La **marge opérationnelle courante** s'établit à 9,0% du chiffre d'affaires, et à 10,9% sur le troisième trimestre 2008.

◆ Politique volontariste d'adaptation des coûts

Dès le premier semestre 2008, Kaufman & Broad a mis en place plusieurs actions destinées à optimiser les conditions de sa performance opérationnelle et financière dans un marché dont les conditions se dégradaient significativement. Celles-ci portent sur :

- l'abandon d'un certain nombre de projets;
- les prix d'acquisition des terrains et leurs conditions de paiement ;
- l'adaptation des programmes et des produits au nouveau marché ;
- la mise en place d'une politique « achats » au niveau national ;
- le contrôle étroit du taux d'écoulement des programmes afin de limiter la constitution de stocks physiques ;

- la réduction du besoin en fonds de roulement.

Par ailleurs, dans le cadre des mesures de réduction de l'ensemble des charges opérationnelles, Kaufman & Broad a mis en place un plan de réorganisation et un plan de sauvegarde de l'emploi se traduisant par la suppression de 166 postes. Ce plan est accompagné d'actions de reclassement des collaborateurs concernés afin que chacun puisse disposer des moyens de se repositionner professionnellement, soit en interne, soit en externe.

Ces mesures se traduisent par des charges non-courantes de 23,5 millions d'euros, intégralement prises en compte sur le troisième trimestre 2008, et qui reflètent essentiellement le coût du plan de réorganisation, le plan de sauvegarde de l'emploi et la fermeture à terme de deux agences ainsi que les abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations, et liés à cette réorganisation.

La plupart des actions engagées devraient produire leur plein effet à partir du 1er semestre 2009.

◆ **Résultat net impacté par les mesures d'adaptation**

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 30,9 millions d'euros contre 17,5 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2007.

Les **flux de trésorerie d'exploitation** des neuf premiers mois s'élèvent à 87,2 millions d'euros, à comparer à (91,3) millions d'euros sur la même période de 2007. La trésorerie a bénéficié d'une diminution de l'impôt sur les sociétés (-35,1 millions d'euros) et d'une variation positive du Besoin en Fonds de Roulement de 31,5 millions d'euros cette année contre une variation négative de 154,6 millions d'euros l'année dernière.

Le résultat net (part du groupe), qui s'établit à 8,6 millions d'euros, a été fortement impacté par les éléments pré-cités. **Hors les charges liées à la réorganisation, il se serait établi à 24,0 millions d'euros.**

Le **Besoin en Fonds de Roulement** représente 31,5% du chiffre d'affaires au 31 août 2008, à comparer à 29,6% au 31 mai 2008 et à 31,4% au 30 novembre 2007.

◆ **Perspectives d'activité**

Le **Backlog Logement** (carnet de commandes) s'élève à 1 028,5 millions d'euros (HT), à comparer à 1 278,1 millions d'euros (HT) au 31 août 2007, en baisse de 19,5 %.

Le **Backlog Immobilier d'entreprise** s'élève à 63,1 millions d'euros (HT) au 31 août 2008.

Au 31 août 2008, le **Backlog Total** s'élève à 1 091,6 millions d'euros (HT).

Au 31 août 2008, Kaufman & Broad comptait **296** programmes de logements **en cours de commercialisation** dont **73** en Ile-de-France et **223** en Régions, soit un total de 5 420 logements à la vente.

◆ Assemblée Générale Extraordinaire le 24 novembre 2008

Dans ce contexte de net ralentissement du marché résidentiel en France, et parallèlement à la mise en place de mesures d'optimisation de la performance opérationnelle et financière de la Société, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad, qui s'est tenu le 14 octobre 2008, a décidé de se doter d'autorisations lui permettant de renforcer éventuellement ses fonds propres, et de procurer ainsi à la Société la flexibilité financière nécessaire à son activité dans les conditions de marché actuelles.

En conséquence, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad proposera à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, qui sera convoquée le 24 novembre 2008, une résolution élargissant l'autorisation de procéder à un renforcement des fonds propres par le biais d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.

L'avis de réunion et l'ordre du jour ont été publiés au B.A.L.O ce jour.

Depuis près 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 & Stratégie

Philippe Misteli
01 41 43 44 73 – p.misteli@ketb.com

Relations Presse

Solange Stricker/ Valérie Copé
01 40 71 07 22 / 32 73

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 2008.

Ce communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Les valeurs mobilières ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié. La Société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis ni de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.

KAUFMAN & BROAD S.A.

Résultat estimé* – 9 mois 2008 (en milliers d'euros)

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

	Nouvelle méthode		Ancienne méthode
	31 août 2008	31 Août 2007 ⁽¹⁾	31 Août 2007
Chiffre d'affaires	861 287	937 606	948 947
Coût des ventes	-692 298	-716 297	-723 927
Marge brute	168 989	221 309	225 020
Charges commerciales	-23 957	-28 906	-29 066
Charges administratives	-45 989	-52 899	-53 448
Autres charges et produits opérationnels	-21 835	-14 913	-15 341
Résultat opérationnel courant	77 208	124 591	127 165
Autres produits et charges non courants	-23 467	3 287	3 287
Résultat opérationnel	53 741	127 878	130 452
Coût de l'endettement net	-30 906	-17 465	-17 526
Autres charges et produits financiers	0	-14 999	-14 999
Impôt sur les résultats	-2 336	-28 339	-28 339
Quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	2 149	3 169	666
Résultat net de l'ensemble consolidé	22 648	70 244	70 254
Dont Intérêts minoritaires	14 011	13 113	13 123
Dont Résultat net (part du groupe)	8 637	57 131	57 131
Résultat par action (€)	0,39	2,56	2,56

⁽¹⁾ Le compte de résultat des 9 premiers 2007 a été retraité de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement.

KAUFMAN & BROAD S.A.

Données financières estimées* (en milliers d'euros)

*Non arrêtées par le conseil d'administration et non auditées

ACTIF	31/08/08	30/11/07
Ecart d'acquisitions	68 511	69 010
Immobilisations incorporelles	80 791	80 797
Immobilisations corporelles	9 606	9 470
Immobilisations financières	1 038	979
Titres mis en équivalence	33 593	29 928
Autres actifs non courants		-
Actif non courant	193 539	190 184
Stocks	546 196	595 459
Créances clients	292 087	405 701
Autres créances	154 087	147 394
Trésorerie	60 868	76 136
Comptes de régularisation	2 543	3 226
Actif courant	1 055 781	1 227 916
TOTAL ACTIF	1 249 320	1 418 100

PASSIF	31/08/08	30/11/07
Capital social	5 793	5 793
Primes, réserves et autres	139 742	263 095
Acompte sur dividende	-32 385	- 107 575
Résultat net consolidé	8 637	84 367
Capitaux propres part du groupe	121 787	245 680
Intérêts minoritaires	14 361	15 066
Capitaux propres	136 418	260 746
Provisions pour risques et charges	26 016	12 682
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	461 588	363 559
Impôts différés passif	8 680	14 605
Passif non courant	496 284	390 846
Dettes financières courantes (part < 1 an)	32 707	49 052
Fournisseurs	512 020	620 977
Autres dettes	67 883	92 470
Produits constatés d'avance	4 008	4 009
Passif courant	616 618	766 508
TOTAL PASSIF	1 249 320	1 418 100

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	9 mois 2008	9 mois 2007	9 mois 2006
Réservations nettes (en unités)	520	649	709
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	159 002	175 142	204 196
Backlog (en milliers d'euros - HT)	138 866	134 825	128 040
Backlog (en mois d'activité)	7,8	6,1	4,5
Livraisons (en LEU)	452	700	746

	Appartements		
	9 mois 2008	9 mois 2007	9 mois 2006 *
Réservations nettes (en unités)	3 222	5 498	5 340
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	628 038	1 094 196	1 069 435
Backlog (en milliers d'euros - HT)	889 626	1 143 256	1 088 481
Backlog (en mois d'activité)	13,2	11,3	10,7
Livraisons (en LEU)	4 199	4 365	4 136

	Immobilier d'entreprise		
	9 mois 2008	9 mois 2007	9 mois 2006
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	69 368	20 240	45 316
Backlog (en milliers d'euros - HT)	63 055	26 301	40 321

*Non retraités des données sur les sociétés consolidées par intégration proportionnelle

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	T3 2008	T3 2007	T3 2006
Réservations nettes (en unités)	177	152	178
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	41 901	45 033	51 866
Livraisons (en LEU)	125	210	228

	Appartements		
	T3 2008	T3 2007	T3 2006 *
Réservations nettes (en unités)	951	1 851	1 659
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	150 401	380 337	351 190
Livraisons (en LEU)	1 427	1 480	1 441

	Immobilier d'entreprise		
	T3 2008	T3 2007	T3 2006
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	688	45 316

*Non retraités des données sur les sociétés consolidées par intégration proportionnelle