

# KAUFMAN BROAD

COMMUNIQUE DE PRESSE – POUR DIFFUSION IMMEDIATE

## RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2008

(ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION)

- **Baisse de 23% des réservations globales en valeur due au ralentissement du marché du Logement, plus marqué au deuxième trimestre**
- **Maintien d'un taux de marge brute de près de 20% au 1<sup>er</sup> semestre**
- **Révision des perspectives sur l'ensemble de l'exercice**
  - **Chiffre d'affaires : baisse de l'ordre de 5% par rapport à 2007**
  - **Taux de Marge Brute entre 18% et 20%**
- **Accélération de la politique de réduction des coûts**
- **Versement le 29 août prochain d'un deuxième acompte sur dividende 2008 fixé à 0,94 € par action**

PARIS, le 19 juin 2008 - Kaufman & Broad SA a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le 1<sup>er</sup> semestre 2008 (du 1/12/07 au 31/05/08).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, a déclaré :

*« Le ralentissement sensible du marché du Logement en France, plus marqué qu'anticipé au deuxième trimestre, affecte les niveaux d'activité et de résultats de Kaufman & Broad au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Il conduit à revoir les perspectives sur l'ensemble de l'exercice, où le chiffre d'affaires devrait baisser de l'ordre de 5% par rapport à celui de 2007 et le taux de marge brute se situer entre 18 et 20%.*

*Dans ce contexte, Kaufman & Broad a décidé d'accentuer ses efforts dans l'objectif de réduire le coût des opérations immobilières sur les postes clés que sont le foncier, la conception des projets et les coûts de construction et de mettre à l'étude un plan de réduction des charges opérationnelles. L'ensemble des mesures engagées devraient produire leur plein effet à partir du 1<sup>er</sup> semestre 2009.»*

## Principales données consolidées

(en millions d'euros)	S1 2008	S1 2007 <sup>(1)</sup>	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	586,0	624,0	-6,1%
Chiffre d'affaires Logement (HT)	557,0	599,6	-7,1%
Marge Brute	116,3	146,9	-20,8%
Taux de marge brute	19,8%	23,5%	-3,7pts
Résultat opérationnel courant	47,1	79,1	-40,4%
Résultat net (pdg)	11,7	40,7	-71,3%
Résultat net (pdg) par action (€/a)	0,52	1,83	-71,3%

*(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 du 1<sup>er</sup> semestre 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.*

### ◆ Ralentissement sensible du marché du Logement en France

Le **chiffre d'affaires global** du 1<sup>er</sup> semestre 2008 s'élève à 586,0 millions d'euros (HT), en baisse de 6,1% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 480,0 millions d'euros, soit 86,2% du total de l'activité Logement.

Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** ressort à 77,0 millions d'euros. Il représente 13,8% de l'activité Logement.

3 099 logements (LEU) ont été livrés contre 3 375 logements (LEU) au cours du même semestre de l'année précédente.

Le chiffre d'affaires **Showroom** s'élève à 5,4 millions d'euros, stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

Le chiffre d'affaires **de l'activité Immobilier d'Entreprise** représente 9,0 millions d'euros.

Sur les six premiers mois de l'exercice, les **réservations de logements en valeur** ont baissé de 30% à 594,7 millions d'euros TTC. **En volume**, 2 614 réservations nettes ont été enregistrées.

Cette baisse est due essentiellement au changement d'attitude des banques dans l'octroi des crédits, à la montée des taux d'intérêt et à l'attentisme des acquéreurs plus marqué au deuxième trimestre. Elle a été amplifiée conjoncturellement au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 par le décalage du lancement de plusieurs opérations lié aux élections municipales et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 par le cumul des jours fériés au mois de mai qui a eu un impact important sur les réservations.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2008, 43 nouveaux programmes ont été lancés représentant 2 537 logements contre 77 programmes sur la même période de 2007 représentant 4 001 logements. Cette baisse de près de 45% dans le lancement de nouvelles opérations est à rapprocher de la baisse des réservations qui est de l'ordre de 30% en valeur.

Kaufman & Broad a durant cette période annulé certaines opérations, qui par leur taille et leur prix ne correspondaient plus aux conditions du marché, et différé certaines autres pour en renégocier les conditions financières.

En Régions, les réservations de logements en valeur se sont établies à 393,2 millions d'euros et représentent 66,1% du total des réservations contre 67,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

Les réservations d'Immobilier d'Entreprise en valeur représentent 69,4 millions d'euros contre 19,6 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

### ◆ **Baisse du taux de marge brute, qui se maintient à près de 20% au 1<sup>er</sup> semestre**

- La **marge brute** s'élève à 116,3 millions d'euros, à comparer à 146,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2007. Elle a été impactée par la construction de logements sociaux à très faible marge brute réalisés dans la presque totalité des programmes en France en application de la Loi SRU. Le **taux de marge brute** s'élève à 19,8%.
- **Le résultat opérationnel courant** s'établit à 47,1 millions d'euros, à comparer à 79,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2007. La marge opérationnelle courante s'élève à 8,0%.
- Le poste « **Autres charges** » montre une augmentation principalement due à l'abandon d'un certain nombre de projets ne correspondant plus, du fait de l'évolution du marché du Logement, aux critères opérationnels et financiers de la société.

- Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 20,9 millions d'euros contre 10,1 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2007. Il reflète la nouvelle structure financière de Kaufman & Broad SA ainsi que la politique de versement d'un dividende élevé.
- Les **flux de trésorerie d'exploitation** du 1<sup>er</sup> semestre s'élèvent à 79,5 millions d'euros à comparer avec les flux de trésorerie d'exploitation négatifs de 86,5 millions d'euros du 1<sup>er</sup> semestre 2007.
- Le **Besoin en Fonds de Roulement** s'établit à 29,6% du chiffre d'affaires, soit en baisse de 8,5% par rapport au 30 novembre 2007. Cette amélioration est en partie due aux premiers effets de la mise en place au niveau national de modes opératoires optimisés qui concernent entre autres l'administration des ventes.
- Le **résultat net (part du groupe)** s'établit à 11,7 millions d'euros, à comparer à 40,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

### ◆ **Accélération de la politique de réduction des coûts**

Afin de s'adapter à cet environnement plus difficile et dans le prolongement des mesures adoptées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007, Kaufman & Broad a mis en place plusieurs actions destinées à optimiser les conditions de sa performance opérationnelle et financière. Celles-ci portent sur :

- 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 ;
- la réduction du besoin en fonds de roulement avec un objectif à terme d'environ 25 % du chiffre d'affaires.

Par ailleurs, il est envisagé la mise à l'étude d'un plan de réduction de l'ensemble des charges opérationnelles.

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

### ◆ **Poursuite du développement de Seniors Santé**

Le 4 mars 2008, Seniors Santé a émis des obligations convertibles à hauteur de 15 millions d'euros, souscrites en totalité par Kaufman & Broad lui permettant d'obtenir, à horizon 2010, la majorité du capital de Seniors Santé. Cette décision s'inscrit dans la stratégie de développement de Kaufman & Broad privilégiant les produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs.

Seniors Santé exploite aujourd'hui 8 EHPAD représentant 531 lits situés essentiellement dans 3 régions : PACA, Grand Ouest et Ile-de-France où Seniors Santé compte renforcer sa présence.

A horizon 2010, Seniors Santé devrait exploiter environ 1 280 lits.

## ◆ Perspectives

- Au 31 mai 2008, le **Backlog Logement** (carnet de commandes) s'élevait à 1 140,6 millions d'euros (HT) en baisse de 6,6% par rapport au 31 mai 2007. Il représente 9,6 mois d'activité Logements et plus globalement 11,4 mois d'activité en tenant compte de l'activité Immobilier d'Entreprise.
- Au 31 mai 2008, Kaufman & Broad comptait 316 **programmes de logements en cours de commercialisation** dont 68 en Ile-de-France et 248 en Régions, soit un total de 7 483 logements à la vente.
- Le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 17 juin 2008 a décidé de la mise en paiement, le 29 août 2008, d'un nouvel **acompte sur dividende** 2008 fixé à 0,94 € par action. Il fait suite à l'acompte de 0,57 € par action versé le 30 mai dernier.

*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](mailto:p.misteli@ketb.com)

### Relations Presse

Solange Stricker / Valérie Copé

01 40 71 07 22

**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 2008.*

# KAUFMAN & BROAD SA

## Compte de résultat (en milliers d'euros)

	Nouvelle méthode		Ancienne méthode
	S1 2008	S1 2007 <sup>(1)</sup>	S1 2007
<b>Chiffre d'affaires</b>	586 014	624 031	631 016
Coût des ventes	- 469 761	- 477 174	- 482 244
<b>Marge brute</b>	<b>116 253</b>	<b>146 857</b>	<b>148 772</b>
Charges commerciales	- 16 636	- 19 295	- 19 309
Charges administratives	- 37 388	- 35 607	- 35 607
Autres charges et produits d'exploitation	- 15 111	- 12 899	- 12 899
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>47 118</b>	<b>79 056</b>	<b>80 957</b>
Autres produits et charges opérationnels	-	- 713	- 713
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>47 118</b>	<b>78 343</b>	<b>80 244</b>
Coût de l'endettement net	- 20 890	- 10 131	- 10 131
Impôt sur les résultats	- 4 184	- 22 333	- 22 333
Quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	1 524	2 582	681
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>23 568</b>	<b>48 461</b>	<b>48 461</b>
Dont Intérêts minoritaires	11 873	7 731	7 731
<b>Dont Résultat net (part du groupe)</b>	<b>11 695</b>	<b>40 730</b>	<b>40 730</b>
<b>Résultat par action (€)</b>	<b>0,52</b>	<b>1,83</b>	<b>1,83</b>

<sup>(1)</sup> Le compte de résultat du 1<sup>er</sup> semestre 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 SA**  
**BILAN**  
(en milliers d'euros)

<b>ACTIF</b>	<b>31/05/08</b>	<b>30/11/07</b>
Ecart d'acquisitions	69 010	69 010
Immobilisations incorporelles	80 736	80 797
Immobilisations corporelles	9 535	9 470
Immobilisations financières	1 076	979
Titres mis en équivalence	30 193	29 928
Autres actifs non courants	-	-
<b>Actif non courant</b>	<b>190 550</b>	<b>190 184</b>
Stocks	583 952	595 459
Créances clients	305 879	405 701
Autres créances	145 928	147 394
Trésorerie	100 222	76 136
Comptes de régularisation	2 510	3 226
<b>Actif courant</b>	<b>1 138 491</b>	<b>1 227 916</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 329 041</b>	<b>1 418 100</b>

<b>PASSIF</b>	<b>31/05/08</b>	<b>30/11/07</b>
Capital social	5 793	5 793
Primes, réserves et autres	154 784	263 095
Acompte sur dividende	- 12 404	- 107 575
Résultat net consolidé	11 695	84 367
Capitaux propres groupe	159 868	245 680
Intérêts minoritaires	16 614	15 066
<b>Capitaux propres</b>	<b>176 482</b>	<b>260 746</b>
Provisions pour risques et charges	12 846	12 682
Dettes financières (part > un an)	474 987	363 559
Impôts différés passif	10 844	14 605
<b>Passif non courant</b>	<b>498 677</b>	<b>390 846</b>
Dettes financières (part < un an)	12 947	49 052
Fournisseurs	552 735	620 977
Autres dettes	85 115	92 470
Produits constatés d'avance	3 085	4 009
<b>Passif courant</b>	<b>653 882</b>	<b>766 508</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 329 041</b>	<b>1 418 100</b>

# KAUFMAN & BROAD SA

## Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>S1 2008</b>	<b>S1 2007</b>	<b>S1 2006</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>343</b>	497	531
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>117 101</b>	130 109	152 330
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>135 352</b>	144 659	152 394
Backlog (en mois d'activité)	<b>5,7</b>	6,5	5,6
Livraisons (en LEU)	<b>327</b>	490	518

	<b>Appartements</b>		
	<b>S1 2008</b>	<b>S1 2007</b>	<b>S1 2006*</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>2 271</b>	3 647	3 680
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>477 637</b>	713 858	718 245
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>1 005 279</b>	1 076 547	1 037 954
Backlog (en mois d'activité)	<b>10,1</b>	11,0	10,0
Livraisons (en LEU)	<b>2 772</b>	2 885	2 695

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>S1 2008</b>	S1 2007	<b>S1 2006</b>
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	<b>69 368</b>	19 552	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>68 517</b>	35 300	-

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

# KAUFMAN & BROAD SA

## Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>T2 2008</b>	<b>T2 2007</b>	<b>T2 2006</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>171</b>	<b>243</b>	255
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>49 263</b>	<b>60 724</b>	78 596
Livraisons (en LEU)	<b>205</b>	<b>252</b>	301

	<b>Appartements</b>		
	<b>T2 2008</b>	<b>T2 2007</b>	<b>T2 2006*</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>1 121</b>	<b>1 968</b>	2 190
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>236 000</b>	<b>384 037</b>	425 288
Livraisons (en LEU)	<b>1 448</b>	<b>1 604</b>	1 414

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>T2 2008</b>	<b>T2 2007</b>	<b>T2 2006</b>
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>69 368</b>	<b>18 060</b>	-

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