

KAUFMAN BROAD

Communiqué de Presse – POUR DIFFUSION IMMEDIATE

RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2008 [NON ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITES]

- **Hors impact du lancement décalé de plusieurs opérations, bon niveau des réservations**
- **Maintien à un niveau élevé du taux de marge brute**
- **Baisse du résultat net liée pour partie à la progression des frais financiers**
- **Poursuite d'une politique de dividende élevée**

Paris, le 20 mars 2008 - Kaufman & Broad S.A. a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} trimestre 2008 (du 1/12/07 au 29/02/08).

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : *« L'activité du 1^{er} trimestre a été fortement impactée par le décalage d'un certain nombre d'opérations, dont les permis de construire ont été retardés du fait des élections municipales. Hors ces éléments, l'activité a bien résisté. Le taux d'écoulement est quasi-stable. Le taux de marge brute se maintient à un niveau élevé.*

Dans un environnement économique et financier nettement plus difficile, Kaufman & Broad reste prudent mais raisonnablement confiant sur ses perspectives 2008, le backlog logement représentant 12,6 mois d'activité ».

(en millions d'euros)	T1 2008	T1 2007 ⁽¹⁾	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	271,6	283,1	-4,0%
Chiffre d'affaires Logement (HT)	257,1	271,6	-5,3%
Marge Brute	58,9	65,2	-9,7%
<i>Taux de marge brute</i>	<i>21,7%</i>	<i>23,0%</i>	<i>-1,3 pt</i>
Résultat opérationnel courant	24,9	31,8	-21,5%
Résultat net (pdg)	6,3	15,8	-60,2%
Résultat net (pdg) par action (€/a)	0,28	0,71	-60,2%

(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^{er} trimestre 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.

◆ Hors impact du lancement décalé de plusieurs opérations, bon niveau des réservations

- **Le chiffre d'affaires** du 1^{er} trimestre 2008 s'établit à 271,6 millions d'euros (HT), en baisse de 4%, à comparer à 283,1 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2007.
- Le chiffre d'affaires Logements s'établit à 257,1 millions d'euros.
Le chiffre d'affaires du pôle d'activité **Appartements** s'établit à 230,2 millions d'euros, et celui **des Maisons Individuelles en Village** à 26,9 millions d'euros. Au cours du 1^{er} trimestre 2008, 1 446 logements (LEU) ont été livrés contre 1 519 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente.
- Le chiffre d'affaires **Immobilier d'Entreprise** s'élève à 3,5 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2008 contre 2,6 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007. Cette activité devrait progresser dans les prochaines années.
Deux opérations déjà engagées au cours de l'année 2007 devraient être livrées en 2008 : l'opération de construction de Rueil-Malmaison, représentant 7 400 m² SHON et l'opération de restructuration de l'ancien siège du Figaro dans le 2^{ème} arrondissement à Paris, représentant 9 000 m² SHON.

Trois autres opérations seront livrées entre 2009 et 2011 : l'opération rue d'Astorg (Paris 8^{ème}) représentant 12 900 m² SHON, l'opération avenue de Friedland (Paris 8^{ème}) représentant 5 800 m² SHON et l'opération de Saint-Denis représentant 21 600 m² SHON.
- Le chiffre d'affaires de l'activité **Showroom** s'élève à 2,7 millions d'euros.
- **Les réservations** de logements en **valeur** ont baissé de 22,5% pour s'établir à 309,5 millions d'euros (TTC) contre 399,2 millions d'euros (TTC) au 1^{er} trimestre 2007. En **volume**, elles représentent 1 933 réservations au 1^{er} trimestre 2007, à comparer à 1 322 au 1^{er} trimestre 2008.
Cette baisse relative s'explique essentiellement par le décalage de plusieurs opérations, dont les permis de construire ont été retardés du fait des élections municipales.
Ainsi au 1^{er} trimestre 2007, 43 opérations nouvelles ont été lancées représentant 2 425 logements contre 16 opérations nouvelles au 1^{er} trimestre 2008 représentant 695 logements, soit une baisse de plus de 60%.
Le taux d'écoulement des opérations est quasi-stable.
- Les réservations de logements en **Régions** représentent 71,3% des réservations en valeur au 1^{er} trimestre 2008 contre 64,4% au 1^{er} trimestre 2007.

◆ Poursuite du développement de Seniors Santé

- Le 4 mars 2008, Seniors Santé a émis des obligations convertibles souscrites en totalité par Kaufman & Broad afin d'obtenir, à terme, la majorité du capital de Seniors Santé.
- Seniors Santé a prévu l'ouverture de deux nouveaux établissements de 87 lits à Nice (Alpes-Maritimes) et 90 lits à Moriani (Haute-Corse) dès l'année 2008. Il est à noter que, l'établissement de Saint-Cyr-l'Ecole (Yvelines), ouvert en Septembre 2007, présente un taux d'occupation de 92%.

◆ Maintien du taux de marge brute à un niveau élevé – baisse du résultat net, liée pour partie à la forte progression des frais financiers

- La **marge brute** s'élève à 58,9 millions d'euros, à comparer à 65,2 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007. Elle a été impactée, comme anticipé, par les logements sociaux réalisés, en application de la Loi SRU, dans la presque totalité des programmes en France et qui génèrent une marge brute extrêmement faible. Le **taux de marge brute** se maintient cependant à un niveau élevé de 21,7%.
- Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 24,9 millions d'euros, à comparer à 31,8 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007. La marge opérationnelle courante s'élève à 9,2%. Il est rappelé que le 1^{er} trimestre ne représente, en moyenne, qu'environ 20% du chiffre d'affaires annuelle alors qu'il supporte environ un quart des charges fixes d'un exercice.
- Le poste « **Autres charges** » montre une augmentation principalement due à l'abandon conjoncturel d'un certain nombre de projets ne correspondant plus aux critères opérationnels de la société, conformément à la stratégie annoncée et mise en place au 4^{ème} trimestre 2007.
- Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 9,9 millions d'euros contre 4,7 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007. Il prend en compte la nouvelle structure financière mise en place à l'occasion du changement de la structure du capital de Kaufman & Broad SA en juillet 2007 ainsi que la politique de versement d'un dividende élevé qui se traduit mécaniquement par un niveau élevé de **gearing**.
- Le **résultat net (part du groupe)** s'établit à 6,3 millions d'euros, à comparer à 15,8 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007. Cette baisse est due essentiellement à la baisse de la marge brute et à la forte progression des frais financiers.
- Conformément à ce qu'elle avait indiqué au 4^{ème} trimestre 2007, la société est en train d'effectuer une révision approfondie de sa politique en matière d'achats et de son BFR

(Besoin en Fonds de Roulement) qui devrait produire ses effets à partir du 2^{ème} semestre 2008.

◆ Perspectives 2008

- Le **backlog Logement** (carnet de commandes) s'élève au 29 février 2008 à 1 198,8 millions d'euros (HT) contre 1 257,8 millions d'euros au 28 février 2007; il représente 12,6 mois d'activité logement contre 11,8 mois au 1^{er} trimestre 2007.
- Au 29 février 2008, Kaufman & Broad comptait 327 programmes de logements en cours de commercialisation dont 74 en Ile-de-France et 253 en Régions, soit un total de 7 806 logements disponibles à la vente.
- Au prochain trimestre, 36 lancements de programmes sont prévus : 17 lancements en Ile-de-France représentant 1 061 logements et 19 lancements en Régions représentant 1 056 logements.

◆ Dividende : poursuite de la politique de pay-out élevé

- Il a été versé sous forme d'acompte un dividende de 1,02 € par action, le 28 février 2008, portant le total versé à ce jour au titre de l'exercice 2007 à 6,60 € par action. Outre ces versements, il a été effectué le 10 décembre dernier, une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 € par action.
- Pour 2008, Kaufman & Broad maintiendra un niveau de pay-out (taux de distribution) élevé, supérieur à 35% du résultat net.

Profil :

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
Finances & Stratégie**

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

Relations Presse

Solange Stricker / Valérie Copé
01 40 71 07 22

Site : www.ketb.com

KAUFMAN & BROAD S.A.

Résultats estimés*

*Non arrêtés par le conseil d'administration et non audités
(en milliers d'euros)

	Nouvelle méthode		Ancienne méthode
	T1 2008	T1 2007 ⁽¹⁾	T1 2007
Chiffre d'affaires	271 637	283 055	285 289
Coût des ventes	-212 759	-217 825	-219 249
Marge brute	58 878	65 230	66 040
Charges commerciales	-7 943	-8 957	-9 113
Charges administratives	-18 229	-18 459	-18 459
Autres charges et produits opérationnels courants	-7 761	-6 022	-6 022
Résultat opérationnel courant	24 945	31 792	32 446
Autres produits et charges non récurrents	-	-342	-342
Résultat opérationnel	24 945	31 450	32 104
Coût de l'endettement net	-9 927	-4 715	-4 715
Impôt sur les résultats	-1 913	-8 616	-8 616
Quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	370	887	233
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 475	19 006	19 006
Intérêts minoritaires	-7 207	-3 250	-3 250
Résultat net (part du groupe)	6 268	15 756	15 756

(1) Le compte de résultat du 1^{er} trimestre 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*

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

(en milliers d'euros)

ACTIF	29/02/08	30/11/07
Ecart d'acquisitions	69 010	69 010
Immobilisations incorporelles	80 820	80 797
Immobilisations corporelles	9 779	9 470
Immobilisations financières	696	979
Titres mis en équivalence	24 076	29 928
Autres actifs non courants	-	-
Actif non courant	184 694	190 184
Stocks	624 106	595 459
Créances clients	346 182	405 701
Autres créances	154 632	147 394
Trésorerie	93 956	76 136
Comptes de régularisation	2 728	3 226
Actif courant	1 221 604	1 227 916
TOTAL ACTIF	1 406 258	1 418 100

PASSIF	29/02/08	30/11/07
Capital social	5 793	5 793
Primes, réserves et autres	144 321	263 095
Acompte sur dividende	-	-107 575
Résultat net consolidé	6 268	84 367
Capitaux propres	156 382	245 680
Intérêts minoritaires	17 947	15 066
Capitaux propres totaux	174 329	260 746
Provisions pour risques et charges	12 980	12 682
Dettes financières (part > un an)	474 156	363 559
Impôts différés passif	13 236	14 605
Passif non courant	500 372	390 846
Dettes financières (part < un an)	67 967	49 052
Fournisseurs	593 476	620 977
Autres dettes	66 978	92 470
Produits constatés d'avance	3 136	4 009
Passif courant	731 557	766 508
TOTAL PASSIF	1 406 258	1 418 100

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires⁽¹⁾

	Maisons individuelles en village		
	T1 2008	T1 2007	T1 2006
Réservations nettes (en unités)	172	254	276
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	67 838	69 385	73 734
Backlog (en milliers d'euros - HT)	144 782	156 167	149 195
Backlog (en mois d'activité)	9,9	7,7	7,4
Livraisons (en LEU)	122	238	217

	Appartements		
	T1 2008	T1 2007	T1 2006
Réservations nettes (en unités)	1 150	1 679	1 403
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	241 637	329 821	280 273
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 054 062	1 101 649	845 171
Backlog (en mois d'activité)	12,9	12,3	10,2
Livraisons (en LEU)	1 324	1 281	1 244

	Immobilier d'entreprise		
	T1 2008	T1 2007	T1 2006
Réservations nettes (en m ²)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	1 492	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	15 991	25 547	-

(1) Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, les sociétés précédemment consolidées par intégration proportionnelle sont désormais toutes mises en équivalence. En conséquence, Les indicateurs présentés dans cette rubrique ont été retraités pour les années 2007 et 2006 sur les mêmes bases pour la comparabilité.