

RESULTATS ANNUELS 2008

(NON AUDITES)

- **2008 :**
 - **Adaptation des opérations et des charges opérationnelles aux nouvelles conditions de marché**
 - **Réaménagement des conditions de financement bancaire de l'entreprise**

- **2009 :**
 - **Priorité donnée à la trésorerie d'exploitation**
 - **Développement de nouvelles opérations à bonne rentabilité**

PARIS, le 26 janvier 2009 - Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats de l'exercice de l'année 2008 (du 1/12/07 au 30/11/08) ainsi que pour le quatrième trimestre (du 1/09/08 au 30/11/08).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré : *« Les résultats de l'exercice 2008 traduisent la dégradation forte et continue du marché du Logement en France, et la prise en compte de l'adaptation des opérations et des charges aux conditions du marché. Après les premières mesures d'adaptation prises dès la fin de 2007, nous avons travaillé tout au long de l'année 2008 sur la réduction du coût de nos opérations, qui a eu pour conséquence l'abandon de projets non rentables et la réduction sensible de nos charges opérationnelles. En fin d'année, nous avons réaménagé les conditions de financement bancaire de l'entreprise et restauré notre flexibilité financière.*

Compte tenu des mesures déjà prises, nous abordons avec détermination l'année 2009. Celle-ci devrait être une année encore difficile pour le marché du Logement neuf en France. Dans ce contexte, Kaufman & Broad donnera la priorité à la génération de flux de trésorerie d'exploitation, et poursuivra activement sa stratégie de développement par de nouvelles opérations présentant un bon niveau de rentabilité, dans les grandes villes à fort potentiel et particulièrement en Ile-de-France.»

(en millions d'euros)	2008	2007	Variation
Chiffre d'affaires total (HT)	1 165,1	1 382,6	-15,7%
Dont chiffre d'affaires Logement	1 118,3	1 330,6	-16,0%
Marge brute	211,5	319,2	-33,7%
Résultat opérationnel courant	88,5	181,3	-51,1%
Résultat net (pdg)	8,2	84,4	-90,3%
Impact du plan de réorganisation			
* charges non courantes	(24,4)	-	-
* impôt sur les sociétés	8,3	-	-
Résultat net (pdg) hors impact du plan de réorganisation net d'impôt	24,3	84,4	-71,2%

L'année 2008 a été marquée par une politique d'adaptation des coûts et des charges afin d'optimiser la performance opérationnelle future de Kaufman & Broad. Les moyens de financement bancaire du Groupe ont été par ailleurs réaménagés en vue d'adapter la structure financière à un marché difficile.

◆ Optimisation des opérations

Kaufman & Broad a pris un certain nombre de mesures stratégiques ayant essentiellement pour effet :

- L'abandon de projets non rentables ;
- La renégociation des charges foncières et des modalités de paiement pour les opérations conservées ;
- La redéfinition des programmes pour adapter les produits au nouveau marché ;
- L'optimisation des coûts de construction avec la mise en place d'une politique « achats » au niveau national ;
- L'adaptation des prix de vente d'un certain nombre d'opérations ;
- Le suivi rigoureux du taux d'écoulement des programmes afin de limiter la constitution de stocks physiques.

◆ Réduction des charges opérationnelles

Dans le cadre des mesures de réduction de l'ensemble des charges opérationnelles, Kaufman & Broad a mis en place un plan de réorganisation et de sauvegarde de l'emploi se traduisant par la suppression de 166 postes. Ce plan a été accompagné d'actions de reclassement des collaborateurs en interne ou en externe.

Le plan prévoit la fermeture à terme de deux agences, la réduction des frais fixes. Les charges opérationnelles, qui étaient de 138 millions d'euros fin 2007, devraient être de l'ordre de 95 millions d'euros en 2009, soit une réduction de près d'un tiers.

L'ensemble de ces mesures s'est traduit par des charges non-courantes de 24,4 millions d'euros, essentiellement prises en compte sur le troisième trimestre 2008.

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

◆ Réaménagement des conditions de financement bancaire de l'entreprise

Dans le cadre des discussions engagées avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior, Kaufman & Broad a signé le 23 janvier 2009 l'accord définitif annoncé en décembre 2008 avec tous les prêteurs parties à ce contrat lui permettant de consolider sa structure financière.

Cet Accord, dont les détails figurent en annexe, prévoit notamment la mise à la disposition de la société d'une ligne de liquidité supplémentaire de 75 millions d'euros pendant deux ans, les conditions financières en termes de taux et marge restant inchangées, un aménagement des ratios financiers applicables au Groupe et la suspension des distributions de dividendes pendant au moins trois exercices.

Résultats 2008

◆ Chiffre d'affaires annuel

Le **chiffre d'affaires global** de l'exercice 2008 s'élève à 1 165,1 millions d'euros (HT) contre 1 382,6 millions d'euros (HT) en 2007, en baisse de 15,7 %.

Il reflète la baisse d'activité du marché mais aussi l'annulation d'un certain nombre de projets et la baisse des prix de vente décidée au 4^e trimestre.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Logement** s'établit à 1 118,3 millions d'euros, en baisse de 16,0% par rapport à 2007. Il contribue à hauteur de 96 % au chiffre d'affaires total. L'Ile-de-France représente 34% de cette activité et les Régions 66%.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 965,5 millions d'euros, en baisse de 12,7 %. Il contribue à hauteur de 86,3% au total de l'activité Logement.

Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** ressort à 152,8 millions d'euros, en baisse de 32,2 %. Cette baisse est essentiellement liée au faible nombre deancements d'opérations dû, en partie, aux abandons de projets.

Au cours de l'année de 2008, 6 398 logements (LEU) ont été livrés contre 7 483 logements (LEU) au cours de la même période de l'année précédente.

Le chiffre d'affaires Showroom s'élève à 9,2 millions d'euros.

◆ Réservations

Sur le 4^{ème} trimestre, 1 150 réservations **en volume** de logements ont été enregistrées à comparer à 2 009 réservations pour la même période de 2007, soit une baisse de 42,7 %. Hors annulations dues aux abandons de projets, la baisse aurait été de 37,5 %. Sur 2008, les réservations baissent de 40,0%. Hors annulations dues aux abandons de projets, les réservations **en volume** baisseraient de 35,6 %.

Les réservations de logements **en valeur** (y compris les annulations de réservations entraînées par les abandons de projets) ont atteint 137,8 millions € (TTC), au 4ème trimestre contre 405,8 millions € (TTC) sur la même période 2007. Sur l'exercice elles s'établissent à 924,8 millions (TTC) contre 1 675 millions € (TTC) en 2007 soit une baisse de 44,8%. Hors annulations dues aux abandons de projets, elles seraient en baisse de 40,8%.

Il est à noter que l'offre commerciale, au 30 novembre 2008, est en baisse, de 45 % par rapport à fin 2007 du fait essentiellement de l'abandon de plus de 90 projets.

Sur l'exercice 2008, les réservations **en Régions** représentent 63,3 % du total des réservations en valeur contre 66,8 % sur la période comparable de 2007.

◆ Eléments financiers de l'exercice 2008

Sur l'exercice 2008, la **marge brute** baisse de 33,7 % et s'élève à 211,5 millions d'euros. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle s'établit à 18,2 %.

La marge brute a été particulièrement affectée par la baisse de l'activité, l'adaptation des prix de vente effectuée au 4^e trimestre, et la vente de logements sociaux à faible marge brute.

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 88,5 millions d'euros. La **marge opérationnelle courante** s'établit à 7,6 % du chiffre d'affaires.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 41,2 millions d'euros contre 27,1 millions d'euros en 2007. Il reflète la structure financière de Kaufman & Broad mise en place en juillet 2007.

Le **résultat net (part du groupe)**, qui s'établit à 8,2 millions d'euros, a été fortement impacté par les éléments pré-cités. **Hors charges liées au plan de réorganisation nettes d'impôt, il se serait établi à 24,3 millions d'euros.**

Le **Besoin en Fonds de Roulement** représente 33,0% du chiffre d'affaires au 30 novembre 2008, à comparer à 31,4% au 30 novembre 2007. Il s'établit en valeur à 384,5 millions d'euros contre 434,3 millions d'euros à fin 2007, en baisse de 11,5%.

Les **flux de trésorerie d'exploitation** s'élèvent à 120 millions d'euros, à comparer à un flux négatif de 46,0 millions d'euros en 2007. Cette amélioration est due essentiellement à la réduction du Besoin en Fonds de Roulement.

Perspectives

◆ Backlog

Le **Backlog Logement** (carnet de commandes) s'élève à 862,5 millions d'euros (HT), à comparer à 1 189,7 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2007, en baisse de 27,5 %. Il représente 13,2 mois d'activité.

Au 30 novembre 2008, Kaufman & Broad comptait 278 programmes de logements **en cours de commercialisation** dont 68 en Ile-de-France et 210 en Régions, soit un total 4 977 logements à la vente contre 8 958 logements en novembre 2007.

◆ Stratégie Seniors Santé : résidences pour personnes âgées dépendantes

Kaufman & Broad poursuit à travers sa participation dans Seniors Santé son développement des résidences pour personnes âgées dépendantes.

Seniors Santé exploite 8 établissements pour un total d'environ 520 lits. Par ailleurs, 4 sites sont en cours de construction, représentant 433 lits autorisés, qui devraient être ouverts en 2009. 5 autres sites sont en cours de développement, représentant environ 420 lits, dont l'ouverture s'établira entre 2010 et 2012.

Les comptes de l'exercice seront définitivement arrêtés par le Conseil d'administration dans sa séance du 13 février 2009 qui aura à se prononcer sur le versement d'un dividende, au titre de l'exercice 2008, égal au total des acomptes déjà versés soit 1,51 €.

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.

KAUFMAN & BROAD S.A.

Compte de résultat (en milliers d'euros)
(Non audité et non arrêté par le conseil d'administration)

	Exercice 2008	Exercice 2007
Chiffre d'affaires	1 165 106	1 382 567
Coût des ventes	-953 593	-1 063 409
Marge brute	211 513	319 158
Charges commerciales	-31 063	-39 093
Charges administratives	-63 721	-74 149
Autres charges et produits d'exploitation	-28 186	-24 665
Résultat opérationnel courant	88 543	181 251
Autres charges et produits non courants	- 24 374	3 287
Résultat opérationnel	64 169	184 538
Coût de l'endettement net	- 41 217	-27 056
Autres charges et produits financiers	0	-14 999
Impôt sur les résultats	-610	-41 627
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	2 422	4 177
Résultat net de l'ensemble consolidé	24 764	105 033
Dont Intérêts minoritaires	16 590	20 666
Dont Résultat net (part du groupe)	8 174	84 367
Résultat par action (€)	0,38	3,79

KAUFMAN & BROAD S.A.

Bilan

(en milliers d'euros)

(Non audité et non arrêté par le conseil d'administration)

ACTIF	30/11/08	30/11/07
Ecart d'acquisitions	68 511	69 010
Immobilisations incorporelles	81 202	80 797
Immobilisations corporelles	7 271	9 470
Entreprises associées et co-entreprises	35 069	29 928
Autres actifs non courants	1 049	979
Actif non courant	193 102	190 184
Stocks	519 521	595 459
Créances clients	296 257	405 701
Autres créances	187 352	147 394
Trésorerie	107 705	76 136
Paievements d'avance	2 187	3 226
Actif courant	1 113 022	1 227 916
TOTAL ACTIF	1 306 124	1 418 100

PASSIF	30/11/08	30/11/07
Capital social	5 793	5 793
Primes, réserves et autres	157 603	263 095
Résultat net consolidé	8 174	84 367
Acompte sur dividende	-32 385	- 107 575
Actions propres	-29 719	-
Capitaux propres part du groupe	109 466	245 680
Intérêts minoritaires	15 749	15 066
Capitaux propres	125 215	260 746
Provisions pour risques et charges	20 725	12 682
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	529 830	363 559
Impôts différés passif	1 704	14 605
Passif non courant	552 259	390 846
Dettes financières courantes (part < 1 an)	7 860	49 052
Fournisseurs	552 648	620 977
Autres dettes	65 811	92 470
Produits constatés d'avance	2 331	4 009
Passif courant	628 650	766 508
TOTAL PASSIF	1 306 124	1 418 100

KAUFMAN & BROAD SA

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	2008	2007	2006
Réservations nettes (en unités)	677	803	1 008
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	162 567	222 171	286 026
Backlog (en milliers d'euros - HT)	99 515	111 703	131 327
Backlog (en mois d'activité)	9,7	8,1	5,5
Livraisons (en LEU)	683	968	1 052

	Appartements		
	2008	2007	2006*
Réservations nettes (en unités)	4 215	7 353	7 365
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	762 254	1 452 891	1 452 902
Backlog (en milliers d'euros - HT)	763 035	1 077 958	1 015 527
Backlog (en mois d'activité)	13,6	13,8	12,6
Livraisons (en LEU)	5 715	6 515	5 836

	Immobilier d'entreprise		
	2008	2007	2006
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	684	20 240	52 879
Backlog (en milliers d'euros - HT)	4 771	19 741	27 002

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

KAUFMAN & BROAD SA

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	T4 2008	T4 2007	T4 2006
Réservations nettes (en unités)	157	154	299
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	3 565	47 029	81 830
Livraisons (en LEU)	231	268	306

	Appartements		
	T4 2008	T4 2007	T4 2006*
Réservations nettes (en unités)	993	1 855	2 026
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	134 215	358 696	383 467
Livraisons (en LEU)	1 515	2 150	1 861

	Immobilier d'entreprise		
	T4 2008	T4 2007	T4 2006
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-68 684	-	7 562

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

ANNEXE

Le Contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la Société et ses prêteurs le 23 janvier 2009, prévoit notamment :

1. **Le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état** : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés ;
2. **L'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation.** Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) pourra être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 et sa date d'échéance est ramenée au 31 décembre 2010 (au lieu du 10 juillet 2014 actuellement) ;
3. **L'aménagement des ratios financiers** :
 - le Groupe ne sera soumis au respect d'aucun test de ratios financiers au 30 novembre 2008 et au cours de l'exercice 2009 ;
 - au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devra être positif ;
 - pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le Groupe sera soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

RATIOS	Nov. 2009	Nov. 2010	Nov. 2011	Nov. 2012	Nov. 2013	Nov. 2014	Nov. 2015
Ratio d'Endettement ¹	N/A	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
Ratio de Couverture des Frais Financiers Nets ²	N/A	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
Ratio de Couverture des Cash Flows ³	N/A	> 3,00	> 1,00	> 0,60	> 0,90	> 1,40	> 2,00

¹ Soit la Dette Financière Nette divisée par l'EBITDA

Où :

- *la Dette Financière Nette s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors-bilan ; et*
- *l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les Frais Financiers Nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires*

² Soit l'EBITDA divisé par les Frais Financiers Nets

Où :

- *les Frais Financiers Nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe)*

³ Soit les Cash Flows divisés par le Service de la Dette

Où :

- *les Cash Flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du besoin en fonds de roulement (hors impôts sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du Groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cessions d'actifs ; et*
- *le Service de la Dette s'entend de la somme des Frais Financiers Nets et du montant des échéances de remboursement en principal de l'endettement financier (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe)*

4. **La suspension des distributions de dividendes pendant au moins trois exercices** : La Société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3.
5. **Une limitation aux opérations de croissance externe** et notamment aux acquisitions de participation susceptibles d'être réalisées par le Groupe avec l'exigence d'obtenir l'accord unanime des prêteurs pour tout financement de ces dernières par voie d'endettement.