

# KAUFMAN BROAD

COMMUNIQUE DE PRESSE – POUR DIFFUSION IMMEDIATE

## RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2009

[NON ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NON AUDITES]

- **1<sup>er</sup> trimestre 2009 impacté par :**
    - **la forte détérioration des réservations au quatrième trimestre 2008**
    - **la politique commerciale mise en place portant sur les logements livrables à court terme**
  - **Réduction de 30% des charges opérationnelles**
  - **Amélioration des réservations depuis février 2009**
  - **Stratégie axée sur la génération de trésorerie d'exploitation et le développement de nouvelles opérations à rentabilité satisfaisante**
- Paris, le 8 avril 2009 - Kaufman & Broad S.A. a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (du 1/12/08 au 28/02/09).

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 sont impactés par le fort ralentissement du marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 qui s'est traduit par une baisse sensible des réservations et par les mesures prises par Kaufman & Broad pour vendre rapidement les logements en stocks physiques, ou livrables à court terme. Ces éléments continueront de produire leurs effets tout au long de l'année 2009. Par ailleurs, les mesures prises au cours de l'exercice 2008 se traduisent par une baisse de 30 % des charges opérationnelles. Le marché du logement neuf, soutenu par les mesures gouvernementales et la baisse des taux d'intérêt, montre depuis mi-février 2009 des signes positifs. Les opérations nouvelles bénéficient d'un rythme de commercialisation satisfaisant.*

*Sur l'exercice 2009, la priorité de Kaufman & Broad est double : vendre le plus rapidement possible les opérations lancées avant 2008 afin de générer une bonne trésorerie d'exploitation et, parallèlement, développer des opérations nouvelles avec une marge brute de l'ordre de 18 à 20 % ».*

	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Variation</b>
<b>(en millions d'euros)</b>			
Chiffre d'affaires (HT)	<b>179,3</b>	271,6	-34,0 %
Chiffre d'affaires Logement (HT)	<b>175,5</b>	257,1	-31,7 %
Marge Brute	<b>31,0</b>	58,9	-47,3 %
<i>Taux de marge brute</i>	<b>17,3 %</b>	21,7 %	-4,4 pts
Résultat opérationnel courant	<b>7,1</b>	24,9	-71,3 %
Résultat net (pdg)	<b>(2,7)</b>	6,3	ns

◆ **1<sup>er</sup> trimestre impacté par la forte détérioration du marché fin 2008 et les mesures commerciales prises**

- **Le chiffre d'affaires** du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 s'établit à 179,3 millions d'euros (HT), à comparer à 271,6 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> trimestre 2008.
- Le chiffre d'affaires Logements s'élève à 175,5 millions d'euros et représente 98 % du chiffre d'affaires total.

Le chiffre d'affaires du pôle d'activité **Appartements** s'établit à 156,7 millions d'euros, soit 89,3 % du chiffre d'affaires Logements. Le chiffre d'affaires des **Maisons Individuelles en Village** s'est élevé à 18,8 millions d'euros, soit 10,7 % du chiffre d'affaires Logements. Il a été pénalisé par les difficultés rencontrées par les acquéreurs à obtenir des crédits-relais. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, 1 098 logements (LEU) ont été livrés contre 1 446 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente.

- Les **réservations** de logements en **valeur** se sont établies à 174,2 millions d'euros (TTC) contre 309,5 millions d'euros (TTC) au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. En **volume**, elles sont passées de 1 322 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 à 975 au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, soit une baisse de 26 %.

- Il est à noter que cette baisse des réservations est en ligne avec la baisse de l'offre commerciale qui est passée de 7 806 logements à fin février 2008 à 4 280 logements à fin février 2009, en baisse de 45 %.
- Les réservations de logements en Régions représentent 61,4 % des réservations en valeur au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 contre 71,3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2008.
- **Les réservations du mois de février 2009** sont soutenues par la baisse des taux d'intérêt et les mesures gouvernementales (prêt à taux zéro, dispositif Scellier).

#### ◆ Forte réduction des charges opérationnelles

- **La marge brute** s'élève à 31,0 millions d'euros, à comparer à 58,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. **Le taux de marge brute** s'est établi à 17,3 %, en baisse de 4,4 points par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Cette baisse traduit l'effort commercial important réalisé par la Société, qui a porté sur les logements en stocks physiques ou livrables à court terme. Cette politique a concerné plus de 1 000 logements dont 564 ont été réservés par la société SNI (Caisse des Dépôts) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 dans le cadre du plan gouvernemental.

Cette baisse de marge a été partiellement compensée par les effets des mesures stratégiques prises par Kaufman & Broad dès 2008 afin d'optimiser les opérations. Ainsi, outre l'abandon de projets non rentables, la renégociation des charges foncières et la redéfinition des programmes, les coûts de construction ont été optimisés avec la mise en place d'une politique « achats » au niveau national.

- Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 7,1 millions d'euros et la **marge opérationnelle courante** s'élève à 4,0 %. Les charges opérationnelles ont été réduites de près de 30 %. Il s'agit des premiers effets du plan de réorganisation mis en place au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.
- Le **coût de l'endettement financier net** est de 9,9 millions d'euros. **Il est stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008.**
- Le **résultat net (part du groupe)** s'établit à -2,7 millions d'euros, à comparer à 6,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Cette baisse est essentiellement due à la baisse de la marge brute, étant précisé qu'une grande partie des charges opérationnelles sont constatées de façon linéaire sur l'année.
- Au 28 février 2009, la dette financière nette s'élève à 475 millions d'euros à comparer à 422 millions d'euros à fin 2008, conséquence de l'augmentation du besoin en fonds de roulement qui est passé de 385 millions d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 à 414,5 millions

d'euros à fin février 2009. Au 28 février 2009, la société dispose de 120 millions d'euros de lignes bancaires non tirées.

#### ◆ **Perspectives 2009**

- Le **backlog** (carnet de commandes) **logement** s'élève au 28 février 2009 à 838,7 millions d'euros (HT) contre 1 198,8 millions d'euros au 29 février 2008, en baisse de 30 % en valeur et de 20,4 % en volume ; il représente 12,9 mois d'activité (+ 0,3 mois par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 (12,6 mois)).
- Au 28 février 2009, Kaufman & Broad comptait 244 programmes de logements en cours de commercialisation dont 61 en Ile-de-France et 183 en Régions, soit un total de 4 280 logements disponibles à la vente.
- Au prochain trimestre, 20ancements de programmes sont prévus : 8ancements en Ile-de-France représentant 443 logements et 12ancements en Régions représentant 423 logements.

#### ◆ **Assemblée générale du 9 avril 2009**

Ainsi qu'il avait été annoncé le 26 janvier dernier, il sera proposé au vote de l'Assemblée Générale du 9 avril prochain d'approuver le dividende au titre de l'exercice 2008 au niveau du total des acomptes déjà versés au cours du même exercice, soit 1,51 euro par action.

Il est rappelé qu'aux termes du Protocole d'Accord entre Kaufman & Broad et son pool bancaire, il ne sera procédé à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011.

#### **Profil :**

*Depuis 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)**

# KAUFMAN & BROAD S.A.

## Résultats estimés\*

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

	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>179 331</b>	<b>271 637</b>
Coût des ventes	- 148 303	-212 759
<b>Marge brute</b>	<b>31 028</b>	<b>58 878</b>
Charges commerciales	- 5 968	-7 943
Charges administratives	-13 950	-18 229
Autres charges et produits opérationnels courants	- 3 964	-7 761
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>7 146</b>	<b>24 945</b>
Autres charges et produits non courants	- 1 334	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 812</b>	<b>24 945</b>
Coût de l'endettement net	- 9 903	-9 927
Impôt sur les résultats	1 411	-1 913
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	136	370
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-2 544</b>	<b>13 475</b>
Dont Intérêts minoritaires	137	7 207
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>-2 681</b>	<b>6 268</b>

# KAUFMAN & BROAD S.A.

## Données financières estimées\*

\*Non arrêtées par le conseil d'administration et non auditées (en milliers d'euros)

<b>ACTIF</b>	<b>28/02/09</b>	<b>30/11/08</b>
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	80 985	81 202
Immobilisations corporelles	7 394	7 271
Entreprises associés et co-entreprises	36 020	35 069
Autres actifs non courants	928	1 049
Impôt différé actif	14 855	0
<b>Actif non courant</b>	<b>208 693</b>	<b>193 102</b>
Stocks	502 164	519 521
Créances clients	255 670	296 257
Autres créances	145 173	187 352
Trésorerie	72 359	107 705
Paiements d'avance	2 526	2 187
<b>Actif courant</b>	<b>977 892</b>	<b>1 113 022</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 186 585</b>	<b>1 306 124</b>
<b>PASSIF</b>	<b>28/02/09</b>	<b>30/11/08</b>
Capital social	5 793	5 793
Primes, réserves et autres	128 056	157 603
Résultat net consolidé	-2 681	8 174
Acompte sur dividende	0	-32 385
Actions propres	-29 479	-29 719
Capitaux propres part du groupe	101 689	109 466
Intérêts minoritaires	21 252	15 749
<b>Capitaux propres</b>	<b>122 941</b>	<b>125 215</b>
Provisions pour risques et charges	17 024	20 725
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	546 297	529 830
Impôts différés passif	0	1 704
<b>Passif non courant</b>	<b>563 321</b>	<b>552 259</b>
Dettes financières (part < 1 an)	9 250	7 860
Fournisseurs	451 721	552 648
Autres dettes	36 433	65 811
Produits constatés d'avance	2 919	2 331
<b>Passif courant</b>	<b>500 323</b>	<b>628 650</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 186 585</b>	<b>1 306 124</b>

# KAUFMAN & BROAD S.A.

## Informations complémentaires

	<b>Maisons individuelles en village</b>		
	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>T1 2007</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>67</b>	172	254
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>18 903</b>	67 838	69 385
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>96 980</b>	144 782	156 167
Backlog (en mois d'activité)	<b>9,2</b>	9,9	7,7
Livraisons (en LEU)	<b>89</b>	122	238

	<b>Appartements</b>		
	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>T1 2007</b>
Réservations nettes (en unités)	<b>908</b>	1 150	1 679
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	<b>155 350</b>	241 637	329 821
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>741 686</b>	1 054 062	1 101 649
Backlog (en mois d'activité)	<b>13,4</b>	12,9	12,3
Livraisons (en LEU)	<b>1 009</b>	1 324	1 281

	<b>Immobilier d'entreprise</b>		
	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>T1 2007</b>
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	-	1 492
Backlog (en milliers d'euros - HT)	<b>6 045</b>	15 991	25 547