

RESULTATS DES 9 PREMIERS MOIS 2009

(NON AUDITES)

- **Résultats commerciaux du 3^{ème} trimestre positifs :**
 - Réservations en valeur : + 23 % malgré une offre commerciale en baisse de 58 % (en unités)
 - Quasi-doublement du taux d'écoulement des logements conçus en 2007
 - Taux d'écoulement des logements lancés en 2009 : 21,3 %

- **Résultats financiers en amélioration au 3^{ème} trimestre :**
 - Remontée du taux de marge brute à 14,7 % (12,9 % au S1)
 - Résultat net légèrement positif : + 0,6 M€
 - Forte baisse de la dette financière nette

- **Reconstitution du portefeuille foncier bien engagée**

PARIS, le 30 septembre 2009 - Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2009 (du 1/12/08 au 31/08/09).

Commentant les résultats et les perspectives, Guy Nafilyan, Président Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré : « *Nous constatons au 3^{ème} trimestre de l'exercice 2009 les effets positifs de la stratégie mise en place fin 2008 et renforcée au 1^{er} semestre 2009.*

D'une part, les logements conçus en 2007 se vendent à un rythme satisfaisant sur la base de prix adaptés aux conditions du marché. D'autre part, les nouvelles opérations qui bénéficient des mesures de soutien gouvernementales, respectant les valeurs de la marque et portant des taux de marge brute conformes aux critères opérationnels de la société, présentent un taux d'écoulement particulièrement élevé hors ventes en bloc, supérieur à 21%.

La progression de 23% des réservations en valeur au 3^{ème} trimestre, dans un contexte de baisse de près de 60% de notre offre commerciale, confirme que notre offre est aujourd'hui bien adaptée en termes de produits et de prix, dans un marché toujours fragile qui reste largement soutenu par le doublement du prêt à taux zéro, le Pass Foncier et, surtout, le dispositif Scellier. Cette accélération des réservations s'est accentuée au mois de septembre 2009, où les réservations en valeur ont plus que doublé par rapport, il est vrai, à un mois de septembre 2008 particulièrement faible.

La remontée du taux de marge brute au 3^{ème} trimestre ainsi que le résultat net légèrement positif traduisent dans nos comptes les effets bénéfiques de cette stratégie, qui sera poursuivie de façon extrêmement déterminée tout au long de l'année 2009 afin de préparer dans les meilleures conditions la reprise du marché immobilier ».

Principales données consolidées

	3^{ème} trim. 2009	3^{ème} trim. 2008	Var. %	9 mois 2009	9 mois 2008	Var. %
(en millions d'euros)						
Chiffre d'affaires (HT)	243,0	275,3	-11,7 %	660,2	861,3	-23,3 %
CA Logement (HT)	239,3	264,7	-9,6 %	648,9	821,7	-21,0 %
Marge Brute	35,8	52,7	-32,1 %	89,5	169,0	-47,1 %
<i>Taux de marge brute</i>	14,7%	19,2%	-4,5 pts	13,6%	19,6%	-6,0 pts
Résultat opérationnel courant	11,9	30,1	ns	12,2	77,2	ns
Charges non courantes	-0,7	-23,5	ns	-24,2	-23,5	ns
Résultat net (pdg)	0,6	-3,0	ns	-26,9	8,6	ns
Dette financière nette fin de période (M€)	376,7	433,4	-13,1 %	376,7	433,4	-13,1 %

◆ **Chiffre d'affaires : le 3^{ème} trimestre montre une inflexion positive**

Le **chiffre d'affaires global** des neuf premiers mois de 2009 s'élève à 660,2 millions d'euros (HT) contre 861,3 millions d'euros (HT) sur la période comparable de 2008, soit une baisse de 23,3 %. Sur le seul 3^{ème} trimestre, il s'établit à 243 millions d'euros, à comparer à 275,3 millions d'euros sur la même période de 2008, soit une baisse de 11,7 %.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Logement** s'établit à 648,9 millions d'euros, contre 821,7 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2008. Il contribue à hauteur de 98,3 % au chiffre d'affaires total. L'Ile-de-France représente 31,8 % de cette activité et les Régions 68,2 %. Sur le 3^{ème} trimestre 2009, le chiffre d'affaires de l'activité Logement s'élève à 239,3 millions d'euros, à comparer à 264,7 millions d'euros en 2008.

Le chiffre d'affaires du pôle **Appartements** ressort à 561,4 millions d'euros, en baisse de 22,2 % par rapport à 2008 ; il représente 86,5 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle **Maisons Individuelles en Village** ressort à 87,5 millions d'euros, en baisse de 12,5 %. Il représente 13,5 % du total de l'activité Logement.

Le chiffre d'affaires Showroom s'élève à 3,7 millions d'euros et le chiffre d'affaires de l'activité Immobilier d'Entreprise à 2,1 millions d'euros.

Au cours des neuf premiers mois de 2009, 3 914 logements (LEU) ont été livrés contre 4 651 logements (LEU) au cours de la même période de l'année précédente.

◆ **Progression de 23 % des réservations en valeur au 3^{ème} trimestre**

Au 3^{ème} trimestre 2009, les réservations de logements **en valeur** ont progressé de 23 %, de 192,3 millions d'euros (TTC) à 236,6 millions d'euros (TTC). Sur neuf mois, elles s'établissent à 671,4 millions d'euros (TTC).

En volume, 1 119 réservations de logements ont été enregistrées au 3^{ème} trimestre 2009, à comparer à 1 128 réservations pour la même période de 2008, soit une baisse de 0,8 %. L'écart par rapport à la progression de 23 % des réservations en valeur s'explique principalement par la réservation en 2008 d'une résidence étudiante dans la région parisienne comptant 208 logements de petite taille, induisant ainsi une base de comparaison notablement plus élevée en termes de volume que de valeur.

Le taux de désistement hors abandon de projets s'établit à 21 % au 3^{ème} trimestre, et revient ainsi aux niveaux habituels.

Les réservations de logements **en Régions** représentent sur les neuf premiers mois de l'exercice 60,7 % du total des réservations en valeur contre 63 % sur la période comparable de 2008.

◆ Résultats financiers en amélioration au 3^{ème} trimestre

Sur les neuf premiers mois de l'exercice 2009, la **marge brute** s'établit à 89,5 millions d'euros. Exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires, elle s'élève à 13,6 %. Sur le seul 3^{ème} trimestre, elle remonte à 14,7 %, contre 12,9 % au 1^{er} semestre.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 12,2 millions d'euros sur neuf mois, et à 11,9 millions d'euros au 3^{ème} trimestre. La **marge opérationnelle courante** est respectivement de 1,8 % sur neuf mois et de 4,9 % sur le seul 3^{ème} trimestre.

Le **coût de l'endettement financier net** s'établit à 29,5 millions d'euros contre 30,9 millions d'euros sur les neuf premiers mois de 2008.

Le **résultat net (part du groupe)** s'établit à (26,9) millions d'euros, à comparer à un bénéfice de 8,6 millions d'euros sur les 9 premiers mois 2008. Au 3^{ème} trimestre 2009, le résultat net est légèrement positif de 0,6 million d'euros.

Les **flux de trésorerie d'exploitation** des neuf premiers mois s'élèvent à 102,7 millions d'euros, à comparer à 87,2 millions d'euros sur la même période de 2008. Cette amélioration s'explique essentiellement par la forte baisse du **Besoin en Fonds de Roulement**, qui a été réduit de 98,5 millions d'euros au cours des 9 premiers mois de 2009. Au 31 août 2009, il représente 27,3% du chiffre d'affaires, à comparer à 31,5 % au 31 août 2008 et à 32,8 % au 30 novembre 2008.

La **dette financière nette** s'élève à 376,7 millions d'euros, en forte baisse sur les niveaux de fin 2008. Cette réduction est la conséquence de l'accélération des ventes des logements conçus en 2007 ainsi que du bon écoulement des nouveaux programmes.

◆ Reconstitution du portefeuille foncier bien engagé

Le redéveloppement du portefeuille foncier se poursuit activement. Il concerne principalement, en maisons individuelles et appartements, les 1ers acquéreurs et les investisseurs. Kaufman & Broad a ainsi signé sur les 9 premiers mois 2009 des promesses de ventes représentant 4 850 logements, dont plus de 1 670 en Ile-de-France et près de 3 180 en Régions, portant le portefeuille foncier de la société à près de 11 850 logements au 31 août 2009.

Sur les 9 premiers mois 2009, Kaufman & Broad a développé 30 opérations nouvelles pour un total d'environ 1 600 logements. L'offre commerciale est composée pour trois-quarts de logements destinés aux 1ers acquéreurs et investisseurs, bénéficiant ainsi des mesures de soutien gouvernementales : Pass Foncier, doublement du prêt à taux zéro, TVA à 5,5% et dispositif Scellier.

Au 31 août 2009, le Backlog Logement (carnet de commandes) s'élevait à 784,5 millions d'euros (HT), en baisse de 23,7% par rapport au 31 août 2008. Il représente 11,8 mois d'activité Logement.

Au 31 août 2009, Kaufman & Broad comptait 147 programmes de logements **en cours de commercialisation** dont 38 en Ile-de-France et 109 en Régions, soit un total de 2 139 logements à la vente.

Au 4ème trimestre 2009, Kaufman & Broad développera 19 opérations nouvelles (8 en Ile-de-France et 11 en régions) pour un total d'environ 730 logements.

◆ **Nouveau montant du capital social**

Suite à l'annulation de 692 516 actions dans le cadre de l'autorisation délivrée par l'Assemblée Générale Mixte du 11 avril 2008, le nombre total d'actions composant le capital social de Kaufman & Broad SA est désormais de 21 584 658 actions au nominal de 0,26 euro, soit un capital social de 5 612 011,08 euros.

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

Relations Presse

Solange Stricker/Thérèse Vu

01 40 71 32 84

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 2009.

KAUFMAN & BROAD S.A.

Résultat estimé* – 9 mois 2009 (en milliers d'euros)

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

	31 août 2009	31 août 2008
Chiffre d'affaires	660 204	861 287
Coût des ventes	-570 726	-692 298
Marge brute	89 478	168 989
Charges commerciales	-18 033	-23 957
Charges administratives	-42 668	-45 989
Autres charges et produits opérationnels	-16 626	-21 835
Résultat opérationnel courant	12 151	77 208
Autres produits et charges non courants	-24 235	-23 467
Résultat opérationnel	-12 084	53 741
Coût de l'endettement net	-29 478	-30 906
Impôt sur les résultats	18 878	-2 336
Quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	421	2 149
Résultat net de l'ensemble consolidé	-22 263	22 648
Dont Intérêts minoritaires	4 644	14 011
Dont Résultat net (part du groupe)	-26 907	8 637
Résultat par action (€)	-1,25	0,39

KAUFMAN & BROAD S.A.
Données financières estimées*
(en milliers d'euros)

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

ACTIF	31/08/09	30/11/08
Ecarts d'acquisitions	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	82 016	81 202
Immobilisations corporelles	6 417	7 271
Entreprises associées et co-entreprises	37 891	35 069
Autres actifs non courants	864	1 049
Impôts différés actif	36 926	-
Actif non courant	232 625	193 102
Stocks	368 379	519 521
Créances clients	225 134	296 257
Autres créances	141 455	184 742
Trésorerie	96 330	107 705
Paievements d'avance	1 951	2 187
Actif courant	833 249	1 110 412
TOTAL ACTIF	1 065 874	1 303 514
PASSIF	31/08/09	30/11/08
Capital social	5 612	5 793
Primes, réserves et autres	111 812	155 891
Résultat net consolidé	-26 907	8 174
Acompte sur dividende	-	-32 385
Actions propres	-10 755	-29 719
Capitaux propres part du groupe	79 762	107 754
Intérêts minoritaires	5 270	15 749
Capitaux propres (1)	85 032	123 503
Provisions pour risques et charges	25 451	20 725
Dettes financières non courantes (part > 1 an)	480 663	529 830
Impôts différés passif	-	806
Passif non courant	506 114	551 361
Dettes financières courantes (part < 1 an)	1 063	7 860
Fournisseurs	391 595	552 648
Autres dettes	79 710	65 811
Produits constatés d'avance	2 360	2 331
Passif courant	474 728	628 650
TOTAL PASSIF	1 065 874	1 303 514

(1) Suite à un retraitement sur les capitaux propres d'ouverture au 1er décembre 2007, les capitaux propres au 30 Novembre 2008 ont été réduits de 1,7 millions d'euros, la contre partie étant enregistrée dans les postes « Autres créances » et « Impôts différés passif »

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	9 mois 2009	9 mois 2008	9 mois 2007
Réservations nettes (en unités)	416	520	649
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	111 886	159 002	175 142
Backlog (en milliers d'euros - HT)	105 278	138 866	134 825
Backlog (en mois d'activité)	9,9	7,8	6,1
Livraisons (en LEU)	364	452	700

	Appartements		
	9 mois 2009	9 mois 2008	9 mois 2007
Réservations nettes (en unités)	3 001	3 222	5 498
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	559 532	628 038	1 094 196
Backlog (en milliers d'euros - HT)	679 175	889 626	1 143 256
Backlog (en mois d'activité)	12,0	13,2	11,3
Livraisons (en LEU)	3 550	4 199	4 365

	Immobilier d'entreprise		
	9 mois 2009	9 mois 2008	9 mois 2007
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	0	69 368	20 240
Backlog (en milliers d'euros - HT)	4 413	63 055	26 301

KAUFMAN & BROAD S.A.

Informations complémentaires

	Maisons individuelles en village		
	T3 2009	T3 2008	T3 2007
Réservations nettes (en unités)	154	177	152
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	43 542	41 901	45 033
Livraisons (en LEU)	144	125	210

	Appartements		
	T3 2009	T3 2008	T3 2007
Réservations nettes (en unités)	965	951	1 851
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	193 077	150 401	380 337
Livraisons (en LEU)	1 215	1 427	1 480

	Immobilier d'entreprise		
	T3 2009	T3 2008	T3 2007
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	-	688