

RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE 2022

- **Résultats commerciaux et financiers stables**
- **Structure financière très solide : notation BBB- Investment Grade**
- **Backlog élevé portant plus de 2 ans d'activité**
- **Perspectives permettant d'envisager un dividende au titre de l'exercice 2022 au moins égal à celui de 2021.**

Principaux éléments d'activité commerciale (9M 2022 vs 9M 2021)

- **Réservations globales :**
913,2 M€ TTC vs 878,1 M€ TTC
Dont Logement : 883,5 vs 837,1 M€ TTC
Dont Tertiaire : 29,7 vs 41,0 M€ TTC
- **Délai d'écoulement Logement^(a):**
5,4 mois vs 4,6 mois (+0,8 mois)

▪ Principaux éléments financiers (9M 2022 vs 9M 2021 sauf autrement précisé)

- **Chiffre d'affaires :**
885,8 M€ vs 889,4 M€
Dont Logement : 763,2 M€ vs 765,4 M€
- **Marge brute :** 155,0 M€ vs 153,4 M€
- **MOP (Taux d'EBIT)^(b) :** 7,2 % vs 7,4 %
- **ROC (EBIT) :** 63,6 M€ vs 66,2 M€
- **Résultat net - part du groupe :**
32,0 M€ vs 31,7 M€
- **Dettes financières nettes^(c) :**
99,3 M€ vs -35,9 M€ à fin nov. 2021
Dont activité résidences gérées :
23,2 M€ vs 17,3 à fin nov. 2021

- **Capacité financière :**
316,6 M€ vs 439,5 M€ à fin nov. 2021

▪ Principaux indicateurs de développement (fin août 2022 vs fin août 2021)

- **Backlog global :**
3 314,8 M€ vs 3 444,8 M€
Dont Logement : 2 266,1 M€ vs 2 271,9 M€
- **Portefeuille foncier Logement :**
35 042 lots vs 35 034 lots à fin août 2021

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2022 (du 1^{er} décembre 2021 au 31 août 2022). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats du 3^{ème} trimestre confirment la capacité de Kaufman & Broad à maintenir une solide performance économique.

A fin août, les réservations nettes de logements en valeur progressent de 5,5 % malgré une baisse en volume de 5,5 % et l'offre commerciale augmente de 11,6 %. Le rythme de commercialisation reste soutenu et toujours très supérieur à celui du marché, reflétant l'adéquation de l'offre de Kaufman & Broad à la demande.

Le marché est toujours caractérisé par la lenteur d'obtention des permis de construire, alors qu'un durcissement des conditions d'octroi des prêts est constaté pour les particuliers.

Pour autant, l'évolution des conditions du marché ne remet pas en question les fondamentaux démographiques et sociologiques qui soutiennent les besoins de construction de logements. S'y ajoute la nécessité de produire des logements adaptés aux enjeux climatiques.

Le backlog de Kaufman & Broad reste sur des niveaux historiquement élevés et sa structure financière est solide. Associés à son efficacité opérationnelle comme à sa stratégie d'investissement maîtrisée dans les résidences gérées, ils permettent d'aborder la période à venir de façon sereine.

Cette solidité est illustrée par l'attribution par Fitch d'une note BBB- Investment Grade avec perspectives stables à Kaufman & Broad, seul pur promoteur de l'Union européenne à en bénéficier.

Par ailleurs, Kaufman & Broad vient d'obtenir la certification Great Place to Work® France. Cette distinction souligne la qualité des conditions de travail et l'attractivité de l'entreprise en termes de recrutement. En témoigne le succès de la récente augmentation de capital proposée aux salariés, qui renforcera les capitaux propres d'environ 6 M€^(d).

Elle vient s'ajouter au label « Best Managed Companies » obtenu en juillet dernier et récompensant l'excellence d'entreprises qui se distinguent par la qualité de leur gestion et de leurs performances, notamment RSE

Enfin, en matière environnementale, ce trimestre confirme l'application à la totalité des projets étudiés du référentiel Kaufman & Broad imposant des standards au-delà de la réglementation en vigueur (RE2020). Il comporte ainsi 33 exigences sur les enjeux carbone, résilience, eau, biodiversité et sols, réduction de la pollution, économie circulaire et confort des habitants.

(a) calculé sur la base des 9 premiers mois de l'exercice

(b) exprimée en pourcentage, elle correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes divisée par le chiffre d'affaires

(c) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid, dont environ 23 M€ au titre des investissements Résidences Gérées et environ 29 M€ au titre de l'auto détention acquise dans le cadre des programmes de rachat autorisé représentant 4,6 % du capital

(d) effective le 12/10/2022

Kaufman & Broad fait évaluer sa politique RSE par des organismes indépendants. A ce titre, ce renforcement des actions RSE est confirmé par l'évolution positive des évaluations extra-financières du groupe : Kaufman & Broad est noté B par CDP ; 13^{ème} sur 390 sociétés du classement Gaïa Ethifinance, et dispose d'une méthodologie et d'un objectif de réduction de l'intensité carbone 2030 validés par le SBTi.

Concernant l'opération d'Austerlitz et en fonction de la décision du Conseil d'Etat, qui devrait intervenir d'ici la fin du mois d'octobre, le contrat pourrait être mis en vigueur fin 2022 ou au 1^{er} semestre 2023.

Sur l'ensemble de l'exercice 2022, le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 2 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être supérieur à 7 % et le Résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 10 %.

Si le contrat sur le réaménagement de la gare d'Austerlitz était mis en vigueur avant la fin de l'exercice courant, le chiffre d'affaires reconnu à l'avancement lié à l'acquisition du terrain s'élèverait à environ 300 M€. Le taux d'EBIT devrait alors être supérieur à 8 %.

Les perspectives en termes de résultat, de structure de bilan et de Backlog nous permettent d'envisager un niveau de dividende au titre de l'exercice courant au moins égal à celui versé en 2022. »

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Sur les neuf premiers mois de 2022, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 883,5 millions d'euros (TTC), à comparer à 837,1 millions d'euros par rapport aux neuf premiers mois 2021 en hausse de 5,5 %. En volume, elles s'établissent à 3 714 logements (3 929 logements sur la même période en 2021), soit une diminution de 5,5 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 5,4 mois sur les neuf premiers mois 2022, en augmentation de 0,8 mois par rapport au neuf premiers mois 2021 (4,6 mois).

L'offre commerciale, avec 95 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 2 219 logements à fin août 2022 (1 988 logements à fin août 2021).

Répartition de la clientèle

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 16 % des ventes, à comparer à 11 % sur les neuf premiers mois 2021. Les secundo-accédants représentent 11 % des ventes contre 7 % pour la même période en 2021.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 38 % des ventes (dont 28 % pour le seul dispositif Pinel) contre 39 % pour la même période en 2021. Enfin, la part des ventes en bloc est en baisse et s'établit à 35 % des réservations en valeur (TTC) contre 43 % sur les neuf premiers mois de 2021.

✓ **Pôle Tertiaire**

Sur les neuf premiers mois, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 29,7 millions d'euros (TTC) contre 41,0 millions d'euros TTC à fin août 2021.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 151 900 m² de surfaces de bureaux et environ 174 500 m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, 40 900 m² de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois, ainsi que près de 70 000 m² de surfaces logistiques. Enfin, il reste près de 88 100 m² de surfaces de bureaux à signer.

✓ Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement

Au 31 août 2022, le Backlog Logement s'établit à 2 266,1 millions d'euros (HT) contre 2 271,9 millions d'euros (HT) pour la même période en 2021, soit 24,6 mois d'activité contre 23,9 mois d'activité à fin août 2021. À la même date, Kaufman & Broad comptait 142 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 2 219 logements (149 programmes et 1 988 logements à fin août 2021).

Le portefeuille foncier Logement représente 35 042 lots. Il est stable par rapport à celui de fin août 2021 (+ 0,02 %) et correspond à plus de 5 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 92 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 32 195 logements à fin août 2022.

Au 4^{ème} trimestre 2022, le groupe prévoit de lancer 65 nouveaux programmes dont 22 en Île-de-France représentant 1 882 lots et 43 en Régions représentant 2 997 lots.

Sur les neuf premiers mois 2022, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 1 048,7 millions d'euros HT à comparer à 1 172,8 millions d'euros HT pour la même période en 2021.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 885,8 millions d'euros (HT), à comparer à 889,4 millions d'euros à la même période en 2021.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 763,2 millions d'euros (HT), contre 765,4 millions d'euros (HT) en 2021. Il représente 86,2 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 713,7 millions d'euros (HT) (vs 723,3 millions d'euros (HT) à fin août 2021). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 113,7 millions d'euros (HT), à comparer à 118,8 millions d'euros (HT) sur la même période de 2021. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 8,8 millions d'euros (HT) (dont 4,9 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes) contre 5,2 millions d'euros en 2021.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute des neuf premiers mois 2022 s'élève à 155,0 millions d'euros, à comparer à 153,4 millions d'euros sur la même période de 2021. Le taux de marge brute s'établit à 17,5 % contre 17,2 % à fin août 2021.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 91,4 millions d'euros (10,3 % du chiffre d'affaires), contre 87,2 millions d'euros sur la même période en 2021 (9,8 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 63,6 millions d'euros, à comparer à 66,2 millions d'euros en 2021. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,2 % contre 7,4 % en 2021.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 45,3 millions d'euros à fin août 2022, tout comme à fin août 2021 où il s'élevait à 45,3 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 13,4 millions d'euros contre 13,6 millions d'euros sur les neuf premiers mois 2021. Le résultat net - part du groupe ressort à 31,9 millions d'euros à comparer à 31,7 millions d'euros sur la même période en 2021.

✓ Structure financière et liquidité

La dette financière nette (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) au 31 août 2022 s'établit à 99,3 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive de 35,9 millions d'euros à fin novembre 2021. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 66,6 millions d'euros au 31 août 2022, à comparer à 189,5 millions d'euros au 30 novembre 2021. La capacité financière s'élève à 316,6 millions d'euros à comparer à 439,5 millions d'euros à fin novembre 2021.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 204,1 millions d'euros au 31 août 2022, soit 16,0 % du chiffre d'affaires, à comparer à 199,5 millions d'euros à fin août 2021 (14,3 % du chiffre d'affaires).

L'augmentation de capital proposée aux salariés, qui renforcera les capitaux propres d'environ 6 M€, sera effective le 12 octobre prochain.

Par ailleurs, l'agence de notation Fitch a attribué à Kaufman & Broad S.A. une note BBB- Investment Grade avec perspectives stables.

◆ Perspectives 2022

Sur l'ensemble de l'exercice 2022 le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 2 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être supérieur à 7 % et le Résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 10 %.

Si le contrat sur le réaménagement de la gare d'Austerlitz était mis en vigueur avant la fin de l'exercice courant, le chiffre d'affaires reconnu à l'avancement lié à l'acquisition du terrain s'élèverait à environ 300 M€. Le taux d'EBIT devrait alors être supérieur à 8 %. »

Les perspectives en termes de résultat, de structure de bilan et de Backlog permettent d'envisager un niveau de dividende au titre de l'exercice courant au moins égal à celui versé en 2022.

Ce communiqué est disponible sur le site www.kaufmanbroad.fr

◆ Prochaine date d'information périodique :

✓ Janvier 2023 : Résultats annuels 2022 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche
01 41 43 44 73

Infos-invest@ketb.com

Relations Presse

Primatice : Thomas De Climens
06 78 12 97 95

thomasdeclimens@primatice.com

Primatice : Armand Rigaudy
07 88 96 41 84

armandrigaudy@primatice.com

Kaufman & Broad : Emmeline Cacitti
06 72 42 66 24

ecacitti@ketb.com

A propos de Kaufman & Broad - Depuis plus de 50 ans, Kaufman & Broad conçoit, développe, fait construire 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.

Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 31 mars 2022 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.22-0223. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). Il contient une description détaillée de l'activité, des résultats et des perspectives de Kaufman & Broad ainsi que des facteurs de risques associés. Kaufman & Broad attire notamment l'attention sur les facteurs de risques décrits au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel. La concrétisation d'un ou plusieurs de ces risques peut avoir un effet défavorable significatif sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe Kaufman & Broad, ainsi que sur le prix de marché des actions Kaufman & Broad.

Le présent communiqué ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de vente ou une offre de souscription ou comme destiné à solliciter un ordre d'achat ou de souscription dans un quelconque pays.

GLOSSAIRE

Backlog ou (carnet de commandes) : Il recouvre, pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70 % sont inclus dans le backlog). Le backlog est une synthèse à un moment donné qui permet d'estimer le chiffre d'affaires restant à reconnaître au cours des prochains mois et ainsi de conforter les prévisions du groupe – étant précisé qu'il existe une part incertaine de transformation du backlog en revenus, notamment pour les réservations non encore actées.

BEFA : le Bail en l'état futur d'achèvement consiste pour un utilisateur à louer un immeuble avant même sa construction ou sa restructuration.

Besoin en fonds de roulement (BFR) : Il provient des décalages des flux de trésorerie : les décaissements et encaissements correspondant aux dépenses et recettes d'exploitation nécessaires à la conception, à la production et à la commercialisation des programmes immobiliers. L'expression simplifiée du BFR qui en résulte est la suivante : s'agit de l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avances) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avances). L'importance du BFR va notamment dépendre de la longueur du cycle d'exploitation, de l'importance et de la durée de stockage des encours de production, du nombre de projets lancés et des délais de paiement accordés par les fournisseurs ou du profil des échéanciers octroyés aux clients.

Cash-flow libre : Le cash-flow libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

Capacité d'autofinancement : La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt est égale au résultat net consolidé retraité de la quote-part dans le résultat des entreprises associées, co-entreprises et résultat des activités en cours de cession et des produits et charges calculés.

Capacité financière : correspond à la trésorerie active augmentée des lignes de crédit non tirées à date

Crédit Senior (lignes de crédit) : Les banques utilisent la dette Senior pour financer les opérations de LBO (Leverage Buy-Out). Le financement des LBO par les banques est une opération risquée sur le marché du crédit bancaire. Il est caractérisé par des prêts de type « amortissable » et/ou, le cas le plus fréquent, de type « in fine », mais aussi par des lignes de crédits destinées au financement des besoins en fonds de roulement et à la politique de développement de l'entreprise concernée par ce mode d'acquisition. La dette Senior est une dette bénéficiant de garanties spécifiques et dont le remboursement se fait prioritairement par rapport aux autres dettes, dites subordonnées. Il s'agit donc d'une dette privilégiée.

Délai d'écoulement : Le délai d'écoulement des stocks est le nombre de mois nécessaire pour que les logements disponibles soient vendus si les ventes se poursuivaient au même rythme que celui des mois précédents, soit l'encours de logements (offre disponible) par trimestre divisé par les réservations par trimestre écoulés elles-mêmes divisées par trois.

Dividende : Le dividende est la part du bénéfice net annuel de la société distribué aux actionnaires. Son montant, proposé par le Conseil d'Administration, est soumis à l'approbation des actionnaires en Assemblée Générale. Il est payable dans un délai maximal de 9 mois après la clôture de l'exercice.

EBIT : correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes.

Endettement financier brut ou dette financière : L'endettement financier brut est constitué par des passifs financiers à long terme et à court terme, des instruments financiers de couverture relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut et des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

Endettement net ou dette financière nette : L'endettement net, ou dette financière nette, d'une entreprise est le solde de ses dettes financières brutes (ou endettement financier brut), d'une part, du disponible et des placements financiers formant sa « Trésorerie active », d'autre part. Elle représente la position créditrice ou débitrice de l'entreprise vis-à-vis des tiers et hors cycle d'exploitation.

LEU : les LEU (Logements Equivalent Unités livrés) sont le reflet direct de l'activité. Le nombre de « LEU » est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

Marge brute : correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est notamment constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés et des coûts de construction.

Offre commerciale : elle est représentée par la somme du stock de logements disponibles à la vente à la date considérée, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).

Portefeuille foncier : Elle comprend les terrains à développer (autrement appelé « portefeuille foncier »), c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé(e), ainsi que les terrains en cours d'étude, c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente n'a pas encore été signé(e)..

Ratio d'endettement (ou gearing) : C'est le ratio de l'endettement net (ou de la dette financière nette) rapportée aux capitaux propres consolidés de l'entreprise. Il mesure le risque de la structure financière de l'entreprise.

Réservations : mesurées en volume (Units ou Unités) et en valeur, elles sont le reflet de l'activité commerciale du groupe. Leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire à la transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartements, locaux d'activité, commerce, bureau), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

Réservations (en valeur) : Elles représentent la valeur des biens immobiliers émanant des contrats de réservation signés toutes taxes comprises pour une période donnée. Elles sont mentionnées nettes des désistements constatés durant ladite période.

Résidences gérées : Les résidences gérées, ou résidences-services, sont des ensembles immobiliers constitués de logements (maisons ou appartements) à usage d'habitation offrant un minimum de services tels que l'accueil, la fourniture de linge, le nettoyage et l'entretien des logements ainsi que la prestation de petits-déjeuners. Il existe plusieurs types de résidences à distinguer : les résidences étudiantes sont des ensembles d'appartements, pour l'essentiel des studios équipés d'une kitchenette et meublés, situés à proximité d'écoles et d'universités et proche des transports en commun ; les résidences de tourisme, situées dans des zones touristiques à fort potentiel, offrent en plus des services habituels des infrastructures telles que piscines, terrains de sport, parfois saunas, hammams, bains à remous, club enfants ; les résidences d'affaires sont une alternative à l'hôtellerie traditionnelle, composée de studios (environ 80 %) et de 2-pièces, situées en centre-ville ou à proximité de centres d'affaires importants et systématiquement bien desservies ; enfin, les résidences seniors (incluant également les résidences pour personnes âgées dépendantes ou non – Ehpad), qui permettent d'anticiper le vieillissement de la population, hébergent des personnes à partir de 55 ans et au-delà ; leur clientèle est mixte : locataires et propriétaires.

RSE (responsabilité sociétale des entreprises) : La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est la contribution des entreprises aux enjeux du Développement Durable. La démarche consiste pour les entreprises à prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux de leur activité pour adopter les meilleures pratiques possible et contribuer ainsi à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. La RSE permet d'associer logique économique, responsabilité sociale et écoresponsabilité (définition du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).

Taux d'écoulement : Le taux d'écoulement (Te) représente le pourcentage du stock initial qui se vend mensuellement sur un programme immobilier (ventes/mois divisé par le stock initial) ; soit les réservations nettes mensuelles divisées par le rapport au stock début de période augmenté du stock fin de période divisé par deux.

Taux d'Ebit (ou de ROC) : exprimé en pourcentage, il correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes divisé par le chiffre d'affaires

Trésorerie active : Elle correspond à la trésorerie et équivalent de trésorerie à l'actif du bilan cad l'ensemble des disponibilités (banques et caisses disponibles), des valeurs mobilières de placement (placements court terme et dépôt à terme) ainsi que des soldes réservataires.

Trésorerie nette : Elle correspond à L'endettement net « négative », ou dette financière nette « négative', cad que pour la société le solde du disponible et des placements financiers formant sa « trésorerie active » est supérieur au montant de ses dettes financières brutes (ou endettement financier brut).

Units : les Units ou Unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalent logement (pour les programmes mixtes) d'un programme donné. Le nombre d'Units des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerce, bureau) à la surface moyenne des logements précédemment obtenue.

VEFA : la Vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de Maître de l'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

ANNEXES

◆ Données financières

Principales données consolidées

En millions d'euros

	T3 2022	9M 2022	T3 2021	9M 2021
Chiffre d'affaires	311 368	885 753	283 547	889 393
· Dont Logement	281 680	763 238	246 236	765 359
· Dont Tertiaire	26 428	113 709	35 862	118 822
· Dont Autres***	3 260	8 806	1 449	5 212
Marge brute	55 447	155 007	48 730	153 407
Taux de marge brute (%)	17,8%	17,5%	17,2%	17,2%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	20 810	63 610	20 254	66 197
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	6,7%	7,2%	7,1%	7,4%
Résultat net (pdg)	9 199	31 922	8 982	31 714
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,43	1,50	0,41	1,46

* L'Ebit correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes (ROC).

** Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 21 713 023 actions au 31 août 2021 et 21 313 023 actions au 31 août 2022.

*** incluant 4,9 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiant)

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros

	T3 2022	9M 2022	T3 2021	9M 2021
Chiffre d'affaires	311 368	885 753	283 547	889 392
Coût des ventes	-255 921	- 730 746	-234 817	- 735 985
Marge brute	55 447	155 007	48 730	153 407
Charges commerciales	-6 535	- 15 901	-4 695	- 11 801
Charges administratives	-14 660	- 40 829	-13 381	- 39 843
Charges techniques et services après- vente	-4 785	-16 781	-4 979	-15 497
Charges développement et programmes	- 8 657	-17 886	- 5 421	-20 069
Résultat opérationnel courant	20 810	63 610	20 254	66 197
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	0
Résultat opérationnel	20 810	63 610	20 254	66 197
Coût de l'endettement financier net	- 4 242	-11 178	- 2 962	-8 948
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	- 2 372	-8 998	- 3 243	-13 377
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	352	1 853	687	1 449
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 843	45 287	14 736	45 321
Participations ne donnant pas le contrôle	4 644	13 365	5 754	13 607
Résultat net (part du groupe)	9 199	31 922	8 982	31 714

Bilan consolidé

En milliers d'euros

31 août
2022

30 novembre
2021

ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 033	91 157
Immobilisations corporelles	10 461	17 364
Droit d'utilisation	48 122	15 514
Immeubles de placement	19 216	-
Entreprises associées et co-entreprises	11 872	10 537
Autres actifs financiers non courants	7 497	7 170
Impôt différé actif	706	791
Actif non courant	258 569	211 194
Stocks	460 783	421 876
Créances clients	437 586	456 548
Autres créances	167 720	187 873
Trésorerie et équivalents de trésorerie	66 570	189 460
Paiements d'avance	927	588
Actif courant	1 133 586	1 256 344
TOTAL ACTIF	1 392 155	1 467 537

31 août
2022

30 novembre
2021

PASSIF

Capital social	5 541	5 645
Primes, réserves et autres	183 729	205 629
Résultat net part du groupe	31 922	43 866
Capitaux propres part du groupe	221 193	255 140
Participations ne donnant pas le contrôle	13 585	12 566
Capitaux propres	234 778	267 707
Provisions non courantes	31 143	31 998
Dettes financières non courantes	166 387	149 392
Dettes financières de loyers long terme	42 852	10 342
Impôt différé passif	43 394	41 362
Passif non courant	283 777	233 094
Provisions courantes	2 176	4 660
Autres passifs financiers courants	2 996	4 212
Dettes financières de loyers court terme	5 528	4 647
Fournisseurs	761 648	800 550
Autres dettes	100 054	151 537
Encaissements d'avance	1 198	1 131
Passif courant	873 600	966 737
TOTAL PASSIF	1 392 155	1 467 537

◆ Données opérationnelles

Logement	T3 2022	9M 2022	T3 2021	9M 2021
Chiffre d'affaires (M€, HT)	281,7	763,2	246,2	765,4
· Dont Appartements	252,0	713,7	236,1	723,3
· Dont Maisons individuelles en village	29,7	49,5	10,1	42,1
Livraisons (LEU)	1 493	4 103	1 404	4 312
· Dont Appartements	1 401	3 931	1 363	4 140
· Dont Maisons individuelles en village	92	172	41	172
Réservations nettes (en nombre)	1 189	3 714	1 149	3 929
· Dont Appartements	812	3 182	1 138	3 775
· Dont Maisons individuelles en village	377	532	11	154
Réservations nettes (M€, TTC)	258,8	883,5	267,5	837,1
· Dont Appartements	194,8	774,6	259,1	791,3
· Dont Maisons individuelles en village	64,0	108,9	8,4	45,8
Offre commerciale fin de période (en nombre)	2 219		1 988	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 266,1		2 271,9	
- Dont Appartements	2 082,0		2 155,3	
- Dont Maisons individuelles en village	184,1		116,6	
· En mois d'activité	24,6		23,9	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	35 042		35 034	

Tertiaire	T3 2022	9M 2022	T3 2021	9M 2021
Chiffre d'affaires (M€, HT)	26,4	113,7	35,9	118,8
Réservations nettes (M€, TTC)	1,2	29,7	1,5	41,0
Backlog fin de période (M€, HT)	1 048,7		1 172,8	