

RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

- **Logement : réservations en volume en hausse de 6,0 %**
- **Structure financière très solide : trésorerie nette positive^(a) de 376,1 M€**
- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2024 de 2,20 € par action**

◆ Principaux éléments de l'activité commerciale

▪ Réservations globales :

252,6 M€ TTC
Dont Logement :
252,1 M€ TTC pour 1 190 lots

▪ Délai d'écoulement Logement :

3,8 mois^(b)

◆ Principaux éléments financiers

▪ **Chiffre d'affaires** : 250,1 M€
Dont Logement : 205,6 M€

▪ **Marge brute** : 49,2 M€

▪ **ROC (EBIT)** : 19,3 M€

▪ **MOP (Taux d'EBIT)^(c)** : 7,7 %

▪ **Résultat net (pdg)** : 11,6 M€

▪ **Trésorerie nette^(a)** : 376,1 M€

◆ Principaux indicateurs de développement

▪ **Backlog global** : 2 456,6 M€ HT
Dont Logement : 1 983,4 M€ HT

▪ **Portefeuille foncier Logement** :
31 180 lots

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2025 (du 1^{er} décembre 2024 au 28 février 2025). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Au 1^{er} trimestre, Kaufman & Broad a enregistré une progression de 6,0 % de ses réservations en volume. Les réservations en valeur du trimestre restent stables du fait du mix produits. Dans le même temps, le marché du logement a marqué un recul en volume estimé à environ 6 %^(d).

La poursuite de la progression des accédants qui représentent 21 % des réservations totales, à comparer à 14 % au 1^{er} trimestre 2024, compense le retrait des blocs. La part des investisseurs progresse légèrement malgré l'abrogation du dispositif Pinel fin 2024.

Les délais d'écoulement de 3,8 mois restent nettement inférieurs à ceux du marché, estimés à plus de 23 mois^(e).

Par ailleurs, une opération de transformation de bureaux à Courbevoie d'environ 12 000 m² a été acquise en mars et une opération de régénération de friches à Nanterre représentant un total de 21 050 m² à développer sur les trois prochaines années a été attribuée à Kaufman & Broad.

La demande de logement toujours soutenue et le retour à la raison des principaux opérateurs de l'immobilier devraient être des facteurs de soutien de l'activité de Kaufman & Broad au cours des prochaines années.

En Immobilier d'entreprise, le projet Austerlitz (A7/A8) se poursuit conformément au calendrier annoncé

L'activité Résidences Gérées poursuit son développement en conjuguant qualité des logements et réalisme sur les loyers, permettant de concilier taux de remplissage élevés et rentabilité. Néoresid, filiale dédiée à la gestion des résidences étudiantes, s'est positionnée sur trois nouvelles résidences représentant plus de 500 chambres portant ainsi leur nombre total à environ 3000 en exploitation d'ici à 2028. En ce qui concerne les cinq résidences seniors représentant environ 500 logements gérées par Cosy Diem, la montée des taux de remplissage s'effectue à un rythme conforme à nos prévisions.

En matière de réduction des émissions carbone, le SBTi a validé le renforcement de l'objectif de Kaufman & Broad de réduction de 46,2 % des émissions des gaz à effet de serre des scopes 1, 2 et 3 d'ici à 2030 par rapport à l'année de référence 2019.

La structure financière est très solide. A fin février 2025, la trésorerie active se monte à 482,7 millions d'euros ce qui permettra de rembourser l'emprunt obligataire de type EuroPP de 100 millions d'euros à échéance mi-mai. La trésorerie nette positive^(a) s'établit quant à elle à 376,1 millions d'euros, dont environ 200 millions seront utilisés pour la réalisation du projet Austerlitz dont la livraison est prévue courant 2027.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(b) Calculé sur trois mois

(c) 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

(d) Source : Adéquation (de déc. 24 à fév. 25)

(e) Calculé par la société sur la base des données Adéquation à fin fév. 25 ; (Offre commerciale / (réservations période) /3).

Enfin, Kaufman & Broad dispose de 200 millions d'euros de ligne RCF non utilisés à ce jour, portant sa capacité financière à plus de 576 millions d'euros tout en bénéficiant d'une notation Investment grade « BBB - » de la part de l'agence Fitch Rating.

Les fortes perturbations actuelles des environnements politique et macro-économique alimentent les facteurs d'incertitudes. Si, à mi-avril, Kaufman & Broad ne constate pas de tension particulière sur ses indicateurs commerciaux clés que sont les réservations, la captation de prospects, les taux de désistement ou les délais d'écoulement, le groupe reste attentif à une possible dégradation des conditions économiques au cours des mois à venir.

Les perspectives fixées en janvier dernier pour l'ensemble de l'exercice 2025 sont maintenues : le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être entre 7,5% et 8% et la trésorerie nette devrait rester significative après la prise en compte du remboursement de l'échéance mai 2025 de 100 millions d'euros de dette EuroPP et du paiement d'un dividende de près de 43 millions d'euros au titre de l'exercice 2024, soit 2,20 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain. »

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

A fin février 2025, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 252,1 millions d'euros (TTC), à comparer à 252,7 millions d'euros par rapport à la même période en 2024. En volume, elles s'établissent à 1 190 logements en 2025 contre 1 023 logements en 2024, soit une progression de 6,0 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'établit à 3,8 mois au 28 février 2025 (sur 3 mois), en légère baisse par rapport à la même période en 2024 (4,1 mois).

L'offre commerciale, avec 96 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 1 518 logements au 28 février 2025 (1 517 logements à fin février 2024).

Répartition de la clientèle

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 23 % des ventes, à comparer à 12 % sur la même période en 2024. Les secundo-accédants représentent 8 % des ventes pour le premier trimestre 2025 équivalent également à 8 % en 2024.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 10 % des ventes contre 9 % par rapport à fin février 2024. La part des ventes en bloc s'établit à 59 % des réservations en valeur (TTC) contre 72 % sur la même période en 2024.

✓ **Pôle Tertiaire**

Au 28 février 2025, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 0,5 millions d'euros (TTC) à comparer à 1,6 millions d'euros (TTC) à la même période en 2024.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à signer 55 500 m² de surfaces de bureaux et environ 1 44 600 m² de surfaces logistiques. Le groupe dispose de 49 300 m² de surfaces de bureaux et environ 26 600 m² de surfaces logistiques à l'étude. Par ailleurs, 116 600 m² de surfaces de bureaux ainsi que près de 12 700 m² de logistique sont actuellement en construction. Enfin, la société a près de 13 500 m² de surfaces de bureaux à réaliser en MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

✓ **Indicateurs avancés de l'activité commerciale et développement**

Au 28 février 2025, le Backlog Logement s'établit à 1 983,4 millions d'euros (HT) contre 1 993,3 millions d'euros (HT) pour la même période en 2024, et représente 26,0 mois d'activité contre 25,8 mois d'activité à fin février 2024. Au 28 février 2025, Kaufman & Broad comptait 109 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 1 518 logements (126 programmes et 1 517 logements à fin février 2023).

Le portefeuille foncier Logement représente 31 180 lots et est en baisse de 4,6 % par rapport à celui de fin février 2024 (32 684 lots). À fin février 2024, il correspond à plus de 5 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 85 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 26 465 logements au 28 février 2025.

Au 2^{ème} trimestre 2025, le groupe prévoit de lancer 31 nouveaux programmes pour 1 958 lots, dont 7 en Île-de-France représentant 627 lots et 24 en Régions représentant 1 331 lots.

Au 28 février 2025, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 473,1 millions d'euros HT à comparer à 592,8 millions d'euros HT pour la même période en 2024.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 250,1 millions d'euros (HT), à comparer à 228,0 millions d'euros à la même période en 2024.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 205,6 millions d'euros (HT), contre 197,2 millions d'euros (HT) en 2024, en progression de 4,3 %. Il représente 82,2 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 195,1 millions d'euros (HT) (vs. 181,7 millions d'euros (HT) à fin février 2024). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 40,3 millions d'euros (HT), à comparer à 27,2 millions d'euros (HT) sur la même période en 2024. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 4,1 millions d'euros (HT) (dont 2,4 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants) contre 3,7 millions d'euros (HT) (dont 2,0 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants).

✓ Éléments de rentabilité

Au 28 février 2025, la marge brute s'élève à 49,2 millions d'euros, à comparer à 45,9 millions d'euros sur la même période en 2024. Le taux de marge brute s'établit à 19,7 % à comparer à 20,1 % sur la même période de 2024.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 29,8 millions d'euros (11,9 % du chiffre d'affaires), contre 29,1 millions d'euros sur la même période en 2024 (12,8 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 19,3 millions d'euros, à comparer à 16,8 millions d'euros en 2023. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,7 % contre 7,4 % en 2024.

À fin février 2025, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 14,5 millions d'euros, à comparer à la même période en 2024 où il s'élevait à 14,3 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 2,9 millions d'euros au du premier trimestre 2025 contre 3,2 millions d'euros en 2024. Le résultat net - part du groupe ressort à 11,6 millions d'euros à comparer à 11,0 millions d'euros sur la même période en 2024.

✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) au 28 février 2025 s'établit à 376,1 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) de 397,6 millions d'euros à fin novembre 2024. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 482,7 millions d'euros au 28 février 2025, à comparer à 502,9 millions d'euros au 30 novembre 2024.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à - 250,0 millions d'euros au 28 février 2025, soit - 22,8 % du chiffre d'affaires, à comparer à - 289,2 millions d'euros au 30 novembre 2024, soit - 26,9 % du chiffre d'affaires.

◆ Dividende

Le conseil d'administration de Kaufman & Broad SA qui s'est réuni le 26 février 2025 a décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 6 mai 2025 la mise en paiement d'un dividende de 2,20 € par action.

◆ Perspectives 2025

A ce jour, les perspectives fixées en janvier dernier pour l'ensemble de l'exercice 2025 sont maintenues : le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être entre 7,5% et 8% et la trésorerie nette^(a) devrait rester significative après la prise en compte du remboursement de l'échéance mai 2025 de 100 M€ de la dette et du paiement d'un dividende de près de 43 M€ au titre de l'exercice 2024, soit 2,20 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

Jeudi 10 juillet 2025 : Publication des résultats du 1^{er} semestre 2025 (après Bourse)

Présentation des résultats de la période

Monsieur Nordine HACHEMI, Président-Directeur Général et Monsieur Bruno COCHE, Directeur Général Finances commenteront les résultats de la période et répondront à vos questions, lors d'une conférence téléphonique qui se déroulera, en français avec traduction simultanée en anglais.

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :
lundi 14 avril 2025 à 8h30 (CET)

L'inscription à la présentation des résultats de la période doit être effectuée par demande à l'adresse :
infos-invest@ketb.com

- Pour suivre la présentation en direct lors de la conférence sur web vous recevrez un lien (en français ou en anglais) *
- Pour suivre la présentation en direct lors de la conférence par téléphone vous recevrez le numéro pour la langue souhaitée (français ou anglais)

* **Activation des accès à partir de 8h00, la connexion nécessitant l'inscription via un formulaire**

Les supports du **Webcast** (en français et en anglais) seront disponibles **½ heure** avant le début la présentation sur le site : www.kaufmanbroad.fr/finance/publications-financieres/

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.fr

Kaufman & Broad : Emmeline Cacitti - 06 72 42 66 24 / ecacitti@ketb.com

À propos de KAUFMAN & BROAD

Aménageur et ensemblier urbain, le groupe Kaufman & Broad travaille aux côtés et au service des collectivités territoriales et de ses clients. A travers ses différentes filiales, le groupe propose une expertise complète et 55 ans d'expérience dans la construction d'immeubles de logements, de maisons individuelles, de résidences gérées (étudiants et seniors), de commerces, de plateformes logistiques et d'immeubles de bureaux.

Les collaborateurs du groupe portent et partagent la conviction que Bâtir, c'est agir ! Agir pour l'humain en favorisant la santé et le vivre ensemble, agir pour la ville en participant à son attractivité et son développement, et agir pour la planète en diminuant chaque jour l'empreinte carbone de la construction et de l'usage des bâtiments.

L'ensemble des opérations développées par le groupe participe ainsi positivement à la transition écologique et innove pour créer une ville plus vertueuse.

Pour plus d'informations : www.corporate.kaufmanbroad.fr

Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 28 mars 2025 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.25-0194. 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 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 après variation du Besoin en fonds de roulement et impôts payés diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

Cash-flow opérationnel ou Flux de trésorerie généré par l'activité : est égal à la capacité d'autofinancement après Besoin en fonds de roulement et impôts payés.

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.

CDP : (anciennement « Carbon Disclosure Project ») : mesure de l'impact environnemental des entreprises.

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 le nombre de trimestre de la période des réservations considérée.

Dividende : Le dividende est la part du bénéfice net annuel de la société distribuée 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.

Investment grade : la notation Investment grade signifie qu'un instrument financier ou qu'une entreprise présente un risque de défaut relativement faible.

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. 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 : 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 possibles 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).

SBTi : La Science Based Targets initiative est une organisation internationale qui contribue à l'engagement des entreprises en matière de lutte contre le réchauffement climatique, notamment en évaluant et validant leurs objectifs climatiques.

Scope 1, 2 et 3 : Scope 1 : émissions directes de gaz à effet de serre (notamment carburant véhicules) • Scope 2 : émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie) • Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation de notre production).

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 milliers d'euros	T1 2025	T1 2024
Chiffre d'affaires	250 067	228 004
· Dont Logement	205 643	197 158
· Dont Tertiaire	40 310	27 186
· Dont Autres ⁽³⁾	4 114	3 660
Marge brute	49 168	45 857
Taux de marge brute (%)	19,7 %	20,1 %
Résultat opérationnel courant (ou Ebit) ⁽¹⁾	19 321	16 765
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,7 %	7,4 %
Résultat net (pdg)	11 603	11 049
Résultat net (pdg) par action (€/a) ⁽²⁾	0,58 €	0,56 €

⁽¹⁾ L'Ebit correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes (ROC).

⁽²⁾ Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 19 862 022 actions à fin février 2025 et février 2024.

⁽³⁾ incluant 4,1 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants au 28 février 2025 et 3,7 millions d'euros au 29 février 2024.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros	T1 2025	T1 2024
Chiffre d'affaires	250 067	228 004
Coût des ventes	-200 899	-182 147
Marge brute	49 168	45 857
Charges commerciales	-4 136	-4 127
Charges administratives	-15 381	-14 993
Charges techniques et services après-vente	-4 372	-5 021
Charges développement et programmes	-5 958	-4 950
Résultat opérationnel courant	19 321	16 765
Autres charges et autres produits non courants	-	-
Résultat opérationnel	19 321	16 765
Coût de l'endettement financier net	-2 002	-2 387
Autres charges et produits financiers	-	-
Impôt sur les résultats	-2 596	-3 257
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-237	3 162
Résultat net de l'ensemble consolidé	14 486	14 283
Participations ne donnant pas le contrôle	2 883	3 234
Résultat net (part du groupe)	11 603	11 049

* Informations non auditées et non arrêtées par le Conseil d'Administration

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

	28 février 2025	30 novembre 2024
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 008	92 107
Immobilisations corporelles	8 696	8 886
Droit d'utilisation	42 548	45 210
Immeubles de placement	0	0
Entreprises associées et co-entreprises	40 747	42 811
Autres actifs financiers non courants	5 148	5 115
Impôt différé actif	17 074	17 074
Actif non courant	274 882	279 864
Stocks	373 768	367 269
Créances clients	418 159	431 779
Autres créances	176 302	182 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	482 683	502 866
Etat impôt courant	15 534	8 668
Actif courant	1 466 446	1 493 324
TOTAL ACTIF	1 741 328	1 773 188

	28 février 2025	30 novembre 2024
PASSIF		
Capital social	5 164	5 164
Primes, réserves et autres	214 707	169 916
Résultat net part du groupe	11 603	44 970
Capitaux propres part du groupe	231 473	220 049
Participations ne donnant pas le contrôle	16 844	15 644
Capitaux propres	248 317	235 693
Provisions non courantes	28 548	29 280
Dettes financières non courantes	2 509	2 481
Dettes financières de loyers long terme	39 515	41 677
Impôt différé passif	65 190	63 011
Passif non courant	135 761	136 449
Provisions courantes	7 029	5 898
Autres passifs financiers courants	106 550	105 263
Dettes Put minoritaires courantes	8 573	8 935
Dette financière de loyers court terme	1 296	1 296
Fournisseurs	928 554	943 424
Autres dettes	304 054	336 121
Etat impôt courant	1 194	108
Passif courant	1 357 250	1 401 046
TOTAL PASSIF	1 741 328	1 773 188

* Informations non auditées et non arrêtées par le Conseil d'Administration

◆ Données opérationnelles

Logement	T1 2025	T1 2024
Chiffre d'affaires (M€, HT)	205,6	197,2
· <i>Dont Appartements</i>	195,1	181,7
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	10,5	15,5
Livraisons (LEU)	1 046	951
· <i>Dont Appartements</i>	999	897
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	47	54
Réservations nettes (en nombre)	1 190	1 123
· <i>Dont Appartements</i>	1 138	956
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	52	167
Réservations nettes (M€, TTC)	252,1	252,7
· <i>Dont Appartements</i>	237,3	208,4
· <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	14,8	44,2
Offre commerciale fin de période (en nombre)	1 518	1 517
Backlog fin de période		
· <i>En valeur (M€, HT)</i>	1 983,4	1 993,3
- <i>Dont Appartements</i>	1 776,3	1 762,7
- <i>Dont Maisons individuelles en village</i>	207,1	230,6
· <i>En mois d'activité</i>	26,0	25,8
Réserve foncière fin de période (en nombre)	31 180	32 684

Tertiaire	T1 2025	T1 2024
Chiffre d'affaires (M€, HT)	40,3	27,2
Réservations nettes (M€, TTC)	0,5	1,6
Backlog fin de période (M€, HT)	473,1	592,8