

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2024

- Hausse de 11,5 % des réservations de logements en valeur
- Structure financière toujours très solide : trésorerie nette positive^(a) de 224,9 M€
- Confirmation des guidances sur l'exercice 2024

◆ Principaux éléments de l'activité commerciale

■ Réservations globales :

582,9 M€ TTC
Dont Logement :
561,2 M€ TTC pour 2 400 lots
Dont Tertiaire : 21,7 M€ TTC

■ Délai d'écoulement Logement :

4,1 mois^(b)

◆ Principaux éléments financiers

■ Chiffre d'affaires : 452,5 M€

Dont Logement : 389,6 M€

■ Marge brute : 97,5 M€

■ Chiffre d'affaires : 452,5 M€

■ ROC (EBIT) : 34,5 M€

■ MOP (Taux d'EBIT)^(c) : 7,6 %

■ Résultat net (pdg) : 21,1 M€

■ Trésorerie nette^(a) : 224,9 M€

■ Capacité financière : 578,9 M€

◆ Principaux indicateurs de développement

■ Backlog global : 2 673,4 M€ HT

Dont Logement : 2 090,0 M€ HT

■ Portefeuille foncier Logement :

33 003 lots

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2024 (du 1^{er} décembre 2023 au 31 mai 2024). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2024, les réservations de logements en valeur de Kaufman & Broad progressent de 11,5 %. La hausse est de 7,2 % en volume, à comparer à un recul estimé à 35 % ^(d) sur l'ensemble du marché du logement.

Cette progression s'explique notamment par l'intérêt renforcé des particuliers accédants pour des logements privilégiant, outre la qualité, l'adaptation à leur pouvoir d'achat.

Le délai d'écoulement de 4,1 mois des programmes de Kaufman & Broad au 1^{er} semestre reste nettement inférieur à ceux du marché, estimés à 26 mois.

Cette capacité à écouler rapidement nos programmes démontre également que la demande de logements neufs reste puissante en France, alimentée depuis de nombreuses années par des facteurs démographiques, sociologiques et environnementaux.

Cette forte demande potentielle reste cependant bridée par la faible persistance depuis 2018 des attributions de permis de construire en France, au plus bas depuis 1992^(e). Cette situation constitue clairement la principale cause de la crise du marché de l'immobilier neuf.

Kaufman & Broad et la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts) se sont associées dans un véhicule d'investissement dans les résidences gérées étudiants, à réhabiliter ou à acquérir en VEFA. Cette nouvelle co-entreprise avec un partenaire de long terme a bénéficié de l'apport par Kaufman & Broad de deux résidences déjà exploitées à Amiens et à Gagny. Elle permet de poursuivre le développement de cette activité à investissement maîtrisé.

La bonne rentabilité de l'investissement dans les deux premières résidences valide la pertinence de notre modèle d'un portefeuille de résidences gérées disposant d'un historique d'exploitation.

Le projet A7/A8 se poursuit conformément au calendrier annoncé.

Sur l'ensemble du semestre, les taux de marge brute et de marge opérationnelle courante sont conformes aux attentes. Ils confirment le choix, effectué dès 2018, de privilégier la performance économique à la prise de parts de marché.

La structure financière de Kaufman & Broad reste extrêmement solide. A fin mai 2024, après remboursement des 50 millions d'euro PP et le paiement de 46,8 millions de dividendes, la trésorerie brute s'établit à 328,9 millions d'euros et la trésorerie nette^(a) à 224,9 millions d'euros. La capacité financière s'élève à 578,9 millions d'euros.

Kaufman & Broad confirme ses guidances pour l'ensemble de l'exercice 2024. Le chiffre d'affaires du groupe devrait s'établir autour de 1,1 milliard d'euros, l'écart par rapport à 2023 s'expliquant par l'effet de base de l'opération Austerlitz. Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7 % et 7,5 %. Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive^(a). »

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(b) Calculé sur six 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 : Adequation

(e) Source : Fédération Française du Bâtiment

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Au 1^{er} semestre 2024, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 561,2 millions d'euros (TTC), à comparer à 503,2 millions d'euros par rapport à la même période en 2023, en hausse de 11,5 %. En volume, elles s'établissent à 2 400 logements en 2024 contre 2 238 logements en 2023, soit une progression de 7,2 %.

Le délai d'écoulement des programmes¹ s'établit à 4,1 mois au 1^{er} semestre 2024, en baisse de près de 3 mois par rapport à la même période en 2023 (7,0 mois).

L'offre commerciale, avec 97 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 1 626 logements au 31 mai 2024 (2 618 logements à fin mai 2023).

Répartition de la clientèle

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 17 % des ventes, à comparer à 12 % sur la même période en 2023. Les secundo-accédants représentent 6 % des ventes comme en 2023.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 11 % des ventes (dont 5 % pour le seul dispositif Pinel) contre 13 % par rapport à mai 2023 (dont 5 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc s'établit à 66 % des réservations en valeur (TTC) contre 70 % sur la même période en 2023.

✓ **Pôle Tertiaire**

Au 31 mai 2024, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 21,7 millions d'euros (TTC) à comparer à 24,5 millions d'euros (TTC) à la même période en 2023.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude 192 000 m² de surfaces de bureaux et environ 107 200 m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, 119 500 m² de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois. Enfin, la société a près de 13 500 m² de surfaces de bureaux à réaliser en MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que 12 670 m² de surfaces logistiques à signer).

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

Au 31 mai 2024, le Backlog Logement s'établit à 2 090,0 millions d'euros (HT) contre 2 148,9 millions d'euros (HT) pour la même période en 2023, soit 28,3 mois d'activité contre 22,8 mois d'activité à fin mai 2023. Au 1^{er} semestre 2024, Kaufman & Broad comptait 123 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 1 626 logements (145 programmes et 2 618 logements à fin mai 2023).

Le portefeuille foncier Logement représente 33 003 lots et est en baisse de 4,9 % par rapport à celui de fin novembre 2023 (34 694 lots). À fin mai 2024, il correspond à plus de 6 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 89 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 29 250 logements au 31 mai 2024.

Au 3^{ème} trimestre 2024, le groupe prévoit de lancer 11 nouveaux programmes pour 593 lots, dont 2 en Île-de-France représentant 109 lots et 9 en Régions représentant 484 lots.

À fin mai 2024, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 583,4 millions d'euros HT à comparer à 665,1 millions d'euros HT pour la même période en 2023.

◆ **Résultats financiers**

¹ Calculé sur le semestre

✓ **Activité**

Le chiffre d'affaires global s'établit à 452,5 millions d'euros (HT), à comparer à 848,8 millions d'euros à la même période en 2023.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 389,6 millions d'euros (HT), contre 461,0 millions d'euros (HT) en 2023. Il représente 86,1 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 356,3 millions d'euros (HT) (vs. 428,4 millions d'euros (HT) à fin mai 2023). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 54,4 millions d'euros (HT), à comparer à 381,0 millions d'euros (HT) sur la même période en 2023. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 8,5 millions d'euros (HT) (dont 4,0 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes) contre 6,9 millions d'euros (HT) (dont 3,7 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes).

✓ **Éléments de rentabilité**

Au 1^{er} semestre 2024, la marge brute s'élève à 97,5 millions d'euros, à comparer à 141,7 millions d'euros sur la même période en 2023. Le taux de marge brute s'établit à 21,6 % à comparer à 16,7 % sur la même période de 2023.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 63,0 millions d'euros (13,9 % du chiffre d'affaires), contre 73,9 millions d'euros sur la même période en 2023 (8,7 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 34,5 millions d'euros, à comparer à 67,7 millions d'euros en 2023. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,6 % contre 8,0 % en 2023.

Le résultat opérationnel s'établit à 37,9 millions d'euros, à comparer à 67,7 millions d'euros en 2023.

À fin mai 2024, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 27,9 millions d'euros, à comparer à la même période en 2023 où il s'élevait à 46,0 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 6,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024 contre 7,5 millions d'euros en 2023.

Le résultat net - part du groupe ressort à 21,1 millions d'euros à comparer à 38,5 millions d'euros sur la même période en 2023.

✓ **Structure financière et liquidité**

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) au 31 mai 2024 s'établit à 224,9 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) de 101,7 millions d'euros à fin mai 2023 et à 180,5 millions d'euros à fin novembre 2023. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 328,9 millions d'euros au 31 mai 2024, à comparer à 267,1 millions d'euros à fin mai 2023 et à 350,0 millions d'euros au 30 novembre 2023. La capacité financière s'élève à 578,9 millions d'euros au 31 mai 2024, à comparer à 517,1 millions d'euros au 31 mai 2023 et à 600,0 millions d'euros à fin novembre 2023.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à - 138,9 millions d'euros au 31 mai 2024, soit - 13,7 % du chiffre d'affaires, à comparer à 24,7 millions d'euros à fin mai 2023 (soit 1,6 % du chiffre d'affaires) et à - 80,8 millions d'euros au 30 novembre 2023, soit - 5,7 % du chiffre d'affaires.

◆ **Remboursement dette « Euro PP » et nouvelle ligne RCF**

Kaufman & Broad a procédé, dans le cadre de son emprunt obligataire de type « Euro PP » au remboursement de la première tranche de 50 millions d'euros à 7 ans (échéance mai 2024). Le remboursement a été effectué conformément à la documentation le 17 mai 2024, grâce à la trésorerie excédentaire de la société. Ce placement privé dont le montant à sa souscription s'établissait à 150 millions d'euros se compose également d'une tranche de 100 millions d'euros à 8 ans (échéance mai 2025).

Par ailleurs, une nouvelle ligne RCF de 200 millions d'euros d'une durée de cinq ans a été signée en date du 10 juillet 2024. Elle remplace et annule la ligne de crédit RCF de 250 millions qui venait à échéance en janvier 2025.

◆ Gouvernance

L'Assemblée générale des actionnaires de Kaufman & Broad qui s'est déroulée le 6 mai 2024, sous la présidence de M. Nordine Hachemi, a nommé M. Yves Perrier en qualité d'Administrateur en remplacement de M. Michel Giannuzzi.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale du 6 mai 2024, a coopté Mme Isabelle Bordry en qualité d'Administrateur en remplacement de M. Yves Gabriel.

◆ Résidences Gérées

Kaufman & Broad et la Banque des Territoires se sont associées pour créer une foncière d'investissements dans les résidences gérées pour étudiants. L'exploitation des résidences sera assurée par Neoresid et la foncière sera gérée par la société 123 IM.

Détenue à 51 % par Kaufman & Broad et à 49 % par la Banque des Territoires, la SCI KetB Etudiants a pour l'objet la détention des murs de résidences étudiantes, l'exploitation des résidences étant assurée par Neoresid, filiale de Kaufman & Broad.

Outre les résidences actuellement en portefeuille au sein de la SCI KetB Etudiants, ce dernier sera alimenté par des acquisitions en VEFA ou par des résidences déjà existantes avec un objectif de rénovation et de mise aux normes environnementales. Plusieurs projets sont identifiés et pourraient être développés au cours des prochaines années sur la base du modèle promoteur/exploitant/investisseur mis en place par Kaufman & Broad. La stratégie d'investissement s'orientera en priorité vers les villes disposant d'une forte présence effective ou potentielle d'étudiants, et où l'offre actuelle de résidences gérées et de services associés pour les étudiants est réduite.

◆ Perspectives 2024

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, le chiffre d'affaires du groupe devrait s'établir autour de 1,1 milliard d'euros, l'écart par rapport à 2023 s'expliquant par l'effet de base de l'opération Austerlitz. Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7 % et 7,5 %. Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive^(a).

a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

✓ Lundi 30 septembre 2024 : Publication des résultats des neuf premiers mois de 2024 (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 aux questions, lors d'une réunion qui se tiendra au siège social de la Société situé : 17 quai du Président Paul Doumer 92400 Courbevoie. Elle sera également retransmise simultanément en conférence téléphonique.

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :

Vendredi 12 juillet 2024 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 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.24-0211. 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).

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	T2 2024	S1 2024	T2 2023	S1 2023
Chiffre d'affaires	224 492	452 496	262 315	848 849
· Dont Logement	192 411	389 568	231 709	460 984
· Dont Tertiaire	27 258	54 444	27 092	380 969
· Dont Autres***	4 823	8 483	3 513	6 896
Marge brute	51 669	97 526	56 667	141 661
Taux de marge brute (%)	23,0%	21,6%	21,6 %	16,7 %
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	17 744	34 509	18 188	67 742
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,9%	7,6%	6,9 %	8,0 %
Résultat net (pdg)	10 030	21 079	6 945	38 527
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,50	1,06	0,33	1,82

* 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 19 862 022 actions au 31 mai 2024 et 21 113 022 actions au 31 mai 2023.

*** incluant 4,0 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante au 31 mai 2024 et de 3,7 millions d'euros au 31 mai 2023.

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	T2 2024	S1 2024	T2 2023	S1 2023
Chiffre d'affaires	224 492	452 496	262 315	848 849
Coût des ventes	-172 823	-354 970	-205 648	- 707 188
Marge brute	51 669	97 526	56 667	141 661
Charges commerciales	-6 229	-10 356	-8 173	-14 487
Charges administratives	-12 732	-27 725	-15 534	- 30 386
Charges techniques et services après- vente	-5 009	-10 030	-5 878	-11 293
Charges développement et programmes	-9 956	-14 906	- 8 894	-17 753
Résultat opérationnel courant	17 744	34 509	18 188	67 742
Autres charges et autres produits non courants	3 412	3 412	0	0
Résultat opérationnel	21 155	37 920	18 188	67 742
Coût de l'endettement financier net	-4 176	-6 563	- 4 395	-7 417
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-2 580	-5 837	- 2 803	-14 944
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-756	2 405	364	633
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 643	27 925	11 353	46 014
Participations ne donnant pas le contrôle	3 613	6 847	4 408	7 487
Résultat net (part du groupe)	10 030	21 079	6 945	38 527

Bilan consolidé

En milliers d'euros

31 mai
2024

30 novembre
2023

ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 307	92 429
Immobilisations corporelles	9 364	10 174
Droit d'utilisation	44 461	34 009
Immeubles de placement	0	19 528
Entreprises associées et co-entreprises	41 139	23 257
Autres actifs financiers non courants	2 565	2 533
Impôt différé actif	14 856	14 856
Actif non courant	273 352	265 447
Stocks	429 537	413 627
Créances clients	397 900	495 106
Autres créances	173 749	185 385
Trésorerie et équivalents de trésorerie	328 851	350 043
Etat impôt courant	1 761	0
Actif courant	1 331 798	1 444 162
TOTAL ACTIF	1 605 150	1 709 609

31 mai
2024

30 novembre
2023

PASSIF

Capital social	5 163	5 163
Primes, réserves et autres	170 238	155 486
Résultat net part du groupe	21 080	60 154
Capitaux propres part du groupe	196 543	220 803
Participations ne donnant pas le contrôle	16 354	13 660
Capitaux propres	212 868	234 463
Provisions non courantes	28 590	29 011
Dettes financières non courantes	4 673	116 848
Dettes financières de loyers long terme	40 820	31 073
Impôt différé passif	61 059	56 922
Passif non courant	135 141	233 854
Provisions courantes	3 569	1 827
Autres passifs financiers courants	103 001	56 359
Dette financière de loyers court terme	8 710	8 171
Fournisseurs	871 579	942 767
Autres dettes	268 905	213 312
Etat impôt courant	1 377	18 856
Passif courant	1 257 141	1 241 292
TOTAL PASSIF	1 605 150	1 709 609

◆ Données opérationnelles

Logement	T2 2024	S1 2024	T2 2023	S1 2023
Chiffre d'affaires (M€, HT)	192,4	389,6	231,7	461,0
· Dont Appartements	174,7	356,3	214,8	428,4
· Dont Maisons individuelles en village	17,7	33,4	16,9	32,6
Livraisons (LEU)	1 005	1 956	1 083	2 147
· Dont Appartements	942	1 839	1 030	2 040
· Dont Maisons individuelles en village	63	117	53	107
Réservations nettes (en nombre)	1 277	2 400	1 217	2 238
· Dont Appartements	1 334	2 290	1 090	2 017
· Dont Maisons individuelles en village	-57	110	127	221
Réservations nettes (M€, TTC)	308,5	561,2	269,1	503,2
· Dont Appartements	307,9	516,3	249,0	454,0
· Dont Maisons individuelles en village	0,6	44,9	20,1	49,2
Offre commerciale fin de période (en nombre)	1 626		2 265	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 090,0		2 148,9	
- Dont Appartements	1 865,6		1 923,4	
- Dont Maisons individuelles en village	224,4		225,5	
· En mois d'activité	28,3		22,8	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	33 003		34 694	
Tertiaire	T2 2024	S1 2024	T2 2023	S1 2023
Chiffre d'affaires (M€, HT)	27,3	54,4	27,1	381,0
Réservations nettes (M€, TTC)	20,1	21,7	-	24,5
Backlog fin de période (M€, HT)	583,4		665,1	