

## RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE 2023

- **Structure financière très solide**
- **Notation Investment Grade confirmée par Fitch**
- **Confirmation des perspectives 2023**

### ◆ Principaux éléments de l'activité commerciale (9M 2023 vs 9M 2022)

- **Réservations globales :**  
744,6 vs 913,2 M€ TTC  
Dont Logement : 720,1 vs : 883,5 M€ TTC  
Dont Tertiaire : 24,5 vs 29,7 M€ TTC
- **Délai d'écoulement Logement :**  
6,3 vs 5,4 mois (9 mois)

### ◆ Principaux éléments financiers (9M 2023 vs 9M 2022 sauf autrement précisé)

- **Chiffre d'affaires :**  
1 083,9 Vs 885,8 M€  
Dont Logement : 663,1 vs 763,2 M€
- **Marge brute :** 193,6 vs 155,0 M€
- **MOP (Taux d'EBIT)<sup>(a)</sup> :** 8,0 % vs 7,2 %
- **ROC (EBIT) :** 86,4 vs 63,6 M€
- **Résultat net (part du groupe) :**  
45,5 vs 31,9 M€
- **Trésorerie nette <sup>(b)</sup> :** 201,2 M€ vs (67,8) M€ au 30 nov. 2022
- **Capacité financière :** 618,8 M€ vs 351 M€ au 30 nov. 2022

### ◆ Principaux indicateurs de développement (fin août 2023 vs fin août 2022)

- **Backlog global :** 2 690,4 Vs 3 314,8 M€  
Dont Logement : 2 048,5 vs 2 266,1 M€
- **Portefeuille foncier Logement :**  
34 216 vs 35 042 lots à fin août 2022

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2023 (du 1<sup>er</sup> décembre 2022 au 31 août 2023). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats commerciaux et financiers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'inscrivent dans la continuité de ceux du 1<sup>er</sup> semestre.

Les réservations de logements en volume sont en repli de 12,6 % sur les 9 premiers mois de l'exercice, à comparer à un recul estimé à date de l'ordre de 35,1 %<sup>(c)</sup> sur la même période pour l'ensemble du marché.

Dans ce contexte, Kaufman & Broad a continué d'appliquer une stratégie rigoureuse d'ajustement aux conditions de marché, consistant notamment à :

- privilégier les ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels,
- maintenir un niveau d'exigence très élevé en termes de taux de pré-commercialisation.

Par ailleurs, le groupe s'appuie toujours sur une réserve foncière solide et un Backlog global de 2,7 milliards d'euros représentant environ 2 ans d'activité.

Les travaux de l'opération A7/A8 d'Austerlitz continuent de se dérouler conformément au calendrier.

La structure financière reste très solide, ainsi qu'en atteste la confirmation par Fitch du rating Investment Grade de Kaufman & Broad SA. La trésorerie nette<sup>(b)</sup> du groupe s'établit à 201,2 millions d'euros au 31 août 2023.

Kaufman & Broad s'appuie sur sa capacité à adapter son offre aux nouvelles conditions de marché, sur le niveau élevé de son Backlog et de son portefeuille foncier ainsi que sur sa solidité bilancielle pour saisir les opportunités et, au-delà, tirer pleinement parti de la reprise dans un marché assaini.

Le groupe confirme ses perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2023 :

- le résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 20 %,
- le taux de Résultat opérationnel courant devrait être de l'ordre de 8 %,
- le chiffre d'affaires devrait croître de 6 à 10%,
- par ailleurs, la trésorerie nette positive<sup>(b)</sup> devrait s'établir à un niveau supérieur à celui de 50 millions d'euros<sup>(d)</sup> évoqué en juillet dernier. »

(a) 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

(b) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid,

(c) source : Adequation

(d) en tenant compte du décaissement de 32,4 millions d'euros pour l'achat/annulation de 1 251 000 titres intervenu le 5 septembre 2023

## Activité commerciale

### ✓ Pôle Logement

Sur les neuf premiers mois 2023, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 720,1 millions d'euros (TTC), à comparer à 883,5 millions d'euros par rapport à la même période en 2022 en baisse de 18,5 %. En volume, elles s'établissent à 3 245 logements en 2023 contre 3 714 logements en 2022, soit une diminution de 12,6 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 6,3 mois au 31 août 2023 (sur neuf mois), en hausse de 0,9 mois par rapport à la même période en 2022 (5,4 mois).

L'offre commerciale, avec 90 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 2 287 logements à fin août 2023 (2 219 logements à fin août 2022).

### Répartition de la clientèle

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 13 % des ventes sur les neuf premiers mois 2023, à comparer à 16 % sur la même période en 2022. Les secundo-accédants représentent 5 % des ventes contre 11 % en 2022.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 16 % des ventes (dont 7 % pour le seul dispositif Pinel) contre 38 % par rapport à août 2022. La part des ventes en bloc s'établit à 66 % des réservations en valeur (TTC) contre 35 % sur la même période en 2022.

### ✓ Pôle Tertiaire

Sur les neuf premiers mois 2023, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 24,5 millions d'euros TTC contre 29,7 millions d'euros TTC à fin août 2022.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude 112 091 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 178 145 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Par ailleurs, 120 361 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois. Enfin, il reste près de 20 410 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à signer.

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

Au 31 août 2023, le Backlog Logement s'établit à 2 048,5 millions d'euros (HT) contre 2 266,1 millions d'euros (HT) pour la même période en 2022, soit 23,4 mois d'activité contre 24,6 mois d'activité à fin août 2022. Au 31 août 2023, Kaufman & Broad comptait 143 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 2 287 logements (142 programmes et 2 219 logements à la même période en 2022).

Le portefeuille foncier Logement représente 34 216 lots et est en baisse de 2,4 % par rapport à celui de fin août 2022 (35 042 lots). À fin août 2023, il correspond à plus de 6 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 86 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 29 461 logements à fin août 2023.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, le groupe prévoit de lancer 56 nouveaux programmes dont 12 en Île-de-France représentant 963 lots et 44 en Régions représentant 3 355 lots.

Sur les neuf premiers mois 2023, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 641,9 millions d'euros HT à comparer à 1 048,7 millions d'euros HT pour la même période en 2022.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 083,9 millions d'euros (HT) au 31 août 2023, à comparer à 885,8 millions d'euros à la même période en 2022.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 663,1 millions d'euros (HT), contre 763,2 millions d'euros (HT) en 2022. Il représente 61,2 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 613,4 millions d'euros (HT) (vs 713,7 millions d'euros (HT) à fin août 2022).

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 410,7 millions d'euros (HT), à comparer à 113,7 millions d'euros (HT) sur la même période en 2022.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 10,1 millions d'euros (HT) (dont 5,5 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes) contre 8,8 millions d'euros au 31 août 2022 (incluant 4,9 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes).

### ✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 193,6 millions d'euros sur les neuf premiers mois 2023, à comparer à 155,0 millions d'euros sur la même période en 2022. Le taux de marge brute s'établit à 17,9 % à comparer à 17,5 % à la même période en 2022.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 107,2 millions d'euros (9,9 % du chiffre d'affaires), contre 91,4 millions d'euros sur la même période en 2022 (10,3 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 86,4 millions d'euros, à comparer à 63,6 millions d'euros en 2022. Le taux de Résultat opérationnel courant s'élève à 8,0 % contre 7,2 % en 2022.

A fin août 2023, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 57,1 millions d'euros, à comparer à la même période en 2022 où il s'élevait à 45,3 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 11,6 millions d'euros au cours des neuf premiers mois 2023 contre 13,4 millions d'euros en 2022. Le résultat net - part du groupe ressort à 45,5 millions d'euros à comparer à 31,9 millions d'euros sur la même période en 2022.

### ✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) à fin août 2023 s'établit à 201,2 millions d'euros, à comparer à une dette financière nette de 67,8 millions d'euros à fin novembre 2022. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 368,8 millions d'euros à fin août 2023, à comparer à 101,0 millions d'euros au 30 novembre 2022. La capacité financière s'élève à 618,8 millions d'euros au 31 août 2023, à comparer à 351,0 millions d'euros à fin novembre 2022.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à -62,7 millions d'euros à fin août 2023, soit -4,1 % du chiffre d'affaires, à comparer à 204,1 millions d'euros à fin août 2022 (soit 16,0 % du chiffre d'affaires) et contre 190,0 millions d'euros au 30 novembre 2022 (soit 14,5 % du chiffre d'affaires).

## ✓ **Rachat d'actions**

Dans le cadre de son programme de rachat d'actions, Kaufman & Broad a conclu le 5 septembre 2023 un contrat d'acquisition portant sur un bloc de 1 251 000 actions de la Société détenu par Artimus Participations, société réunissant des managers et anciens managers de la Société, représentant un investissement total de 32,4 millions d'euros.

A l'issue de l'opération, les actions rachetées ont été annulées. Cette opération a permis de reluer l'ensemble des actionnaires de la Société dans les mêmes proportions sans obérer sa capacité d'investissement, tout en stabilisant son actionnariat.

Les collaborateurs du groupe demeureront, à l'issue de cette opération, des actionnaires de référence de la Société, directement ou indirectement, avec 12,2 % du capital social et 14,6 % des droits de vote.

## ◆ **Perspectives 2023**

Le groupe confirme ses perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2023 :

- le résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 20 %,
- le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être de l'ordre de 8 %,
- le chiffre d'affaires devrait croître de 6 à 10%,
- par ailleurs, la trésorerie nette positive<sup>(b)</sup> devrait s'établir à un niveau supérieur à celui de 50 millions d'euros évoqué en juillet dernier.

*(b) Hors dette IFRS 16 et Put Neoresid et en tenant compte du décaissement de 32,4 millions d'euros pour l'achat/annulation de 1 251 000 titres intervenu le 5 septembre 2023*

Ce communiqué est disponible sur le site [www.coporate.kaufmanbroad.fr](http://www.coporate.kaufmanbroad.fr)

◆ **Prochaine date d'information périodique :**

- ✓ Mardi 30 janvier 2024 : Publication des résultats annuels 2023 (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 conférence téléphonique, en français avec traduction simultanée en anglais.

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :  
Mardi **3 octobre 2023** 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](mailto: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/](http://www.kaufmanbroad.fr/finance/publications-financieres/)

### Contacts

#### Directeur Général Finances

Bruno Coche - 01 41 43 44 73 / [infos-invest@ketb.com](mailto:infos-invest@ketb.com)

#### Relations presse

Primatice : Thomas de Climens - 06 78 12 97 95 / [thomasdeclimens@primatice.fr](mailto:thomasdeclimens@primatice.fr)

Kaufman & Broad : Emmeline Cacittil - 06 72 42 66 24 / [ecacitti@ketb.com](mailto:ecacitti@ketb.com)

### À propos de Kaufman & Broad

Depuis plus de 50 ans, Kaufman & Broad conçoit, développe, fait construire et commercialise des appartements, des maisons individuelles, des résidences gérées, des commerces, des locaux d'activités et des immeubles de bureaux.

Aménageur et véritable ensemble urbain aux côtés des collectivités territoriales pour concevoir de nouveaux quartiers et grands projets urbains, 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.

Ensemble, créons une ville plus vertueuse.

Pour plus d'informations : [www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)

*Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 31 mars 2023 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.23-0210. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Kaufman & Broad ([www.kaufmanbroad.fr](http://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 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

**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 trois.

**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 milliers d'euros	T3 2023	9M 2023	T3 2022	9M 2022
Chiffre d'affaires	235 073	1 083 922	311 368	885 753
· Dont Logement	202 701	663 112	281 680	763 238
· Dont Tertiaire	29 127	410 670	26 428	113 709
· Dont Autres***	3 245	10 140	3 260	8 806
Marge brute	51 921	193 582	55 447	155 007
Taux de marge brute (%)	22,1%	17,9%	17,8%	17,5%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	18 651	86 393	20 810	63 610
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,9%	8,0%	6,7%	7,2%
Résultat net (pdg)	6 977	45 504	9 199	31 922
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,33	2,16	0,43	1,50

\* 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 21 313 023 actions au 31 août 2022 et 21 113 022 actions au 31 août 2023.

\*\*\* incluant 5,5 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante sur les neuf premiers mois de 2023 et de 4,9 millions d'euros à la même période de 2022.

#### Compte de résultat consolidé\*

En milliers d'euros	T3 2023	9M 2023	T3 2022	9M 2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>235 073</b>	<b>1 083 922</b>	<b>311 368</b>	<b>885 753</b>
Coût des ventes	- 183 152	- 890 340	-255 921	- 730 746
<b>Marge brute</b>	<b>51 921</b>	<b>193 582</b>	<b>55 447</b>	<b>155 007</b>
Charges commerciales	- 257	- 14 744	-6 535	- 15 901
Charges administratives	- 17 180	- 47 566	-14 660	- 40 829
Charges techniques et services après- vente	- 5 162	- 16 455	-4 785	-16 781
Charges développement et programmes	- 10 671	- 28 423	- 8 657	-17 886
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>18 651</b>	<b>86 393</b>	<b>20 810</b>	<b>63 610</b>
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 651</b>	<b>86 393</b>	<b>20 810</b>	<b>63 610</b>
Coût de l'endettement financier net	- 3 991	- 11 408	- 4 242	-11 178
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-3 686	- 18 630	- 2 372	-8 998
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	143	776	-352	1 853
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>11 117</b>	<b>57 130</b>	<b>13 843</b>	<b>45 287</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4 139	11 626	4 644	13 365
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>6 977</b>	<b>45 504</b>	<b>9 199</b>	<b>31 922</b>

\* Non auditées et non arrêtées par le Conseil d'Administration



## Bilan consolidé\*

En milliers d'euros

	31 août 2023	30 novembre 2022
<b>ACTIF</b>		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 492	91 899
Immobilisations corporelles	10 673	11 070
Droit d'utilisation	37 607	40 196
Immeubles de placement	19 412	19 876
Entreprises associées et co-entreprises	24 093	14 310
Autres actifs financiers non courants	2 619	7 549
Impôt différé actif	4 281	4 281
<b>Actif non courant</b>	<b>259 836</b>	<b>257 841</b>
Stocks	449 210	447 134
Créances clients	395 311	511 535
Autres créances	175 773	192 585
Trésorerie et équivalents de trésorerie	368 834	100 998
Paiements d'avance	952	972
<b>Actif courant</b>	<b>1 390 080</b>	<b>1 253 223</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 649 917</b>	<b>1 511 063</b>

	31 août 2023	30 novembre 2022
<b>PASSIF</b>		
Capital social	5 488	5 618
Primes, réserves et autres	187 618	187 041
Résultat net part du groupe	45 504	49 008
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>238 610</b>	<b>241 667</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	13 351	14 682
<b>Capitaux propres</b>	<b>251 961</b>	<b>256 350</b>
Provisions non courantes	31 153	31 365
Dettes financières non courantes	116 750	166 567
Dettes financières de loyers long terme	34 280	36 254
Impôt différé passif	68 033	45 364
<b>Passif non courant</b>	<b>250 215</b>	<b>279 549</b>
Provisions courantes	772	1 477
Autres passifs financiers courants	54 481	5 825
Dettes financières de loyers court terme	8 583	5 647
Fournisseurs	965 183	842 063
Autres dettes	117 641	118 972
Encaissements d'avance	1 081	1 180
<b>Passif courant</b>	<b>1 147 740</b>	<b>975 164</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 649 917</b>	<b>1 511 063</b>

\* Non auditées et non arrêtées par le Conseil d'Administration

## ◆ Données opérationnelles

<b>Logement</b>	<b>T3 2023</b>	<b>9M 2023</b>	<b>T3 2022</b>	<b>9M 2022</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	202,1	663,1	281,7	763,2
· Dont Appartements	185,0	613,4	252,0	713,7
· Dont Maisons individuelles en village	17,1	49,7	29,7	49,5
Livraisons (LEU)	936	3 083	1 493	4 103
· Dont Appartements	883	2 923	1 401	3 931
· Dont Maisons individuelles en village	53	160	92	172
Réservations nettes (en nombre)	1 007	3 245	1 189	3 714
· Dont Appartements	876	2 893	812	3 182
· Dont Maisons individuelles en village	131	352	377	532
Réservations nettes (M€, TTC)	216,9	720,1	258,8	883,5
· Dont Appartements	184,9	638,9	194,8	774,6
· Dont Maisons individuelles en village	32,0	81,2	64,0	108,9
Offre commerciale fin de période (en nombre)	2 287		2 219	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 048,5		2 266,1	
- Dont Appartements	1 828,8		2 082,0	
- Dont Maisons individuelles en village	219,8		184,1	
· En mois d'activité	23,4		24,6	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	34 216		35 042	
<b>Tertiaire</b>	<b>T3 2023</b>	<b>9M 2023</b>	<b>T3 2022</b>	<b>9M 2022</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	29,7	410,7	26,4	113,7
Réservations nettes (M€, TTC)	0	24,5	1,2	29,7
Backlog fin de période (M€, HT)		641,8		1 048,7