

RESULTATS ANNUELS 2023

- **Résultat net - part du groupe en hausse de 22,7 %**
- **Structure financière très solide :**
 - **Trésorerie nette positive^(b) de 180,5 M€**
 - **Capacité financière de 600,0 M€**
- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2023 de 2,40 € par action**

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

▪ Réservations globales :

1 113,2 vs 1 481,7 M€ TTC

Dont Logement :

1 079,4 vs 1 433,8 M€ TTC

Dont Tertiaire :

33,7 vs 47,9 M€ TTC

▪ Délai d'écoulement Logement :

4,8 vs 4,3 mois (12 mois)

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

▪ Chiffre d'affaires :

1 409,1 vs 1 314,9 M€

Dont Logement : 957,8 vs 1 152,5 M€

▪ Marge brute : 257,2 vs 228,2 M€

▪ MOP (Taux d'EBIT)^(c) : 7,8 % vs 7,5 %

▪ ROC (EBIT) : 109,3 vs 98,2 M€

▪ Résultat net (part du groupe) :

60,2 vs 49,0 M€

▪ Trésorerie nette ^(b) : 180,5 M€ vs (67,8) M€ au 30 nov. 2022

▪ Capacité financière : 600,0 M€ vs 351,0 M€ au 30 nov. 2022

◆ Principaux indicateurs de développement (fin nov. 2023 vs fin nov. 2022)

▪ Backlog global : 2 676,0 vs 3 393,3 M€

Dont Logement : 2 053,4 vs 2 362,8 M€

▪ Portefeuille foncier Logement :

34 069 vs 34 009 lots à fin 2022

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2023 (du 1^{er} décembre 2022 au 30 novembre 2023). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats 2023 de Kaufman & Broad sont conformes aux guidances. Ils démontrent la solidité de son modèle économique et sa capacité à générer de la trésorerie.

Sur l'ensemble de l'exercice, le recul des réservations de logements en volume s'est établi à 14,2 %, à comparer à un recul estimé à date de l'ordre de 35 %^(d) pour les réservations de l'ensemble du marché. Celles-ci se sont établies à près de 60 000^(d) en 2023, soit au même niveau qu'en 1995.

Dans cet environnement, Kaufman & Broad a continué d'appliquer une politique rigoureuse d'ajustement rapide aux conditions de marché. Un niveau d'exigence élevé a été maintenu en termes de taux de pré-commercialisation.

Cette stratégie s'est traduite par un délai d'écoulement de nos programmes de 4,8 mois, à comparer à près de 20 mois pour le marché.

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.

L'activité Immobilier d'entreprise a vu la poursuite des travaux de l'opération A7/A8 d'Austerlitz conformément au calendrier. Par ailleurs, un permis de construire a été déposé pour une opération de plus de 30 000 m² de bureaux à Marseille, futur siège régional d'EDF.

La crise que traverse le secteur n'a pas pour seule cause la hausse des taux d'intérêt. La baisse continue des attributions de permis de construire depuis 2018 a entraîné une hausse des coûts du foncier non résorbée à ce jour. S'y sont ajoutées une inflation réglementaire et une fiscalité excessive. Ainsi la production de logement est en baisse significative alors même que les facteurs démographiques et sociologiques continuent à alimenter une demande toujours soutenue et non satisfaite. Le rééquilibrage de ces différents facteurs devrait conduire à un ajustement du marché sur les prochains semestres.

La structure financière reste extrêmement solide. Sur l'ensemble de l'exercice le Cash flow opérationnel s'élève à 374,8 millions d'euros^(a). A fin novembre 2023, la trésorerie nette positive^(b) s'établit à 180,5 M€ et la capacité financière à 600,0 M€. Fitch a confirmé en septembre dernier le rating Investment Grade de Kaufman & Broad SA, à ce jour seul promoteur européen à disposer de cette notation. Le groupe se trouve ainsi en position de tirer pleinement parti de la reprise dans un marché assaini.

(a) ou Flux de trésorerie généré par l'activité est égal à la capacité d'autofinancement après Besoin en fonds de roulement et impôts payés

(b) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(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

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(b) après prise en compte du paiement d'un dividende de 48 M€ au titre de l'exercice 2023, soit 2,40 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain. »

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

En 2023, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 1 079,4 millions d'euros (TTC), à comparer à 1 433,8 millions d'euros par rapport à la même période en 2022 en baisse de 24,7 %. En volume, elles s'établissent à 5 332 logements en 2023 contre 6 214 logements en 2022, soit une diminution de 14,2 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 4,8 mois sur l'année 2023, en augmentation de 0,5 mois par rapport à la même période en 2022 (4,3 mois).

L'offre commerciale, avec 97 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 2 114 logements à fin 2023 (2 218 logements à fin 2022).

Répartition de la clientèle

En 2023, les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 11 % des ventes, à comparer à 13 % sur la même période en 2022. Les secundo-accédants représentent 4 % des ventes contre 9 % en 2022.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 13 % des ventes (dont 4 % pour le seul dispositif Pinel) contre 33 % par rapport à novembre 2022 (et dont 24% pour le dispositif Pinel en 2022). À fin novembre 2023, la part des ventes en bloc s'établit à 72 % des réservations en valeur (TTC) contre 45 % sur la même période en 2022.

✓ **Pôle Tertiaire**

Au 30 novembre 2023, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 33,7 millions d'euros (TTC) contre 47,9 millions d'euros TTC à fin novembre 2022.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude 92 000 m² de surfaces de bureaux et environ 228 800 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'œuvre déléguée).

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

En 2023, le Backlog Logement s'établit à 2 053,4 millions d'euros (HT) contre 2 362,8 millions d'euros (HT) pour la même période en 2022, soit 25,7 mois d'activité contre 24,6 mois d'activité à fin novembre 2022. À fin novembre 2023, Kaufman & Broad comptait 131 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 2 114 logements (142 programmes et 2 218 logements à fin 2022).

Le portefeuille foncier Logement représente 34 069 lots, stable par rapport à celui de fin novembre 2022 (34 009 lots). À fin novembre 2023, il correspond à plus de 6 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 88 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 29 995 logements au 30 novembre 2023.

Au 1er trimestre 2024, le groupe prévoit de lancer 12 nouveaux programmes dont 3 en Île-de-France représentant 278 lots et 9 en Régions représentant 285 lots.

Au 30 novembre 2023, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 622,6 millions d'euros HT à comparer à 1 030,5 millions d'euros HT pour la même période en 2022.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 409,1 millions d'euros (HT), à comparer à 1 314,9 millions d'euros à la même période en 2022.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 957,8 millions d'euros (HT), contre 1 152,5 millions d'euros (HT) en 2022. Il représente 68,0 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 883,0 millions d'euros (HT) (vs. 1 076,3 millions d'euros (HT) à fin novembre 2022). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 437,5 millions d'euros (HT), à comparer à 150,2 millions d'euros (HT) sur la même période en 2022.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 13,8 millions d'euros (HT) (dont 7,4 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes) contre 12,2 millions d'euros en 2022 (dont 6,7 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes)

✓ Éléments de rentabilité

Au 30 novembre 2023, la marge brute s'élève à 257,2 millions d'euros, à comparer à 228,2 millions d'euros sur la même période en 2022. Le taux de marge brute s'établit à 18,3 % à comparer à 17,4 % en 2022.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 147,9 millions d'euros (10,5 % du chiffre d'affaires), contre 130,0 millions d'euros sur la même période en 2022 (9,9 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 109,3 millions d'euros, à comparer à 98,2 millions d'euros en 2022. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,8 % contre 7,5 % en 2022.

À fin novembre 2023, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 76,5 millions d'euros, à comparer à la même période en 2022 où il s'élevait à 69,3 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 16,3 millions d'euros au 30 novembre 2023 contre 20,2 millions d'euros en 2022.

Le résultat net - part du groupe ressort à 60,2 millions d'euros à comparer à 49,0 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) au 30 novembre 2023 s'établit à 180,5 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 350,0 millions d'euros au 30 novembre 2023, à comparer à 101,0 millions d'euros au 30 novembre 2022. La capacité financière s'élève à 600,0 millions d'euros au 30 novembre 2023, à comparer à 351,0 millions d'euros à fin novembre 2022.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à - 80,8 millions d'euros au 30 novembre 2023, soit - 5,7 % du chiffre d'affaires, à comparer à 190,0 millions d'euros à fin 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 demeurent, au 30 novembre 2023, des actionnaires de référence de la société, directement ou indirectement, avec 12,07 % du capital social et 14,43 % des droits de vote.

◆ **Dividende**

Le conseil d'administration de Kaufman & Broad SA proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires du 6 mai 2024 la mise en paiement d'un dividende de 2,40 € par action.

◆ **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^(b) après prise en compte du paiement d'un dividende 48 M€ au titre de l'exercice 2023, soit 2,40 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain.

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

(b) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

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

✓ Mardi 9 avril 2024 : Publication des résultats du 1^{er} trimestre 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 conférence téléphonique, en français avec traduction simultanée en anglais.

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :
jeudi **1^{er} février 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

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 ensemblier 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

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) 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 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

	T4 2023	Année 2023	T4 2022	Année 2022
Chiffre d'affaires	325 133	1 409 055	429 125	1 314 878
· Dont Logement	294 684	957 796	389 276	1 152 514
· Dont Tertiaire	26 788	437 457	36 464	150 172
· Dont Autres***	3 661	13 802	3 386	12 192
Marge brute	63 650	257 232	73 167	228 173
Taux de marge brute (%)	19,6%	18,3%	17,1%	17,4%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	22 939	109 332	34 602	98 212
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,1%	7,8%	8,1%	7,5%
Résultat net (pdg)	14 650	60 154	17 086	49 008
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,74	3,03	0,79	2,27

* 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 30 novembre 2023 et 21 613 022 actions au 30 novembre 2022.

*** incluant 7,4 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante au titre de 2023 et de 6,7 millions d'euros au titre de l'année 2022.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros

	T4 2023	Année 2023	T4 2022	Année 2022
Chiffre d'affaires	325 133	1 409 055	429 125	1 314 878
Coût des ventes	-261 483	-1 151 823	-355 958	-1 086 705
Marge brute	63 650	257 232	73 167	228 173
Charges commerciales	-6 131	-20 875	-10 991	-26 891
Charges administratives	-17 214	-64 780	-20 083	-60 911
Charges techniques et services après-vente	-5 565	-22 021	-6 394	-23 175
Charges développement et programmes	-11 800	-40 224	-1 097	-18 983
Résultat opérationnel courant	22 939	109 332	34 602	98 212
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	0
Résultat opérationnel	22 939	109 332	34 602	98 212
Coût de l'endettement financier net	-2 440	-13 848	-6 324	-17 502
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-1 227	-19 857	-4 485	-13 483
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	73	849	171	2 023
Résultat net de l'ensemble consolidé	19 346	76 476	23 964	69 251
Participations ne donnant pas le contrôle	4 696	16 322	6 878	20 243
Résultat net (part du groupe)	14 650	60 154	17 086	49 008

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

	30 novembre 2023	30 novembre 2022
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 429	91 899
Immobilisations corporelles	10 174	11 070
Droit d'utilisation	34 009	40 196
Immeubles de placement	19 528	19 876
Entreprises associées et co-entreprises	23 257	14 310
Autres actifs financiers non courants	2 533	7 549
Impôt différé actif	14 856	15 101
Actif non courant	265 447	268 662
Stocks	413 627	447 134
Créances clients	495 106	511 535
Autres créances	185 385	188 693
Trésorerie et équivalents de trésorerie	350 043	100 998
Etat impôt courant	0	4 863
Actif courant	1 444 162	1 253 223
TOTAL ACTIF	1 709 609	1 521 885

	30 novembre 2023	30 novembre 2022
PASSIF		
Capital social	5 164	5 619
Primes, réserves et autres	155 485	187 040
Résultat net part du groupe	60 154	49 008
Capitaux propres part du groupe	220 803	241 667
Participations ne donnant pas le contrôle	13 660	14 683
Capitaux propres	234 463	256 350
Provisions non courantes	29 011	31 365
Dettes financières non courantes	116 848	166 567
Dettes financières de loyers long terme	31 073	36 254
Impôt différé passif	56 922	56 184
Passif non courant	233 854	290 370
Provisions courantes	1 827	1 477
Autres passifs financiers courants	56 359	5 825
Dettes financières de loyers court terme	8 171	5 647
Fournisseurs	942 767	842 064
Autres dettes	213 312	119 643
Etat impôt courant	18 856	509
Passif courant	1 241 292	975 165
TOTAL PASSIF	1 709 609	1 521 885

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

◆ Données opérationnelles

Logement	T4 2023	Année 2023	T4 2022	Année 2022
Chiffre d'affaires (M€, HT)	294,7	957,8	389,3	1 152,5
· Dont Appartements	269,6	883,0	362,7	1 076,3
· Dont Maisons individuelles en village	25,1	74,8	26,6	76,2
Livraisons (LEU)	1 529	4 612	1 898	6 002
· Dont Appartements	1 435	4 358	1 807	5 739
· Dont Maisons individuelles en village	94	254	91	263
Réservations nettes (en nombre)	2 087	5 332	2 500	6 214
· Dont Appartements	1 944	4 837	2 238	5 420
· Dont Maisons individuelles en village	143	495	262	794
Réservations nettes (M€, TTC)	359,3	1 079,4	550,2	1 433,8
· Dont Appartements	324,5	963,4	493,5	1 268,2
· Dont Maisons individuelles en village	34,8	116,0	56,7	165,6
Offre commerciale fin de période (en nombre)	2 114		2 218	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 053,4		2 362,8	
- Dont Appartements	1 834,5		2 148,6	
- Dont Maisons individuelles en village	218,9		214,1	
· En mois d'activité	25,7		24,6	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	34 069		34 009	
Tertiaire	T4 2023	Année 2023	T4 2022	Année 2022
Chiffre d'affaires (M€, HT)	26,8	437,5	36,5	150,2
Réservations nettes (M€, TTC)	9,2	33,7	18,2	47,9
Backlog fin de période (M€, HT)		622,6		1 030,5