

## RESULTATS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE 2024

- Performances opérationnelles très solides dans un marché contraint
- Backlog de 2,6 milliards
- Structure financière très saine : trésorerie nette positive<sup>(a)</sup> de 381,5 M€
- Confirmation des guidances sur l'exercice 2024

### ◆ Principaux éléments de l'activité commerciale

#### ▪ Réservations globales :

804,5 M€ TTC  
 Dont Logement :  
 777,9 M€ TTC pour 3 433 lots  
 Dont Tertiaire : 21,0 M€ TTC

#### ▪ Délai d'écoulement Logement :

3,6 mois<sup>(b)</sup>

### ◆ Principaux éléments financiers

#### ▪ Chiffre d'affaires : 701,2 M€

Dont Logement : 598,4 M€

#### ▪ Marge brute : 146,2 M€

#### ▪ ROC (EBIT) : 53,5 M€

#### ▪ MOP (Taux d'EBIT)<sup>(c)</sup> : 7,6 %

#### ▪ Résultat net (pdg) : 31,1 M€

#### ▪ Trésorerie nette<sup>(a)</sup> : 381,5 M€

#### ▪ Capacité financière : 685,5 M€

### ◆ Principaux indicateurs de développement

#### ▪ Backlog global : 2 602,5 M€ HT

Dont Logement : 2 050,0 M€ HT

#### ▪ Portefeuille foncier Logement :

30 347 lots

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de l'exercice 2024 (du 1<sup>er</sup> décembre 2023 au 31 août 2024). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Sur l'ensemble des neuf premiers mois de 2024, les réservations de logements en valeur de Kaufman & Broad progressent de 8,0 %. La hausse est de 5,8 % en volume, à comparer à un recul estimé à 17 % <sup>(d)</sup> sur l'ensemble du marché du logement.

Dans la continuité du 1<sup>er</sup> semestre, les réservations restent tirées par les acquéreurs occupants, en progression de près de 50 % d'un trimestre sur l'autre. Ils valident ainsi la priorité donnée depuis plusieurs années par Kaufman & Broad à des logements privilégiant, outre la qualité, la prise en compte attentive de leur pouvoir d'achat.

Le délai d'écoulement de 3,6 mois des programmes de Kaufman & Broad sur les neuf premiers mois de l'exercice reste nettement inférieur à ceux du marché, estimés à 21 mois.

Le maintien du rythme élevé de nos ventes démontre l'adaptation de notre offre à la demande. Pour autant, la faiblesse persistante des attributions de permis de construire limite la capacité de Kaufman & Broad à répondre à une demande de logements soutenue par un marché structurellement déficitaire.

Le constat de l'urgence à relancer la construction de logements, partagé par de nombreux pays de l'OCDE et par l'Union Européenne, qui vient à cet effet de créer un Commissariat au Logement, peine à se transformer en décision politique en France. La priorité doit être donnée à l'accompagnement des maires dans la reprise de la délivrance des permis de construire.

En immobilier d'entreprise, le projet de rénovation de la gare d'Austerlitz (A7/A8) se poursuit conformément au calendrier annoncé. Par ailleurs Kaufman & Broad s'est vu attribuer un permis de construire pour un projet de 30 300 m<sup>2</sup> de surface de bureaux à Marseille.

Sur l'ensemble des neuf premiers mois, 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 août 2024, la trésorerie brute s'établit à 485,5 millions d'euros et la trésorerie nette<sup>(a)</sup> à 381,5 millions d'euros. La capacité financière s'élève à 685,5 millions d'euros. Le groupe se trouve ainsi en position de tirer pleinement parti de la reprise dans un marché assaini.

L'agence de notation Fitch Ratings a confirmé, fin août, le rating «BBB-» Investment Grade avec perspectives stables de Kaufman & Broad SA. Cette notation est constante depuis 2022. La confirmation par Fitch Ratings de cette note met en évidence la solidité de la structure financière du groupe.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(b) Calculé sur neuf 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

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<sup>(a)</sup>. »

## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

Sur les neuf premiers mois 2024, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 777,9 millions d'euros (TTC), à comparer à 720,1 millions d'euros par rapport à la même période en 2023, en hausse de 8,0 %. En volume, elles s'établissent à 3 433 logements en 2024 contre 3 245 logements en 2023, soit une progression de 5,8 %.

Le délai d'écoulement des programmes<sup>1</sup> s'établit à 3,6 mois au 31 août 2024 (sur neuf mois), en baisse de près de 3 mois par rapport à la même période en 2023 (6,3 mois).

L'offre commerciale, avec 96 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 1 355 logements au 31 août 2024 (2 287 logements à fin août 2023).

### **Répartition de la clientèle**

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 18 % des ventes, à comparer à 13 % sur la même période en 2023. Les secundo-accédants représentent 6 % des ventes pour les 9 mois de 2024 contre 5 % en 2023.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 15 % des ventes (dont 8 % pour le seul dispositif Pinel) contre 16 % par rapport à fin août 2023 (dont 7 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc s'établit à 61 % des réservations en valeur (TTC) contre 66 % sur la même période en 2023.

### ✓ **Pôle Tertiaire**

Au 31 août 2024, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 21,0 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 82 800 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 192 000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Par ailleurs, 119 500 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois. Enfin, la société a près de 13 500 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à réaliser en MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ainsi que 37 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de logistiques à signer.

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

Au 31 août 2024, le Backlog Logement s'établit à 2 050,0 millions d'euros (HT) contre 2 048,5 millions d'euros (HT) pour la même période en 2023, soit 27,5 mois d'activité contre 23,4 mois d'activité à fin août 2023. Au 31 août 2024, Kaufman & Broad comptait 116 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 1 355 logements (143 programmes et 2 287 logements à fin août 2023).

Le portefeuille foncier Logement représente 30 347 lots et est en baisse de 11,3 % par rapport à celui de fin août 2023 (34 216 lots). À fin août 2024, il correspond à plus de 5 années d'activité commerciale. Par ailleurs, 89 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 27 018 logements au 31 août 2024.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, le groupe prévoit de lancer 37 nouveaux programmes pour 2 201 lots, dont 8 en Île-de-France représentant 395 lots et 29 en Régions représentant 1 806 lots.

<sup>1</sup> Calculé sur neuf mois

Sur les neuf premiers mois de 2024, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 552,5 millions d'euros HT à comparer à 641,9 millions d'euros HT pour la même période en 2023.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 701,2 millions d'euros (HT), à comparer à 1 083,9 millions d'euros à la même période en 2024.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 598,4 millions d'euros (HT), contre 663,1 millions d'euros (HT) en 2023. Il représente 85,3 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 549,0 millions d'euros (HT) (vs. 613,4 millions d'euros (HT) à fin août 2023). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 90,3 millions d'euros (HT), à comparer à 410,7 millions d'euros (HT) sur la même période en 2023. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 12,5 millions d'euros (HT) (dont 6,1 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes) contre 10,1 millions d'euros (HT) (dont 5,5 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes).

### ✓ Éléments de rentabilité

Au 31 août 2024, la marge brute s'élève à 146,2 millions d'euros, à comparer à 193,6 millions d'euros sur la même période en 2023. Le taux de marge brute s'établit à 20,9 % à comparer à 17,9 % sur la même période de 2023.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 92,7 millions d'euros (13,2 % du chiffre d'affaires), contre 107,2 millions d'euros sur la même période en 2023 (9,9 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 53,5 millions d'euros, à comparer à 86,4 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 56,9 millions d'euros, à comparer à 86,4 millions d'euros en 2023.

À fin août 2024, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 40,0 millions d'euros, à comparer à la même période en 2023 où il s'élevait à 57,1 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 8,9 millions d'euros au cours des neuf premiers mois 2024 contre 11,6 millions d'euros en 2023.

Le résultat net - part du groupe ressort à 31,1 millions d'euros à comparer à 45,5 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 août 2024 s'établit à 381,5 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) de 201,2 millions d'euros à fin août 2023 et à 180,5 millions d'euros à fin novembre 2023. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 485,5 millions d'euros au 31 août 2024, à comparer à 368,8 millions d'euros à fin août 2023 et à 350,0 millions d'euros au 30 novembre 2023. La capacité financière s'élève à 685,5 millions d'euros au 31 août 2024, à comparer à 618,8 millions d'euros au 31 août 2023 et à 600,0 millions d'euros à fin novembre 2023.

En juillet dernier, Kaufman & Broad a mis en place un nouveau contrat de crédit syndiqué de 200 millions d'euros. D'une maturité initiale de 5 ans, ce crédit se substitue au contrat de crédits syndiqué « RCF 2019 » d'un montant de 250 millions d'euros dont l'échéance était fixée à janvier 2025. La mise en place de cette ligne corporate permettra à la société d'allonger la maturité de ses ressources, tout en lui donnant une flexibilité d'utilisation selon les besoins et opportunités, en complément de sa trésorerie disponible.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à -291,6 millions d'euros au 31 août 2024, soit -28,4 % du chiffre d'affaires, à comparer à -62,7 millions d'euros à fin août 2023 (soit -4,1 % du chiffre d'affaires) et à -80,8 millions d'euros au 30 novembre 2023, soit -5,7 % du chiffre d'affaires.

Enfin, l'agence de notation Fitch Ratings a confirmé en août dernier la notation « Investment grade » - « BBB- » avec perspectives stables de Kaufman & Broad S.A. Cette notation est constante depuis 2022. Pour Fitch Ratings, la confirmation de la notation reflète le profil commercial et financier solide de Kaufman & Broad, qui s'avère résilient pendant les périodes de faible demande. Fitch souligne également que Kaufman & Broad continue de maintenir une position de trésorerie nette positive, qui couvre confortablement toutes les échéances de dette à venir.

## ◆ Gouvernance

Madame Sophie Lombard ayant exprimé le souhait de mettre fin à ses fonctions d'administratrice de la société, le Conseil d'Administration a pris acte de cette démission et coopté Monsieur Michel Sirat en qualité de nouvel administrateur indépendant. Les membres du Conseil ont chaleureusement remercié Madame Sophie Lombard pour son engagement et sa contribution apportée à la société tout au long des années passées au sein du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA.

## ◆ 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<sup>a)</sup>.

a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

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

## ◆ Prochaine date d'information périodique :

✓ Jeudi 30 janvier 2025 : Publication des résultats annuels 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 :

**Mardi 1er octobre 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](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 1/2 **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 Cacitti - 06 72 42 66 24 / [ecacitti@ketb.com](mailto: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](http://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](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 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                                    | T3<br>2024 | 9M<br>2024 | T3<br>2023 | 9M<br>2023 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Chiffre d'affaires                                     | 248 727    | 701 223    | 235 073    | 1 083 922  |
| · Dont Logement  | 208 862    | 598 430    | 202 701    | 663 112    |
| · Dont Tertiaire                                       | 35 867     | 90 311     | 29 127     | 410 670    |
| · Dont Autres <sup>(3)</sup>                           | 3 999      | 12 482     | 3 245      | 10 140     |
| Marge brute  | 48 688     | 146 214    | 51 921     | 193 582    |
| Taux de marge brute (%)                                | 19,6%      | 20,9%      | 22,1%      | 17,9%      |
| Résultat opérationnel courant (ou Ebit) <sup>(1)</sup> | 18 986     | 53 495     | 18 651     | 86 393     |
| MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)                           | 7,6%       | 7,6%       | 7,9%       | 8,0%       |
| Résultat net (pdg)                                     | 10 014     | 31 093     | 6 977      | 45 504     |
| Résultat net (pdg) par action (€/a) <sup>(2)</sup>     | 0,50       | 1,57       | 0,33       | 2,16       |

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

<sup>(2)</sup> Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 19 862 022 actions au 31 août 2024 et 21 113 022 actions au 31 août 2023.

<sup>(3)</sup> Incluant 6,1 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante au 31 août 2024 et 5,5 millions d'euros au 31 août 2023.

#### Compte de résultat consolidé\*

| En milliers d'euros   | T3<br>2024     | 9M<br>2024     | T3<br>2023     | 9M<br>2023       |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>   | <b>248 727</b> | <b>701 223</b> | <b>235 073</b> | <b>1 083 922</b> |
| Coût des ventes   | -200 039       | -555 009       | - 183 152      | - 890 340        |
| <b>Marge brute</b>  | <b>48 688</b>  | <b>146 214</b> | <b>51 921</b>  | <b>193 582</b>   |
| Charges commerciales  | -3 893         | -14 250        | - 257          | - 14 744         |
| Charges administratives   | -13 730        | -41 455        | - 17 180       | - 47 566         |
| Charges techniques et services après- vente                               | -3 767         | -13 797        | - 5 162        | - 16 455         |
| Charges développement et programmes                                       | -8 312         | -23 218        | - 10 671       | - 28 423         |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                                      | <b>18 986</b>  | <b>53 495</b>  | <b>18 651</b>  | <b>86 393</b>    |
| Autres charges et autres produits non courants                            | 0              | 3 412          | 0              | 0                |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>18 986</b>  | <b>56 906</b>  | <b>18 651</b>  | <b>86 393</b>    |
| Coût de l'endettement financier net                                       | -2 489         | -9 051         | - 3 991        | - 11 408         |
| Autres charges et produits financiers                                     | 0              | 0              | 0              | 0                |
| Impôt sur les résultats   | -3 890         | -9 727         | -3 686         | - 18 630         |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises | -580           | 1 826          | 143            | 776              |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                               | <b>12 028</b>  | <b>39 953</b>  | <b>11 117</b>  | <b>57 130</b>    |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                 | 2 014          | 8 860          | 4 139          | 11 626           |
| <b>Résultat net (part du groupe)</b>                                      | <b>10 014</b>  | <b>31 093</b>  | <b>6 977</b>   | <b>45 504</b>    |

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

## Bilan consolidé\*

En milliers d'euros

|   | 31 août<br>2024  | 30 novembre<br>2023 |
|---|------------------|---------------------|
| <b>ACTIF</b>                            |                  |                     |
| Ecart d'acquisitions                    | 68 661           | 68 661              |
| Immobilisations incorporelles           | 92 360           | 92 429              |
| Immobilisations corporelles             | 9 062            | 10 174              |
| Droit d'utilisation                     | 41 558           | 34 009              |
| Immeubles de placement                  | 0                | 19 528              |
| Entreprises associées et co-entreprises | 46 685           | 23 257              |
| Autres actifs financiers non courants   | 5 003            | 2 533               |
| Impôt différé actif                     | 14 856           | 14 856              |
| <b>Actif non courant</b>                | <b>278 185</b>   | <b>265 447</b>      |
| Stocks                                  | 421 217          | 413 627             |
| Créances clients                        | 365 803          | 495 106             |
| Autres créances                         | 174 618          | 185 385             |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 485 483          | 350 043             |
| Etat impôt courant                      | 0                | 0                   |
| <b>Actif courant</b>                    | <b>1 447 121</b> | <b>1 444 162</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                      | <b>1 725 305</b> | <b>1 709 609</b>    |

|   | 31 août<br>2024  | 30 novembre<br>2023 |
|---|------------------|---------------------|
| <b>PASSIF</b>                             |                  |                     |
| Capital social                            | 5 163            | 5 163               |
| Primes, réserves et autres                | 170 274          | 155 486             |
| Résultat net part du groupe               | 31 093           | 60 154              |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>    | <b>206 530</b>   | <b>220 803</b>      |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 13 530           | 13 660              |
| <b>Capitaux propres</b>                   | <b>220 060</b>   | <b>234 463</b>      |
| Provisions non courantes                  | 28 712           | 29 011              |
| Dettes financières non courantes          | 2 346            | 116 848             |
| Dettes financières de loyers long terme   | 38 304           | 31 073              |
| Impôt différé passif                      | 64 651           | 56 922              |
| <b>Passif non courant</b>                 | <b>134 100</b>   | <b>233 854</b>      |
| Provisions courantes                      | 4 070            | 1 827               |
| Autres passifs financiers courants        | 103 946          | 56 359              |
| Dettes financières de loyers court terme  | 9 895            | 8 171               |
| Fournisseurs                              | 908 358          | 942 767             |
| Autres dettes                             | 344 181          | 213 312             |
| Etat impôt courant                        | 695              | 18 856              |
| <b>Passif courant</b>                     | <b>1 371 145</b> | <b>1 241 292</b>    |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                       | <b>1 725 305</b> | <b>1 709 609</b>    |

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

## ◆ Données opérationnelles

| <b>Logement</b>                              | <b>T3<br/>2024</b> | <b>9M<br/>2024</b> | <b>T3<br/>2023</b> | <b>9M<br/>2023</b> |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires (M€, HT)                  | 208,9              | 598,4              | 202,1              | 663,1              |
| · Dont Appartements                          | 192,7              | 549,0              | 185,0              | 613,4              |
| · Dont Maisons individuelles en village      | 16,1               | 49,4               | 17,1               | 49,7               |
| Livraisons (LEU)                             | 1 055              | 3 011              | 936                | 3 083              |
| · Dont Appartements                          | 1 001              | 2 840              | 883                | 2 923              |
| · Dont Maisons individuelles en village      | 54                 | 171                | 53                 | 160                |
| Réservations nettes (en nombre)              | 1 033              | 3 433              | 1 007              | 3 245              |
| · Dont Appartements                          | 903                | 3 193              | 876                | 2 893              |
| · Dont Maisons individuelles en village      | 130                | 240                | 131                | 352                |
| Réservations nettes (M€, TTC)                | 216,7              | 777,9              | 216,9              | 720,1              |
| · Dont Appartements                          | 191,2              | 707,5              | 184,9              | 638,9              |
| · Dont Maisons individuelles en village      | 25,5               | 70,4               | 32,0               | 81,2               |
| Offre commerciale fin de période (en nombre) | 1 355              |                    | 2 287              |                    |
| Backlog fin de période                       |                    |                    |                    |                    |
| · En valeur (M€, HT)                         | 2 050,0            |                    | 2 048,5            |                    |
| - Dont Appartements                          | 1 818,3            |                    | 1 828,8            |                    |
| - Dont Maisons individuelles en village      | 231,7              |                    | 219,8              |                    |
| · En mois d'activité                         | 27,5               |                    | 23,4               |                    |
| Réserve foncière fin de période (en nombre)  | 30 347             |                    | 34 216             |                    |
| <b>Tertiaire</b>                             | <b>T3<br/>2024</b> | <b>9M<br/>2024</b> | <b>T3<br/>2023</b> | <b>9M<br/>2023</b> |
| Chiffre d'affaires (M€, HT)                  | 35,9               | 90,3               | 29,7               | 410,7              |
| Réservations nettes (M€, TTC)                | -0,7               | 21,0               | 0                  | 24,5               |
| Backlog fin de période (M€, HT)              | 552,5              |                    | 641,8              |                    |