

## RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

- **Résultats conformes aux attentes**
- **Structure financière très solide**
- **Mise en service de deux résidences étudiants en pleine propriété**
- **Kaufman & Broad reçoit le label « Best Managed Companies »**

### ▪ Principaux éléments d'activité commerciale (S1 2022 vs S1 2021)

- **Réservations globales :**  
653,2 M€ TTC vs 609,2 M€ TTC  
Dont Logement : 624,7 vs 569,7 M€ TTC  
Dont Tertiaire : 28,5 vs 39,5 M€ TTC
- **Délai d'écoulement Logement\* :**  
5,4 mois vs 4,0 mois (+1,4 mois)

### ▪ Principaux éléments financiers (S1 2022 vs S1 2021 sauf autrement précisé)

- **Chiffre d'affaires :**  
574,4 M€ vs 605,8 M€  
Dont Logement : 481,6 M€ vs 519,1 M€
- **Marge brute :** 99,6 M€ vs 104,7 M€
- **MOP (Taux d'EBIT)\*\* :** 7,5 % vs 7,6 %
- **ROC (EBIT) :** 42,8 M€ vs 45,9 M€
- **Résultat net - part du groupe :**  
22,7 M€ vs 22,7 M€
- **Dette financière nette\*\*\* :**  
67,1 M€ vs -35,9 M€ à fin nov. 2021  
Dont activité résidences gérées :  
26,3 M€ vs 17,3 à fin nov. 2021
- **Capacité financière :**  
347,5 M€ vs 439,5 M€ à fin nov. 2021

### ▪ Principaux indicateurs de développement (fin mai 2022 vs fin mai 2021)

- **Backlog global :**  
3 402,4 M€ vs 3 490,3 M€  
Dont Logement : 2 326,3 M€ vs 2 289,9 M€
- **Portefeuille foncier Logement :**  
35 037 lots vs 35 000 lots à fin mai 2021

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats, du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2022 (du 1<sup>er</sup> décembre 2021 au 30 mai 2022). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2022 sont conformes à nos attentes, avec un 2<sup>ème</sup> trimestre s'inscrivant globalement dans la continuité du précédent.

Les réservations nettes en valeur progressent de 9,7 %. Elles bénéficient d'un effet mix favorable ainsi que d'une progression des prix de vente au m<sup>2</sup>. L'offre commerciale est en hausse de 20,7 %.

Les tensions constatées au 1<sup>er</sup> trimestre sur les coûts de construction se sont poursuivies au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. Elles ont été absorbées par une politique budgétaire prudente mise en place depuis plusieurs années, associée à la rigueur dans les prises de position sur le foncier.

Continuant à privilégier la rentabilité des opérations à leur volume pour préserver la croissance future, Kaufman & Broad a choisi de reporter certaines opérations dont les conditions d'achat ne permettent pas de supporter les coûts directs (foncier et construction).

Cette stratégie a permis de maintenir sur l'ensemble du semestre une performance économique solide, avec une quasi-stabilité du taux de Résultat opérationnel courant (MOP). Le Résultat net part du groupe est inchangé d'un semestre sur l'autre et en légère progression rapporté au nombre d'actions.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, Kaufman & Broad n'a pas constaté de fléchissement de la demande des particuliers et des institutionnels, toujours soutenue par des facteurs structurels.

Sur la période à venir, Kaufman & Broad sera en mesure d'adapter son offre commerciale aux nouvelles conditions de marché en s'appuyant sur son modèle économique, caractérisé notamment par des rythmes de commercialisation rapides et l'absence de stocks.

Le développement de portefeuilles de résidences gérées seniors et étudiants sur la base du modèle unique de promoteur / investisseur / exploitant s'est activement poursuivi. Kaufman & Broad est désormais propriétaire de deux résidences étudiants mises en service à Gagny et Amiens. S'y ajoutent six nouveaux projets représentant un investissement en capital et dette, au cours des prochaines années, pour environ 100 M€. Ces projets sont porteurs de création de valeur à terme sur la base de leur historique d'exploitation.

Le permis d'aménager du projet de Reims a été obtenu pour une surface de 82 500 m<sup>2</sup>. Il verra l'implantation d'un campus de 35 000 m<sup>2</sup> ainsi qu'une résidence étudiante et une résidence seniors, de logements et de commerces.

Enfin, Kaufman & Broad fait partie des 11 sociétés françaises ayant obtenu le label « Best Managed Companies » de Deloitte, récompensant l'excellence d'entreprises qui se distinguent par la qualité de leur gestion et de leurs performances, notamment RSE. Créé il y a trente ans par Deloitte Canada, ce label a été décerné à ce jour à près de 1 200 entreprises dans 45 pays.

\* calculé sur la base des 6 premiers mois de l'exercice

\*\* 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

\*\*\* Hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid

A moyen terme, Kaufman & Broad bénéficiera de la qualité de son Backlog, de sa grande solidité financière et de sa réactivité pour tirer parti d'une demande structurelle toujours soutenue et, au-delà, des effets des grands réajustements macro-économiques en cours sur son activité et ses marchés.

Sur l'ensemble de l'exercice 2022 et hors impact du programme de réhabilitation de la gare d'Austerlitz, le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être supérieur à 7 %.

Ces perspectives pourront, le cas échéant, faire l'objet de révisions sur les mois à venir en fonction de l'évolution de la situation économique et financière, mais aussi de la décision du Conseil d'Etat sur le dossier de la gare d'Austerlitz. »

## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 624,7 millions d'euros (TTC), à comparer à 569,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021 en hausse de 9,7 %. En volume, elles s'établissent à 2 525 logements (2 780 logements sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021), soit une diminution de 9,2 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'est établi à 5,4 mois sur le premier semestre 2022, en augmentation de 1,4 mois par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (4,0 mois).

L'offre commerciale, avec 92 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 2 265 logements à fin mai 2022 (1 876 logements à fin mai 2021).

### **Répartition de la clientèle**

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 17 % des ventes, à comparer à 10 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les secundo-accédants représentent 12 % des ventes contre 6 % pour la même période en 2021.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 37 % des ventes (dont 29 % pour le seul dispositif Pinel) comme au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Enfin, la part des ventes en bloc est en sensible baisse pour s'établir à 33 % des réservations en valeur (TTC) contre 47 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### ✓ **Pôle Tertiaire**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, le pôle Tertiaire enregistre des réservations nettes de 28,5 millions d'euros TTC contre 39,5 millions d'euros TTC au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 1 45 600 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 192 500 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Par ailleurs, 65 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois, ainsi que près de 70 000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Enfin, il reste près de 88 100 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à signer.

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

Au 31 mai 2022, le Backlog Logement s'établit à 2 326,3 millions d'euros (HT) contre 2 289,9 millions d'euros (HT) pour la même période en 2021, soit 25,5 mois d'activité contre 24,3 mois d'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2021. À la même date, Kaufman & Broad comptait 154 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 2 265 logements (155 programmes et 1 876 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2021).

Le portefeuille foncier Logement représente 35 037 lots. Il est stable par rapport à celui de fin mai 2021 (+ 0,1 %) et correspond à plus de 5 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 93 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 32 640 logements à fin mai 2022.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, le groupe prévoit de lancer 23 nouveaux programmes dont 9 en Île-de-France représentant 434 lots et 14 en Régions représentant 612 lots.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, le Backlog du pôle Tertiaire s' établit à 1 076,1 millions d'euros HT à comparer à 1 200,4 millions d'euros HT pour la même période en 2021.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 574,4 millions d'euros (HT), à comparer à 605,8 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 481,6 millions d'euros (HT), contre 519,1 millions d'euros (HT) en 2021. Il représente 83,8 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 461,7 millions d'euros (HT) (versus 487,2 millions d'euros (HT) au 1<sup>er</sup> semestre 2021). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 87,3 millions d'euros (HT), à comparer à 83,0 millions d'euros (HT) sur la même période de 2021. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 5,5 millions d'euros (HT) (dont 3,2 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes) contre 3,8 millions d'euros en 2021.

### ✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 99,6 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022, à comparer à 104,7 millions d'euros sur la même période de 2021. Le taux de marge brute s'établit à 17,3 % comme en 2021.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 56,8 millions d'euros (9,9 % du chiffre d'affaires), contre 58,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (9,7 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 42,8 millions d'euros, à comparer à 45,9 millions d'euros en 2021. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,5 % contre 7,6 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 31,4 millions d'euros sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022, à comparer à 30,6 millions d'euros en 2021. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 8,7 millions d'euros contre 7,9 millions d'euros sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021. Le résultat net - part du groupe ressort à 22,7 millions d'euros tout comme au premier semestre 2021.

### ✓ Structure financière et liquidité

La dette financière nette (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) au 31 mai 2022 s'établit à 67,1 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive de 35,9 millions d'euros à fin novembre 2021. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 97,5 millions d'euros au 31 mai 2022, à comparer à 189,5 millions d'euros au 30 novembre 2021. La capacité financière s'élève à 347,5 millions d'euros à comparer à 439,5 millions d'euros à fin novembre 2021.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 177,0 millions d'euros à fin mai 2022, soit 14,2 % du chiffre d'affaires, à comparer à 116,9 millions d'euros à fin mai 2021 (8,4 % du chiffre d'affaires).

## ◆ KB ACTIONS 2022

Par un communiqué de presse publié le 15 juin 2022, Kaufman & Broad SA a annoncé la mise en place d'une offre d'actionariat « KB ACTIONS 2022 » réservée aux salariés du groupe.

L'objectif principal de Kaufman & Broad SA est d'associer plus étroitement les salariés du groupe à l'avenir de l'entreprise à travers la souscription d'actions à des conditions privilégiées et leur offrir l'opportunité de bénéficier du développement de la société. Les salariés du groupe font partie aujourd'hui des principaux actionnaires de Kaufman & Broad SA.

## ◆ Gouvernance

L'Assemblée Générale Mixte du 5 mai 2022 a ratifié la nomination de Madame Aline Stickel en tant qu'administrateur représentant les salariés actionnaires. Titulaire d'un DEA de Droit Privé et du CAPA (Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat), Madame Aline Stickel a rejoint le groupe en 2000 et pris la direction des équipes juridiques opérationnelles en 2001 ainsi que de l'équipe juridique corporate à partir de 2011. Elle est membre du Conseil de Surveillance du « FCPE KB Actions » depuis 2018.

## ◆ Perspectives 2022

Sur l'ensemble de l'exercice 2022 et hors impact du programme de réhabilitation de la gare d'Austerlitz, le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être supérieur à 7 %.

Ces perspectives pourront, le cas échéant, faire l'objet de révisions sur les mois à venir en fonction de l'évolution de la situation économique et financière, mais aussi de la décision du Conseil d'Etat sur le dossier de la gare d'Austerlitz.

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

## ◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ 3 octobre 2022 : Résultats des neuf premiers mois 2022 (après Bourse)

## 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.com](mailto:thomasdeclimens@primatice.com)

Primatice : Armand Rigaudy  
07 88 96 41 84

[armandrigaudy@primatice.com](mailto:armandrigaudy@primatice.com)

Kaufman & Broad : Emmeline Cacitti  
06 72 42 66 24

[ecacitti@ketb.com](mailto:ecacitti@ketb.com)

**A propos de Kaufman & Broad** - Depuis plus de 50 ans, Kaufman & Broad conçoit, développe, fait construire et commercialise des maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour compte de tiers. 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.

*Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 31 mars 2022 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.22-0223. 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 ou 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

**Crédit Senior (lignes de crédit) :** Les banques utilisent la dette Senior pour financer les opérations de LBO (Leverage Buy-Out). Le financement des LBO par les banques est une opération risquée sur le marché du crédit bancaire. Il est caractérisé par des prêts de type « amortissable » et/ou, le cas le plus fréquent, de type « in fine », mais aussi par des lignes de crédits destinées au financement des besoins en fonds de roulement et à la politique de développement de l'entreprise concernée par ce mode d'acquisition. La dette Senior est une dette bénéficiant de garanties spécifiques et dont le remboursement se fait prioritairement par rapport aux autres dettes, dites subordonnées. Il s'agit donc d'une dette privilégiée.

**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 distribué 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.

**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 (autrement appelé « portefeuille foncier »), 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 à distinguer : 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 possible et contribuer ainsi à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. La RSE permet d'associer logique économique, responsabilité sociale et écoresponsabilité (définition du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).

**Taux d'écoulement** : Le taux d'écoulement (Te) représente le pourcentage du stock initial qui se vend mensuellement sur un programme immobilier (ventes/mois divisé par le stock initial) ; soit les réservations nettes mensuelles divisées par le rapport au stock début de période augmenté du stock fin de période divisé par deux.

**Taux d'Ebit (ou de ROC)** : exprimé en pourcentage, il correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes divisé par le chiffre d'affaires

**Trésorerie active** : Elle correspond à la trésorerie et équivalent de trésorerie à l'actif du bilan cad l'ensemble des disponibilités (banques et caisses disponibles), des valeurs mobilières de placement (placements court terme et dépôt à terme) ainsi que des soldes réservataires.

**Trésorerie nette** : Elle correspond à L'endettement net « négative », ou dette financière nette « négative », cad que pour la société le solde du disponible et des placements financiers formant sa « trésorerie active » est supérieur au montant de ses dettes financières brutes (ou endettement financier brut).

**Units** : les Units ou Unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalent logement (pour les programmes mixtes) d'un programme donné. Le nombre d'Units des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerce, bureau) à la surface moyenne des logements précédemment obtenue.

**VEFA** : la Vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de Maître de l'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

## ANNEXES

### ◆ Données financières

#### Principales données consolidées

En millions d'euros

	T2 2022	S1 2022	T2 2021	S1 2021
Chiffre d'affaires	295 372	574 385	319 931	605 846
· Dont Logement	246 364	481 558	271 780	519 122
· Dont Tertiaire	45 955	87 280	46 700	82 960
· Dont Autres***	3 053	5 547	1 451	3 764
Marge brute	51 270	99 560	55 263	104 676
Taux de marge brute (%)	17,4%	17,3%	17,3%	17,3%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	21 818	42 801	24 034	45 942
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,4%	7,5%	7,5%	7,6%
Résultat net (pdg)	10 907	22 724	10 930	22 732
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,51	1,07	0,50	1,05

\* 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 21 713 023 actions au 31 mai 2021 et 21 313 023 actions au 31 mai 2022.

\*\*\* incluant 3,2 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes)

#### Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros

	T2 2022	S1 2022	T2 2021	S1 2021
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>295 372</b>	<b>574 385</b>	<b>319 931</b>	<b>605 846</b>
Coût des ventes	-244 102	- 474 825	-264 668	- 501 169
<b>Marge brute</b>	<b>51 270</b>	<b>99 560</b>	<b>55 263</b>	<b>104 676</b>
Charges commerciales	-4 665	- 9 366	-3 183	- 7 105
Charges administratives	-9 947	- 26 169	-16 035	- 26 462
Charges techniques et services après- vente	-6 165	-11 996	-5 260	-10 518
Charges développement et programmes	- 8 674	-9 229	- 6 750	-14 648
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>21 818</b>	<b>42 801</b>	<b>24 034</b>	<b>45 942</b>
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21 818</b>	<b>42 801</b>	<b>24 034</b>	<b>45 942</b>
Coût de l'endettement financier net	- 4 092	-6 936	- 3 757	-5 986
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	- 2 850	-6 626	- 4 556	-10 133
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	867	2 205	53	762
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>15 743</b>	<b>31 444</b>	<b>15 774</b>	<b>30 586</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4 835	8 720	4 844	7 854
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>10 907</b>	<b>22 724</b>	<b>10 930</b>	<b>22 732</b>

## Bilan consolidé

En milliers d'euros

31 mai  
2022

30 novembre  
2021

### ACTIF

Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	91 761	91 157
Immobilisations corporelles	19 115	17 364
Droit d'utilisation	20 163	15 514
Immeubles de placement	6 294	-
Entreprises associées et co-entreprises	11 984	10 537
Autres actifs financiers non courants	7 432	7 170
Impôt différé actif	706	791
<b>Actif non courant</b>	<b>226 117</b>	<b>211 194</b>
Stocks	455 300	421 876
Créances clients	459 042	456 548
Autres créances	182 087	187 618
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 460	189 460
Paiements d'avance	1 394	588
<b>Actif courant</b>	<b>1 195 284</b>	<b>1 256 344</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 421 400</b>	<b>1 467 537</b>

31 mai  
2022

30 novembre  
2021

### PASSIF

Capital social	5 541	5 645
Primes, réserves et autres	195 557	205 629
Résultat net part du groupe	22 723	43 866
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>223 822</b>	<b>255 140</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	16 137	12 566
<b>Capitaux propres</b>	<b>239 958</b>	<b>267 707</b>
Provisions non courantes	30 870	31 998
Dettes financières non courantes	166 095	149 392
Dettes financières de loyers long terme	13 477	10 342
Impôt différé passif	39 918	41 362
<b>Passif non courant</b>	<b>250 361</b>	<b>233 094</b>
Provisions courantes	2 185	4 660
Autres passifs financiers courants	1 994	4 212
Dettes financières de loyers court terme	6 070	4 647
Fournisseurs	760 933	800 550
Autres dettes	156 996	151 537
Encaissements d'avance	2 903	1 131
<b>Passif courant</b>	<b>931 081</b>	<b>966 737</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 421 400</b>	<b>1 467 537</b>

## ◆ Données opérationnelles

<b>Logement</b>	<b>T2 2022</b>	<b>S1 2022</b>	<b>T2 2021</b>	<b>S1 2021</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	246,4	481,6	271,8	519,1
· Dont Appartements	232,3	461,7	259,3	487,2
· Dont Maisons individuelles en village	14,0	19,9	12,5	31,9
Livraisons (LEU)	1 263	2 610	1 525	2 908
· Dont Appartements	1 207	2 530	1 478	2 777
· Dont Maisons individuelles en village	56	80	47	131
Réservations nettes (en nombre)	1 288	2 525	1 636	2 780
· Dont Appartements	1 223	2 370	1 499	2 637
· Dont Maisons individuelles en village	65	155	137	143
Réservations nettes (M€, TTC)	346,7	624,7	335,4	569,7
· Dont Appartements	327,6	579,8	300,4	532,3
· Dont Maisons individuelles en village	19,1	44,9	35,0	37,4
Offre commerciale fin de période (en nombre)	2 265		1 876	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 326,3		2 289,9	
- Dont Appartements	2 157,6		2 175,5	
- Dont Maisons individuelles en village	168,7		114,3	
· En mois d'activité	25,5		24,3	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	35 037		35 000	

<b>Tertiaire</b>	<b>T2 2022</b>	<b>S1 2022</b>	<b>T2 2021</b>	<b>S1 2021</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	46,0	87,3	46,7	83,0
Réservations nettes (M€, TTC)	28,5	28,5	1,1	39,5
Backlog fin de période (M€, HT)	1 076,1		1 200,4	