



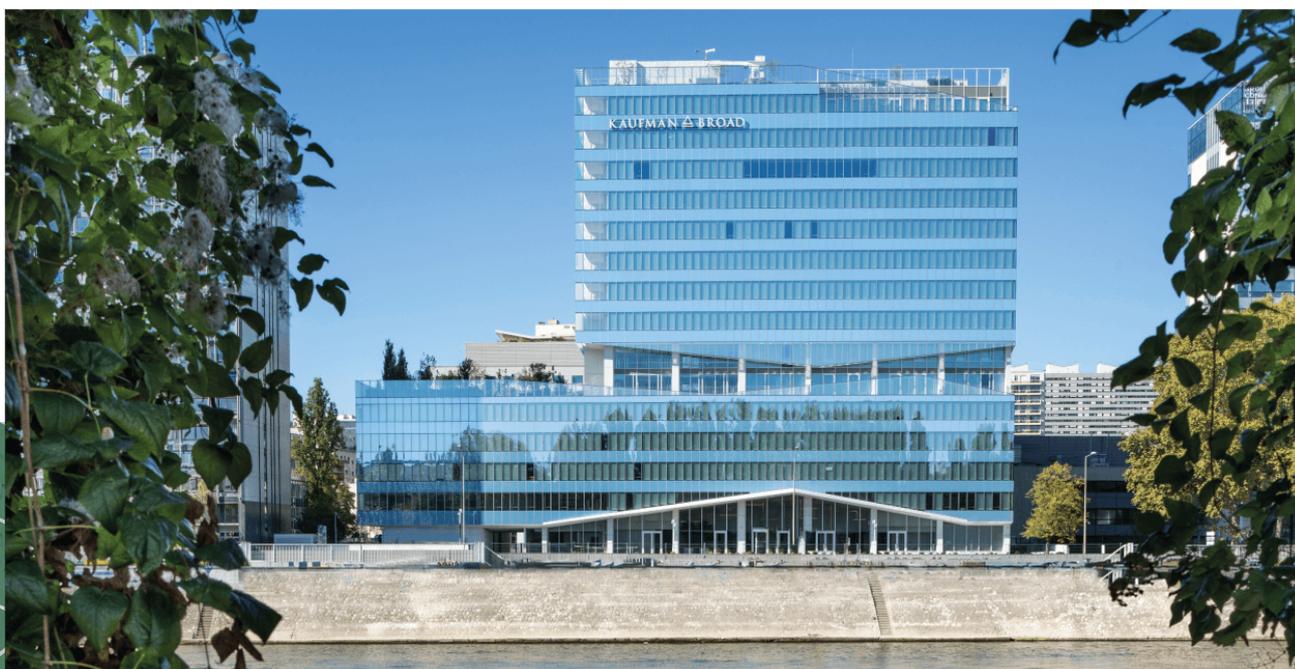
Rapport

financier semestriel

2024

Sommaire

01	PERSONNES RESPONSABLES	4
	1.1 Responsable du document d'enregistrement universel	6
	1.2 Responsable du contrôle des comptes	6
	1.3 Responsable de la communication financière et relations investisseurs	6
	1.4 Informations incluses par référence	6
02	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ	8
	2.1 Activité du groupe	10
	2.2 Indicateurs d'activité	14
	2.3 Situation du groupe	20
	2.4 Liquidités et ressources en capital	25
	2.5 Perspectives d'avenir	30
	2.6 Informations complémentaires	33
	2.7 Informations sur les parties liées	34
03	PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 31 MAI 2024	36
	3.1 Comptes consolidés au 31 mai 2024	38
04	CONSEIL D'ADMINISTRATION	78
	4.1 Composition du Conseil d'Administration	80
05	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	92
	5.1 Répartition actuelle du capital et des droits de vote	94
	5.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024	97





Personnes responsables

1.1 Responsable du document d'enregistrement universel	6
1.1.1 Attestation du responsable du document	6
1.2 Responsable du contrôle des comptes	6
1.2.1 Commissaires aux comptes titulaires	6
1.3 Responsable de la communication financière et relations investisseurs	6
1.3.1 Politique d'information	6
1.4 Information incluses par référence	6

Personnes responsables

Responsable du document d'enregistrement universel

1.1. Responsable du document d'enregistrement universel

M. Nordine Hachemi

Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

1.1.1. Attestation du responsable du document

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 10 à 35 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Courbevoie, le 25 juillet 2024

Le Président-Directeur Général

1.2. Responsable du contrôle des comptes

1.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

ERNST & YOUNG Audit

Tour First TSA 14444 – 92037 Paris – La Défense cedex représenté par M. Denis Thibon, entré en fonction le 16 avril 2015, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2026.

KPMG AUDIT

Tour Egho – 2, Avenue Gambetta CS 60055– 92066 Paris-La Défense Cedex, représenté par M. François Plat, entré en fonction le 6 mai 2021, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2026.

1.3. Responsable de la communication financière et relations investisseurs

M. Bruno Coche

Directeur Général Finances

Kaufman & Broad SA

17, quai du Président Paul Doumer

92672 Courbevoie Cedex

Téléphone : + 33 (0) 1 41 43 43 43

Télécopie : + 33 (0) 1 41 43 46 64

E-mail : infos-invest@ketb.com

Site Internet : www.kaufmanbroad.fr

1.3.1. Politique d'information

Les comptes du groupe sont examinés par les Commissaires aux comptes deux fois par an : audit complet des résultats annuels et examen limité des résultats semestriels. Le groupe communique sur ses données financières estimées chaque trimestre.

Le calendrier des publications est le suivant :

- en avril, les résultats du premier trimestre ;
- en juillet, les résultats du premier semestre ;
- en septembre, les résultats du troisième trimestre ;
- en janvier, les résultats annuels.

(Ce calendrier peut être soumis à des modifications.)

1.4. Information incluses par référence

Néant.

Personnes responsables

Information incluses par référence





02

Rapport semestriel d'activité

2.1	Activité du groupe	10
2.1.1	Données significatives	10
2.2	Indicateurs d'activité	14
2.2.1	Réservations, livraisons et backlog	14
2.2.2	Réserve foncière	19
2.3	Situation du groupe	20
2.3.1	Commentaires sur les résultats	20
2.3.2	Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle	20
2.3.3	Autres produits et charges non courants - Résultat opérationnel	21
2.3.4	Résultat financier - Autres charges et produits financiers	21
2.3.5	Résultat net de l'ensemble consolidé	21
2.3.6	Résultat net	21
2.3.7	Décomposition des livraisons, du chiffre d'affaires et de la marge brute	21
	Livraisons (LEU)	22
	Marge brute	22
2.4	Liquidités et ressources en capital	25
2.4.1	Flux de trésorerie	25
2.4.2	Situation de l'endettement	26
2.5	Perspectives d'avenir	30
2.5.1	Risques et incertitudes	30
2.5.2	Perspectives	32
2.5.3	Événements postérieurs à la clôture	33
2.6	Informations complémentaires	33
2.7	Informations sur les parties liées	34

2.1. Activité du groupe

La société et ses filiales (ensemble le « groupe » ou « Kaufman & Broad ») est un des principaux acteurs français de l'immobilier, tant dans le domaine de l'habitat résidentiel (logement) que dans l'immobilier Tertiaire. Le groupe est implanté dans les principales métropoles et dans les secteurs géographiques à fort potentiel de développement économique et démographique à moyen et long terme. Le groupe Kaufman & Broad exerce une activité de développeur-constructeur en France depuis 1968. Elle s'articule principalement autour de deux pôles, le « Logement », qui recouvre la promotion de Maisons individuelles en village (maisons individuelles groupées), de logements collectifs tels que des appartements (pouvant inclure des immeubles mixtes appartements/locaux d'activité/commerces/bureaux), de résidences d'affaires, de tourisme, hôtelière, d'étudiants, de seniors non médicalisées et le « tertiaire » (Immobilier d'entreprise, logistique et commerces).

Les principaux métiers, expertises et services associés du groupe sont :

- Pôle Logements

Habitats privés (collectifs ou individuels)

Résidences gérées

- Pôle Tertiaire

Bureaux neufs ou restructurés

Logistique et plateformes d'activités

Hôtels

Commerces et Parcs d'activités

- Aménagement et Projets Urbains

- Portefeuille de résidences gérées :
Développeur-Investisseur-exploitant

- Transformation de bureaux en logements

Pour mieux répondre aux objectifs des nouveaux usages urbains, le groupe s'est doté depuis quelques années de deux nouvelles directions :

- *Aménagements et des Projets Urbains*, qui a pour but d'accompagner les collectivités locales dans la réalisation de nouvelles générations de projets éco-urbains. Mais aussi, de mettre en l'avant l'expertise du groupe en matière de montage et de mise en œuvre des opérations à la programmation mixte.
- *Portefeuille de résidences gérées*, à partir de 2020, le groupe a décidé également d'étendre son champ d'intervention en intégrant une activité d'investisseur-exploitant dans le domaine des résidences gérées, notamment à destination des étudiants et des seniors, à celle de développeur-constructeur. En 2021, le groupe est devenue l'actionnaire majoritaire de la société Neoresid Holding, afin de constituer le gestionnaire de résidences étudiantes que le groupe souhaite développer.

Le groupe propose ainsi une large gamme de produits et de services associés, que ce soit en immobilier résidentiel ou tertiaire, propre à répondre aux aspirations et demandes de ses clients qu'ils soient particuliers ou institutionnels, destinés à l'accession (primo ou second acheteur), ou bien à l'investissement, à savoir :

Accession libre : Primo et secundo accédants ou investisseurs, trouvent chez Kaufman & Broad une offre répondant parfaitement à leurs attentes et un accompagnement pendant leur parcours d'achat.

Logements sociaux et intermédiaires : Ils peuvent être intégrés dans les programmes en accession pour favoriser la mixité, ou vendus en totalité aux bailleurs sociaux ou aux institutionnels. Le développement de l'usufruit locatif social peut également répondre aux attentes des villes en zones tendues

Accession aidée : TVA réduite, prix maîtrisés, prêt à finir, autant de dispositifs qui permettent d'aider les foyers modestes à accéder à la propriété et dans lesquels le groupe propose des solutions sécurisantes, telles que le Bail Réel Solidaire, monté en partenariat avec un Office Foncier Solidaire

À date, le groupe ne réalise pas d'opérations de développement-construction et/ ou d'exploitation de résidences à l'extérieur de la France.

2.1.1. Données significatives

Marché

Au cours du premier semestre 2024, l'économie française a présenté des signes de stabilisation modérée, dans un contexte macroéconomique global qui demeure incertain. L'analyse des principaux indicateurs économiques révèle une situation contrastée, marquée par des enjeux persistants et des améliorations incertaines et limitées :

Le produit intérieur brut (PIB) a enregistré une croissance faible de 0,8 % en glissement annuel, un taux sensiblement inférieur à la croissance de 1,1 % observée en 2023. Cette décélération souligne la fragilité de la reprise économique face aux contraintes persistantes sur l'économie mondiale.

La consommation des ménages, bien qu'en progression de 0,5 %, montre des signes d'essoufflement par rapport à l'année précédente. L'augmentation du revenu disponible brut de 1,2 % en termes réels, bien que positive, reste insuffisante pour stimuler significativement la demande intérieure dans ce contexte d'incertitudes.

L'inflation, bien qu'en recul à 2,3 % sur le semestre contre 3,0 % en 2023, continue de peser sur le pouvoir d'achat des ménages. La modération du taux directeur de la Banque Centrale Européenne à 3,75 % apporte un soulagement relatif, mais ses effets sur l'investissement et la consommation restent à confirmer.

Le marché du travail présente une légère amélioration, avec un taux de chômage s'établissant à 7,2 %. Cependant, cette baisse masque potentiellement des disparités sectorielles et géographiques, ainsi qu'une possible augmentation du sous-emploi et de la précarité qui pourrait se faire jour dans les prochains mois.

Du côté des entreprises, l'investissement progresse faiblement de 1,0 %, reflétant une prudence accrue face aux incertitudes économiques et politique en ce début d'été 2024. Le climat des affaires, en repli à 102 points, témoigne d'un optimisme en berne. La production industrielle, avec une hausse limitée de 0,7 %, peine à retrouver une dynamique robuste.

L'amélioration de la balance commerciale, avec un déficit réduit à 45 milliards d'euros, constitue un point positif. Néanmoins, cette évolution pourrait résulter davantage d'une baisse des importations due à une demande intérieure atone que d'une réelle amélioration de la compétitivité française.

En matière de finances publiques, la situation reste préoccupante. Bien que la dette publique amorce une légère décroissance à 110,5 % du PIB, elle demeure à un niveau critique, limitant considérablement la marge de manœuvre budgétaire de l'État pour soutenir l'économie en cas de chocs futurs.

L'analyse de ces indicateurs révèle une tendance macroéconomique que l'on pourrait qualifier de "stabilisation fragile". L'économie française parvient à maintenir une croissance positive, mais à un rythme insuffisant pour résorber les déséquilibres structurels et faire face aux défis à venir: une inflation en recul mais toujours préoccupante, un marché du travail en légère amélioration mais fragile, une consommation et un investissement en croissance modérée. La réduction du déficit commercial et la stabilisation de la dette publique, bien que positives, ne suffisent pas à garantir une trajectoire de croissance durable à long terme. La baisse de l'indice de confiance des consommateurs et des entreprises témoigne de ce climat économique incertain. La faible croissance de l'investissement souligne le besoin urgent de politiques structurelles pour stimuler l'innovation et la compétitivité.

En conclusion, au terme du premier semestre 2024, l'économie française présente une performance modeste qui souligne la nécessité de réformes structurelles profondes pour renforcer la compétitivité, stimuler la croissance et préparer l'économie aux défis futurs. La prudence reste de mise face aux incertitudes persistantes et aux déséquilibres structurels non résolus.

Marché du logement neuf

La tendance des réservations de logements observée en 2023 s'est poursuivie, avec une baisse significative (estimée sur la base des données au T1 2024 de l'ECLN et selon le cabinet Adéquation à fin mai 2024) des réservations au premier semestre 2024. Cette baisse pourrait s'estimer à environ 15-20% au premier semestre 2024 par rapport à la même période en 2023. Cette diminution est principalement due à la hausse des taux d'intérêt et au durcissement des conditions d'octroi de crédits immobiliers. Les ventes totales de logements neufs du T1 2024 baissent de 15,4 % (réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services). Le niveau du 1^{er} trimestre 2024 s'établit à 19 135 unités (un des plus bas niveaux constatés depuis la fin des années 90), contre 22 619 au T1 2023. S'agissant du nombre de logements neufs réservés à la vente par des particuliers sur constructions neuves et hors blocs, la baisse est encore plus conséquente, de l'ordre de 25 % à 13 774 unités au T1 2024 comparé à fin mars 2023. Une tendance qui semblerait se confirmer sur la base des données à fin mai 2024 (source Adéquation) dans la fourchette haute de -20 à -25 % par rapport au 1^{er} semestre 2023.

- **Mises en vente:** Les promoteurs ont continué à freiner les lancements de nouveaux programmes, entraînant une baisse des mises en vente par rapport à la même période en 2023. Avec seulement 11 656 logements neufs mis en vente, le T1 2024 est le trimestre le plus bas depuis 2010 et est inférieur de moitié à la moyenne sur 7 ans. A un an d'intervalle, il est en baisse de plus 40 %, passant de 19 826 unités au T1 2023 à 11 626 à la fin mars 2024. Cette forte décélération s'explique entre autres, par les difficultés de commercialisation actuelle mais également par des prix de foncier ainsi que de coûts de construction peu compatibles avec les prix de vente que les acquéreurs peuvent financer.

- **Offre commerciale de logements :** Malgré la baisse des mises en vente, l'offre commerciale a légèrement augmenté en raison du ralentissement des ventes. Cela a conduit à un allongement des délais d'écoulement des stocks. Elle passe de 113 686 lots à fin T1 2023 sur construction neuves à 114 555 à fin T1 2024 (+0,8 %). Selon les estimations de Kaufman & Broad sur la base des données à fin mai 2024 (source Adéquation) l'offre commerciale devrait rester proche des 114-115 000 unités à la fin du 1^{er} semestre 2024, ce qui engendrerait une baisse de 3,5 % à comparer aux 119 182 lots de fin juin 2023

- **Autorisations de permis de construire et Mises en chantier :**

Le nombre d'autorisations de permis de construire a continué de baisser au premier semestre 2024, reflétant les difficultés persistantes du secteur face à délivrance des permis par les instances administratives. Selon les chiffres du ministère de la transition écologique et de l'aménagement du territoire (SDES, Sit@del2, avril 2024, données brutes) au T1 2024, le cumul sur 12 mois du nombre de logements autorisés en France entière (hors logements individuels pur et Mayotte non compris) était en recul de 20,4% à comparer à la même période de 2023. A fin mai 2024, la baisse des autorisations se poursuivait avec un repli de presque 2 % par rapport à fin T1 2024.

Les mises en chantier quant à elle, ont également diminué par rapport à 2023, suivant la tendance des autorisations de permis de construire. Au T1 2024, le cumul sur 12 mois du nombre de logements mis en chantier en France entière (hors logements individuels pur et Mayotte non compris) était en recul de 21,5 % à comparer à la même période de 2023. A fin mai 2024, les mises en chantier demeuraient sensiblement équivalentes à celles de fin T1 2024 (à près de 223 900 lots). Cette tendance s'explique d'une part, par les difficultés de commercialisation des programmes sur le marché, et d'autre part, par les coûts fonciers et techniques de ces opérations montées il y a plusieurs mois et dont les conditions actuelles du marché ne permettent pas de respecter l'équilibre financier de ces programmes.

- **Ventes par typologies :**

- ✓ **Accession :** Les ventes en accession à la propriété ont continué de baisser, impactées par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi de crédits. Elles baissent de près de 20 % en un an, passant de 10 769 unités à fin T1 2023 contre 8 624 à fin mars 2024.
- ✓ **Investissement :** Les ventes aux investisseurs particuliers ont fortement diminué, notamment avec la réduction des dispositifs fiscaux encore en vigueur (notamment la fin du dispositif Pinel). Elles s'établissent à 3 573 unités au 1^{er} trimestre 2024 à comparer à 5 884 unités fin mars 2023, soit un recul de 39,3 %.
- ✓ **Ventes en bloc :** Ces ventes, notamment aux bailleurs sociaux et aux investisseurs institutionnels, ont relativement bien résisté, constituant un soutien important pour les promoteurs. Les ventes en bloc augmentent de 29,4 %, en raison du programme de rachat en bloc de CDC Habitat et Action Logement, passant de 4 666 unités à la fin du T1 2023 à 6 038 unités au T1 2024.
- ✓ **Social :** Les ventes au secteur social a connu une croissance significative, les bailleurs sociaux profitant de la baisse des prix pour renforcer leur parc immobilier. Selon les données de l'ONCB, les ventes de logements sociaux neufs en France ont augmenté de 12 % entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024, passant de 32 000 à 35 800 unités. Cette progression soutenue par le besoin croissant de logements dans les grandes agglomérations et les mesures publiques en faveur du logement social. Les prix ont également augmenté, reflétant la tension du marché du logement. Les ventes ont été majoritairement réalisées en appartement, dans les zones urbaines, et dans les régions les plus peuplées et les plus dynamiques.

Kaufman & Broad Faits significatifs sur la période

Paiement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2023

L'Assemblée Générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire de la société Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue au siège social le 6 mai 2024 sous la présidence de Nordine Hachemi, a décidé la distribution d'un dividende total de 2,40 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2023. La mise en paiement du dividende en numéraire est intervenue le 13 mai 2024.

Gouvernance

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

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

Résidences Gérées

Kaufman & Broad et la Banque des Territoires se sont associées pour créer une foncière d'investissements dans les résidences gérées pour étudiants. L'exploitation des résidences sera assurée par Neoresid et la foncière sera gérée par la société 123 IM. Détenue à 51 % par Kaufman & Broad et à 49 % par la Banque des Territoires, la SCI KetB Etudiants a pour l'objet la détention des murs de résidences étudiantes, l'exploitation des résidences étant assurée par Neoresid, filiale de Kaufman & Broad.

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

Principales données financières du groupe

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs des états financiers et des principaux indicateurs du groupe au titre des deux derniers exercices :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Chiffre d'affaires	452 496	848 849
dont Logement	389 568	460 984
Marge brute	97 526	141 661
taux de marge	21,6%	16,7 %
Résultat opérationnel courant	34 509	67 742
Résultat opérationnel	37 920	67 742
Résultat net de l'ensemble consolidé	27 926	46 014
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	21 080	38 527
Résultat net par action ^(a)	1,06 €	1,82 €
RÉSERVATIONS TOTALES (TTC)	582 928	527 709
Backlog total (HT)	2 673 385	2 813 984

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de période considérée soit 21 113 023 au 31 mai 2023 et 19 862 022 actions au 31 mai 2024.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Actif		
Actif non courant	273 352	265 447
Actif courant	1 331 798	1 444 162
TOTAL ACTIF	1 605 150	1 709 609
Passif		
Capitaux propres	212 868	234 463
Passifs non courants	135 141	233 854
Passifs courants	1 257 141	1 241 292
TOTAL PASSIF	1 605 150	1 709 609

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	39 618	74 431
Impôts payés	-20 673	9 685
Variation du besoin en fonds de roulement	75 236	161 908
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	94 181	246 024
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 3 919	- 12 972
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	-111 454	- 66 968
Variation de trésorerie	-21 193	166 085
Trésorerie à l'ouverture	350 043	100 998
Trésorerie à la clôture	328 851	267 082

Le chiffre d'affaires global du premier semestre 2024 s'établit à 452,5 millions d'euros, en recul de 46,7 % par rapport à 2023 où il s'établissait à 848,8 millions d'euros. Cette forte baisse s'explique, essentiellement par à l'effet de la base de comparaison avec le 31 mai 2023, dans lequel figurait un chiffre d'affaire inhabituellement élevé, puisqu'au cours du 1^{er} semestre 2023, le groupe avait reconnu le chiffre d'affaires de l'opération Tertiaire de la rénovation de la gare d'Austerlitz.

L'activité Logements collectifs, regroupant les Appartements et les Résidences gérées, dégage un chiffre d'affaires de 356,3 millions d'euros, soit 78,7 % du chiffre d'affaires total contre 428,4 millions d'euros au premier semestre 2023, soit 50,5 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 33,3 millions d'euros, représentant 7,4 % du chiffre d'affaires total, en hausse de 2,0 % comparé aux 32,6 millions d'euros au 31 mai 2023 (3,8 % du chiffre d'affaires total).

Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire (Bureaux, Logistique et Commerce) s'établit à 54,4 millions d'euros au 31 mai 2024, dont 47,0 millions d'euros de la part des bureaux contre 354,7 millions d'euros au premier semestre 2022 et 381,0 millions d'euros pour l'ensemble du Tertiaire durant la période comparable de 2023. L'activité logistique a généré un chiffre d'affaires de 0,3 million d'euros sur le premier semestre 2024 contre 16,1 millions d'euros en 2023 et l'activité commerce a atteint 3,4 millions d'euros sur le premier semestre 2024.

Les autres activités dont *Showroom*, Terrains et Résidences étudiantes exploitations contribuent à hauteur de 8,5 millions d'euros au chiffre d'affaires total contre 6,9 millions d'euros au premier semestre 2023.

La marge brute du premier semestre 2024 s'établit à 97,5 millions d'euros (21,6 % du chiffre d'affaires total), à comparer au premier semestre 2023 où elle s'établissait à 141,7 millions d'euros pour un taux de 16,7 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 34,5 millions d'euros au premier semestre 2024 contre 67,7 millions d'euros au premier semestre 2023. Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 63,0 millions d'euros (-13,9 % du chiffre d'affaires), contre 73,9 millions d'euros au premier semestre 2023 (- 8,7 % du chiffre d'affaires). Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 27,9 millions d'euros contre 46,0 millions d'euros au premier semestre 2023.

Le résultat net, part du groupe, ressort à 21,1 millions d'euros à comparer à 38,5 millions d'euros au premier semestre 2023. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle passe de 7,5 millions d'euros au premier semestre 2023 à 6,8 millions d'euros au premier semestre 2024.

Au 31 mai 2024, le total du bilan des comptes consolidés de Kaufman & Broad représente un montant de 1 605,1 millions d'euros, contre 1 709,7 millions d'euros au 30 novembre 2023. Les capitaux propres s'élèvent à 212,9 millions d'euros au 31 mai 2024, contre 234,5 millions d'euros au 30 novembre 2023.

Le Besoin en Fonds de Roulement s'établit à -138,9 millions d'euros, soit à -13,7 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants, à comparer à -80,8 millions d'euros au 30 novembre 2023 (-5,7 % du chiffre d'affaires).

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) à fin mai 2024 s'établit à 224,9 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive de 180,5 millions d'euros à fin novembre 2023. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 328,9 millions d'euros à fin mai 2024 contre 267,1 millions d'euros au 31 mai 2023, et à comparer à 350,0 millions d'euros au 30 novembre 2023. Le *gearing* (ratio de dette nette sur capitaux propres) s'établit à - 80,6 % au 31 mai 2024, contre -58,7 % au 30 novembre 2023 et -22,6 % au 31 mai 2023.

2.2. Indicateurs d'activité

Le tableau suivant montre l'évolution du groupe en termes de stock commercial, réservations,ancements de programmes et effectifs inscrits au 31 mai :

	Stock commercial fin de période ^(a)	Réservations nettes ^(b)	Logements ouverts à la vente ^(c)	Programmes en commercialisation ^(d)	Effectifs inscrits ^(e)
31 mai 2024	1 626	2 400	1 912	123	685
31 mai 2023	2 618	2 238	2 638	145	813

(a) Représenté par la somme du stock de logements disponibles à la vente au 31 mai de l'année, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à la date de l'arrêté intermédiaire.

(b) Il s'agit du nombre de réservations enregistrées au cours du semestre donné, c'est-à-dire du nombre de réservations signées par des clients au cours du semestre, diminué du nombre de réservations annulées à la date de l'arrêté intermédiaire.

(c) Représenté par le nombre total net de logements ouverts à la vente au moment du lancement commercial pour les programmes dont le lancement commercial a eu lieu sur la période comptable considérée.

(d) Il s'agit du nombre de tranches ouvertes à la commercialisation à la fin de la période.

(e) Incluant Néorésid, hors contrats professionnels, stagiaires.

2.2.1. Réservations, livraisons et backlog

Les tableaux suivants montrent, pour les Maisons individuelles en village, les logements collectifs et l'Immobilier tertiaire, l'évolution des réservations et du backlog en volume et en valeur au cours du premier semestre des exercices 2023 et 2024.

Logements	Nombre de Réservations net ^(a)	Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) ^(b)	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité ^(c)
Maisons individuelles en village						
Au 31 mai 2024						
Premier trimestre	167	44 240	54	1 209	230 638	37,1
Deuxième trimestre	-57	654	63	1 165	224 357	35,7
TOTAL	110	44 894	117	-	-	-
Au 31 mai 2023						
Premier trimestre	94	29 082	54	1 176	224 839	31,4
Deuxième trimestre	127	20 087	53	1 250	225 506	30,4
TOTAL	221	49 169	107	-	-	-
Logements collectifs						
Au 31 mai 2024						
Premier trimestre	956	208 422	897	10 449	1 762 707	24,9
Deuxième trimestre	1 334	307 886	942	10 837	1 865 612	27,6
TOTAL	2 290	516 307	1 839	-	-	-
Au 31 mai 2023						
Premier trimestre	927	205 001	1 010	10 908	1 964 370	22,2
Deuxième trimestre	1 090	249 050	1 030	10 838	1 923 385	22,1
TOTAL	2 017	454 051	2 040	-	-	-

(a) Il s'agit du nombre de réservations net enregistrées au cours de la période considérée, c'est-à-dire du nombre de réservations signées par des clients au cours de ladite période diminué du nombre de réservations annulées à la fin de la période.

(b) Le nombre de Logements Équivalents Unités livrés, ci-après « LEU », se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lequel 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 ; ainsi un logement vendu sur un programme dont le taux de dépenses engagées représente 30 % résulte en 0,3 LEU.

(c) Le backlog ou carnet de commandes en mois d'activité correspond au produit (i) du rapport entre le backlog à la fin d'un mois « m » et la somme des chiffres d'affaires hors taxes des douze mois précédents de m - 1 à m - 12 et (ii) 12 (soit les douze derniers mois d'activité).

Tertiaire	m ² réservés	Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)
Au 31 mai 2024			
Premier trimestre	-	1 578	592 759
Deuxième trimestre	12 852	20 148	583 416
TOTAL	12 852	21 726	-
Au 31 mai 2023			
Premier trimestre	10 932	24 489	691 671
Deuxième trimestre	-	-	665 093
TOTAL	10 932	24 489	-

2.2.1.1.1. Réservations

2.2.1.1.1.1. Logement

Au cours du premier semestre 2024, 2 400 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 2 238 au premier semestre 2023, soit une augmentation de 7,2 %. En valeur, les réservations de logements enregistrent également une hausse de 11,5 % et s'établissent à 561,2 millions d'euros (TTC), à comparer à 503,2 millions d'euros (TTC) sur la même période en 2023. La part des logements représente 96,3 % du total des réservations en valeur du groupe contre 95,4 % au 31 mai 2023.

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements réservés par type de produits en Île-de-France et en Régions au cours du premier semestre 2024 et 2023 (du 1^{er} décembre au 31 mai) :

	Nombre de Maisons individuelles réservées				Nombre de Logements collectifs réservés			
	S1 2024	%	S1 2023	%	S1 2024	%	S1 2023	%
Île-de-France	72	65,5%	39	17,7 %	584	25,5%	358	17,7 %
Régions	38	34,5%	182	82,4 %	1 706	74,5%	1 659	82,3 %
TOTAL	110	100 %	221	100 %	2 290	100 %	2 017	100 %

Logements collectifs

(Appartement et Résidences gérées)

Sur l'ensemble du premier semestre 2024, 2 290 appartements et résidences gérées ont été réservés contre 2 017 pour la même période de 2023, soit une hausse de 13,5 %. En valeur, les réservations de logements collectifs s'élèvent à 516,3 millions d'euros (TTC) contre 454,1 millions d'euros (TTC), soit une augmentation de 13,7 %.

La part des logements collectifs demeure la plus importante dans les réservations du groupe. L'activité commerciale continue d'être soutenue par une demande de logement forte et une offre toujours contrainte notamment le niveau toujours insuffisant de l'attribution des permis de construire mais aussi de par la baisse de production de crédits accordés aux particuliers et ceci en dépit de la stabilisation des taux d'intérêt.

Maisons individuelles en village

Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 110 unités pour 44,9 millions d'euros contre 221 unités pour 49,2 millions d'euros au premier semestre 2023, soit une baisse de 4,3 millions d'euros en valeur et de 50,2 % en nombre. La baisse des réservations de maisons individuelles est due à la chute des réservations en Régions, passant de 35,6 millions d'euros au premier semestre 2023 à 23,8 millions d'euros au premier semestre 2024 en valeur et de 182 maisons individuelles réservées au premier semestre 2023 contre 38 maisons individuelles réservées au 31 mai 2024 (soit une hausse de 79,1 %). Dans le même temps, les réservations de maisons individuelles en Île-de-France sont en hausse de 84,6 % en nombre et de 55,8 % en valeur, passant de 13,6 millions d'euros au premier semestre 2023 à 21,1 millions d'euros au premier semestre 2024 en valeur et de 39 maisons individuelles réservées au premier semestre 2023 contre 72 maisons individuelles réservées au 31 mai 2024.

2 Rapport semestriel d'activité

Indicateurs d'activité

Réservations par secteur opérationnel

Au 31 mai	2024			2023			
	Nombre de réservations net	Réservation en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)	Nombre de réservations net	Réservation en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)	
Île-de-France	656	173 892	265,1	397	138 211	348,1	
	Logement	656	173 892	265,1	397	138 211	348,1
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Ouest	751	185 894	247,5	875	173 093	197,8	
	Logement	751	185 894	247,5	875	173 093	197,8
	Tertiaire	0	0	-	0	283	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Est	751	170 982	227,7	543	101 767	187,4	
	Logement	751	170 982	227,7	543	101 767	187,4
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Agences Nationales	242	30 434	125,8	423	78 125	184,7	
	Logement	242	30 434	125,8	423	78 125	184,7
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Immobilier d'entreprise et logistique ^(b)	0	21 726	-	-3	25 150	-	
	Logement	0	0	-	0	661	0,0
	Tertiaire	0	21 726	-	-3	24 489	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Autres	0	0	-	0	11 364	0,0	
	Logement	0	0	-	0	11 364	0,0
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
TOTAL GROUPE	2 400	582 928	242,9	2 235	527 709	236,1	
	Logement	2 400	561 201	233,8	2 238	503 220	224,9
	Tertiaire	0	21 726	-	-3	24 489	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

(b) Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

Au cours du premier semestre 2024, 656 logements ont été réservés en Île-de-France pour 173,9 millions d'euros contre 397 logements pour 138,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023. Les réservations de logements en Île-de-France connaissent une hausse de 65,2 % en nombre et de 25,8 % en valeur. Dans le même temps, les réservations de logements en Régions sont en baisse de 5,3 % en nombre et augmentent de 6,3 % en valeur. Elles s'établissent à 387,3 millions d'euros pour 1 744 logements réservés contre 364,3 millions d'euros pour 1 841 logements réservés au premier semestre 2023. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre

Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon) représente en nombre 31,3 % et de 30,5 % en valeur des réservations de logements. Dans le même temps, l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle, Montpellier, Perpignan et Serge Mas Promotion) s'établit à 31,3 % en nombre et 33,1 % en valeur de ses réservations de logements. Les agences nationales quant à elles représentent respectivement 10,1 % des réservations en nombre et 5,4 % en valeur.

2.2.1.1.1.2. Tertiaire

Au cours du premier semestre 2024, le Pôle Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise et la Logistique en Île-de-France et en Régions a enregistré des réservations nettes pour 21,7 millions d'euros TTC à comparer à 24,5 millions d'euros TTC sur la même période en 2023, soit une baisse de 11,3 %.

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

2.2.1.1.2. Backlog (carnet de commandes)

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements en *backlog* par type de produits en Île-de-France et en Régions au cours du premier semestre 2024 et 2023 (du 1^{er} décembre au 31 mai).

	Backlog en nombre de Maison individuelles				Backlog en nombre de Logements collectifs			
	S1 2024	%	S1 2023	%	S1 2024	%	S1 2023	%
Île-de-France	176	15,1%	283	22,6 %	2 263	20,9%	3 034	28,0 %
Régions	989	84,9%	967	77,4 %	8 574	79,1%	7 805	72,0 %
TOTAL	1 165	100 %	1 250	100 %	10 837	100 %	10 838	100 %

Le *backlog* Logement s'élève à 12 002 unités, à comparer à 12 088 unités au 31 mai 2023, soit une baisse de 0,7 %. En valeur, il enregistre une baisse de 2,7 % par rapport à la même période de 2023, s'établissant à 2 090,0 millions d'euros (HT) contre 2 148,9 millions d'euros (HT) au 31 mai 2022. Il représente 28,3 mois d'activité au premier semestre 2024 contre 22,8 mois à fin mai 2023.

Maisons individuelles en village

Le *backlog* Maisons individuelles en village s'élève à 224,5 millions d'euros pour 1 165 unités, contre 225,4 millions d'euros pour 1 250 unités au 31 mai 2023, soit une baisse de 6,8 % en nombre et de 0,5 % en valeur. Cette variation s'explique principalement par la baisse plus marquée du *backlog* en Régions : 107 unités en *backlog* pour 27,0 millions d'euros entre 2023 et 2024.

Logements collectifs

(Appartement et Résidences gérées)

Le *backlog* Logements collectifs s'établit à 1 865,6 millions d'euros (HT), en baisse de 3,0 % par rapport à fin mai 2023 où il s'élevait à 1 923,4 millions d'euros. En nombre, il s'établit à 10 837 unités contre 10 838 unités au 31 mai 2023. Le *backlog* Logements collectifs de l'Île-de-France est en baisse de 25,4 % en nombre et de 24,9 % en valeur. Celui des Régions affiche une hausse de 9,9 % en nombre et de 8,1 % en valeur.

2 Rapport semestriel d'activité

Indicateurs d'activité

Backlog par secteur opérationnel

Au 31 mai	2024			2023		
	Backlog en nombre	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Prix moyen (en milliers d'euros HT)	Backlog en nombre	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Prix moyen (en milliers d'euros HT)
Île-de-France	2 313	497 158	215	3 183	681 883	214,2
Logement	2 313	497 158	215	3 183	681 883	214,2
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres ^(a)	0	-	-	0	-	-
Ouest	4 702	783 184	167	4 641	737 188	158,8
Logement	4 702	782 753	166,5	4 641	726 100	156,4
Tertiaire	0	432	-	0	11 089	-
Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Est	2 626	465 976	177	2 608	478 623	183,6
Logement	2 626	465 976	177,4	2 608	478 623	183,6
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Agences Nationales	2 236	307 435	137	1 523	222 419	146,0
Logement	2 236	307 435	137,5	1 523	222 419	146,0
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres ^(a)	0	-	-	0	-	-
Immobilier d'entreprise et logistique ^(b)	126	619 635		134	693 873	
Logement	126	36 650	290,9	134	39 868	297,5
Tertiaire	0	582 985	-	0	654 005	-
Autres ^(a)	0	-	-	0	-	-
Autres	0	(3)	13	0	(3)	13,1
Logement	0	(3)	13,1	0	(3)	13,1
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres ^(a)	0	-	-	0	-	-
TOTAL GROUPE	12 002	2 673 385	223	12 088	2 813 984	232,8
Logement	12 002	2 089 969	174,1	12 088	2 148 891	177,8
Tertiaire	0	583 416	-	0	665 093	-
Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

(b) Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

Le backlog Logement de l'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) à la fin du premier semestre affiche une baisse de 26,5 % en nombre et de 26,0 % en valeur par rapport à celui du premier semestre 2023. Il s'élève à 2 439 unités au 31 mai 2024 contre 3 317 unités à la fin du 1^{er} semestre 2023. En valeur, le backlog Île-de-France s'établit à 533,8 millions d'euros contre 721,8 millions d'euros à fin mai 2023. Dans le même temps, le backlog Logement des Régions enregistre une hausse de 5,3 % en nombre et une hausse de 6,3 % en valeur pour respectivement 9 563 réservations en nombre et 1 556,2 millions d'euros en valeur à

comparer à 8 772 réservations en nombre et 1 427,1 millions d'euros à fin mai 2023. La part des Régions dans le backlog Logement s'établit à 79,7 % en nombre et 74,5 % en valeur au 31 mai 2024, contre 72,6 % en nombre et 66,4 % en valeur à fin mai 2023. L'Ouest représente 37,5 % en valeur contre 33,8 % à la même période de 2023. L'Est quant à lui, représente 22,3 % en valeur contre 22,3 % à fin mai 2023. L'Île-de-France quant à elle représente 19,3 % en nombre et 23,8 % en valeur du backlog Logement au 31 mai 2024 contre respectivement 26,3 % et 31,7 % au 31 mai 2023.

2.2.2. Réserve foncière

Au 31 mai 2024, l'ensemble des terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé (réserve foncière totale) s'élève à 2 520 259 m² représentant 33 053 lots. Le portefeuille foncier logement du groupe s'établit à 33 003 unités représentant 1 910 738 m² soit plus de six années d'activité à venir contre 34 694 unités au 31 mai 2023 pour un total d'environ 2 075 530 m² de projets susceptibles d'être développés. Le portefeuille de l'activité tertiaire (Bureau, logistique, locaux d'activité et commerce) permettant de développer près d'une trentaine d'opérations pour une surface totale de 581 390 m² contre 390 433 m² à la même période de 2023.

Pour rappel, à 6 mois d'intervalle, Au 30 novembre 2023, la réserve Foncière totale) s'élevait à 2 528 528 m² représentant 34 134 lots. Le portefeuille foncier logement du groupe s'élevait à 34 069 lots. Le portefeuille foncier d'immobilier tertiaire, quant à lui, représentait 416 679 m².



2.3. Situation du groupe

2.3.1. Commentaires sur les résultats

Les comptes consolidés du groupe arrêtés au 31 mai 2024 font apparaître un chiffre d'affaires total de 452,5 millions d'euros au premier semestre 2024 contre 848,8 millions au 31 mai 2023, en baisse de 46,7 %. La marge brute du groupe s'établit à 97,5 millions d'euros contre 141,7 millions d'euros au premier semestre 2023, soit en recul de 31,2 %. Le résultat opérationnel s'établit à

34,5 millions d'euros, à comparer à 67,7 millions d'euros au premier semestre 2023. Le résultat net de l'ensemble consolidé du premier semestre 2024 ressort à 27,9 millions d'euros (à comparer à 46,0 millions d'euros au premier semestre 2023). Enfin, le résultat net, part du groupe s'établit à 21,1 millions d'euros, à comparer à 38,5 millions d'euros au 31 mai 2023.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Chiffre d'affaires	452 496	848 849
Coût des ventes	-354 970	-707 188
MARGE BRUTE	97 526	141 661
Charges commerciales	-10 356	-14 487
Charges administratives	-27 725	-30 386
Charges techniques et service après-vente	-10 030	-11 293
Charges développement et programmes	-14 906	-17 753
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	34 509	67 742
Autres charges & produits non courants	3 412	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	37 920	67 742
Charges financières	-13 559	-11 181
Produits financiers	6 996	3 763
RÉSULTAT FINANCIER	-6 563	-7 417
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT	31 357	60 325
Impôt sur les résultats	-5 837	-14 944
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	25 520	45 381
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	2 405	633
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	27 925	46 014
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	6 847	7 487
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	21 079	38 527
Résultat de base par action ^(a)	1,06 €	1,82 €

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de la période considérée, soit 21 113 022 au 31 mai 2023 et 19 862 022 au 31 mai 2024.

2.3.2. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat opérationnel courant s'établit à 34,5 millions d'euros, à comparer à 67,7 millions d'euros au premier semestre 2023.

Les charges opérationnelles s'élèvent à 63,0 millions d'euros, représentant 13,9 % du chiffre d'affaires, contre 73,9 millions d'euros au premier semestre 2022 (8,7 % du chiffre d'affaires) :

- les charges commerciales s'établissent à 10,4 millions d'euros, soit 2,3 % du chiffre d'affaires, contre 1,7 % du chiffre d'affaires au premier semestre 2023 à 14,5 millions d'euros ;
- les charges administratives ressortent à 27,7 millions d'euros contre 30,4 millions d'euros au 31 mai 2023 ;
- les charges techniques et SAV s'établissent à 10,0 millions d'euros contre 11,3 millions d'euros au premier semestre 2023 ;
- les charges développement et programmes s'élèvent à 14,9 millions d'euros contre 17,8 millions d'euros au 31 mai 2023.

2.3.3. Autres produits et charges non courants - Résultat opérationnel

Les autres produits et charges non courants s'élevaient à 3,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024 contre un montant nul au 31 mai 2023, portant le résultat opérationnel à 37,9 millions d'euros (8,4 % du chiffre d'affaires) à comparer à 67,7 millions d'euros au premier semestre 2023.

2.3.4. Résultat financier - Autres charges et produits financiers

Le résultat financier net s'établit à 6,6 millions d'euros, soit une baisse de 0,8 million d'euros par rapport au 31 mai 2023 où il s'élevait 7,4 millions d'euros. Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus est de 4,89 % contre 3,94 % au 31 mai 2023.

2.3.5. Résultat net de l'ensemble consolidé

Le groupe a enregistré une charge fiscale de 5,8 millions d'euros au premier semestre 2024 contre une charge fiscale de 14,9 millions d'euros au premier semestre 2023.

Les quotes-parts dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises s'élevaient à 2,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024, contre 0,6 million d'euros au cours du 1^{er} semestre 2023.

Le résultat net de l'ensemble consolidé représente un profit de 27,9 millions d'euros, à comparer à 46,0 millions d'euros au premier semestre 2023.

2.3.6. Résultat net

Les intérêts des participations ne donnant pas le contrôle s'élevaient à 6,9 millions d'euros au premier semestre 2024, en baisse de 0,6 million d'euros par rapport au premier semestre 2023, où elles s'établissaient à 7,5 millions d'euros.

Le résultat net, part du groupe représente un profit de 21,1 millions d'euros, à comparer à 38,5 millions d'euros au premier semestre 2023.

2.3.7. Décomposition des livraisons, du chiffre d'affaires et de la marge brute

2.3.7.1. Décomposition par ligne de produits

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés, le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits sur le 1^{er} semestre de l'exercice 2024 et 2023 :

Au 31 mai (en milliers d'euros)	2024			2023		
	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	1 839	356 306	64 597	2 040	428 372	76 765
Maisons individuelles	117	33 262	6 101	107	32 612	7 117
TOTAL LOGEMENT	1 956	389 568	70 698	2 147	460 984	83 882
Tertiaire	0	54 444	23 735	0	380 969	55 215
Autres ^(a)	0	4 443	1 491	0	3 190	882
Résidences étudiantes exploitations	0	4 040	1 602	0	3 706	1 682
TOTAL GÉNÉRAL	1 956	452 496	97 526	2 147	848 849	141 661

(a) Correspond essentiellement aux ventes de lots nus et honoraires extérieurs (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée).

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) est en baisse de 8,9 %, passant de 2 147 unités livrées au premier semestre 2023 à 1 956 unités livrées au premier semestre 2024. La part des collectifs s'élève à 94,0 % des logements livrés contre 95,0 % pour la même période de 2023.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 452,5 millions d'euros au premier semestre 2024, en baisse de 46,7 % par rapport au premier semestre 2023 où il s'élevait à 848,8 millions d'euros. Cette baisse de 396,4 millions d'euros du chiffre d'affaires total, provient principalement de l'activité tertiaire, dont le chiffre d'affaires est en replis de 326,5 millions d'euros entre le 31 mai 2023 et 2024. Cette baisse est liée à la signature et la mise en œuvre des contrats de l'opération de rénovation de la gare d'Austerlitz qui est intervenue en décembre 2022. Dans un contexte de situation économique dégradée, le chiffre d'affaires Logement du groupe a été défavorablement impacté par rapport au premier semestre 2023, avec un recul de 71,4 millions d'euros.

Activité Logements collectifs

Le chiffre d'affaires des Logements collectifs s'élève à 356,3 millions d'euros contre 428,4 millions d'euros au premier semestre 2023, soit une baisse de 16,8 %. Il est réalisé à hauteur de 40,3 % en Île-de-France contre 42,0 % au premier semestre 2023. La part des collectifs dans le chiffre d'affaires total représente 78,7 % contre 50,5 % sur la même période de 2023. La baisse de 72,1 millions d'euros du chiffre d'affaires des collectifs est partagée entre une baisse de 35,7 millions d'euros de chiffre d'affaires des Régions et de 36,5 millions d'euros de chiffre d'affaires Île-de-France.

Marge brute

La marge brute du groupe s'établit à 97,5 millions d'euros contre 141,7 millions d'euros au premier semestre 2023, soit une baisse de 31,2 % (- 44,1 millions d'euros). Exprimée en pourcentage de chiffre d'affaires, elle s'établit à 21,6 % par rapport au premier semestre 2023 ou elle s'établissait à 16,7 %.

Activité Logements collectifs

L'activité Logements collectifs affiche une marge brute de 64,6 millions d'euros dont 30,1 millions d'euros de l'Île-de-France et 34,5 millions d'euros des Régions, à comparer à 76,8 millions d'euros au premier semestre 2023, dont 37,3 millions d'euros de l'Île-de-France et 39,5 millions d'euros des Régions. Son taux de marge brute s'établit à 18,1 % au 31 mai 2024 comparé à 17,9 % au 31 mai 2023.

Activité Maisons individuelles en village

Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles s'établit à 33,3 millions d'euros contre 32,6 millions d'euros au premier semestre 2023, soit une augmentation de 0,6 million d'euros (- 2,4 millions d'euros dans les Régions et + 3,0 millions d'euros en Île-de-France). L'Île-de-France représente 71,4 % de ce chiffre d'affaires, à comparer à 63,6 % pour la même période de 2023. La part des Maisons individuelles du chiffre d'affaires total du groupe s'établit à 7,4 % contre à 3,8 % au premier semestre 2023.

Autres activités

Le chiffre d'affaires Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise, la Logistique et les commerces atteint 54,4 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 381,0 millions d'euros au premier semestre 2023. Le chiffre d'affaires bureaux connaît une forte baisse passant de 354,7 millions d'euros à 50,7 millions d'euros au premier semestre 2024. La Logistique connaît elle aussi une forte baisse avec un chiffre d'affaires de 0,3 million d'euros au premier semestre 2024 contre 16,1 millions d'euros durant la période comparable de 2023.

Le chiffre d'affaires des commerces atteint 3,4 millions d'euros au premier semestre 2024 contre 10,2 millions d'euros au premier semestre 2023. Le chiffre d'affaires des Autres activités (Showroom, terrains, Résidences étudiantes exploitations et lots à bâtir) s'établit à 8,4 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 6,9 millions d'euros au premier semestre 2023.

Activité Maisons individuelles en village

La marge brute de l'activité Maisons individuelles s'élève à 6,1 millions d'euros contre 7,1 millions d'euros pour la même période de 2023. La baisse provient de l'Île-de-France pour 0,4 million d'euros et des régions 0,6 million d'euros au. Le taux de marge brute de l'activité Maisons individuelles s'établit à 18,3 % au 31 mai 2024 comparé à 21,8 % au 31 mai 2023.

Autres activités

La marge brute du Pôle Tertiaire atteint 23,7 millions d'euros au premier semestre 2024, contre 55,2 millions d'euros sur un an d'intervalle (31 mai 2023). L'activité bureaux contribue à la marge brute du Pôle Tertiaire à hauteur de 20,4 millions d'euros sur le premier semestre 2024, la logistique contribue à hauteur de 1,3 millions d'euros et le solde, soit 2,0 millions d'euros, pour le commerce. La marge brute des autres activités (hors résidences gérées) s'élève à 1,5 million d'euros au 31 mai 2024 contre 0,9 million d'euros au premier semestre 2023.

2.3.7.2. Décomposition par secteur opérationnel

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés, le chiffre d'affaires et la marge brute par secteur géographique sur le premier semestre 2023 et 2024 :

Au 31 mai (en milliers d'euros)	2024			2023*		
	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Île-de-France	713	167 424	34 038	762	183 146	39 327
Logement	713	165 323	33 576	762	182 016	39 079
Tertiaire	0	0	0	0	0	-
Autres ^(a)	0	2 101	462	0	1 130	248
Ouest	543	99 979	13 470	688	138 455	20 023
Logement	543	95 754	13 119	688	131 783	19 500
Tertiaire	0	3 700	252	-	5 848	335
Autres ^(a)	0	525	99	-	825	188
Est	626	115 697	22 031	605	117 286	20 478
Logement	626	114 560	21 781	605	116 274	20 226
Tertiaire	0	0	0	-	-	29
Autres ^(a)	0	1 137	250	-	1 013	223
Agences nationales	66	11 754	1 340	15	2 622	568
Logement	66	11 754	1 340	15	2 622	568
Tertiaire	0	0	0	-	-	-
Autres ^(a)	0	0	0	-	-	-
Immobilier d'entreprise et logistique ^(b)	8	53 589	25 025	76	394 142	58 020
Logement	8	2 178	875	76	18 821	2 970
Tertiaire	0	50 745	23 483	-	375 121	54 850
Autres ^(a)	0	667	667	-	200	200
Autres	0	13	20	0	9 493	1 563
Logement	0	0	7	0	9 470	1 540
Tertiaire	0	0	0	-	-	-
Autres ^(a)	0	13	13	-	23	23
Résidences Etudiantes exploitations	0	4 040	1 602	-	3 706	1 682
Logement	0	0	0	-	-	-
Tertiaire	0	0	0	-	-	-
Autres ^(a)	0	0	0	-	-	-
Gestion résidences exploitations	0	4 040	1 602	-	3 706	1 682
TOTAL	1 956	452 496	97 525	2 147	848 849	141 661
Logement	1 956	389 568	70 698	2 147	460 984	83 882
Tertiaire	0	54 444	23 735	-	380 969	55 215
Autres ^(a)	0	4 443	1 491	0	3 190	882
Gestion résidences exploitations	0	4 040	1 602	0	3 706	1 682

* La répartition sectorielle a changé - données proforma 2023.

(a) Correspond aux ventes de lots nus, honoraires extérieurs et à l'activité Showroom.

(b) Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

2 Rapport semestriel d'activité

Situation du groupe

Livraisons (LEU)

Par secteur géographique, l'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) représente une part importante dans l'activité Logement du groupe avec 36,5 % des logements livrés sur l'ensemble du premier semestre 2024 contre 35,5 % au premier semestre 2023. Le groupe est particulièrement actif dans l'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon) où il représente 32,0 % des livraisons. L'Ouest quant à lui (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle, Montpellier, Perpignan et Serge Mas Promotion), représente 27,8 % des livraisons.

Chiffre d'affaires Logement

Le chiffre d'affaires Logement s'établit à 389,6 millions d'euros au premier semestre 2024 contre 461,0 millions d'euros au premier semestre 2023, en baisse de 15,5 %. La part des Régions dans le chiffre d'affaires Logement représente 57,0 % contre 56,4 % au premier semestre 2023.

L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) représente 42,4 % dans l'activité Logement du groupe. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon) représente 29,4 % dans l'activité Logement du groupe et l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle, Montpellier, Perpignan et Serge Mas Promotion) contribue à hauteur de 24,6 % du chiffre d'affaires du pôle Logement.

Marge brute Logement

Au 31 mai 2024, la marge brute du Pôle Logement s'élève à 70,7 millions d'euros contre 83,9 millions d'euros à la même période de 2023, soit une baisse de 15,7 %.

L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) contribue à hauteur de 47,5 % de la marge brute Logement réalisée par le groupe sur les six premiers mois de 2024 contre 46,6 % sur la même période de 2023. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon) représente 30,8 % et l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle, Montpellier, Perpignan et Serge Mas Promotion) contribue à hauteur de 18,6 % de la marge brute du pôle Logement.

2.4. Liquidités et ressources en capital

2.4.1. Flux de trésorerie

La trésorerie du groupe à la clôture s'établit à 328,9 millions d'euros contre une trésorerie à l'ouverture de 350,0 millions d'euros au 30 novembre 2023. À un an d'intervalle, elle passe de 267,1 millions d'euros au 31 mai 2023 à 328,9 millions d'euros au 31 mai 2024, en hausse de 61,8 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Flux de trésorerie générés par l'activité	94 181	246 024
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3 919	- 12 972
Cash-flow libre ⁽¹⁾	90 262	233 052
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-111 454	- 66 968
Variation de trésorerie	-21 193	166 085
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	350 043	100 998
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	328 851	267 082

(1) Le cash-flow libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

Flux de trésorerie générés par l'activité

Les flux de trésorerie générés par l'activité au cours des six premiers mois de 2024 s'élèvent à 94,2 millions d'euros. Ils sont composés de 39,6 millions d'euros de capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, de -20,7 millions d'euros de remboursement d'impôts et d'une baisse du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) pour 75,2 millions d'euros.

La variation des éléments du BFR d'exploitation (hors impôts courants) depuis le 30 novembre 2023 s'élève à 75,2 millions d'euros (voir note 3.6 « Détail de la variation du besoin en fonds de roulement »)

La variation du BFR (brut) incluant les impôts courants au cours du 1^{er} semestre 2024 s'élève à 58,1 millions d'euros, passant d'un besoin en fonds de roulement de -80,8 millions d'euros au 30 novembre 2023 à -138,9 millions d'euros au 31 mai 2024 :

Besoin en Fonds de Roulement 30/11/2023	-80 816
Variation de BFR du TFT	-75 236
Impôt courant	20 674
Variation de périmètre	- 593
Autres variations du BFR	-2 943
Besoin en Fonds de Roulement 31/05/2024	-138 914

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'établissent à - 3,9 millions d'euros au 31 mai 2024 dont :

- 2,5 millions d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (nettes de cessions) ;
- 1,2 million d'euros liés aux flux avec les entreprises associées et co-entreprises.
- 0,2 million d'euros d'acquisitions sur variation de périmètre ;

Ces opérations liées à l'exploitation et à l'investissement se traduisent par un cash-flow disponible positif de 90,3 millions d'euros généré au 31 mai 2024.

dans les notes annexes aux comptes consolidés semestriels au 31 mai 2024) et s'analyse principalement comme suit :

- des stocks en hausse de 16,1 millions d'euros ;
- une baisse des créances clients de 96,6 millions d'euros ;
- une augmentation de 72,8 millions d'euros des dettes fournisseurs ;
- variation nette de -67,5 millions d'euros des postes d'autres actifs et passifs d'exploitation.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 111,5 millions d'euros. Ils sont constitués principalement par :

- les dividendes versés aux minoritaires pour - 4,2 millions d'euros ;
- les dividendes versés aux actionnaires de la société mère pour un montant de -46,8 millions d'euros ; ;
- la variation de la dette financière brute pour - 49,7 millions d'euros, essentiellement dûe au remboursement de l'échéance de 50 millions d'euros du 18 mai 2024 sur les emprunts obligataires ;
- les intérêts financiers nets versés pour - 5,5 millions d'euros.
- 5,3 millions d'euros de remboursement de dettes droits d'utilisation (IFRS16) ;

2 Rapport semestriel d'activité

Liquidités et ressources en capital

2.4.2. Situation de l'endettement

Endettement financier brut

L'endettement financier brut est constitué des passifs financiers à long terme et à court terme, des instruments financiers de couverture et des intérêts courus sur les postes du bilan.

Il se décompose comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2024			30 novembre 2023
	Courant	Non courant	Total	Total
Ligne de crédit syndiqué – Crédit Senior			-	-
Emprunt obligataire	100 000		100 000	150 000
Intérêts courus				2 322
Autres emprunts	-94	951	857	13 015
Facilités de crédit utilisées	3 095		3 095	4 203
Dette de loyers IFRS 16	8 507	40 820	49 326	39 070
Dette de loyers IFRS 16 – Intérêts échus non payés	204		204	174
Dettes financières sur Put minoritaires		3 722	3 722	3 560
Juste valeur des dérivés			-	-
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	111 711	45 492	157 204	212 451

Emprunt obligataire

Le 18 mai 2017, Kaufman & Broad a procédé dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en Europe, à l'émission de son premier emprunt obligataire de type « Euro PP » d'un montant de 150 millions d'euros. Ce placement privé se décompose en une tranche de 50 millions d'euros à 7 ans (échéance mai 2024) à taux fixe annuel de 2,879 % payable au 31 mai de chaque année, et une tranche de 100 millions d'euros à 8 ans (échéance mai 2025) à taux fixe annuel de 3,204 % payable au 31 mai de chaque année. En date du 18 mai 2024, la société a procédé au remboursement de la tranche de 50 millions d'euros.

Cette transaction a permis en outre au groupe de diversifier ses sources de financements, de bénéficier de conditions de marchés favorables, et d'allonger substantiellement la maturité moyenne de sa dette.

Ratios à chaque fin de semestre *	Seuil
Ratio de levier financier ^(a)	< ou = 3,0
Ratio d'Endettement ^(b)	< ou = 2,5

(a) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

- (1) La dette financière s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors bilan ; ok
- (2) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins-values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué du résultat des intérêts minoritaires.

(b) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) :

- (1) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2016 + résultat consolidé cumulé du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré.

* Ces ratios cesseront de s'appliquer à compter de l'obtention par la société d'une notation d'au moins BBB- par Standard & Poor's et/ou de Baa3 par Moody's et/ou BBB- par Fitch. Au cours de l'exercice 2023, L'agence de notation internationale Fitch a confirmé à Kaufman & Broad S.A sa notation Investment Grade BBB- avec perspectives stables. Fitch évoque notamment le solide modèle économique de Kaufman & Broad et son niveau élevé de Cash-Flow, favorisé par un besoin en fonds de roulement limité dans le cycle des projets. Kaufman & Broad est à ce jour le seul pur promoteur d'Europe continentale à bénéficier d'une notation Investment Grade. Cette note illustre la solidité de la structure financière du groupe, son efficacité opérationnelle et sa stratégie d'investissements maîtrisée dans les résidences gérées)

Le Crédit Syndiqué 2019

Le Crédit Syndiqué 2019 signé le 30 janvier 2019 prévoit notamment pour chaque semestre comptable à compter du 30 novembre 2018 et jusqu'à l'échéance du Crédit Syndiqué le respect par le groupe des deux ratios suivants, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio à chaque fin de semestre **	Seuil
Ratio de levier financier ^(a)	< ou = 3,0
Ratio d'endettement ^(b)	< ou = 2,0

(a) Soit la dette financière nette ⁽¹⁾ divisée par l'EBITDA ⁽²⁾ où :

- (1) la dette financière s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors bilan ;
- (2) l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins-values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué du résultat des intérêts minoritaires.

(b) Soit la dette financière nette ⁽¹⁾ divisée par les capitaux propres ajustés ⁽³⁾ :

- (1) capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2016 + résultat consolidé cumulé du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré.

** Kaufman & Broad a annoncé avoir signé en date du 10 juillet 2024, un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 200 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans. Ce crédit se substitue au contrat de crédits syndiqué « RCF 2019 » existant d'un montant de 250 millions d'euros dont l'échéance était fixée à janvier 2025. Par suite du remboursement intégrale de sa ligne RCF 2019.

2 Rapport semestriel d'activité

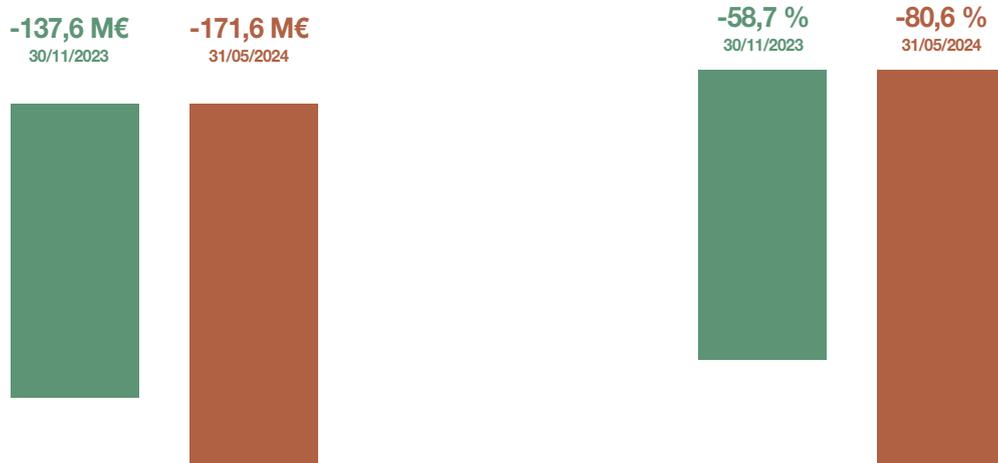
Liquidités et ressources en capital

2.4.2.1. Évolution de l'endettement financier net

Endettement financier net

(incluant les dettes de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid)

Gearing



L'endettement financier net s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Au 31 mai 2024, il fait apparaître une trésorerie nette de 224,9 millions d'euros (hors dettes de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid) et est en amélioration de 55,2 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2023, où il fait ressortir une trésorerie nette de 180,5 millions d'euros. En prenant en compte les 49,5 millions

d'euros de dettes de loyers IFRS 16 ainsi que les 3,7 millions d'euros de Put Neoresid, l'endettement financier net s'établit à - 171,6 millions d'euros à fin mai 2024 à comparer à 137,6 millions d'euros au 30 novembre 2023.

Le *gearing* (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à -111,5 % au 31 mai 2024 contre - 79,8 % au 30 novembre 2023.

2.4.2.2. Principaux éléments de variation de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)

Endettement financier brut au 30 novembre 2023	212 451
Emprunts obligataires	-50 000
Intérêts courus	-2 322
Frais d'émission	104
Variation des facilités de crédit	-1 108
Variation des autres emprunts	-12 490
Dettes de loyers IFRS 16	10 286
Dette financière sur Put minoritaires	55
Autres variations	258
Endettement financier brut au 31 mai 2024	157 204
<i>Variation de l'endettement financier brut au 31 mai 2024</i>	<i>-55 248</i>

L'endettement financier brut du groupe enregistre une variation entre le 31 mai 2024 et 30 novembre 2023 de - 55,2 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe au 31 mai 2024 depuis la clôture de l'exercice 2023 et l'évolution de la maturité de sa dette :

(en millions d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Capitaux propres	212,8	234,5
Dettes financières*	157,2	212,4
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	103,0	56,4
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	1,0	113,2
dont dette de loyers IFRS 16 et Put Neoresid	53,3	42,9
Maturité ⁽¹⁾	1,0 ans	1,6 ans
* dont :		
Frais d'émission d'emprunt	-0,1	-0,2
Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres	4,0	7,4
Emprunt obligataire	100,0	150,0
Autres emprunts	0,1	12,6
RCF	-	-

(1) hors Dette foncière et Put Neoresid

2.4.2.2.1. Contrats Swaps – couvertures de risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe couvre les flux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par des *swaps* de taux d'intérêt. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Kaufman & Broad applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

Suite au refinancement de la dette senior de 2016 par le Contrat de Crédit Syndiqué, signé le 30 janvier 2019, sous forme d'une ligne de crédit revolving (RCF) de 250 millions d'euros, il a été décidé de mettre fin à ce contrat de couverture compte tenu de la faible exposition du groupe aux variations de taux (Bonds 100 millions d'euros à taux fixe et RCF 250 millions d'euros à taux variable indexé sur l'Euribor, ligne non tirée au 31 mai 2024).

2.5. Perspectives d'avenir

2.5.1. Risques et incertitudes

Les risques encourus par le groupe et susceptibles d'avoir des conséquences significativement défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives sont décrits dans le document d'enregistrement universel 2023 déposé le 28 mars 2024 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.24-0211 (le « document d'enregistrement universel ») et disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). La nature et le niveau des facteurs de risques décrits dans le document d'enregistrement universel n'ont pas évolué de manière significative au cours du second trimestre, sous réserve des mises à jour et précisions suivantes :

2.5.1.1. Risques liés à la conjoncture économique

Le contexte économique mondial et national au premier semestre 2024 continue de présenter un mélange de défis et d'opportunités pour le secteur immobilier en France. Les publications récentes des institutions économiques majeures soulignent plusieurs facteurs qui influencent significativement ce secteur. Après une année 2023 marquée par un ralentissement de l'inflation, 2024 voit une stabilisation progressive des prix. L'inflation en France s'est nettement repliée, atteignant environ 3 % en moyenne annuelle, grâce à l'impact du resserrement de la politique monétaire et à l'atténuation des tensions sur les prix des matières premières.

La croissance économique en France reste modérée en 2024, estimée autour de 1 %, reflétant une résilience relative face aux défis économiques persistants. Le marché du travail montre des signes d'amélioration, avec un taux de chômage qui s'est légèrement réduit.

Le marché de l'immobilier neuf en France continue d'être fortement influencé par ce contexte économique. Les taux d'intérêt, qui ont connu une hausse significative en 2023, se sont stabilisés à des niveaux plus élevés qu'auparavant, impactant la capacité d'emprunt des ménages. La confiance des consommateurs s'améliore progressivement, mais reste fragile face aux incertitudes économiques persistantes.

L'activité de promotion immobilière est confrontée à de nouveaux défis, notamment liés aux réglementations environnementales plus strictes et à l'évolution des préférences des acheteurs vers des logements plus durables et économes en énergie. Ces facteurs, combinés à la situation économique générale, continuent d'influencer la dynamique du marché immobilier neuf en 2024.

Marché immobilier en phase de stabilisation

Le marché immobilier français en 2024 montre des signes de stabilisation après une période de ralentissement très marqué entre 2022 et 2023. Les effets du retournement de conjoncture, amorcé avant la pandémie de COVID-19 et amplifié par les crises successives (pandémie, conflit russo-ukrainien, inflation), commencent à s'atténuer, bien que le marché reste sensible aux fluctuations économiques.

Les conditions d'accès au crédit pour les ménages demeurent contraignantes, avec des taux d'intérêt qui se sont stabilisés à des niveaux plus élevés qu'avant la crise. La politique de la Banque de France en matière de crédit reste prudente, mais montre des signes d'assouplissement progressif. La demande de logements neufs, qui avait connu une baisse significative, commence à se redresser lentement, bien que le marché reste tendu en raison d'un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande.

Le nombre de permis de construire obtenus (hors logements individuels purs) au cours des six premiers mois de 2024 montre une amélioration par rapport à 2023, avec une baisse limitée à environ 10-15 % par rapport à la même période de l'année précédente.

La commercialisation de logements neufs au premier trimestre 2024 affiche une baisse moins prononcée qu'en 2023, avec un recul d'environ 20-25 % par rapport à la même période de 2023 (source : ECLN T1 2024 - Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires). Sur les cinq premiers mois de 2024, la baisse serait d'environ 15-20 % (source : ADEQUATION), montrant une tendance à la stabilisation du marché.

Ces chiffres, bien qu'encore en baisse, sembleraient indiquer une amélioration progressive de la situation par rapport à 2023, suggérant que le marché immobilier français entre dans une phase de stabilisation, avec des perspectives de reprise modérée pour la fin de l'année 2024 et 2025.

RISQUES ET INCERTITUDES

Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt, bien que stabilisés en 2024, restent à des niveaux relativement élevés par rapport aux années précédentes. En 2024, les taux d'intérêt moyens pour les crédits immobiliers sur 20 ans se sont stabilisés autour de 3,8 %, contre 4,2 % fin 2023 et 1,5 % en 2022. Cette situation continue d'impacter la capacité d'emprunt des ménages, rendant l'accès à la propriété plus difficile pour de nombreux acheteurs potentiels. Cependant, la stabilisation des taux a permis une légère reprise des demandes de crédit, en hausse de 5 % par rapport à 2023, suggérant une adaptation progressive du marché.

Conditions financières moins favorables et baisse d'activité des crédits immobiliers

Les conditions d'octroi de crédits demeurent restrictives en 2024, bien qu'on observe un léger assouplissement. Le volume des crédits immobiliers accordés a atteint 130 milliards d'euros, en hausse de 8 % par rapport à 2023, mais toujours inférieur aux 218 milliards d'euros de 2022. Le taux de refus des dossiers de crédit est passé de 28 % en 2023 à 23 % en 2024, indiquant une amélioration modérée. Les banques restent prudentes, mais commencent à adapter leurs offres pour stimuler le marché.

Inflation

L'inflation, bien qu'en baisse par rapport à 2023, reste un facteur d'incertitude. Elle s'est stabilisée à 2,8 % en 2024, contre 4,9 % en 2023. Cette modération a permis une légère augmentation du pouvoir d'achat immobilier des ménages, estimée à 2 % sur l'année. La relative stabilisation de l'inflation en 2024 permet une meilleure visibilité pour les acteurs du marché, influençant positivement à la fois la demande et l'offre de logements neufs.

Marché du travail

Le marché du travail montre des signes d'amélioration modeste, avec un taux de chômage passant à 7,1% en 2024 contre 7,4% fin 2023. Cette légère embellie a contribué à une hausse de 3% des intentions d'achat immobilier chez les ménages actifs. La résilience relative de l'emploi en France par rapport à d'autres pays européens pourrait soutenir une reprise progressive du marché immobilier.

Tensions géopolitiques

Les tensions géopolitiques persistantes, notamment le conflit en Ukraine et les instabilités au Moyen-Orient, continuent d'influencer indirectement le marché immobilier français. Ces tensions ont maintenu les prix des matériaux de construction à un niveau élevé, avec une augmentation moyenne de 4% en 2024, impactant les coûts de construction d'environ 2,5% sur l'année.

Changement climatique

Les préoccupations liées au changement climatique et les nouvelles réglementations environnementales influencent fortement le marché du logement neuf. En 2024, 65% des nouveaux logements construits respectent les normes RE2020, contre 45% en 2023. Les surcoûts liés à ces normes sont estimés entre 5% et 10% du prix de construction, mais sont partiellement compensés par une prime à la valeur verte estimée à 3-5% lors de la revente. Cette évolution offre des opportunités d'innovation et de création de valeur à long terme.

Dettes publiques et crise politique

La France en 2024 traverse une crise politique et budgétaire majeure, paralysant le marché du logement neuf. L'absence de majorité gouvernementale bloque l'action législative, avec seulement 15 lois majeures adoptées. Le déficit public atteint 5,5% du PIB et la dette 115%, réduisant drastiquement les marges de manœuvre. Le budget logement chute de 15% à 35 milliards d'euros, et le dispositif Pinel est supprimé. Cette crise multidimensionnelle menace gravement la capacité du secteur à répondre aux besoins de logement et à soutenir l'économie, sans perspective d'amélioration à court terme. Malgré cette contrainte, 2 milliards d'euros d'aides au secteur du logement neuf ont été maintenus, notamment via le dispositif Pinel+. Des initiatives ciblées et des incitations fiscales continuent d'être mises en place pour stimuler le marché, en particulier dans les zones tendues.

Insuffisance dans les délivrances de permis de construire

Le nombre de permis de construire délivrés en 2024 s'est élevé à environ 380 000, en hausse de 5% par rapport à 2023, mais toujours inférieur aux 471 000 de 2022. Les délais moyens d'obtention ont été réduits de 15%, passant de 5 mois en 2023 à 4,25 mois en 2024. Malgré ces améliorations, la lenteur administrative et la réticence de certaines municipalités à accorder des permis de construire persistent, freinant le développement de nouveaux projets immobiliers, particulièrement dans les zones urbaines à forte demande. De même, les mises en chantier s'effondrent à 280 000 unités (-18%), un plus bas historique.

OPPORTUNITÉS

Dans le contexte actuel marqué par plusieurs facteurs de risques, Kaufman & Broad a identifié un certain nombre d'opportunités potentielles qui pourraient avoir un impact positif sur son activité de promoteur immobilier; à savoir:

Les tendances démographiques et sociologiques, continueront à soutenir la demande de logement

La France de 2024 connaît une évolution démographique et sociologique qui soutient fermement la demande en logements neufs. Avec une population atteignant 68,5 millions d'habitants et une croissance annuelle de 0,3%, le pays voit sa structure sociale se transformer. Le nombre de ménages, désormais à 30,2 millions, augmente plus rapidement que la population, créant une demande accrue en logements. La taille moyenne des ménages, diminuant à 2,15 personnes, génère un besoin en logements plus petits et diversifiés. De plus, le vieillissement de la population, avec 21% des Français âgés de plus de 65 ans, crée une demande spécifique pour des logements adaptés. Ces tendances structurelles assurent une demande constante et variée sur le marché du logement neuf.

Investissements en France

Malgré les défis économiques, la France maintient son attractivité pour les investissements immobiliers. En 2024, les investissements directs étrangers dans l'immobilier français ont atteint 15 milliards d'euros, en hausse de 5% par rapport à 2023. Le marché des résidences gérées, notamment étudiantes et seniors, a connu une croissance remarquable de 8%, atteignant 5,5 milliards d'euros d'investissement. Les SCPI spécialisées dans le résidentiel ont également vu leur collecte augmenter de 12%, atteignant 2,8 milliards d'euros. Cette confiance renouvelée des investisseurs témoigne de la résilience et de l'attrait du marché immobilier français, offrant des perspectives prometteuses pour le secteur du logement neuf.

Transition énergétique

La transition énergétique s'affirme comme un moteur puissant pour le marché du logement neuf en 2024. 75% des nouveaux logements construits ont obtenu un label énergétique A ou B, contre 60% l'année précédente. Les investissements dans la rénovation énergétique ont atteint 18 milliards d'euros, en hausse de 15%. Le surcoût lié aux normes RE2020 est désormais compensé par une prime de marché de 7% en moyenne sur le prix de vente des logements neufs à haute performance énergétique. Cette évolution répond non seulement aux exigences réglementaires mais aussi aux aspirations d'une clientèle de plus en plus soucieuse de son impact environnemental, créant ainsi de nouvelles opportunités pour le secteur du neuf.

Réforme des retraites

La réforme des retraites a indirectement stimulé l'intérêt pour l'investissement immobilier. En 2024, 22% des Français de plus de 50 ans envisagent un investissement immobilier pour préparer leur retraite, contre 18% en 2023. Les ventes de logements neufs aux investisseurs de plus de 55 ans ont augmenté de 10%. Cette tendance reflète une stratégie de diversification patrimoniale et de recherche de revenus complémentaires pour la retraite, bénéficiant ainsi au marché du logement neuf.

Épargne des ménages

L'épargne substantielle accumulée par les ménages français représente un potentiel significatif pour le marché immobilier. Le taux d'épargne s'est stabilisé à 15,8% en 2024, restant supérieur à la moyenne pré-Covid. L'encours total de l'épargne réglementée a atteint 550 milliards d'euros, en hausse de 3% sur un an. Fait notable, 18% des détenteurs de Livret A envisagent d'utiliser une partie de leur épargne pour un projet immobilier dans les deux prochaines années. Cette réserve financière pourrait se traduire par un afflux d'investissements dans le logement neuf, stimulant ainsi le marché.

Une pénurie de biens immobiliers à l'offre, une demande insatisfaite

Le vieillissement du parc immobilier français crée des opportunités de renouvellement pour le secteur du neuf. En 2024, 58% du parc résidentiel a plus de 30 ans, et 7,2 millions de logements sont considérés comme des passoires thermiques. Le rythme de démolition-reconstruction a augmenté de 8%, atteignant 40 000 logements. Cette situation met en lumière la nécessité de remplacer ou de rénover en profondeur une part importante du parc immobilier, ouvrant ainsi des perspectives pour la construction neuve qui peut offrir des logements modernes, efficaces énergétiquement et adaptés aux normes actuelles.

L'obsolescence des logements

Le déficit structurel de logements persiste en France, créant des opportunités pour le marché du neuf. En 2024, le déficit est estimé (selon les sources entre 500 000 et 900 000 unités), demeure au fil des ans toujours significatif. Dans les zones tendues, la demande dépasse l'offre de 25% en moyenne, avec des pics à 40% dans certaines métropoles (Ile-de-France, Lyon, Marseille, Toulouse...notamment). Le délai moyen d'attente pour un logement social a atteint en moyenne 24 mois, indiquant une pression continue sur le marché locatif. Cette demande insatisfaite souligne la nécessité de développer l'offre de logements neufs, en particulier dans les zones urbaines à forte tension.

En résumé, malgré les enjeux économiques majeurs de la France, le marché du logement neuf en 2024 bénéficie toutefois d'un certain nombre de facteurs favorables existants, tels qu'exposés (les tendances démographiques, l'attrait pour les investisseurs, la transition énergétique, les changements sociaux, la demande insatisfaite et l'obsolescence du parc...etc.) qui peuvent contribuer au développement du secteur à l'avenir. La capacité des acteurs à s'adapter à ces facteurs et à proposer des solutions réalistes sera cruciale pour saisir ces opportunités et répondre aux besoins évolutifs du marché immobilier français.

En conclusion, il existe des risques et incertitudes qui pourraient entraîner des difficultés pour l'activité de promotion immobilière en France, malgré ces incertitudes, le groupe voit également un certain nombre d'opportunités dont il pourrait profiter, notamment, grâce à son expérience, son expertise et son engagement envers la qualité et la durabilité ses réalisations.

2.5.2. Perspectives

L'année 2024 se présente comme une période les plus difficiles que le marché du logement ait connu au cours des trente dernières années. Tous les indicateurs liés à l'activité du logement sont en fort repli : Nombre de permis autorisés, nombre de mises en chantier, réservations de logements, production de crédits à l'habitat, taux d'intérêt proche de 4%. A cela, j'ajoute la situation politique et économique de la France, caractérisée par des perspectives de croissance proche de zéro, une inflation, bien qu'en repli toujours élevée, et une instabilité politique liée aux récentes élections législatives. Pour autant, la demande structurellement non satisfaite continue de s'accumuler, alimentée par les fondamentaux démographiques et sociologiques. S'y ajoutent les conséquences de la transition énergétique sur la réduction programmée du parc de logements de moindre qualité thermique.

Dans ce contexte, Kaufman & Broad s'appuie sur sa capacité à adapter son offre aux nouvelles conditions de marché, sa très grande solidité bilancielle ainsi que sur le niveau élevé de son Backlog et de son portefeuille foncier pour traverser la période actuelle. Au cours du premier semestre 2024, Kaufman & Broad a su préserver ses équilibres financiers de court terme avec un résultat net positif de 21,1 millions d'euros, une trésorerie nette positive de

224,9 millions d'euros (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) et une capacité financière de 578,9 millions d'euros, tout en préparant de l'avenir avec portefeuille foncier (réserve foncière Logement) représentant un volume de 33 003 lots, soit environ 8,8 milliards d'euros TTC d'activité potentielle.

L'ensemble de ces éléments conduit le groupe à préciser les perspectives annoncées en début d'année 2024 sur l'ensemble de l'exercice :

- le chiffre d'affaires 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 (ROC) devrait s'établir entre 7 % et 7,5 %,
- Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid). »

Ces perspectives reposent sur une stabilisation de la situation sociopolitique et économique actuelle et pourront, le cas échéant, faire l'objet de révisions au cours des mois à venir en fonction de l'évolution de la situation économique et financière

2.5.3. Événements postérieurs à la clôture

Refinancement ligne de crédit syndiqué RCF 2019

Kaufman & Broad annonce avoir signé en date du 10 juillet 2024, un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 200 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans. Ce crédit se substitue au contrat de crédits syndiqué « RCF 2019 » existant 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. Cette facilité intègre, un mécanisme de « positive incentive » base sur plusieurs indicateurs RSE, témoignant ainsi de l'engagement environnemental de la société.

Elle a été souscrite auprès d'établissements bancaires de 1er rang, français (Arkea Banque Entreprises et Institutionnels, Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, La Banque Postale, Société Centrale Pour Le Financement De L'immobilier (SOCFIM) et Société

Aucun autre événement significatif n'a été constaté postérieurement à la clôture.

Générale). Crédit Agricole Corporate and Investment Bank est intervenu en tant qu'Arrangeur Mandaté et a conseillé Kaufman & Broad en association avec la Banque Postale sur les aspects RSE en tant que Coordinateurs RSE.

Mise en œuvre du programme de rachat d'actions

Dans le prolongement de l'annonce par Kaufman & Broad SA de la mise en œuvre de son programme de rachat d'actions dans les conditions prévues par la 11^{ème} résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 6 mai 2024, Kaufman & Broad SA a renouvelé en date du 22 juillet 2024, pour une durée de 12 mois, le mandat irrévocable confié à un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante portant sur le rachat de ses propres actions dans la limite d'un nombre maximum d'actions représentant 8,04% du capital social de Kaufman & Broad SA (après prise en compte de l'auto-détention de la société au 30 juin 2024), en fonction des conditions de marché.

2.6. Informations complémentaires

Maisons individuelles en village	S1 2024	S1 2023
Réservations nettes (en unités) ^(a)	110	221
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	44 894	49 169
Backlog(en milliers d'euros – HT)	224 357	225 506
Backlog(en mois d'activité) ^(b)	35,7	30,4
Livraisons (en LEU) ^(c)	117	107
Collectifs	S1 2024	S1 2023
Réservations nettes (en unités) ^(a)	2 290	2 017
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	516 307	454 051
Backlog (en milliers d'euros – HT)	1 865 612	1 923 385
Backlog (en mois d'activité) ^(b)	27,3	22,1
Livraisons (en LEU) ^(c)	1 839	2 040
Logements	S1 2024	S1 2023
Offre commerciale fin de période logements (en nombre)	1 618	2 618
Tertiaire	S1 2024	S1 2023
Réservations nettes (en m ²)	12 852	10 932
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	21 726	24 489
Backlog (en milliers d'euros – HT)	583 416	665 093

(a) Il s'agit du nombre de réservations net enregistrées au cours de la période considérée, c'est-à-dire du nombre de réservations signées par des clients au cours de ladite période diminué du nombre de réservations annulées à la fin de la période.

(b) Le backlog ou carnet de commandes en mois d'activité correspond au produit (i) du rapport entre le backlog à la fin d'un mois « m » et la somme des chiffres d'affaires hors taxes des douze mois précédents de m-1 à m-12 et (ii) 12 (soit les douze derniers mois d'activité).

(c) Le nombre de Logements Équivalent Unité livrés, ci-après « LEU », se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lequel 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 ; ainsi, un logement vendu sur un programme dont le taux de dépenses engagées représente 30 % résulte en 0,3 LEU.

2 Rapport semestriel d'activité

Informations sur les parties liées

2.7. Informations sur les parties liées

En vertu de l'accord de licence signé avec Kaufman & Broad Europe SAS, Kaufman & Broad SA bénéficie à titre gratuit d'une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France. Toutes les autres transactions avec les parties liées sont réalisées à des conditions de marché. À l'exception des transactions avec la société Artimus Participations (voir les sections 6.1.5. « Notes annexes aux états financiers » note 4.4 « Rémunération des dirigeants (parties

liées) », paragraphe « Termes et conditions des transactions avec les parties liées » et 8.9 IV.2 c) « Engagements autorisés en application de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce » du Document d'Enregistrement Universel 2023 de Kaufman & Broad), les relations avec les parties liées, y compris les modalités de rémunération des dirigeants, sont restées comparables à celles de l'exercice 2023 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de l'exercice.



A modern apartment building facade is shown against a clear blue sky. The building features a mix of materials: dark grey panels on the upper floors, light beige panels on the middle section, and vertical wood slats on the lower part. A prominent white balcony with a concrete base is visible on the right side. Large windows with dark frames are scattered across the facade. The overall aesthetic is clean and contemporary.

03

**Patrimoine,
rapport financier
et résultats au
31 mai 2024**

3.1 Comptes consolidés au 31 mai 2024

38

3.1.1 État du résultat global consolidé

38

3.1.2 État de la situation financière consolidée

40

3.1.3 État des flux de trésorerie

41

3.1.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

42

3.1.5 Notes annexes aux états financiers

43

3.1. Comptes consolidés au 31 mai 2024

3.1.1. État du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31 mai 2024	31 mai 2023
Chiffre d'affaires	3.2	452 496	848 849
Coût des ventes		-354 970	-707 188
MARGE BRUTE	3.2	97 525	141 661
Charges commerciales	3.3	-10 356	-14 487
Charges administratives	3.3	-27 725	-30 386
Charges techniques et service après-vente	3.3	-10 030	-11 293
Charges développement et programmes	3.3	-14 906	-17 753
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		34 509	67 742
Résultat opérationnel non courant	5.4	3 412	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		37 920	67 742
Charges financières		-13 559	-11 181
Produits financiers		6 996	3 763
RÉSULTAT FINANCIER	6.3	-6 563	-7 417
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT		31 357	60 325
Impôt sur les résultats	9	-5 837	-14 944
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES		25 521	45 381
Quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises		2 405	633
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		27 926	46 014
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	6 846	7 487
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		21 080	38 527
Nombre d'actions moyen de base	7.2	19 464 670	21 014 646
Résultat de base par action	7.2	1,08 €	1,83 €
Résultat dilué par action	7.2	1,05 €	1,81 €

Résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2024	31 mai 2023
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	27 926	46 014
Variation de la valeur des instruments dérivés brut		
Effet d'impôt sur instruments dérivés	0	0
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN RÉSULTAT	0	0
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	-22	-136
Effet d'impôt sur Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	6	35
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT	-16	-101
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	27 910	45 913
Part du groupe	21 064	38 426
Participations ne donnant pas le contrôle	6 846	7 487

3.1.2. État de la situation financière consolidée

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2024	30 nov. 2023
Goodwill	5.1	68 661	68 661
Autres immobilisations incorporelles	5.2	92 307	92 429
Droits d'utilisation	5.3	44 461	34 009
Immeubles de placement	5.4	0	19 528
Immobilisations corporelles	5.5	9 364	10 174
Entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	41 139	23 257
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	2 565	2 533
Impôt différé actif	9	14 856	14 856
ACTIFS NON COURANTS		273 352	265 447
Stocks nouveaux projets	3.4	63 638	70 044
Stocks programmes en cours	3.4	365 899	343 583
Créances clients et actifs de contrats	3.5	397 900	495 106
Autres créances	3.5	171 826	185 047
Paiements d'avance	3.5	1 923	338
État impôt courant	9	1 761	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.3	328 851	350 044
ACTIFS COURANTS		1 331 798	1 444 162
TOTAL ACTIF		1 605 150	1 709 609

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2024	30 nov. 2023
Capital social		5 163	5 164
Réserves consolidées		212 082	240 522
Autres réserves		-11 296	-12 387
Actions propres	7.1.4	-9 405	-12 496
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		196 543	220 803
Participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	16 324	13 660
CAPITAUX PROPRES		212 868	234 463
Provisions pour indemnités de fin de carrière non courantes	4.2	5 068	5 417
Provisions pour risques et charges non courantes	8.1	23 522	23 594
Emprunts et autres passifs financiers non courants	6.1.2	951	113 181
Dettes locatives long terme	6.1.2	40 820	31 073
Dettes Put minoritaires	6.1.2	3 722	3 667
Impôts différés	9	61 059	56 921
PASSIFS NON COURANTS		135 141	233 854
Provisions pour risques et charges courantes	8.1	3 569	1 827
Emprunts et autres passifs financiers courants	6.1.2	103 001	56 359
Dettes locatives court terme	6.1.2	8 710	8 171
Fournisseurs	6.1.1	871 579	942 767
Autres dettes	6.1.1	268 245	212 110
État impôt courant	9	661	18 856
Autres dettes courants et passifs de contrats		1 377	1 201
PASSIFS COURANTS		1 257 141	1 241 292
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		1 605 150	1 709 609

3.1.3. État des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2024	31 mai 2023
Résultat net consolidé		27 926	46 014
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		-2 405	-633
Produits et charges calculés		1 697	6 689
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		27 218	52 070
Résultat financier	6.3	6 563	7 417
Charge (produit) d'impôt	9	5 837	14 944
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		39 618	74 431
Impôt (payé)/reçu		-20 673	9 685
Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation	3.6	75 236	161 908
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)		94 181	246 024
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	5	-2 480	-2 540
Acquisitions d'actifs corporels destinés aux immeubles de placements	5		-64
Variation nette des actifs financiers		-32	-61
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	-1 238	-10 493
Acquisitions de participations	7.1.6		
Entrées de trésorerie sur changement de méthode d'intégration		-171	187
Cessions de participations			
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)		-3 919	-12 972
CASH-FLOW LIBRE		90 262	233 052
Opérations de financement			
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	-4 193	-5 069
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	-0	0
Acquisition d'actions propres	7.1.4	-4 441	-5 077
Cession d'actions propres	7.1.4	4 503	4 421
Augmentation de capital	7.1.1		0
Utilisations d'emprunts	6.1.3		0
Remboursements d'emprunts	6.1.3	-49 739	-1 160
Remboursement dette de loyers	6.1.3	-5 284	-2 990
Distributions aux actionnaires	7.1.3	-46 765	-49 510
Intérêts financiers nets versés		-5 534	-7 584
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		-111 454	-66 968
VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)		-21 193	166 084
Trésorerie à l'ouverture		350 043	100 998
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		328 851	267 082
VARIATION DE TRÉSORERIE		-21 193	166 085
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		328 851	267 082

3.1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Réserves consolidées	Autres réserves	Actions propres	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
30 NOVEMBRE 2022	21 613 022	5 619	277 280	-11 905	-29 327	241 667	14 683	256 350
Autres éléments du résultat global				-101		-101		-101
Résultat net au 31 mai 2023			38 527			38 527	7 487	46 014
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	0	0	38 527	-101	0	38 426	7 487	45 913
Distribution			-49 510			-49 510	-5 069	-54 578
Augmentation de capital						0		0
Réduction de capital	-500 000	-130	-14 668		14 798	0		0
Opération sur titres autodétenus				-2 626	1 970	-656		-656
Paiements fondés sur des actions				1 369		1 369		1 369
Rachat parts minoritaires			-100			-100	-162	-263
TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	-500 000	-130	-64 278	-1 257	16 769	-48 897	-5 231	-54 128
31 MAI 2023	21 113 022	5 489	251 528	-13 263	-12 558	231 196	16 939	248 135
30 NOVEMBRE 2023	19 862 022	5 164	240 522	-12 387	-12 496	220 803	13 660	234 463
Autres éléments du résultat global			0	16		16		16
Résultat net au 31 mai 2024			21 080			21 080	6 846	27 926
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	0	0	21 080	16	0	21 096	6 846	27 942
Distribution			-46 765				-4 193	-4 193
Augmentation de capital						0		0
Réduction de capital						0		0
Opération sur titres autodétenus					3 090	3 090		3 090
Paiements fondés sur des actions				-1 578		-1 578		-1 578
Rachat parts minoritaires			-102			-102	12	-90
TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	0	0	-46 868	-1 578	3 090	-45 356	-4 181	-49 537
31 MAI 2024	19 862 022	5 164	214 734	-13 949	-9 406	196 543	16 325	212 868

3.1.5. Notes annexes aux états financiers

Note 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 mai 2024 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (ci-après "le groupe Kaufman & Broad" ou "le groupe"), société de droit français cotée à Euronext Paris, compartiment B dont le siège social se trouve à Courbevoie (17, Quai du Président Paul Doumer CS 9001 - 92672 Courbevoie Cedex France).

Depuis plus de 50 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit, développe 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 et de la puissance de sa marque.

Les comptes consolidés annuels au 31 mai 2024 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2024.

Note 1.1. Base de préparation

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés semestriels au 31 mai 2024 conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et ont été établis en conformité avec l'IAS 34 - Information Financière Intermédiaire. Ces états financiers intermédiaires consolidés n'incluent pas toute l'information requise dans des états financiers complets. Par conséquent, ils doivent être lus en tenant compte de l'information donnée dans le Rapport annuel contenant les états financiers consolidés établis au 30 novembre 2023;

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

La consolidation est réalisée à partir des comptes au 31 mai de la quasi-totalité des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation de la société. Quelques entreprises associées ont une date de clôture différente et sont comptabilisées sur la base d'une situation intermédiaire au 31 mai, représentative de 6 mois d'activité, leur contribution étant non significative.

La devise de présentation des comptes consolidés est l'euro.

Note 1.1.1. Utilisation d'estimations et d'hypothèses

Pour établir les comptes du groupe, la direction de Kaufman & Broad procède à des estimations et fait des hypothèses pour des éléments inclus dans les états financiers qui ne peuvent être précisément évalués.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent :

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement (notes 3.2 "Chiffre d'affaires et marge brute" et 3.5.1 "Créances clients, actifs de contrats et autres créances") ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les goodwill et les autres actifs incorporels (notes 5.1 "Goodwill" et 5.2 "Autres immobilisations incorporelles")

- l'évaluation des immeubles de placement (note 5.4 "Immeubles de placement")
- l'évaluation des stocks (note 3.4 "Stocks")

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

- l'évaluation des provisions (note 8.1 "Provisions")

L'estimation du montant figurant en provisions correspond à la sortie de ressources que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation. Si aucune évaluation fiable de ce montant ne peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée

Faits marquants de la période

Kaufman & Broad et la Banque des Territoires s'associent pour renforcer l'offre résidentielle étudiante en créant une foncière d'investissement commune.

Partenaires depuis 2021, sur le segment des résidences pour séniors, le promoteur immobilier Kaufman & Broad et la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts) renforcent leurs liens en créant la SCI KetB étudiants. Dédiée à l'investissement dans les résidences étudiantes, elle est détenue à 51% par Kaufman & Broad et à 49% par la Banque des Territoires. Neoresid, filiale de Kaufman & Broad, assure l'exploitation des résidences du portefeuille et la SCI est gérée par 123 IM.

La SCI KetB Etudiants détient et exploite depuis sa création, en mai 2024, deux résidences, pour un total de plus de 300 lits à Gagny et à Amiens. Elle s'est par ailleurs engagée dans un programme en VEFA[1], situé à Reims, qui portera le nombre de lits disponibles à 600.

[1] Vente en état futur d'achèvement

Contexte inflationniste

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe à être particulièrement vigilant :

- dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière
- dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises
- dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis.

Rappel événement significatif 2023 – Projet Austerlitz (A7/A8)

Kaufman & Broad a conclu en 2023 l'acquisition de la totalité des volumes à bâtir de l'opération A7/A8 - Gare d'Austerlitz et a procédé à la signature des contrats nécessaires à la réalisation du projet. Les travaux ont ainsi pu être lancés en 2023 et se déroulent conformément au calendrier. Cette opération a impacté très significativement le chiffre d'affaires et les résultats semestriels du groupe en 2023 et continue à contribuer, dans une moindre mesure, au chiffre d'affaires et au résultat semestriel 2024

Note 2. Périmètre de consolidation

Note 2.1. Principes comptables liés au périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés incluent les états financiers de la société mère ainsi que ceux, intégrés selon les méthodes de consolidation et comptabilisation décrites ci-après, des entités contrôlées par la mère (filiales), des entités contrôlées conjointement (coentreprises) ainsi que des entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière (entreprises associées).

Le contrôle, quel que soit le niveau d'intérêt détenu dans une entité, est la résultante des trois composantes suivantes : la détention du pouvoir de diriger les activités clés (activités opérationnelles et financières), l'exposition ou le droit aux rendements variables associés à la participation, et la capacité d'exercer ce pouvoir de manière à influencer sur ces rendements. Seuls les droits substantiels, tels que conférés par les pactes d'actionnaires, qui peuvent être exercés lorsque les décisions sur les activités clés doivent être prises et qui ne sont pas purement protecteurs, sont pris en compte pour la détermination du pouvoir.

Note 2.1.1. Filiales consolidées

Les sociétés filiales contrôlées par le groupe Kaufman & Broad sont intégrées globalement.

Les comptes sont intégrés à 100% poste à poste.

Au sein des capitaux propres consolidés, la quote-part des participations ne donnant pas le contrôle est présentée sous une ligne spécifique, tout comme au compte de résultat et dans l'état du résultat global.

Toute modification de la participation de Kaufman and Broad dans une filiale qui n'aboutit pas à une perte de contrôle est comptabilisée directement dans les capitaux propres.

Note 2.1.2. Mise en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

Les coentreprises sont des partenariats dans lesquels le Groupe et les autres parties engagées exercent un contrôle conjoint, contractuellement convenu, sur l'entité et ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les décisions concernant les activités clés sont soumises à un vote unanime de Kaufman & Broad et de ses co-entrepreneurs.

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable : Kaufman & Broad a le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle sans toutefois exercer un contrôle conjoint ou un contrôle. L'influence notable est présumée lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement, une participation supérieure ou égale à 20 %.

Les coentreprises et les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Cette méthode consiste à ne retenir dans les comptes consolidés que la quote-part de capitaux propres correspondant au pourcentage détenu par le Groupe.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entité mise en équivalence est supérieure à sa participation dans celle-ci, alors la quote-part du Groupe est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision si le Groupe a une obligation légale ou implicite à ce titre.

La valeur comptable des entreprises associées et co-entreprises correspond à la quote-part de situation nette détenue. Ce poste comprend, au regard de l'activité de promotion, l'investissement en capital et assimilé à savoir les avances financières en compte courant réalisées par le groupe pour financer les programmes.

Valeur des titres des entreprises associées et co-entreprises

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2023	Distribution	Quote-part de résultat de l'exercice	Effet variation de périmètre et autres	31 mai 2024
Titres en équivalence des entreprises associées	4 131	-1 822	21	767	3 097
Titres en équivalence des co-entreprises *	7 921	959	806	5 071	14 758
TOTAL DES TITRES EN ÉQUIVALENCE	12 052	-863	827	5 838	17 854
Créances avec les entreprises associées*	3 134			-1 387	1 747
Créances avec les co-entreprises	8 071			13 467	21 538
TOTAL DES CRÉANCES AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	11 205	0	0	12 080	23 285
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	23 257	-863	827	17 918	41 139

* L'association de Kaufman & Broad et de la Banque des Territoires sur l'activité résidentielle étudiante impacte le flux de variation de périmètre à hauteur de 4,4 Millions d'euros sur la ligne Titres en équivalence des co-entreprises et à hauteur de 8,7 Millions d'euros sur la ligne Créances avec les co-entreprises.

Les valeurs négatives des titres des entreprises associées et co-entreprises sont présentées au passif dans le poste des provisions pour une valeur de 2,6 M€.

Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées et co-entreprises

(en milliers d'euros)	31 mai 2024		30 novembre 2023	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Actifs non courants	2 903	61 104	2 779	27 786
Actifs courants	135 856	80 298	71 421	54 887
TOTAL ACTIF	138 759	141 402	74 200	82 673
Capitaux propres	2 071	35 317	28 419	16 704
Passifs non courants	8 641	51 031	7 031	28 097
Passifs courants	128 047	55 054	38 750	37 872
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	138 759	141 402	74 200	82 673

(en milliers d'euros)	31 mai 2024		30 novembre 2023	
	Entreprises associées	Co-entreprises*	Entreprises associées	Co-entreprises
Chiffres d'affaires	2 410	36 589	9 917	0
Coûts des ventes	-2 004	-29 537	-7 126	163
MARGE BRUTE	406	7 052	2 791	163
Autres charges et produits	-362	-4 511	-1 163	-224
Résultat opérationnel courant	44	2 541	1 628	-61
RÉSULTAT NET	88 428	2 220	1 999	-425

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Note 2.1.3. Regroupements d'entreprises

Lors d'une prise de contrôle, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui satisfont aux critères de comptabilisation en IFRS, sont comptabilisés en règle générale à leur juste valeur déterminée à la date d'acquisition.

En cas d'acquisition partielle, les participations ne donnant pas le contrôle peuvent soit être comptabilisées pour leur quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, soit être évalués à leur juste valeur.

Cette option s'applique transaction par transaction.

Conformément aux dispositions de la norme, les coûts liés au regroupement sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Note 2.2. Évolutions du périmètre de consolidation

Durant l'exercice, 7 sociétés sont entrées dans le périmètre et 1 société a été dissoute.

Nombre	30/11/2023	Entrée	Sortie	Δ de taux	31/05/2024
Entités sous contrôle exclusif	291	6	1	-2	294
Entités sous contrôle conjoint	46	1	0	2	49
TOTAL	337	7	1	0	343

Note 3. Données opérationnelles

Note 3.1. Information sectorielle

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du Comité de Direction du groupe, pour évaluer les performances. Le Comité de Direction représente le principal décideur opérationnel au sens de la norme IFRS 8.

Ces regroupements sont par ailleurs conformes car les périmètres et activités ainsi regroupés au sein de chaque secteur présentent des caractéristiques économiques similaires conformément aux critères de regroupement énoncés à l'article 8.12 d'IFRS 8.

Par ailleurs, compte tenu de leurs contributions non significatives aux comptes du groupe et dans le respect de la norme IFRS 8.13, les autres activités/périmètres sont regroupés dans un secteur unique « Autres activités ».

Note 3.1.1. Résultat par secteurs opérationnels

Exercice clos le 31 mai 2024 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Chiffre d'affaires	167 424	99 979	115 697	53 589	15 807	452 496
MARGE BRUTE	34 039	13 470	22 029	25 025	2 962	97 525
Charges commerciales	-3 941	-3 041	-2 916	-278	-180	-10 356
Charges administratives	-8 376	-8 792	-7 221	-1 926	-1 409	-27 725
Charges techniques et service après-vente	-4 233	-2 344	-2 531	-333	-590	-10 030
Charges développement et programmes	-3 633	-5 423	-1 313	-2 644	-1 893	-14 906
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	13 857	-6 130	8 049	19 843	-1 110	34 509
Éléments non courants du résultat opérationnel	0	0	0	0	3 412	3 412
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	13 857	-6 130	8 049	19 843	2 301	37 920
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-2 013	-4 022	-5 884	7 849	-2 493	-6 563
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS	11 844	-10 152	2 165	27 692	-192	31 357
Impôt sur les résultats	-2 756	3 302	-344	-7 120	1 081	-5 837
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	2 945	-107	-5	0	-428	2 405
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	12 033	-6 957	1 817	20 573	461	27 926
Part du groupe	8 250	-9 185	1 450	20 259	305	21 079
Participations ne donnant pas le contrôle	3 783	2 228	367	314	155	6 846

L'impôt sur les résultats est calculé sur la base d'un impôt théorique pour chacun des secteurs selon leur résultat net avant impôt.

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Exercice clos le 31 mai 2023 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Chiffre d'affaires	183 146	138 455	117 286	394 142	15 821	848 849
MARGE BRUTE	39 327	20 049	20 452	58 020	3 813	141 661
Charges commerciales	-5 379	-4 910	-3 501	-382	-315	-14 487
Charges administratives	-7 296	-8 992	-9 432	-2 250	-2 415	-30 386
Charges techniques et service après-vente	-4 832	-3 015	-2 754	-246	-446	-11 293
Charges développement et programmes	-2 994	-7 142	-4 240	-2 184	-1 192	-17 753
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	18 825	-4 009	524	52 957	-555	67 742
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-3 112	-3 298	-4 046	4 334	-1 295	-7 417
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS	15 713	-7 307	-3 522	57 291	-1 850	60 325
Impôt sur les résultats	-3 697	2 311	776	-14 850	517	-14 944
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	604	-73	-1	0	103	633
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	12 620	-5 070	-2 747	42 441	-1 231	46 014
Part du groupe	9 064	-7 904	-3 274	42 157	-1 517	38 527
Participations ne donnant pas le contrôle	3 556	2 834	526	284	286	7 487

Besoin en Fonds de Roulement par secteurs opérationnels

Exercice clos le 31 mai 2024 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Stocks	179 234	121 533	106 138	13 798	8 834	429 537
Créances clients et actifs de contrats	124 803	119 552	107 780	35 275	10 438	397 849
Autres	-243 232	-197 009	-144 960	-381 299	200	-966 300
BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	60 805	44 076	68 958	-332 225	19 472	-138 914

La rubrique « Autres » est essentiellement composée des dettes fournisseurs à hauteur de - 871,6 millions d'euros, des dettes sociales et fiscales pour - 72,8 millions d'euros, des créances diverses pour + 175,2 millions d'euros et des autres dettes pour - 197,1 millions d'euros.

Exercice clos le 30 novembre 2023 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Stocks	176 700	105 409	103 222	18 790	9 507	413 627
Créances clients et actifs de contrats	165 138	148 694	137 668	40 145	3 461	495 106
Autres	-291 747	-232 769	-211 295	-322 455	68 716	-989 549
BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	50 091	21 334	29 595	-263 520	81 684	-80 816

Note 3.2. Chiffre d'affaires et marge brute

Le groupe choisit principalement de commercialiser la plupart de ses opérations de promotion en utilisant le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA), tandis que dans quelques opérations, il opte pour le régime du Contrat de Promotion Immobilière (CPI).

À travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la Loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

L'application de la norme IFRS 15 entraîne l'application du principe du dégageement du chiffre d'affaires à l'avancement pour les activités de promotion immobilière réalisées sous forme de Vente en état futur d'achèvement (VEFA). En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA ou Contrat de Promotion Immobilière (CPI), le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Sur une opération de promotion, compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le dégageement du chiffre d'affaires se réalise sur l'avancement de la totalité des coûts stockables.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots desquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses de terrain et taxes afférentes ainsi que les dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses stockables dudit programme.

Les prévisions utilisées sont intégralement réexaminées trimestriellement et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

Ci-dessous la répartition du chiffre d'affaires et de la marge brute par produits :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024		31 mai 2023	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	356 306	64 597	428 372	76 765
Maisons individuelles	33 262	6 101	32 612	7 117
TOTAL LOGEMENTS	389 568	70 698	460 984	83 882
Tertiaire	54 444	23 735	380 969	55 215
Gestion de résidences	4 040	1 602	3 190	882
Autres	4 443	1 491	3 706	1 682
TOTAL	452 496	97 525	848 849	141 661

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Note 3.3. Charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	31 mai 2024				31 mai 2023			
	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total
Charges commerciales	4 265	4 641	1 451	10 356	8 522	4 295	1 669	14 487
Charges administratives	13 442	5	14 277	27 725	11 304	12	19 070	30 386
Charges techniques et service après-vente	8 886		1 144	10 030	10 191		1 102	11 293
Charges développement et programmes	9 896	- 0	5 010	14 906	9 892		7 861	17 753
TOTAL DES CHARGES OPÉRATIONNELLES	36 489	4 646	21 881	63 017	39 909	4 307	29 703	73 919

Salaires et charges sociales

Les salaires et charges sociales s'élèvent à 36,5 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 39,9 millions d'euros au 31 mai 2023. Cette baisse provient essentiellement de la baisse du nombre de salariés qui passent de 817 ETP au 31 mai 2023 à 708 ETP au 31 mai 2024 (note 4.1)

Autres charges commerciales

Les autres charges commerciales restent stables à 6,1 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 6,0 millions d'euros en 2023.

Autres charges administratives

Les autres charges administratives s'élèvent à 14,3 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 19,1 millions d'euros en 2023, principalement en raison de la diminution de 2,5 millions d'euros des charges calculées. Cette baisse inclut une diminution des dépréciations d'actifs circulants de 3,8 millions d'euros, une diminution des dotations aux amortissements d'immobilisations de 0,3 million d'euro, et une baisse des indemnités de fin de carrières de 0,5 million d'euros. Parallèlement, il y a eu une hausse des provisions pour risques et charges de 2,1 millions d'euros.

Autres charges techniques et service après-vente

Les autres charges techniques et service après-vente restent stables à 1,1 million d'euros au 31 mai 2024.

Autres charges développement et programmes

Les autres charges de développement et programmes s'élèvent à 5,0 millions d'euros au 31 mai 2024, contre 7,9 millions d'euros en 2023. Cette diminution reflète une baisse des risques liés aux nouveaux projets, avec une hausse de la charge d'abandon de projet de 4,1 millions d'euros, une réduction des provisions pour dépréciation de stocks de nouveaux projets de 3,9 millions d'euros, et une diminution des autres charges calculées (hors dépréciation de stocks de nouveaux projets) de 2,7 millions d'euros.

Note 3.4. Stocks

Les « nouveaux projets » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains, les honoraires de conception, les frais de développement fonciers et tous les autres frais engagés au titre des projets.

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des VRD (Voirie Réseaux Divers), le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, peuvent être incorporés aux stocks.

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024			30 novembre 2023		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Nouveaux projets	90 592	-26 954	63 638	97 926	-27 882	70 044
Programmes en cours	369 661	-3 762	365 899	349 337	-5 754	343 583
TOTAL STOCKS	460 253	-30 716	429 537	447 263	-33 636	413 627

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2023	Dotations	Reprises	31 mai 2024
Nouveaux projets	27 882	8 596	-9 524	26 954
Programmes en cours	5 754	733	-2 724	3 762
TOTAL DÉPRECIATIONS STOCKS	33 636	9 329	-12 248	30 716

Les stocks bruts de dépenses de nouveaux projets sont en baisse de 7,3 millions d'euros.

La provision sur les dépenses de nouveaux projets correspond à la dépréciation des dépenses de projets n'ayant pas fait l'objet d'une décision formelle d'abandon mais dont le développement est incertain. Les reprises de provisions pour dépréciation comptabilisées correspondent à hauteur de 3,7 millions d'euros à des reprises non utilisées sur des dépenses dont le développement jugé incertain a pu être lancé, le solde correspondant à des

dépenses engagées qui ont été constatées en charges sur des projets abandonnés.

Les stocks bruts de programmes en cours ont augmenté de 5,8% sur le semestre pour un montant de 20,3 millions d'euros.

Les provisions sur les programmes en cours correspondent aux provisions sur des terrains acquis non développés et à des soldes de provisions pour perte à terminaison sur des programmes en cours de développement.

Note 3.5. Créances clients et autres créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- les actifs de contrats correspondent l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice moins les appels de fonds. Ces créances sont non exigibles.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur contractuelle. Les créances font l'objet d'un examen des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour pertes attendues est constituée. Le Groupe considère que le risque de crédit (perte à maturité) est non significatif, dans la mesure où l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024			30 novembre 2023		
	Brut	Dépréciation	Net 2024	Brut	Dépréciation	Net 2023
Actifs sur contrats en VEFA	325 903		325 903	396 928		396 928
Autres créances clients	72 477	-480	71 997	98 553	-376	98 177
CRÉANCES CLIENTS ET ACTIFS SUR CONTRAT	398 380	-480	397 900	495 481	-376	495 106
État - TVA	136 600		136 600	154 059		154 059
Avances et acomptes	1 077		1 077	1 164		1 164
Comptes courants d'associés	14 209		14 209	13 004		13 004
Autres créances financières			0			0
Créances notaires	2 140		2 140	3 434		3 434
Paiements d'avance	1 923		1 923	338		338
Autres	22 571	-4 771	17 799	17 952	-4 566	13 386
TOTAL AUTRES CRÉANCES	178 520	-4 771	173 748	189 951	-4 566	185 385
ÉTAT - IMPÔT COURANT	1 761		1 761	0		0
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	578 661	-5 251	573 410	685 432	-4 941	680 490

L'ensemble des « Créances clients » et « Autres créances » est à échéance à moins d'un an.

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31 mai 2024
Créances clients	376	113	-9		480
Autres créances et TVA	4 566	209	-3		4 771
TOTAL	4 941	322	-12	0	5 251

Au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de dotations ou de reprises de provisions significatives concernant les créances clients et les autres créances.

Note 3.5.1. Créances clients et actifs de contrats

Les créances clients nettes de 397,9 millions d'euros se décomposent de la façon suivante :

- Valeur des actifs sur contrats en VEFA pour 325,9 millions d'euros,
- encours des appels de fonds pour 70,1 millions d'euros (après dépréciation),
- autres créances clients pour 2,3 millions d'euros.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte en VEFA ou en CPI mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 31 mai 2024 à 1,2 milliard d'euros.

Les passifs sur contrats en VEFA s'élèvent à 152,2 millions d'euros en 2024 contre 62,2 millions d'euros en 2023. Ils sont inscrits au passif dans la rubrique autres dettes.

Le notaire rédacteur de l'acte étant, en règle générale, tenu de s'assurer au moment de la signature que le financement de la vente est assuré, les provisions pour dépréciation des créances clients sont peu fréquentes.

Les créances au-delà de 90 jours comprennent essentiellement des retards de règlement sur des appels de fonds de lots non encore livrés aux acquéreurs. Les créances sur lesquelles le groupe considère qu'il existe un risque de non recouvrabilité sont provisionnées à hauteur de 0,5 million d'euros.

Les conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci.

Au 31 mai 2024, l'antériorité des appels de fonds est la suivante :

(en millions d'euros)	31 mai 2024		30 novembre 2023	
	en valeur	en %	en valeur	en %
• Non exigible	6,8	8,9%	6,0	6,3%
• Moins de 30 jours	57,6	74,9%	75,0	77,8%
• de 30 à 60 jours	8,2	10,7%	11,3	11,7%
• de 60 à 90 jours	0,9	1,1%	0,8	0,8%
• Au-delà de 90 jours	3,4	4,4%	3,2	3,3%
TOTAL DES APPELS DE FONDS	77,0		96,3	

Note 3.5.2. État – TVA

Le poste "TVA" intègre au 31 mai 2024 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrées à hauteur de 32,6 millions (42,9 millions d'euros au 30 novembre 2023), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 77,5 millions d'euros (86,3 millions d'euros au 30 novembre 2023) et les crédits de TVA à hauteur de 26,4 millions d'euros (24,8 millions d'euros au 30 novembre 2023).

Note 3.5.3. Comptes-courants d'associés

Ce poste reflète la quote-part de perte affectée aux associés minoritaires et non réglée au 31 mai 2024 sur les opérations consolidées en Intégration Globale. Une provision a été constituée à hauteur de 8,5 millions d'euros destinée à couvrir les comptes-courants d'associés débiteurs présentant un risque d'irrecouvrabilité (voir note 8.1 "Provisions").

Note 3.5.4. Autres

Le poste "Autres" comprend notamment les éléments suivants : une créance de prêt vis-à-vis d'un associé d'un montant de 1,2 million d'euros, totalement provisionnée en raison d'un litige en cours entre le groupe et cet associé.

- un versement au titre du redressement Urssaf d'un montant de 1,8 million d'euros, totalement déprécié.
- des acomptes de primes d'assurances versées en 2023/2024 pour un montant de 4,3 millions d'euros.
- une créance vis-à-vis de ETPE PROMOTION d'un montant de 0,7 million d'euros, remboursable par prélèvement sur les honoraires à facturer par l'associé.

Note 3.6. Détail de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

(en milliers d'euros)	30 novembre 2023	Variation de BFR du TFT	Variation de périmètre	Autres variations du BFR	31 mai 2024
Stocks	413 627	16 065		-156	429 537
Clients et actifs de contrats	495 106	-96 623	-582		397 900
Fournisseurs	-942 767	72 835	429	-2 075	-871 578
Autres actifs et passifs d'exploitation	-27 927	-67 512	-440	6	-95 873
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION (TFT)	-61 960	-75 236	-593	-2 225	-140 014
Impôt courant	-18 856	20 674		-718	1 100
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-80 816	-54 562	-593	-2 943	-138 914

La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'état des flux de trésorerie de sur l'exercice 2024 est de -75,2 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2023. La variation du Besoin en Fonds de Roulement total (y compris impôts courants) s'élève à -58,1 millions d'euros.

Note 3.7. Gestion du risque de contrepartie

Les risques de contrepartie pour le groupe portent potentiellement sur les fournisseurs/sous-traitants, sur les comptes clients et les contreparties bancaires.

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait pas avoir de conséquences significatives sur l'activité. Kaufman & Broad considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le très grand nombre de clients et par le fait que les ventes sont signées exclusivement devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été, en règle générale, préalablement obtenu.

Le risque crédit attaché au client est géré au niveau de chaque agence et supervisé par le siège. Du fait de son activité, le groupe est faiblement exposé au risque de défaillance de clients. L'ancienneté des créances clients est revue mensuellement.

Le groupe place ses disponibilités, quasi-disponibilités et ses titres de placement auprès d'institutions financières de premier rang.

Le groupe Kaufman & Broad conclut des contrats de taux d'intérêt avec des institutions financières de premier rang.

Certains programmes sont développés par le groupe sur la base d'une participation en capital et en compte-courant d'associés extérieurs à Kaufman & Broad. En raison notamment de la situation économique et financière, certains partenaires du groupe associés dans les opérations en co-promotion peuvent être défaillants dans la réalisation du programme immobilier et peuvent ne pas pouvoir honorer leurs engagements, entraînant pour la société l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés.

Note 4. Rémunérations et avantages au personnel

Note 4.1. Frais de personnel

Les frais de personnel inscrits à l'effectif des sociétés du groupe se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Salaires (hors IDR et abondement)	-23 568	-26 528
Indemnités Départ en Retraites : prestations servies	-125	-9
Abondement	-675	-651
SALAIRES	-24 368	-27 188
Charges relatives aux stocks-options	-901	-931
TRAITEMENT ET SALAIRES	-25 269	-28 119
Charges sociales	-12 121	-12 721
Taxes sur salaires	-627	-721
charges sociales Indemnités Départ en Retraites	-59	-65
CHARGES SOCIALES ET TAXES	-12 807	-13 507
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	-38 076	-41 626
Effectif moyen (équivalent temps plein)	708	817

Note 4.2. Provisions pour indemnités de fin de carrière

Le groupe n'a pas d'autre engagement que les indemnités de fin de carrière qui font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du groupe.

L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant.

La méthode actuarielle utilisée correspond à la méthode des unités de crédits projetées. Cette méthode consiste à évaluer, pour chaque salarié, le montant de l'indemnité correspondant au salaire projeté en fin de carrière, et aux droits appliqués à l'ancienneté acquise à la date de l'évaluation. Le montant de l'indemnité, ainsi évaluée, est actualisé et probabilisé avec la table de mortalité et la table de rotation du personnel.

Les écarts actuariels sont intégralement et directement comptabilisés en autres éléments du résultat global au cours de la période dans laquelle ils surviennent.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux des obligations "Corporate" de catégorie "AA" (valeur déterminée par l'indice IBOXX) de 3,50 % ;
- taux moyen de progression des salaires : 3,80% pour les salariés de moins de 40 ans et 2,20 % pour les salariés âgés de 40 ans et plus ;
- taux d'inflation sur le long terme : 2,00% ;
- âge de départ en retraite de 64 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- taux de turnover annuel moyen de : 9,8% pour les cadres et 7,1% pour les non cadres sachant qu'un taux différencié calculé sur la

moyenne des trois derniers exercices a été appliqué par tranche d'âge (pour notre clôture semestrielle, les données de turnover retenues sont identiques à celles retenues pour le clôture de l'exercice 2023).

Le taux d'actualisation retenu par la société en fonction des conditions de marché s'appuie sur des obligations de durée semblable à la durée estimée des obligations au titre des avantages au personnel.

Il n'y a pas d'actifs de couverture sur les plans d'indemnités de fin de carrière.

Cette provision intègre les charges sociales que la société devrait régler si elle impose la mise à la retraite des salariés conformément à la législation sociale en vigueur.

Le tableau ci-dessous présente le détail des composantes de la charge de l'exercice au titres des indemnités de fin de carrière :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-411	-165
Coût financier	85	155
Charge comptabilisée dans le compte de résultat	-326	-10

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

L'évolution de la provision est la suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Passif net à l'ouverture	5 417	5 491
Coût de l'exercice	269	113
Prestations versées	-595	-123
Variation de périmètre	0	0
Écarts actuariels (comptabilisés en autres éléments du résultat global)	-20	-64
Passif net à la clôture	5 071	5 417

Le montant total des écarts actuariels au 31 mai 2024 s'élève à - 20 milliers d'euros contre un produit de 64 milliers d'euros au 30 novembre 2023. Cette variation provient de la mise à jour du taux d'actualisation.

Le passif net évoluerait au 31 mai 2024 à 5 200 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,35 % et à 4 947 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,85 %.

L'historique de l'engagement des pertes et gains actuariels générés se décline comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023	30 novembre 2022	30 novembre 2021	30 novembre 2020
Engagement	5 071	5 417	5 491	6 648	7 119
Actifs financiers	-	-	-	-	-
COUVERTURE FINANCIÈRE	5 071	5 417	5 491	6 648	7 119
Pertes et (gains) actuariels générés sur l'engagement	-20	-64	-1 370	-628	-555

Note 4.3. Paiements en actions

Conformément à la norme IFRS 2 "Paiement fondé sur des actions", les options d'achat et de souscription d'action, les offres réservées aux salariés et les attributions d'actions gratuites portant sur des actions Kaufman & Broad accordées aux salariés et aux mandataires sociaux du groupe sont évaluées à la date d'octroi.

Le groupe valorise l'avantage accordé aux salariés à la juste valeur à la date d'attribution des droits. La valeur des options d'achat et de souscription d'actions et des actions gratuites est notamment fonction du prix d'exercice et de la durée de vie de l'option, du prix actuel des actions sous-jacentes, de la volatilité attendue du prix de l'action, des dividendes attendus sur les actions, de la probabilité d'exercice de l'option et du taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option. Cette valeur est enregistrée dans les charges administratives linéairement entre la date d'attribution et la date d'acquisition des actions avec une contrepartie directe en capitaux propres.

Note 4.3.1. Plans d'attribution d'actions gratuites

Sur l'exercice, le Conseil d'administration a décidé la mise en œuvre de 3 nouveaux plans d'actions gratuites le 15 février 2024 dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 4 mai 2023.

Plan d'actions gratuites	Février 2021 Plan 2	Février 2022 Plan 1	Février 2022 Plan 2	Février 2023 Plan 1	Février 2023 Plan 2	Février 2024 Plan 1	Février 2024 Plan 2	Février 2024 Plan 3
Date d'autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire	5-mai-20	6-mai-21	6-mai-21	5-mai-22	5-mai-22	4-mai-23	4-mai-23	4-mai-23
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	146 351	250 000	112 947	250 000	111 978	250 000	124 920	114 920
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	26-févr.-21	25-févr.-22	25-févr.-22	24-févr.-23	24-févr.-23	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24
Nombre de bénéficiaires	1	814	1	823	1	640	1	633
Types d'actions	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes
Nombre d'actions gratuites attribuées	10 000	137 053	10 000	138 022	10 000	125 080	10 000	21 430
Actions devenues caduques	3500	36 731	0	31 685	0	3870	0	590
Actions en cours au 30 novembre 2024	0	100 322	10 000	106 337	10 000	121 210	10 000	20 840
Cours le jour de l'attribution	36,55 €	33,00 €	33,00 €	28,95 €	28,95 €	30,05 €	30,05 €	30,05 €
Date d'acquisition	26-févr.-24	25-févr.-24	25-févr.-25	24-févr.-25	24-févr.-26	15-févr.-26	15-févr.-27	15-janv.-25
Date de disponibilité	26-févr.-25	25-févr.-26	25-févr.-26	24-févr.-27	24-févr.-27	15-févr.-28	15-févr.-28	15-févr.-28
Juste valeur initiale du plan	189 985	2 504 590	186 241	2 224 160	168 581	2 075 171	203 642	434 281
Données entrées dans le modèle :	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial
• prix d'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
• dépréciation d'illiquidité des titres (% du prix à terme)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	1,85 € à 2,5 € par action	1,95 € par action	1,95 € par action	2,10 € à 2,40 € par action	2,10 € à 2,40 € par action	1,00 € à 2,40 € par action	1,00 € à 2,40 € par action	1,00 € à 2,40 € par action
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	-0,46% à -0,52%	de -0,33% à 0,10%	de -0,33% à 0,10%	de 3,30% à 3,45%	de 3,30% à 3,45%	de 2,83% à 3,45%	de 2,83% à 3,45%	de 2,83% à 3,45%
• taux de prêt/emprunt des titres								
• taux d'actualisation du prix à terme	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps
• taux de turnover		0% pour le Président, 14,63% pour les dirigeants clés		0% pour le Président, 11,69% pour les dirigeants clés		0% pour le Président, 14,96% pour les dirigeants clés		0% pour le Président, 14,96% pour les dirigeants clés
	0% pour le Président	18,47%/an pour les autres	0% pour le Président	22,15%/an pour les autres	0% pour le Président	25,92%/an pour les autres	0% pour le Président	25,92%/an pour les autres

Les plans d'attributions d'actions gratuites ont généré une charge sur le premier semestre 2024 de 0,9 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contrepartie en capitaux propres

(en milliers d'euros)	Plan 26/2/21 n°2	Plan 25/2/22 n°1	Plan 25/2/22 n°2	Plan 24/2/23 n°1	Plan 24/2/23 n°2	Plan 24/2/23 n°1	Plan 24/2/23 n°2	Plan 24/2/23 n°3	Total
Valorisation initiale	190	2505	186	2224	169	2075	204	434	7987
Charge de la période	-51	182	31	337	28	293	20	61	901

Note 5. Immobilisations incorporelles et corporelles

Note 5.1. Goodwill

Les goodwill sont déterminés à la date de prise de contrôle. La comptabilisation du regroupement d'entreprises est finalisée durant la période d'évaluation, soit 12 mois à compter de la date de la prise de contrôle. L'impact des variations de pourcentage ultérieur sans effet sur le contrôle est constaté en capitaux propres. La dette liée à une clause d'ajustement de prix est comptabilisée à la juste valeur dès la date d'acquisition. Toute modification de la juste valeur de la dette est en général enregistrée en résultat.

Les principaux goodwill des sociétés consolidées par Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) s'analysent de la façon suivante :

(valeur nette en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Île-de-France	8 346	8 346
Kaufman & Broad Sud-Ouest - Secteur Ouest	47 287	47 287
Serge Mas Promotion	150	150
Résidences Bernard Teillaud - Secteur Est	12 878	12 878
TOTAL GOODWILL	68 661	68 661

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Solde en début de période	68 661	68 661
Augmentation		
Perte de valeur		
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	68 661	68 661

Les goodwill ont fait l'objet de tests de perte de valeur au 30 novembre 2023 conformément aux principes décrits à la note 5.6 « Pertes de valeurs sur actifs immobilisés ». Ils ont permis de conclure à l'absence de dépréciation. La valeur recouvrable retenue a été basée sur la valeur d'utilité. Le groupe n'ayant pas identifié d'indices de pertes de valeur, et les marges prévisionnelles des opérations demeurant globalement inchangées, les goodwill n'ont pas été testés au 31 mai 2024.

Note 5.2. Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement la valorisation des marques et logos Kaufman & Broad. La durée de vie de cet actif est indéterminée et ne fait donc pas l'objet d'amortissement mais l'objet d'un test de perte de valeur annuellement ou dès identification d'indicateur de perte de valeur.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des frais développement de logiciels et des logiciels qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de production et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, laquelle n'excède généralement pas 5 ans.

Les autres immobilisations incorporelles se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024			30 novembre 2023
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422		80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	52 605	-40 720	11 885	12 007
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	133 027	-40 720	92 307	92 429

Aucun test sur la marque n'a été réalisé à fin mai 2024 en l'absence d'indice de perte de valeur

L'évolution de la valeur nette des immobilisations incorporelles s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Solde en début de période	92 429	91 899
Entrée de périmètre		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1 836	4 347
Cession, mises au rebut et variation de périmètre		
Dotations aux amortissements	-1 943	-3 847
Autres mouvements	-15	30
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	92 307	92 429

Les acquisitions d'immobilisations incorporelles et la dotation aux amortissements ne portent que sur les logiciels informatiques.

Note 5.3. Droits d'utilisations (IFRS 16)

Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

La norme IFRS 16 institue la comptabilisation d'un droit d'utilisation et d'une dette locative à la mise en place de chaque contrat de location, à l'exception possible des contrats de location à court terme (d'une durée inférieure ou égale à 12 mois) et des contrats de location d'actifs de faible valeur. Ainsi, une dette de location est comptabilisée au bilan dès l'origine du contrat pour la valeur actualisée des paiements futurs.

Ces contrats sont enregistrés en « dettes locatives à long terme » et « dettes locatives à court terme » au passif avec inscription à l'actif en « droits d'utilisation relatifs aux contrats de location ». Ils sont amortis sur la durée de location retenue qui correspond en général à la durée exécutoire du contrat, sauf si celle-ci a été réestimée en fonction d'une approche économique permettant de déterminer la durée d'utilisation raisonnablement certaine.

L'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location impacte la rubrique Droits d'Utilisation pour un montant brut de 44,5 millions d'euros au 31 mai 2024.

Les hypothèses retenues pour l'estimation comptable sont :

- Durée des baux : échéance contractuelle finale du bail, soit pour les baux 3/6/9 la durée retenue est de 9 ans
- Taux d'actualisation retenu compte-tenu de financement centralisé du groupe : utilisation d'un taux d'endettement proche du taux net publié

Contrats antérieurs à 2022 :

- Contrats avec durée de location égale ou inférieur à 48 mois : 1,5 %
- Contrats avec durée de location supérieure à 48 mois : 3,0 %

Nouveaux contrat 2022 :

- Contrats avec durée de location égale ou inférieur à 48 mois : 1,5 %
- Contrats avec durée de location supérieure à 48 mois : 6,0 %

(en milliers d'euros)	30-nov.-23	Acquisitions	Amortissements	Autres mouvements	31-mai-24
Batiments *	50 131	14 481		132	64 745
Boutiques	1 507	99			1 606
Véhicules	1 965				1 965
Matériel informatique	0				0
TOTAL DROITS D'UTILISATION BRUT	53 603	14 580	0	132	68 316
Batiments	-17 331		-3 888		-21 219
Boutiques	-826		-131		-958
Véhicules	-1 438		-241		-1 679
Matériel informatique	0				0
TOTAL DROITS D'UTILISATION AMORT.	-19 595	0	-4 261	0	-23 855
TOTAL DROITS D'UTILISATION VALEUR NETTE	34 009	14 580	-4 261	132	44 461

* Le flux d'acquisition de 14,5 Millions d'euros correspond pour 8,6 millions d'euros aux droits relatifs aux Résidences Etudiantes apportées à la co-entreprise entre Kaufman & Broad et de la Banque des Territoires sur l'activité résidentielle étudiante, le solde découlant des renouvellements de contrats existants.

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Note 5.4. Immeubles de Placements (IAS40 et IFRS13)

La norme IAS40 laisse le choix de la méthode comptable des actifs classés en immeuble de placement entre le modèle de la juste valeur et le modèle du coût. Le Groupe applique le modèle de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement. La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu de la vente d'un actif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date de l'évaluation. La juste valeur est réalisée selon l'IFRS 13.

Au 31 mai 2024, K&B signe un accord d'apport d'actifs en nature de titres des sociétés SCI Amiens Étudiants et SCI Gagny Etudiants dans le cadre de la création de la société KETB Etudiants contrôlée conjointement avec la Banque des Territoires. L'impact de cette opération a généré une plus value de 3,4 Millions d'euros inscrite sur la ligne résultat opérationnel non courant et a entraîné la déconsolidation des immeubles de placements.

(en milliers d'euros)	30 mai 2024	30 novembre 2023
SOLDE IMMEUBLE DE PLACEMENT OUVERTURE	19 529	19 876
Acquisitions d'immobilisations corporelles	377	942
Cessions, mises au rebut et autres mouvements	-19 906	-1 290
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES FIN DE PÉRIODE	0	19 528

Note 5.5. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

L'amortissement est calculé en fonction des rythmes de consommation des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, sous déduction le cas échéant d'une valeur résiduelle.

À ce titre, le mode linéaire est en général retenu sur les durées suivantes :

- Agencements, aménagements, installations : 9 ans ;
- Matériel de chantier : 5 ans ;
- Matériel de transport : 5 ans ;
- Matériel de bureau : 5 ans ;
- Mobilier de bureau : 10 ans ;
- Matériel informatique : 3 ans.

Les immobilisations corporelles se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024				30 novembre 2023
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Provisions pour dépréciation	Valeur nette	Valeur nette
Agencements Installations	15 850	-9 426		6 424	6 948
Autre immobilisations corporelles	13 922	-11 092		2 830	3 135
En cours	109			109	92
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	29 882	-20 518	0	9 364	10 174

Les autres immobilisations corporelles intègrent les agencements et mobilier de bureau du siège social et des différentes agences du groupe.

L'évolution de la valeur des immobilisations corporelles s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES OUVERTURE	29 726	29 209
Acquisitions d'immobilisations corporelles	270	1 408
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	-114	-890
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES FIN DE PÉRIODE	29 882	29 726
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR OUVERTURE	-19 552	-18 139
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	114	776
Dotations aux amortissements (nettes de reprises)	-1 100	-2 189
Dotations aux provisions pour dépréciation (nettes de reprises)	20	0
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR FIN DE PÉRIODE	-20 518	-19 552
SOLDE NET DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	9 364	10 174

Note 5.6. Pertes de valeurs sur actifs immobilisés

Unités Génératrices de Trésorerie

Les Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) constituent des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. Les UGT retenues par le groupe Kaufman & Broad sont les suivantes (liste complète) :

Secteur Ile de France

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France

Secteur Ouest

- Kaufman & Broad Sud-Ouest ;
- Kaufman & Broad Ouest ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;

Secteur Est

- Résidences Bernard Teillaud ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Kaufman & Broad Flandres ;
- Kaufman & Broad Est.

Secteur Immobilier d'Entreprise et Logistique

- Kaufman & Broad Immobilier d'entreprise et Logistique

Test de dépréciation

S'agissant des *goodwill* et immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, des tests de dépréciation sont réalisés au minimum une fois par an afin de s'assurer que la valeur nette comptable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles non amortissables, affectés à chacune des UGT ou à chacun des groupes d'UGT, est au moins égale à la valeur recouvrable.

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur recouvrable apparaît inférieure à leur valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs (Unité Génératrice de Trésorerie) en comparant leur valeur recouvrable et leur valeur nette comptable.

La nécessité de constater une perte de valeur est appréciée par comparaison entre la valeur comptable des actifs et passifs des UGT et leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur nette des coûts de sortie est déterminée comme la meilleure estimation de la valeur de vente nette des coûts de sortie lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes. Cette estimation est déterminée sur la base des informations de marché disponibles en considérant les situations particulières.

La valeur d'utilité retenue par Kaufman & Broad correspond au cumul des cash-flows libres actualisés sur une durée de 5 ans avec une valeur terminale.

Au 31 mai 2024, le groupe maintient ses objectifs de prévisions établis sur la période 2023-2027. En l'absence d'indicateurs de perte de valeur, aucun test n'a été réalisé.

Note 6. Financements et instruments financiers

Note 6.1. Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont classés et évalués au coût amorti. Il s'agit principalement des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés.

Les passifs financiers sont classés en trois catégories et comprennent :

- les emprunts au coût amorti ;
- les passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat ;
- les passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par autres éléments du résultat global

Emprunts et passifs financiers courants et non courants

Les frais de transaction, qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier, viennent en diminution de ce passif financier. Ces frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passifs courants.

Instruments financiers dérivés

Kaufman & Broad est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous. Il n'existe pas d'instrument dérivés dans les comptes au 31 mai 2023

Instruments de couverture de flux de trésorerie

Le groupe utilise uniquement des instruments de couverture de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de flux de trésorerie consiste en une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple les flux d'intérêts de la dette à taux variable) et qui affecterait le résultat net présenté ;
- la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée en autres éléments du résultat global. La variation de valeur de la part inefficace de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat en charges financières. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts. Il n'existe pas d'instrument de couverture au 31 mai 2023.

Fournisseurs et autres dettes

La majorité des positions incluses dans les comptes consolidés (85%) sont présentées à leur valeur comptable, étant donné leur caractère à court terme. En revanche, les 15% restants, qui sont de nature à moyen-long terme, sont présentés à leur valeur de marché actualisée.

Note 6.1.2. Valeur comptable et juste valeur des actifs et passifs financiers par catégories

(en milliers d'euros)	31 mai 2024				30 novembre 2023			
	Juste valeur par résultat	Juste valeur par capitaux propres	Coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur par résultat	Juste valeur par capitaux propres	Coût amorti	Valeur au bilan
Actifs financiers								
Autres actifs financiers non courants			2 565	2 565			2 533	2 533
Créances clients et actifs de contrats			397 900	397 900			495 106	495 106
Autres créances courants			173 749	173 749			185 385	185 385
Etat impôt courant			1 761	1 761			0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	328 851			328 851	350 044			350 044
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	328 851		575 975	904 826	350 044		683 024	1 033 067
Passifs financiers								
Emprunts et dettes financières			103 952	103 952			169 540	169 540
Dettes de loyers IFRS16			49 530	49 530			39 244	39 244
Dettes Put minoritaires		3 722		3 722		3 667		3 667
Dettes fournisseurs			871 579	871 579			942 767	942 767
Etat impôt courant			661	661			18 856	18 856
Autres dettes courants et passifs de contrats			269 622	269 622			213 311	213 311
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	3 722	1 295 343	1 299 065	0	3 667	1 383 718	1 387 385

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser selon trois niveaux, les techniques de valorisation pour déterminer la juste valeur. Les catégories sont les suivantes :

- Niveau 1 : référence directe à des prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : Données d'entrée, autres que les prix cotés inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : Données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui sont fondées sur des données non observables.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024			30 novembre 2023		
	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau
Actifs						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	328 851	328 851	1	350 044	350 044	1
TOTAL ACTIFS	328 851	328 851		350 044	350 044	
Passifs						
Emprunts obligataires	100 000	100 000	3	150 000	150 000	3
Facilités de crédit utilisées	3 095	3 095	3	4 203	4 203	3
Autres emprunts et crédit-bail	857	857	3	15 337	15 337	3
Frais d'émission			3			3
Juste valeur des dérivés						
TOTAL PASSIFS (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS16)	103 952	103 952		169 540	169 540	
Dettes de loyers IFRS16	49 530	49 530	3	39 244	39 244	3
Dettes Put minoritaires	3 722	3 722	3	3 667	3 667	3
TOTAL PASSIFS	157 204	157 204		212 452	212 452	

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Prêts et créances

Le groupe considère que la valeur au bilan de la trésorerie, des créances clients ainsi que des dettes fournisseurs est la valeur la plus représentative de leur valeur de marché en raison du fort degré de liquidité de ces postes.

Dettes au coût amorti

A l'exception de l'emprunt obligataire, les dettes financières sont à taux variable, le groupe considère que leur juste valeur est proche de leur valeur comptable.

Note 6.1.3. Endettement financier brut

L'endettement financier brut est constitué 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.

L'endettement financier brut par nature

Au 31 mai 2024, l'endettement financier brut se compose comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024			30 novembre 2023
	Courant	Non courant	Total	
Emprunt obligataire ^(a)	100 000A	0	100 000	150 000
Facilités de crédit utilisées	3 001	0	3 001	4 203
Autres emprunts et crédit-bail ^(b)	0	951	951	15 337
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUT MINORITAIRES)	103 001	951	103 952	169 540
Dettes de loyers ifrs16	8 710	40 820	49 530	39 244
Dettes financière sur Put minoritaires	0	3 722	3 722	3 667
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	111 711	45 492	157 204	212 451

(a) Les emprunts obligataires mis en place en mai 2017 ont les échéances suivantes : la tranche de 50 millions d'euros est à échéance in fine 2024 et la tranche de 100 millions d'euros est à échéance in fine 2025.

(b) En 2022, le groupe a contracté un nouvel emprunt pour un montant de 12,3 m€ affecté à la nouvelle activité d'exploitation de résidences. L'association de Kaufman & Broad et de la Banque des Territoires sur l'activité résidentielle étudiante a entraîné la déconsolidation de cette dette au 31 mai 2024.

Au 31 mai 2024, le groupe utilise 100 millions d'emprunt obligataire.

Emprunt obligataire

Le 18 mai 2017, Kaufman & Broad a procédé dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en Europe, à l'émission de son premier emprunt obligataire de type « Euro PP » d'un montant de 150 millions d'euros. Ce placement privé se décompose en une tranche de 50 millions d'euros à 7 ans (échéance mai 2024) à taux fixe annuel de 2,879% remboursé au 31 mai 2024, et une tranche de 100 millions d'euros à 8 ans (échéance mai 2025) à taux fixe annuel de 3,204% payable au 31 mai de chaque année.

Cette transaction a permis en outre au groupe de diversifier ses sources de financements, de bénéficier de conditions de marchés favorables, et d'allonger substantiellement la maturité moyenne de sa dette.

L'aménagement des ratios financiers

Pour les semestres comptables à compter de novembre 2017, jusqu'au remboursement de l'emprunt obligataire, le groupe est soumis au respect de deux ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de semestre *	Seuil au 31 mai 2024
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	< ou = 3,0
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	< ou = 2,5

(1) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

- (a) La dette financière s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors bilan ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins-values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) ;

- (a) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2016 + résultat consolidé cumulé du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré.

* Ces ratios cesseront de s'appliquer à compter de l'obtention par la société d'une notation d'au moins BBB- par Standard & Poor's et/ou de Baa3 par Moody's et/ou BBB- par Fitch. Au cours de l'exercice 2023, L'agence de notation internationale Fitch a confirmé à Kaufman & Broad S.A sa notation Investment Grade BBB- avec perspectives stables. Fitch évoque notamment le solide modèle économique de Kaufman & Broad et son niveau élevé de Cash-Flow, favorisé par un besoin en fonds de roulement limité dans le cycle des projets. Kaufman & Broad est à ce jour le seul pur promoteur d'Europe continentale à bénéficier d'une notation Investment Grade. Cette note illustre la solidité de la structure financière du groupe, son efficacité opérationnelle et sa stratégie d'investissements maîtrisée dans les résidences gérées)

Contrat de Crédit Senior

Kaufman & Broad SA a signé un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 250 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans le 31 janvier 2019. La mise en place de cette ligne Corporate permet à la société d'allonger la maturité de ses ressources et d'en améliorer le coût, tout en donnant une plus grande flexibilité d'utilisation selon les besoins et opportunités, en complément de sa trésorerie disponible. L'option de prorogation du contrat d'une année tel qu'initialement prévu dans le contrat signé en janvier 2019 portant la maturité au 31 janvier 2025 a été autorisée par les prêteurs en mai 2020.

En conséquence, le groupe dispose au 31 mai 2024 de crédits syndiqués composés d'une ligne de crédit renouvelable (le "Crédit Renouvelable") d'un montant en principal de 250 millions d'euros. Au 31 mai 2024, cette ligne n'est pas tirée.

Par ailleurs, le Contrat de Crédit Senior 2019 prévoit que la Marge applicable à chaque Avance considérée sera déterminée (i) en fonction du niveau du Ratio de Levier Financier applicable à chaque date de test et (ii) en fonction des niveaux des Critères RSE Annuels, un mécanisme incitatif positif comme négatif sera appliqué sur la marge applicable en cours.

L'aménagement des ratios financiers

Pour les semestres comptables à compter de novembre 2018, jusqu'à l'échéance du Contrat de Crédit Syndiqué, le groupe est soumis au respect de deux ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de semestre **	Seuil au 31 mai 2024
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	< ou = 3,0
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	< ou = 2,0

(1) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

- (a) La dette financière s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors bilan..
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins-values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) ;

- (a) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2017+ résultat consolidé cumulé du 1^{er} décembre 2017 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1^{er} décembre 2017 à la fin du trimestre considéré.

** Kaufman & Broad a annoncé avoir signé en date du 10 juillet 2024, un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 200 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans. Ce crédit se substitue au contrat de crédits syndiqué « RCF 2019 » existant d'un montant de 250 millions d'euros dont l'échéance était fixée à janvier 2025. Par suite du remboursement intégral de sa ligne RCF 2019.

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Ligne RCF non utilisée	250 000	250 000

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Variation de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)	31 mai 2024
Endettement financier brut au 30 novembre 2023 (hors dette de loyers ifrs16 et dette put minoritaires)	169 540
Variation des autres emprunts ^(a)	-64 480
Variation des facilités de crédits	-1 108
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2024 (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUT MINORITAIRES)	103 952
DETTE DE LOYER IFRS16 ET DETTE SUR PUT MINORITAIRES AU 30 NOVEMBRE 2023	42 911
Variation de la dette Put minoritaires	55
Variation de la dette de loyers ifrs16	10 286
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2024	157 204

(a) Ce montant intègre le paiement des intérêts courus.

Note 6.1.4. Endettement financier net

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des disponibilités et dépôts à vue et des équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s'agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et Fonds Commun de Placement monétaires et certificats de dépôt).

À chaque arrêté, les placements à court terme sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

La trésorerie et équivalents de trésorerie du groupe se décomposent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Banques et caisses disponibles ^(a)	49 739	170 120
Placements court terme et dépôts à terme	278 095	179 263
Soldes réservataires ^(b)	1 017	661
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	328 851	350 044

(a) Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le paiement de toute somme due par les sociétés de programmes à leurs associés ne peut intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont les sociétés de programmes auront la libre disposition au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de construction.

(b) Les soldes réservataires représentent les 5% de dépôts versés par les clients à la signature de leur réservation sur un compte bancaire séquestre. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature de l'acte de vente notarié.

Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut, tel que défini ci-dessus, diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les éléments bilanciaux contributifs à l'endettement financier net sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Endettement financier brut (hors dette de loyers IFRS16 et dette put minoritaires)	103 952	169 540
Trésorerie et équivalents de trésorerie	328 851	350 044
ENDETTEMENT FINANCIER NET (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUTS MINORITAIRES)	-224 900	-180 504
Dette de loyers IFRS16	49 530	39 244
Dette Put minoritaires	3 722	3 667
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-171 648	-137 592

Note 6.2. Expositions aux risques de marché et instruments financiers

Note 6.2.1. Gestion du risque de taux d'intérêt

Les évaluations à la juste valeur sont détaillées par niveau selon la hiérarchie de juste valeur suivante : l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1) ; l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables, directement (prix) ou indirectement (dérivés du prix) (niveau 2) ; au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur des données non observables (niveau 3). La juste valeur des instruments financiers négociés sur des marchés actifs est basée sur les cotations au jour de clôture du bilan. Un marché est considéré comme actif si les cotations sont aisément et régulièrement disponibles d'une Bourse, de négociants, de courtiers, d'un évaluateur ou d'une agence de réglementation et que ces cotations sont basées sur des transactions régulières. Ces instruments sont classés en niveau 1. La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas cotés sur un marché actif (par exemple, les dérivés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Ces différentes méthodes maximisent l'utilisation de données de marché observables, si disponibles, et se fondent peu sur les estimations propres du groupe. Si tous les éléments requis au calcul de la juste valeur de l'instrument sont observables, cet instrument est classé en niveau 2. Si un ou plusieurs des principaux éléments de calcul ne sont pas basés sur des données de marché observables, l'instrument est classé en niveau 3.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par des swaps de taux d'intérêt. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Kaufman & Broad applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie.

Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

Le groupe ne dispose plus d'instruments de couverture depuis le 1^{er} semestre 2019.

L'exposition de la dette nette du groupe au 31 mai 2024 est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt obligataire	fixe	100 000		
Autres emprunts	fixe			
Facilités de crédit	variable	3 095		
PASSIFS FINANCIERS		103 095	0	0
Banques et caisses disponibles ^(a)	variable	49 739		
Placements à court terme	variable	278 095		
Soldes réservataires	variable	1 017		
ACTIFS FINANCIERS		328 851	0	0
POSITION NETTE		-225 756	0	0

(a) Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le paiement de toute somme due par les sociétés de programmes à leurs associés ne peut intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont les sociétés de programmes auront la libre disposition au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de construction.

Sensibilité des actifs et passifs financiers à l'évolution des taux

Hypothèses : Euribor 1 mois à 3,75%

Une variation à la hausse de 50 points de base des taux ou à la baisse de 10 points de base sur les passifs ci-dessus aurait une incidence sur le résultat avant impôt de :

- à la hausse : + 1 628 milliers d'euros ;
- à la baisse : - 326 milliers d'euros

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2023 était de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt obligataire	fixe	52 322	100 000	
Autres emprunts	fixe			12 490
Facilités de crédit	variable	4 203		
PASSIFS FINANCIERS		56 525	100 000	12 490
Banques et caisses disponibles ^(a)	variable	170 120		
Placements à court terme	variable	179 263		
Soldes réservataires	variable	661		
ACTIFS FINANCIERS		350 044	0	0
POSITION NETTE		-293 519	100 000	12 490

(a) Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le paiement de toute somme due par les sociétés de programmes à leurs associés ne peut intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont les sociétés de programmes auront la libre disposition au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de construction.

Note 6.2.2. Gestion du risque sur actions

L'exposition de la société aux risques sur actions est mesurée car :

- les actions propres sont détenues soit pour couvrir les objectifs décrits dans le descriptif du programme de rachat d'actions dont les plans de stock-options et d'actions gratuites, soit dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions et des fluctuations du cours est décrit dans la note 7.1.4 « Actions propres ».

Note 6.2.3. Gestion du risque de liquidité

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêt connus le 31 mai 2024.

	Moins d'un an		De 1 à 2 ans		de 2 à 3 ans		de 3 à 5 ans		+ de 5 ans		Valeur comptable au 31 mai. 2024
	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	
Emprunts et passifs financiers											
Emprunt obligataire	2 776	100 000									102 776
Prêt Activité Résidences											0
Autres emprunts	161	3 298	46		46		93	951			4 596
TOTAL (HORS DETTE DE LOYERS IFRS 16 ET DETTE SUR PUT MINORITAIRE)	2 938	103 298	46	0	46	0	93	951	0	0	107 373
Dette sur Put minoritaire				1 316		1 316		1 316			3 948
Dette de loyer IFRS 16		8 507		7 328		6 683		11 083		15 726	49 326
TOTAL	2 938	111 805	46	8 644	46	7 999	93	13 350	0	15 726	160 647

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement.

Note 6.3. Résultat Financier

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Charges financières	-13 559	-11 181
Produits financiers	6 996	3 763
RÉSULTAT FINANCIER	-6 563	-7 417

Le résultat financier s'établit à -6,6 millions d'euros au 31 mai 2024, soit une baisse de -0,9 million d'euros par rapport au 31 mai 2023.

Les charges financières se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué et emprunt obligataire	-2 271	-2 499
Charges d'intérêts financiers sur comptes courants des sociétés mises en équivalence	-747	-550
Charges financières sur dettes de loyers lfrs16	-1 015	-1 175
Charges sur opérations dédiées	-4 534	-2 630
Charges d'actualisation dette	-2 075	-1 815
Dépréciation des actifs financiers	-1 345	-776
Autres	-1 573	-1 737
CHARGES FINANCIÈRES	-13 559	-11 181

Les charges d'intérêts sur les lignes de crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire sont dues à l'utilisation de ces mêmes lignes de crédit. Pour l'exercice 2024, l'emprunt obligataire est utilisé à hauteur de 100,0 millions d'euros et les lignes de crédit n'ont pas été utilisées contre 150,0 millions d'euros d'utilisation au 31 mai 2023 pour l'emprunt obligataire.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus et les couvertures est de 4.89% contre 3,94% en 2023.

* Dont 0,8 M€ de commissions de non utilisation.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Plus-value de cession Contrat liquidité	52	56
Produits d'intérêts financiers sur comptes courants des sociétés mises en équivalence	367	489
Produits de Placements	6 448	2 512
Autres produits financiers	-87	706
Reprise provision sur avances fonds	216	0
PRODUITS FINANCIERS	6 996	3 763

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

Note 7.1. Capitaux propres

Note 7.1.1. Évolution du capital

Pas d'évolution de capital sur le premier semestre 2024

	30 nov. 2023	Augmentation	Réduction	31 mai 2024
Nombre d'actions	19 862 022		0	19 862 022
valeur nominale (en €)	0,26		- 0	0,26
TOTAL (EN K€)	5 163		0	5 163

Note 7.1.2. Réserves consolidées

Au 31 mai 2024, les réserves consolidées part du groupe incluent le résultat net de l'exercice (part du groupe) pour 21,1 millions d'euros.

Note 7.1.3. Dividendes

L'assemblée Générale des actionnaires du 6 mai 2024 a autorisé le versement d'un dividende de 2,40 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2023.

Le paiement a été effectué le 10 mai 2024 pour les actions éligibles aux dividendes (hors actions propres) soit un montant de 46,8 millions d'euros.

Note 7.1.4. Actions propres

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d'acquisition. Lors de la cession d'actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d'impôt.

Au 31 mai 2024, le groupe détient 375 687 actions, dont 200 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2023, le groupe détenait 484 999 actions propres dont 2 400 dans le cadre du contrat de liquidité.

Note 7.1.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 31 mai 2024 les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 16,3 millions d'euros concernent 168 sociétés dont un montant débiteur de 5,6 millions d'euros.

Au 30 novembre 2023, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 13,7 millions d'euros concernaient 175 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débitrices s'élevait à 5,0 millions d'euros.

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des participations débitrices ne donnant pas le contrôle et des comptes courants débiteurs auprès d'un de ses partenaires dans des opérations de co-promotion, le groupe a constitué depuis 2009 une provision de 7,5 millions d'euros dont 1,1 million d'euros en provision pour dépréciation de créances (note 3.5.4 « Autres ») et 6,5 millions d'euros en provisions pour risques afin de couvrir les comptes courants débiteurs liés à ce partenaire. Cette provision n'a pas évolué au cours de l'exercice 2024.

Au cours du 1er semestre 2024, aucune acquisition significative de parts à des détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle n'a eu lieu contre 0,3 million d'euros au 30 novembre en 2023. La différence entre le prix payé et la réduction correspondante des participations ne donnant pas le contrôle a pour contrepartie les capitaux propres part du groupe.

Note 7.1.6. Acquisition nouvelles entités

Au 31 mai 2024, Aucune acquisition significative n'a eu lieu.

Note 7.2. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le groupe présente un résultat par action de base et un résultat par action dilué.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires du groupe par le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du rachat d'action. Il est calculé à partir du résultat net attribuable aux actionnaires du groupe, corrigé du coût financier des instruments dilutifs, nets de l'effet d'impôt correspondant.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat dilué tient compte de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs en circulation sur la période.

Afin d'assurer la comparabilité des résultats par action présentés, les nombres moyens pondérés d'actions en circulation de l'exercice et également des exercices antérieurs sont ajustés en cas d'augmentation de capital effectuée à un cours inférieur au cours de marché.

Les actions d'autocontrôle portées en diminution des capitaux propres consolidés ne sont pas prises en compte dans le calcul des résultats par action.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Résultat net - part du groupe	21 080	60 154
Moyenne du nombre d'actions en circulation	19 464 670	20 300 383
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions	672 891	248 285
Résultat par action	1,08 €	2,96 €
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	1,05 €	2,93 €

Note 7.3. Gestion du risque de capital

Les objectifs du groupe en termes de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût du capital.

Le groupe calcule son « Ratio d'Endettement » comme étant la dette financière nette rapportée aux capitaux propres totaux. Au 31 mai 2024, l'endettement financier net s'élève à -171,6 millions d'euros (incluant une dette IFRS16 de 49,5 millions d'euros et une dette sur put minoritaires de 3,7 millions d'euros) contre -137,6 millions d'euros au 30 novembre 2023. L'endettement financier net 2024 rapporté aux capitaux propres totaux s'élève ainsi à -81,0%, l'endettement financier net (hors dette IFRS16 et hors dette put minoritaires) rapporté aux capitaux propres totaux s'élève à -106,0% contre -79,9% au 30 novembre 2023.

Note 8. Provisions– Passifs éventuels – Garanties

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé dont le règlement devrait se traduire pour l'entreprise par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques.

Cette sortie de ressources peut, le cas échéant, être actualisée.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler de pratiques du groupe ou d'engagements publics ayant créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait que le groupe assumera certaines responsabilités.

L'estimation du montant figurant en provisions correspond à la sortie de ressources que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation. Si aucune évaluation fiable de ce montant ne peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée ; il s'agit d'un passif éventuel.

Les passifs éventuels correspondent à des obligations potentielles résultant d'événements passés dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ou des obligations actuelles résultant d'événements passés, mais qui ne sont pas comptabilisées car soit il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, soit le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante. Ils font l'objet d'une information en note 8.2 "Passifs éventuels".

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel :

- une provision pour risques vis à vis de certains associés ;
- les provisions pour risques commerciaux et juridiques ;
- des provisions pour risques fiscaux ;
- et les avantages au personnel.

Note 8.1. Provisions

Les provisions s'analysent de la façon suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Provisions pour risques associés	Provisions pour risque fiscal	Provisions pour risques sociaux	Provisions pour autres risques	Valeur des titres mis en équivalence créditrice	Total
30 NOVEMBRE 2023	8 480	86	2 007	13 146	1 702	25 421
Dotations			1 520	1 668		3 188
Reprises utilisées			-1 266	-299		-1 566
Reprises non utilisées	9		-23	-852		-866
Autres mouvements				7	924	931
31 MAI 2024	8 489	86	2 238	13 670	2 626	27 108
Dont part à moins d'un an : 3 569 k€			2 058	1 511		3 569

Provisions pour risques associés

Cette provision de 8,4 millions d'euros couvre le risque lié aux associés défaillants, intégrant à hauteur de 6,5 millions d'euros le risque concernant un partenaire suite à un contentieux (voir note 7.1.5 "Participations ne donnant pas le contrôle").

Provisions pour risques sociaux

La provision pour risques sociaux s'élève à 2,2 millions d'euros et couvre les litiges avec les anciens salariés du groupe.

Provisions pour autres risques

La provision pour risques commerciaux et juridiques couvre essentiellement les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés pour 13,7 millions d'euros.

Note 8.2. Passifs éventuels

Le litige né en 1996 sur l'opération immobilière Roissy Park dans lequel une filiale de Kaufman & Broad SA est mise en cause pour malfaçons et désordres divers a fait l'objet d'un arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 17 avril 2019 qui infirme le jugement du 31 janvier 2013 ayant condamné ladite filiale à verser une somme de 6,6 millions d'euros majorée de diverses actualisation ou intérêts avec la garantie des constructeurs et assureurs pour la plus grande part, et déclare prescrites toute demandes à son encontre, la mettant ainsi hors de cause. En exécution de cet arrêt, les sommes payées et reçues au titre de l'exécution provisoire du jugement du 31 janvier 2013 ont été restituées. En suite de cette procédure, le demandeur initial a engagé une procédure en recherche de

responsabilité du notaire pour défaut de diligences aux fins de recouvrer la même somme, lequel a appelé en garantie la filiale de Kaufman & Broad SA. La société juge comme faible le risque de condamnation définitive. Aucune provision n'a été constituée.

Le traité de concession consenti à une filiale de Kaufman & Broad SA sur une opération immobilière lancée par le groupe en 2012 a été annulé par le Conseil d'Etat par décision en date du 15 mars 2019, sans remettre en cause les actes passés pour la réalisation de l'opération achevée et livrée depuis fin 2017 qui sont aujourd'hui définitifs. Des procédures liées à la réalisation de cette opération restent en cours à la clôture des comptes au 31 mai 2023.

Note 8.3. Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Garanties Financières d'Achèvement des travaux ^(a)	214 918	147 616
Garanties Loi Hoguet ^(b)	440	440
Indemnités d'immobilisation ^(c)	6 346	6 450
Autres garanties données ^(d)	235 211	228 062
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES - ETABLISSEMENTS BANCAIRES	456 915	382 568
Indemnités d'Immobilisation de Terrains et garanties travaux ^(e)	366 400	37 360
Cautions et garanties diverses accordées ^(f)	3 895	17 402
Garantie de restitution du prix VEFA	9 947	0
GARANTIES DONNÉES - KAUFMAN & BROAD SA	380 242	54 762
TOTAL GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	837 157	437 330

(a) Les Garanties Financières d'Achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. Kaufman & Broad demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients de Kaufman & Broad. Ces garanties sont établies opération par opération et ont une durée comparable à la durée de réalisation de l'opération. En contrepartie de ces garanties, Kaufman & Broad accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse hypothécaire, un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique et un nantissement des créances à naître sur les prix de vente. Les Garanties Financières d'Achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties. Ce risque est évalué, opération par opération, de la façon suivante : prix de revient prévisionnel du programme diminué de la part financée par le groupe et du montant des ventes signées à la date de clôture. Cette valorisation ne tient donc compte ni des réservations à la date de clôture, ni de l'avancement de la construction sur les lots non vendus. Une valorisation mensuelle des Garanties Financières d'Achèvement de travaux est effectuée en interne puis la cohérence des données est vérifiée semestriellement avec les chiffres communiqués par établissement financier en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de Contrôle des Assurances.

(b) Les garanties Loi Hoguet sont des cautions requises pour exercer la profession d'agent immobilier. Cette activité purement occasionnelle ne fait pas partie de la stratégie du groupe.

(c) Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires ou financières données en lieu et place des dépôts de garanties sur les promesses d'achat de terrains.

(d) Ces autres garanties recouvrent principalement les achats de terrains, les aspects VRD (voirie, réseau, distribution),

(e) La variation significative sur ce poste est principalement due à la caution garantissant le marché de travaux article 1799 du code civil, sur l'opération AUSTERLITZ.

(f) Il s'agit de cautions et garanties diverses accordées par Kaufman & Broad SA principalement une garantie locative sur les loyers du siège social

Note 8.4. Cautions de travaux et autres garanties reçues

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
Cautions de marchés de travaux	n/c	136 086
Garanties acquéreurs reçues	269 768	304 470
TOTAL	269 768	440 556

Dans le cadre des prises de participations, Kaufman & Broad a obtenu des garanties de passif usuelles pour couvrir les risques antérieurs à ces acquisitions.

Note 8.5. Nantissements et sûretés

Dans le cadre d'un protocole, Kaufman & Broad SA s'est portée caution au bénéfice d'un de ses partenaires, dans la limite d'un montant de 4 millions d'euros hors taxes et jusqu'à fourniture d'une garantie bancaire à première demande conforme aux engagements souscrits par deux de ses filiales dans ledit protocole. Réciproquement, l'actionnaire principal de ce partenaire s'est porté caution solidaire des engagements de sa filiale vis-à-vis des sociétés communes, à hauteur du même montant et jusqu'à la fourniture d'une garantie bancaire à première demande conforme de sa part.

Note 9. Impôts sur les résultats

Note 9.1. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt est composée de l'impôt exigible, des variations de provisions pour risques fiscaux et des impôts différés des sociétés consolidées du groupe.

Note 9.1.1. Décomposition de la charge d'impôt

Au 31 mai 2024, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	31 mai 2023
Impôts courants charge/(produit)	412	-6 008
Charge CVAE	323	644
Provision et charge pour risque fiscal ^(a)		0
Impôts différés	5 102	20 308
TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS CHARGES/(PRODUITS)	5 837	14 944

(a) voir note 8.1 "provisions"

Note 9.2. Impôts courants et impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsque leur recouvrement est probable.

La norme IAS 12 requiert notamment de comptabiliser des impôts différés passifs relatifs à l'ensemble des immobilisations incorporelles reconnues lors de regroupement d'entreprises (marques,...).

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Le groupe ne constate pas de charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle dans les sociétés transparentes compte tenu de leur statut fiscal.

Les principales sources sur l'impôt différé sont :

- l'application de la méthode de l'avancement dans la détermination de la marge sur opérations, dans les comptes sociaux ;
- l'application de la méthode de l'achèvement dans la détermination de la marge sur opérations, en fiscalité ;
- l'élimination des prestations internes ;
- la déductibilité fiscale de certains goodwill ;
- les différences temporelles sur provisions pour risques et charges ;

La société reconnaît ses actifs d'impôt lorsqu'ils sont recouvrables soit au moyen des politiques fiscales, soit du fait des perspectives de résultat.

Note 9.2.1. Décomposition des impôts

Les actifs et passifs d'impôts courants et différés se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2024	30 novembre 2023
État impôt courant (actif)	1 761	0
État impôt courant (passif)	-661	-18 856
Impôts différés passif	-61 059	-56 922
Impôts différés actif	14 856	14 856
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	-45 103	-60 922

La créance d'impôt courant au 31 mai 2024 d'un montant de 1,8 million d'euros correspond principalement à la créance sur le Trésor Public des entités de l'intégration fiscale. La dette d'impôt au 31 mai 2024 correspond à la dette de CVAE.

Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Refinancement ligne de crédit syndiqué RCF 2019

Kaufman & Broad annonce avoir signé en date du 10 juillet 2024, un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 200 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans. Ce crédit se substitue au contrat de crédits syndiqué « RCF 2019 » existant 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. Cette facilité intègre, un mécanisme de « positive incentive » base sur plusieurs indicateurs RSE, témoignant ainsi de l'engagement environnemental de la société.

Elle a été souscrite auprès d'établissements bancaires de 1er rang, français (Arkea Banque Entreprises et Institutionnels, Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, La Banque Postale, Société Centrale Pour Le Financement De L'immobilier (SOCFIM) et Société Générale). Crédit Agricole Corporate and Investment Bank est intervenu en tant qu'Arrangeur Mandaté et a conseillé Kaufman & Broad en association avec la Banque Postale sur les aspects RSE en tant que Coordinateurs RSE. Néant

3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2024

Comptes consolidés au 31 mai 2024

Note 11. Liste des sociétés consolidées

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 31 mai 2024 regroupent les comptes de 343 sociétés, dont 294 sociétés intégrées globalement, et 49 sociétés comptabilisées selon la méthode de la Mise en Équivalence.

Au 31 mai 2024, il n'y a pas de société non consolidée pouvant avoir un impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe

Les principales sociétés du groupe sont les suivantes :

Raison sociale	Structure Juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation ^(a)
Kaufman & Broad Financement	SNC	3 040 500	100,00%	IG
Kaufman & Broad Europe	SAS	221 440 548	100,00%	IG
Kaufman & Broad Homes	SAS	2 247 403	100,00%	IG
Kaufman & Broad Développement	SAS	152 449	100,00%	IG
Neoresid	SAS	504 148	60,00%	IG
Kaufman & Broad Investissements Séniors	SAS	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Investissements Etudiants	SAS	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Champagne	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Nantes	SARL	100 000	100,00%	IG
SMCI Développement	SAS	762 245	100,00%	IG
Kaufman & Broad Rénovation	SAS	160 000	100,00%	IG
Gie Kaufman & Broad	GIE	-	100,00%	IG
Kaufman & Broad Méditerranée	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Savoies	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Rhône-Alpes	SARL	1 300 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques	SARL	100 000	100,00%	IG
Saufaur	SAS	200 000	100,00%	IG
Serge Mas Promotion	SAS	282 289	95,00%	IG
Kaufman & Broad Innovation et Technologies	SAS	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Aménagement et Territoires	SAS	1 000 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Marketing & Ventes	SAS	1 000	100,00%	IG
Show Room	SNC	457 347	100,00%	IG
Kaufman & Broad Investissements	SAS	100 000	100,00%	IG
KetB Partenaires	SAS	100 000	100,00%	IG
Citec Ingenierie	SARL	10 000	100,00%	IG
Kapital Partners Promotion	SAS	10 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Côte d'Azur	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Provence	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Real Estate	SAS	205 280	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 1	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 2	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 3	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 4	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 5	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 6	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 7	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 8	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Promotion 9	SNC	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Immo	SNC	1 000	100,00%	IG
Concerto Developpement	SAS	500 000	100,00%	IG
Roissy Hôtel Amenagement	SARL	1 000	70,00%	IG
Paris 14 ^{ème} Rue Losserand	SAS	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	SARL	2 858 910	100,00%	IG
Cosy Diem	SAS	100 000	50,00%	MEE
Kaufman & Broad Gironde	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Languedoc Roussillon	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Bretagne	SARL	1 000 000	100,00%	IG
Résidences Bernard Teillaud	SARL	840 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Ouest	SAS	561 400	100,00%	IG
Pierre et Rance	SARL	8 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Bordeaux Rive Gauche	SARL	37 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Poitou Charentes	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Flandres	SARL	7 700	100,00%	IG
Kaufman & Broad Pyrénées-Orientales	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Est	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Bourgogne Franche Comté	SARL	100 000	100,00%	IG
Avenue de Fronton	SARL	1 000	100,00%	IG

(a) IG = Intégration Globale, ME = Mise en Équivalence.

Les principales Sociétés Civiles Immobilières (SCI), Sociétés Civiles de Construction-Vente (SCCV), ou Sociétés en Nom Collectif (SNC), structures *ad hoc* portant chacune un programme immobilier dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2023 sont listées ci-dessous.

Raison sociale	Structure juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation ^(a)
SCCV IMMO SERGE MAS	SCCV	1 000	100,00%	IG
SNC COURBEVOIE - 17 QUAI PAUL DOUMER	SNC	1 000	100,00%	IG
SCCV - VILLEPREUX - RUE DE LA PÉPINIÈRE	SCCV	1 000	66,70%	IG
SCI NANTERRE LE CROISSANT - LOT A	SCI	1 000	62,00%	IG
SCCV GAGNY - PARMENTIER	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCI NEUILLY SUR MARNE MAISON BLANCHE KBO	SCI	1 000	51,00%	IG
SCCV CHATENAY MALABRY ECOLE CENTRALE LOT R2	SCCV	1 000	50,10%	IG
SCCV CHATENAY MALABRY ECOLE CENTRALE LOT J	SCCV	1 000	50,10%	IG
SCI ROSNY SOUS BOIS - COTEAUX BEAUCLAIR	SCI	1 000	100,00%	IG
SCI MONTRouGE - 134 AVENUE ARISTIDE BRIAND	SCI	2 000	50,10%	IG
SAINT MAUR DES FOSSES BELLECHASSE	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCI NEUILLY PLAISANCE MARECHAL FOCH	SCI	1 000	100,00%	IG
SCI SAVIGNY - 8/10 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	SCI	1 000	51,00%	IG
SCI BORDEAUX - AMEDEE	SCI	1 000	100,00%	IG
SCCV VILLEJUIF 56 STALINGRAD	SCCV	1 000	86,00%	IG
SCCV PONTAULT COMBAULT 65A73 RUE DE LA LIBERATION	SCCV	1 000	100,00%	IG
SCI BOBIGNY - 198 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER	SCI	1 000	60,00%	IG
SCCV NEUILLY PLAISANCE 13 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	SCCV	1 000	60,00%	IG
SCI LE GALION	SCI	1 000	100,00%	IG
SCCV FONTAINEBLEAU 177 RUE GRANDE	SCCV	1 000	60,00%	IG
SCCV SANNOIS RUE HOCHÉ	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCCV LES CLAYES SOUS BOIS 22 RUE HENRI PROU	SCCV	1 000	50,10%	IG
SCCV CONCERTO BEAUCAIRE	SCCV	1 000	97,50%	IG
SAS PARIS 335 RUE DES PYRENEES	SAS	1 000	51,00%	IG
SCCV GAGNY RAFFIN ET JOANNES	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCCV RUEIL MALMAISON PAUL DOUMER	SCCV	1 000	52,00%	IG
SCCV FRANCONVILLE 120 RUE DE LA STATION	SCCV	2 000	70,00%	IG
SCCV MONTESSON 1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	SCCV	1 000	50,10%	IG
SCCV CONCERTO PETIT COURONNE	SCCV	1 000	97,50%	IG
SCCV OZOIR LA FERRIERE 2 RUE HENRI FRANCOIS	SCCV	1 000	55,00%	IG
SCCV MANTES LA JOLIE 14 RUE DE L'YSER	SCCV	1 000	60,00%	IG
SCCV DOMONT 101 AVENUE ARISTIDE BRIAND	SCCV	1 000	85,00%	IG
SNC TOULOUSE 44 AVE DE MURET	SNC	1 000	65,00%	IG
SCCV MONTPELLIER ZAC PORT MARIANNE REPUBLIQUE	SCCV	1 000	70,00%	IG
SCCV SOPPIM LE HAVRE 2	SCCV	1 500	100,00%	IG
SCCV PAU 199 AVENUE DU DOYEN ROBERT POPLAWSKI	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCI SMOI	SCI	1 000	60,00%	IG
SCI LA ROCHELLE - 29 AVENUE CHAMP DE MARS	SCI	1 000	88,00%	IG
SCI BORDEAUX 20-26 RUE DU COMMERCE	SCI	1 000	60,00%	IG
SCCV POMPIGNAC LE CARRE DE LINA	SCCV	1 000	100,00%	IG
SCI ROUBAIX RUE DE L'ALMA	SCI	1 000	51,00%	IG
SCCV SCHILLIK	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCI SAINT SEBASTIEN / LOIRE	SCI	1 000	51,00%	IG
SCI SAINT MARTIN DE CRAU L'OUSTAOU	SCI	1 000	60,00%	IG
SCCV LES TERRASSES DE REIMS	SCCV	1 000	100,00%	IG
SCCV VILLEURBANNE 25-29 RUE FREDERIC FAYS	SCCV	1 000	100,00%	IG
SCCV SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	SCCV	1 000	90,00%	IG
SCCV NANTES RUE DE RIEUX WILTON	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCCV COGOLIN RUE DU 19 MARS 1962	SCCV	1 000	80,00%	IG
SCI STRASBOURG STARLETTE QUAI VAUBAN	SCI	1 000	99,00%	IG
SNC COURBEVOIE - 12 RUE DE L'INDUSTRIE	SNC	1 000	100,00%	IG
SCI LES JARDINS D'IRIS	SCI	1 000	51,00%	IG
SCI KETB ETUDIANTS	SCI	8 479 862	51,00%	MEE
SCCV 208 AVENUE	SCCV	1 000	51,00%	IG
SCI Carpentras Balzac	SCI	1 000	100,00%	IG
SCCV BRUNOY BOSSERONS	SCCV	1 000	60,00%	IG

(a) IG = Intégration Globale, ME = Mise en Équivalence

A modern, multi-story building with a facade of vertical beige slats. The building features several balconies with glass railings and blue-tinted windows. In the foreground, there are lush green trees and bushes. The sky is bright blue with scattered white clouds. A large white number '04' is overlaid on the left side of the image.

04

Conseil d'administration

4.1 Composition du Conseil d'Administration

80

4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration

4.1. Composition du Conseil d'Administration

À la date du présent rapport, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA est composé de dix Administrateurs qui lui apportent des expériences différentes et complémentaires du fait de leurs profils variés :

Nom	Âge ⁽¹⁾	Comité de Rémunération et de Nomination	Comité d'Audit	Comité RSE	Conseil d'Administration	Années de présence au Conseil	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat ⁽²⁾	Nombre d'actions détenues dans la société	Pourcentage de détention directe et indirecte dans la société
Président-Directeur Général										
Nordine Hachemi	63				✓	11	25/06/2013	2027	137 868 ⁽³⁾	2,07 %
Administrateurs indépendants ⁽⁴⁾										
Isabelle Bordry ⁽⁷⁾	54				✓	0	06/05/2024	2027	0	-
Sylvie Charles	65		✓	✓	✓	12	16/02/2012	2027	264	-
Jean-Louis Chaussade	72	✓		✓	✓	7	21/01/2017	2024	678	-
Sophie Lombard	55		✓		✓	17	10/07/2007	2027	283	-
Annalisa Loustau Elia	58			✓	✓	3	06/05/2021	2027	250	-
Michel Paris	66	✓			✓	9	07/07/2015	2024	1 289	-
Yves Perrier ⁽⁶⁾	69	✓			✓	0	06/05/2024	2027	1 000	-
Lucile Ribot	57		✓	✓	✓	6	03/05/2018	2027	270	-
Administrateur représentant les salariés actionnaires										
Aline Stickel	61				✓	2	05/05/2022	2024	3 339	0,04 %

(1) Au 31 mai 2024.

(2) Approbation des comptes de l'exercice.

(3) M. Nordine Hachemi détient 137 868 actions Kaufman & Broad S.A. directement et au travers de la société RKCl dont il détient 100 % du capital. Par ailleurs, il détient 27,34 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 5,07 % du capital de la société au 31 mai 2024, soit au total directement et indirectement 412 988 actions de Kaufman & Broad S.A, représentant 2,07% du capital.

(4) Mme. Aline Stickel détient 3 339 actions Kaufman & Broad S.A. directement. Par ailleurs, elle détient 0,46 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 5,07 % du capital de la société au 31 mai 2024, soit au total directement et indirectement 7 940 actions de Kaufman & Broad S.A, représentant 0,04 % du capital.

(5) Voir section 3.1.1.2.8. "Indépendance des Administrateurs" du Document d'Enregistrement Universel 2023

(6) L'Assemblée générale du 6 mai 2024 a nommé M. Yves Perrier en qualité d'Administrateur en remplacement de M. Michel Giannuzzi.

(7) Le Conseil d'Administration du 6 mai 2024 a coopté Mme Isabelle Bordry en qualité d'Administrateur en remplacement de M. Yves Gabriel.

Président-Directeur Général



Nordine Hachemi

Kaufman & Broad SA

17, quai du Président Paul Doumer CS 90001
92672 Courbevoie cedex

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Président de RKCI, Gérant SCI MD Raphael, Président d'Artimus Participations SAS.

Autres informations

Nordine Hachemi est titulaire d'un MBA de l'INSEAD et est ingénieur diplômé de l'ENSPM.

Après une carrière à l'international chez Bouygues Construction, il rejoint en 2001 le groupe Saur, dont il devient le Président.

En 2008, il devient Président-Directeur Général de Sechilienne Sidec, jusqu'en 2011.

Coopté en qualité d'Administrateur par le Conseil d'Administration du 25 juin 2013, il rejoint Kaufman & Broad le 1^{er} juillet 2013 en qualité de Directeur Général et Vice-Président du Conseil d'Administration.

Il est Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA depuis le 24 janvier 2014.

4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration

Administrateurs indépendants



ISABELLE BORDY

Retency

34, rue de Cléry
75002 Paris

Fonction principale exercée hors de la société

Co-fondatrice de la start up Retency – Directeur en charge du développement stratégique.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administratrice indépendante de Groupama Assurances Mutuelles,

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations de Groupama Assurances Mutuelles

Membre du Comité stratégique et du développement durable de Groupama Assurances Mutuelles

Membre du Collège de l'Autorité Nationale des Jeux

Membre du Comité de la Prospective de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

Autres informations

Diplômée de l'Université Paris-Dauphine, Isabelle Bordy a débuté sa carrière chez Hachette. Dès les années 1990, elle fait partie des pionniers du net. Elle rejoint Yahoo ! France en 1997, et en devient Directrice Générale quatre ans plus tard, puis Directrice des Opérations pour Yahoo ! Europe.

Elle lance la marque « Digital Mum », investit dans des sites media et e-commerce.

Elle est Co fondatrice de la société Retency, Privacy tech, spécialiste dans la conception et le développement de logiciels de protection des données personnelles.



Sylvie Charles *

17, quai du Président Paul Doumer CS 90001
92672 Courbevoie cedex

* *Présidente du Comité d'Audit*

Fonction principale exercée hors de la société

Administratrice indépendante

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Membre du Conseil de Surveillance de GEODIS SA.

Administratrice indépendante du groupe SANEF.

Autres informations

Sylvie Charles est diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris et ancienne élève de l'ENA.

En 1993, elle a été nommée Directrice Générale du groupe Cariane (*transport de voyageurs par cars et bus*), puis en 1999, elle devient Directrice Générale Adjointe de la Générale de Transport et d'Industrie (*leader européen du transport de voyageurs en délégation de service*).

Conseillère du Président du Directoire du groupe STVA (*logistique automobile*) à partir de 2001, elle devient Présidente du Directoire en 2004.

En février 2010, Sylvie Charles a pris la responsabilité du pôle Entreprises et Prestataires Ferroviaires de SNCF Logistics, pôle qui regroupe Fret SNCF et toutes les entreprises ferroviaires de marchandises, notamment étrangères du groupe SNCF; attributions qui ont été étendues en octobre 2013 aux entités multimodales.

En Mars 2020, Sylvie Charles est nommée Directrice Générale de Transilien SNCF (*ensemble des transports ferrés de voyageurs en Ile de France*), fonction qu'elle occupe jusqu'en août 2023.

Elle est membre du Conseil de Surveillance de Geodis SA (*4^{ème} logisticien européen, un des 100 premiers mondiaux*), Administratrice indépendante du groupe SANEF (*concessions autoroutières*).

4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



Jean-Louis Chaussade *

Président de JLCH Conseil

3, rue Bixio
75007 Paris

* *Président du Comité RSE*

Fonction principale exercée hors de la société

Conseiller spécial du groupe Accuracy.

Conseiller spécial du groupe Workday en Europe.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administrateur de Criteria Caixaholding SAU (Espagne).

Membre du Conseil Consultatif du Groupe ANAND New Delhi, Inde

Président du Conseil d'Administration de l'Université de Technologie de Compiègne.

Administrateur de l'Institut du Capitalisme Responsable.

Autres informations

Jean-Louis Chaussade a débuté sa carrière chez Degrémont en 1978 et fut ensuite nommé *Chief Operating Officer* de Degrémont Espagne à Bilbao en 1989. Pendant cette période, il est nommé Administrateur d'Aguas de Barcelona. Jean-Louis Chaussade est par la suite devenu Directeur Général Exécutif de Dumez Copisa Espagne en 1992. En 1997, il fut nommé *Chief Operating Officer* de Lyonnaise des Eaux en Amérique du Sud, et Directeur Général Délégué d'Engie pour l'Amérique du Sud.

Il est devenu Président-Directeur Général de Degrémont en 2000 et, en 2004, Directeur Général Adjoint d'Engie et Directeur Général de Suez Groupe. Jean-Louis Chaussade a été Directeur Général et Administrateur de Suez. Jean-Louis Chaussade est Co-Président du Comité France Chine et Président du Conseil des Chefs d'entreprise France-Algérie au sein du MEDEF International. Il préside en outre le groupe « économie circulaire » au sein de l'AFEP.

En 2020, Jean-Louis Chaussade a remis au gouvernement son rapport sur "l'évaluation des capacités de traitements des déchets en France à l'horizon 2040". Jean-Louis Chaussade est Ingénieur ESTP et titulaire d'une maîtrise d'économie. Il est également diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'AMP de la *Harvard Business School*.

Le 14 mai 2019, Il a été nommé Président du Conseil d'Administration du groupe Suez.

Jean-Louis Chaussade a exercé ses fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration de SUEZ jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2020.

Président de JLCH Conseil. Jean-Louis Chaussade est Officier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur.



Sophie Lombard

Bluester Capital

18 bis, rue d'Anjou
75008 Paris

Fonction principale exercée hors de la société

Directrice Générale chez Bluester Capital (société de gestion de fonds de *Private Equity*).

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Membre du Conseil de Surveillance de La Banque Postale Asset Management,

Autres informations

Sophie Lombard est diplômée de l'EDHEC Business School et est titulaire d'un MBA (*Columbia Business School, United States New York City*).

Après avoir commencé sa carrière à la Société Générale, au sein du département des marchés de capitaux sur les produits dérivés, puis chez Deutsche Bank dans le département de LBO à Londres et à Paris, elle a passé 12 ans chez PAI Partners. Elle a rejoint Bluester Capital en 2016.

Sophie Lombard a été Administratrice de Financière Gaillon 8 jusqu'en 2017 et membre du Conseil de Surveillance de la Banque Postale jusqu'à fin février 2020.

4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



Annalisa Loustau Elia

17, quai du Président Paul Doumer CS 90001
92672 Courbevoie cedex

Fonction principale exercée hors de la société

Administrateur indépendant

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administratrice de Swarovski.

Membre du Conseil de Surveillance chez Roche Bobois.

Membre du Conseil de Surveillance chez William Grant & Sons.

Autres informations

Annalisa Loustau Elia, 56 ans, de nationalité italienne, est diplômée de La Sapienza à Rome.

Annalisa Loustau Elia a débuté sa carrière chez Procter & Gamble en 1989, d'abord dans les filiales du Groupe à Rome et à Paris, puis au siège international de Genève jusqu'en 2001. Elle y a alors dirigé le marketing mondial pour Pampers, la première marque de Procter & Gamble. Elle a ensuite rejoint le groupe L'Oréal en tant que Directrice Générale de plusieurs marques.

En 2004, Annalisa Loustau Elia a rejoint Cartier, où elle a siégé pendant 4 ans au Comité Exécutif mondial comme Directrice Générale en charge, entre autres, du développement produit et du marketing.

De 2008 à janvier 2021, elle a été Directrice Marketing omnicanal et membre du Comité Exécutif du groupe Printemps. Dans le cadre de ses fonctions, elle a travaillé tout particulièrement sur la transformation digitale et l'expérience client.

Annalisa Loustau Elia est Administratrice de Kaufman & Broad et Swarovski depuis 2021. Elle est aussi membre du Conseil de surveillance de Roche Bobois depuis 2018 et membre du Conseil de Surveillance de William Grant & Sons depuis 2022.



Lucile Ribot

17, quai du Président Paul Doumer CS 90001
92672 Courbevoie cedex

Fonction principale exercée hors de la société

Administrateur indépendant.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administrateur indépendant d'HSBC Continental Europe et membre du Comité d'Audit.

Administrateur indépendant d'Imerys, Présidente du Comité d'Audit.

Autres informations

Diplômée d'HEC en 1989, Lucile Ribot a commencé sa carrière chez Arthur Andersen où elle a conduit des missions d'audit et de conseil financier auprès de grands groupes internationaux.

Elle a rejoint en 1995 le groupe d'ingénierie industrielle Fives dont elle est devenue Directeur Financier en 1998, membre du Directoire en 2002 et dont elle a accompagné la croissance et le développement stratégique jusqu'en 2017. Elle exerce depuis lors des fonctions d'administratrice indépendante.

4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



MICHEL PARIS *

1, rue Henri Rochefort
75017 Paris

** Administrateur Référent et Président du Comité de Rémunération et de Nomination*

Fonction principale exercée hors de la société

Gérant de M2P Conseil.

Senior Advisor de 65 Equity Partners.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Gérant de Carolles Participations SC et Granville Holdco SC,

Membre du Conseil d'Administration de Apave SA.

Autres informations

Michel Paris a rejoint en 1984 Paribas Affaires Industrielles devenu PAI Partners en 2001. Il a exercé les fonctions de Directeur des investissements entre 2009 et 2017 et de Président Directeur Général entre 2015 et 2020. Il a auparavant été responsable des secteurs Business Services et Retail et membre du Comité Exécutif depuis 2005.

Michel Paris compte plus de 35 années d'expérience dans l'investissement au sein de la société PAI. Il a participé à de nombreuses transactions dont celles concernant les sociétés Sogeres, Bouygues Telecom, Atos, Equant, Elixor, Frans Bonhomme, Elis, Vivarte, Saur, Coin, Kwik Fit, Tendam, Xella, Kiloutou, Areas et Apave.

Auparavant, il a passé deux années chez Valeo.

Michel Paris est diplômé de l'École Centrale de Lyon (1980) et de l'École Supérieure de Commerce de Reims (1982).



Yves Perrier

Groupe Edmond de Rothschild

47, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Fonction principale exercée hors de la société

Président du conseil d'administration du groupe Edmond de Rothschild.

Autres mandats et fonctions dans toute société

Président du Conseil de surveillance de NextStage Evergreen

Vice-Président de Paris Europlace

Président de l'Institut de la Finance Durable

Président de YP Conseil

Président d'honneur de l'AFG – Association Française de la gestion financière

Président d'honneur d'AMUNDI

Administrateur des sociétés : Edmond de Rothschild, Fimalac, Humensis et de la Fondation de France.

Autres informations

Diplômé de l'ESSEC et Expert-Comptable, Yves Perrier a commencé sa carrière dans l'audit et le conseil. Il a rejoint la Société Générale en 1987, dont il a notamment été le Directeur financier (1995-1999), puis le Crédit Lyonnais en 1999 en qualité de membre du comité exécutif, en charge des Finances, des Risques et de l'Inspection générale (1999-2003). En 2003 il pilote la création de CALYON (devenu CACIB) en fusionnant Indosuez et la BFI du Crédit Lyonnais. Il en sera Directeur général délégué jusqu'en 2007.

De 2007 à 2023, il a dirigé les activités d'Asset management du groupe Crédit Agricole.

En 2009, il est l'architecte de la création d'Amundi formé par la fusion du Crédit Agricole Asset Management et de la Société Générale Asset Management. Il en sera le Directeur général jusqu'en 2021 puis Président du Conseil d'Administration de 2021 à mai 2023, date à laquelle il est nommé Président d'honneur. Sous sa direction, Amundi a connu un développement remarquable, tant par croissance organique qu'au travers d'opérations de croissance externe réussies, notamment l'acquisition de Pioneer en 2017 et de Lyxor en février 2021.

En 2015, Amundi a été cotée à la Bourse de Paris, constituant à l'époque la plus grosse entrée en Bourse sur le marché français depuis la crise de 2009.

Yves Perrier a été par ailleurs membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A. depuis 2003, en sus de ses responsabilités à la tête d'Amundi, et Directeur General Adjoint de Crédit Agricole S.A. depuis 2015. A ce titre, il a supervisé le pôle Epargne et Immobilier et le pilotage du projet sociétal du Groupe Crédit Agricole.

Yves Perrier a été Président de l'AFG de 2015 à 2017 et en est également aujourd'hui le Président d'Honneur. Il est également vice-président de Paris Europlace et il est depuis 2020 Administrateur Trésorier de la Fondation de France, du groupe Fimalac et du groupe Humensis (édition). Il est Président de l'Institut de la Finance Durable qu'il a créé en décembre 2022 dont la mission est de coordonner l'action du secteur financier pour la transition écologique.

Yves Perrier assure depuis avril 2023 la présidence du groupe bancaire Edmond de Rothschild.

4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



Aline Stickel *

17, quai du Président Paul Doumer CS 90001
92672 Courbevoie cedex

** Administrateur représentant les salariés actionnaires*

Directrice des Affaires Juridiques Groupe - Kaufman & Broad

Membre du Conseil de Surveillance du « FCPE KB Actions ».

Autres informations

Titulaire d'un DEA de Droit Privé et du CAPA (Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat), Aline Stickel a rejoint le groupe en 2000 comme juriste en charge du contentieux et pris la direction des équipes juridiques opérationnelles en 2001 ainsi que de l'équipe juridique corporate à partir de 2011.

Elle est également en charge des assurances du groupe de 2001 à 2011.

Elle a enseigné l'assurance construction à l'ICH (Institut de la Construction et de l'Habitation – CNAM) de 2007 à 2019.

Auparavant, Aline Stickel a exercé, en qualité d'avocat, au sein du cabinet Maravelli-Joubert de 1992 à 1998 avec une activité dominante en assurance construction et responsabilité des constructeurs, puis de 1998 à 2000, au sein du cabinet Roubache-Moiron-Braud, ayant une activité en promotion immobilière.

Aline Stickel est membre du Conseil de Surveillance du « FCPE KB Actions » depuis 2018.

L'assemblée générale du 5 mai 2022 a nommé Mme Aline Stickel en qualité d'administrateur représentant les salariés actionnaires.

En vertu du Règlement intérieur du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, chaque Administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions, obligation qui se trouve remplie par chacun d'entre eux. En application des dispositions de l'article 10 *bis* des statuts de la société, l'Administrateur représentant les salariés actionnaires n'est pas tenu à cette obligation de détention.

Les Administrateurs de la société ont déclaré ne pas avoir, au cours des cinq dernières années au moins :

- fait l'objet de condamnation pour fraude ;
- fait l'objet de faillite, de mise sous séquestre ou de liquidation ;
- fait l'objet d'incrimination et/ou de sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires, y compris des organismes professionnels désignés ;
- été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la société ou à l'une de ses filiales

Il n'existe pas de contrat de services conclu entre les Administrateurs et la société ou ses filiales.





05

**Renseignements à
caractère général
concernant
la société et
son capital**

5.1 Répartition actuelle du capital et des droits de vote	94
5.1.1 Actionnariat de la société au 31 mai 2024	94
5.1.2 Tableau d'évolution du capital	96
5.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024	97

5 Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.1. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.1.1. Actionnariat de la société au 31 mai 2024

La composition de l'actionnariat de la société au 31 mai 2024, conformément au registre des actions Kaufman & Broad SA du teneur de compte, est la suivante :

Actionnaires au 31 mai 2024	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
Actionnaires				
Public ^(a)	10 721 093	53,98%	42,21%	41,60%
Famille Rolloy (Promogim Groupe SAS)	4 588 428	23,10%	29,99%	29,56%
Artimus Participations ^(b)	1 006 238	5,07%	7,77%	7,65%
Prédica / Spirica	1 766 629	8,89%	13,63%	13,44%
Employés ^(c)	1 403 937	7,07%	6,41%	6,32%
Kaufman & Broad SA	375 697	1,89%	0,00%	1,43%
TOTAL	19 862 022	100,00%	100,00%	100,00%

(a) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 31 mai 2024.

(b) Société détenue par certains dirigeants et salariés du groupe et présidée par M. Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA (qui détenait par ailleurs 27,34 % du capital et des droits de vote d'Artimus Participations).

(c) Inclus les titres détenus dans les FCPE Kaufman & Broad Actionnariat et « KB Actions » ainsi que les actions détenues à titre individuelles inscrites au registre des titres par les salariés de Kaufman & Broad présents à l'effectif de la société à date.

Le nombre total connu, au 31 mai 2024, d'actions ayant droit de vote double s'élève à 6 429 246 actions. Ainsi, à cette même date, le nombre total de droits de vote théoriques de la société s'élève à 26 291 268 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée Générale s'élève à 25 915 571 (la différence correspondant au nombre d'actions autodétenues par la société privées de droits de vote).

Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élève à 1 170 personnes physiques ou morales.

Au 31 mai 2024, le nombre d'actions détenues par les membres du Conseil d'Administration s'élève à 145 241 actions représentant 244 162 voix.

À la connaissance de la société, à l'exception des fonds gérés par Prédica, Spirica (ensemble), d'Artimus Participations et de la Famille Rolloy (Promogim Group SAS), il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Actionnaires au 30 juin 2024	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
Actionnaires				
Public ^(a)	10 730 100	54,02%	42,31%	41,68%
Famille Rolloy (Promogim Group SAS)	4 588 428	23,10%	30,06%	29,61%
Artimus Participations ^(b)	996 238	5,02%	7,71%	7,59%
Prédica / Spirica	1 766 629	8,89%	13,67%	13,46%
Employés ^(c)	1 390 630	7,00%	6,26%	6,17%
Kaufman & Broad SA	389 997	1,96%	0,00%	1,49%
TOTAL	19 862 022	100,00%	100,00%	100,00%

(a) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 juin 2024.

(b) Société détenue par certains dirigeants et salariés du groupe et présidée par M. Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA (qui détenait par ailleurs 27,34% du capital et des droits de vote d'Artimus Participations SAS).

(c) Inclus les titres détenus dans les FCPE Kaufman & Broad Actionnariat et « KB Actions » ainsi que les actions détenues à titre individuelles inscrites au registre des titres par les salariés de Kaufman & Broad présents à l'effectif de la société à date.

La société n'a pas connaissance de variation significative de la composition de son actionnariat depuis le 30 juin 2024.

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

Dans un courrier du 19 février 2024 et conformément aux Statuts, a société Artimus Participations SAS a informé que, suite à la cession d'un bloc de 32 314 actions de Kaufman & Broad SA, intervenue le 14 février 2024, a franchi, à cette date, à la baisse, le seuil statutaire de 8 % en droit de vote avec 2 082 218 voix sur les 26 152 433 droits de votes théoriques[1] (soit 7,98 %) et 8,13 % des droits de vote exerçable en assemblée générale. Ainsi, la Société détient, au 19 février 2024, 5,25 % du capital (soit un total de 1 041 109 actions) et 7,98 % des droits de vote théorique de la société Kaufman & Broad SA (⁽¹⁾ Sur la base du nombre d'actions et du nombre de droits de vote communiqués par la société aux marchés financiers au 6 février 2024, soit 19 862 022 actions et 26 152 433 droits de vote théorique).

- ✓ Dans un courrier du 7 mars 2024 et conformément aux Statuts, la société Invesco Ltd, déclare détenir au total et pour le compte de diverses sociétés d'investissement et d'autres clients pour lesquels elle ou l'une de ses filiales agit en tant que gestionnaire d'investissement, 569 115 actions de Kaufman & Broad SA, soit 2,17 % dans du capital de la société au 6 mars 2024
- ✓ Dans un courrier du 12 avril 2024 et conformément aux Statuts, la société par actions simplifiée Amiral Gestion agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, déclare avoir franchi à la hausse, le 11 avril 2024, le seuil statutaire de 2% de détention du capital de Kaufman & Broad. Amiral Gestion détient 400 187 actions de Kaufman & Broad SA, représentant 2,01 % du capital et 1,53% des droits de vote de la société. Ce franchissement de seuil résulte d'acquisition d'actions Kaufman & Broad sur le marché. Amiral Gestion détient par ailleurs, 140 032 titres Kaufman & Broad pour lesquels le client final a conservé les droits de vote.
- ✓ Dans un courrier du 17 avril 2024 et conformément à l'article L 233-7 du Code de Commerce (franchissement de seuil), la société Amundi confirme détenir dans ses OPCVM 414 412 droits de vote de votre société, ce qui représente une participation de 2.08% entraînant le franchissement à la hausse du seuil statutaire de 2% en termes de titres.

Depuis la clôture de l'exercice au 31 mai 2024, la société Kaufman & Broad SA a été informé des franchissements de seuil suivants:

- ✓ Dans un courrier du 06 juin 2024 et conformément aux Statuts, Wellington Management Group LLP (« Wellington Management Group LLP »), en sa qualité de conseiller en investissement, souhaite informer la Société que, au 5 juin 2024, Wellington Management Group LLP détenait pour le compte de ses clients 383 658 actions de la société Kaufman & Broad SA (sur la base d'un nombre total d'actions de 19 862 022) a franchi, à cette date, à la baisse, le seuil statutaire de 2 % du capital de la société représentant 1,93 % du capital de la Société.
- ✓ Dans un courrier du 17 juin 2024 et conformément à l'article L 233-7 du Code de Commerce (franchissement de seuil), la société LBPAM déclare le franchissement de seuil légal de 2% au moins du capital ou des droits de vote ou un multiple de ce pourcentage, et informe que LBPAM (société de gestion de portefeuille) agissant au nom et pour le compte d'OPC, conjointement avec la société de gestion LFDE qu'elle contrôle ont franchi à la hausse le seuil de 2,0% et dettenir 2,01% du capital de Kaufman & Broad.
- ✓ Dans un courrier du 3 juillet 2024 et conformément à l'article L 233-7 du Code de Commerce (franchissement de seuil), la société Amundi confirme ans un courrier du 17 avril 2024 et conformément à l'article L 233-7 du Code de Commerce (franchissement de seuil), la soicété Amundi confirme détenir dans ses OPCVM 414,412 droits de vote de votre société, ce qui représente une participation de 2.08% entraînant le franchissement à la hausse du seuil statutaire de 2% en termes de titres.

À la date du présent document et depuis l'arrêté des comptes semestriels au 31 mai 2024, la société Kaufman & Broad SA n'a pas été informée d'autres franchissements de seuil que ceux déclarés précédemment qu'ils soient légaux ou statutaires ou par d'autres sociétés détenant plus de 5 % du capital.

Détention d'actions Kaufman & Broad SA par les Administrateurs au 30 juin 2024

Nombre d'actions Nombre de droits de vote

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
Nordine Hachemi (PDG)	137 868	209 729
Bordry Isabelle	0	0
Charles Sylvie	264	514
Chaussade Jean-Louis	678	956
Gedeon (Ribot) Lucile	270	540
Lombard Sophie	283	533
Loustau Elia Annalisa	250	500
Paris Michel	1 289	1 578
Perrier Yves	1 000	1 000
Stickel Aline	3 339	6 006
TOTAL	145 241	221 356

5 Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.1.2. Tableau d'évolution du capital

Opérations	Nombre d'actions émises	Montant des variations de capital	Prime d'émission par action	Montant cumulé de la prime d'émission	Montants successifs du capital	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale
30 novembre 2022			-	50 691 604,36 €	5 619 385,72 €	21 613 022	0,26 €
<i>Réduction de capital</i>	- 500 000	-130 000,00 €	- 29,34 €	36 023 309,50 €	5 489 385,72 €	21 113 022	0,26 €
31 janvier 2023				36 023 309,50 €	5 489 385,72 €	21 113 022	0,26 €
31 mai 2023				36 023 309,50 €	5 489 385,72 €	21 113 022	0,26 €
<i>Réduction de capital</i>	-1 251 000	-325 260,00 €	-25,92 €	3 597 389,50 €	5 164 125,72 €	19 862 022	0,26 €
30 novembre 2023				3 597 389,50 €	5 164 125,72 €	19 862 022	0,26 €
31 mai 2024				3 597 389,50 €	5 164 125,72 €	19 862 022	0,26 €

Au cours de l'exercice 2023, le capital de la société a été impacté par l'annulation de 500 000 actions autodétenues intervenue le 31 janvier 2023, portant ainsi le nombre d'actions de 21 613 022 à 21 113 022 titres représentant un capital social d'un montant de 5 489 385,72 €. Par ailleurs, la société a conclu le 5 septembre 2023, dans le cadre de son programme de rachat d'actions, un contrat d'acquisition portant sur un bloc d'actions de la Société détenu par

Artimus Participations. Ce contrat d'acquisition portant sur un bloc de 1 251 000 actions de la Société détenu par Artimus Participations. À l'issue de l'opération, les actions rachetées ont été annulées, portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société à 19 862 022 actions pour un capital s'élevant à 5 164 125,72 €.

5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024

Période du 1^{er} décembre 2023 au 31 mai 2024

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Kaufman & Broad SA, relatifs à la période du 1^{er} décembre 2023 au 31 mai 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 23 juillet 2024

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.
François Plat

ERNST & YOUNG Audit
Denis Thibon

Agences

Annecy : Immeuble Onyx, 15 Rue Pré Paillard - 74940 Annecy-le-Vieux – Tél. : 04 50 05 61 95

Bayonne : Résidence du Parc - 2 boulevard du BAB – Tél. : 05 59 59 60 60

Bordeaux : 14 allée de Tourny - 33064 Bordeaux Cedex – Tél. : 05 56 12 72 72

Caen : 93-97 rue de Bernières - 14000 Caen – Tél. : 02 31 15 56 56

Courbevoie : (Siège social - Agences Île-de-France - Immobilier d'entreprise - Showroom - Kalilog)

17, quai du Président Paul Doumer - 92400 Courbevoie – Tél. : 01 41 43 43 43

Lille : 238 boulevard Clémenceau - 59700 Marcq-en-Baroeul – Tél. : 03 28 33 83 23

Lyon : 19 rue Domer, CS 10231, 3^e étage - 69362 Lyon Cedex 07 – Tél. : 04 72 84 03 74

Marseille : Le Silo d'Arenc - 35, quai du Lazaret - CS 30010 - 13002 Marseille Cedex 02 – Tél. : 04 96 17 32 00

Montpellier : 266 place Ernest- Granier - 3^e étage - 34000 Montpellier – Tél. : 04 67 13 82 70

Nantes : 25 bis rue Paul-Bellamy - BP 10216 - 44002 Nantes Cedex 1 – Tél. : 02 40 74 44 44

Nice : 400, Promenade des Anglais - 06200 Nice - Tél. : 01 41 43 43 43

Rennes : Immeuble Atlas 121 rue du Temple de Blossne - 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande – Tél. : 02 99 52 70 37

Strasbourg : 15 rue des francs bourgeois - 67000 Strasbourg – Tél. : 03 88 11 30 40

Toulouse : 27 bis allée Jean Jaurès - 31010 Toulouse Cedex 6 – Tél. : 05 34 41 08 08

Serge Mas Promotion : 30 allée Jean Jaurès - 31010 Toulouse – Tél. : 05 62 73 17 31

Antennes

Aix-en-Provence : 26 route de Galice - 13090 Aix-en-Provence

Dijon : 1 rue Nicolas Berthot - Entrée B - 21000 Dijon

La Rochelle : 56 rue Saint Yon - 17000 La Rochelle

Perpignan : 30 avenue du Général Leclerc - 66000 Perpignan

Rouen : 3 rue Rollon - 76000 Rouen

Showroom Méditerranée

Fréjus : ZI du Capitou Pôle Mixte Lot 19 - avenue Jean Lachenaud - 83600 Fréjus

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



KAUFMAN & BROAD SA
17 Quai du Président Paul Doumer
92400 Courbevoie
kaufmanbroad.fr