

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

- **Résultats du 1^{er} semestre 2023 conformes aux attentes**
- **Perspectives 2023 :**
 - **Résultat net part du groupe attendu en hausse d'environ 20 %**
 - **Structure financière très solide, avec une perspective de trésorerie nette positive^(b) autour de 50 M€ à fin 2023**
 - **Chiffre d'affaires attendu en croissance de 6 à 10%**

◆ Principaux éléments de l'activité commerciale (S1 2023 vs S1 2022)

- **Réservations globales :**
527,7 vs 653,2 M€ TTC
Dont Logement : 503,2 vs 624,7 M€ TTC
Dont Tertiaire : 24,5 vs 28,5 M€ TTC
- **Délai d'écoulement Logement :**
5,3 vs 4,4 mois (12 mois glissants)

◆ Principaux éléments financiers (S1 2023 vs S1 2022 sauf autrement précisé)

- **Chiffre d'affaires :**
848,8 Vs 574,4 M€
Dont Logement : 461,0 vs 481,6 M€
- **Marge brute :** 141,7 vs 99,6 M€
- **MOP (Taux d'EBIT)^(a) :** 8,0 % vs 7,5 %
- **ROC (EBIT) :** 67,7 vs 42,8 M€
- **Résultat net (part du groupe) :**
38,5 vs 22,7 M€
- **Trésorerie nette ^(b) :** 101,7 M€
- **Capacité financière :** 517,1 M€

◆ Principaux indicateurs de développement (fin mai 2023 vs fin mai 2022)

- **Backlog global :**
2 814,0 Vs 3 402,4 M€
Dont Logement : 2 148,9 vs 2 326,3 M€
- **Portefeuille foncier Logement :**
34 694 vs 35 037 lots à fin mai 2022

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2023 (du 1^{er} décembre 2022 au 31 mai 2023). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats commerciaux et financiers du 2^{ème} trimestre 2023 s'inscrivent dans la continuité de ceux du 1^{er} trimestre.

Les réservations de logements en volume sont en repli de 11,4 % sur le 1^{er} semestre, à comparer à un recul estimé à date de l'ordre de 40 %^(c) pour l'ensemble du marché.

Kaufman & Broad a continué à privilégier les ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels qui représentent 76 % de ses réservations en volume au cours du 1^{er} semestre, à comparer à 44 % au 1^{er} semestre 2022.

Par ailleurs, le groupe a renforcé ses exigences, déjà élevées, en termes de taux de pré-commercialisation afin de sécuriser au mieux les marges de ses opérations. Il en résultera de probables décalages d'achat de terrains - donc d'activité - de l'exercice 2023 sur l'exercice 2024, ce qui conduit à une prévision de croissance du chiffre d'affaires pour l'exercice comprise entre 6 et 10%.

Enfin, le groupe s'appuie toujours sur une réserve foncière qui reste sur des niveaux élevés et un Backlog Logement d'environ deux ans d'activité.

D'autre part, les résultats financiers traduisent la prise en compte du lancement des travaux de l'opération A7/A8 d'Austerlitz, qui continuent de se dérouler conformément au calendrier, et contribuent ainsi à la hausse notable du chiffre d'affaires de Kaufman & Broad ainsi que de ses résultats

La structure financière très solide, se renforce avec une situation de trésorerie nette^(b) de 101,7 millions d'euros au 31 mai 2023 après paiement de 49,5 millions d'euros de dividendes.

L'année 2023 se présente comme une période d'ajustement des paramètres du marché du logement du fait de la hausse très rapide des taux constatée sur les douze derniers mois, qui se traduit par une baisse du volume des réservations à court terme.

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 à venir et, au-delà, tirer pleinement parti de la reprise dans un marché assaini.

(a) exprimée en pourcentage, elle correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes divisée par le chiffre d'affaires

(b) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid,

(c) source : Adequation

L'ensemble de ces éléments conduisent le groupe à préciser les perspectives annoncées fin janvier dernier sur l'ensemble de l'exercice 2023 :

- le résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 20 %,
- le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être de l'ordre de 8 %,
- le chiffre d'affaires devrait croître de 6 à 10%,
- la trésorerie nette positive^(b) devrait s'établir autour de 50 millions d'euros. »

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

Au 1^{er} semestre 2023, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 503,2 millions d'euros (TTC), à comparer à 624,7 millions d'euros par rapport à la même période en 2022 en baisse de 19,4 %. En volume, elles s'établissent à 2 235 logements en 2023 contre 2 525 logements en 2022, soit une diminution de 11,5 %.

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

L'offre commerciale, avec 95 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 2 618 logements à fin mai 2023 (2 265 logements à fin mai 2022).

Répartition de la clientèle

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 12 % des ventes du 1^{er} semestre 2023, à comparer à 17 % sur la même période en 2022. Les secundo-accédants représentent 6 % des ventes contre 12 % en 2022.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 13 % des ventes (dont 5 % pour le seul dispositif Pinel) contre 39 % par rapport à mai 2022. La part des ventes en bloc s'établit à 70 % des réservations en valeur (TTC) contre 31 % sur la même période en 2022.

✓ **Pôle Tertiaire**

Au 1^{er} semestre 2023, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 24,5 millions d'euros TTC contre 28,5 millions d'euros TTC au 1^{er} semestre 2022.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 106 800 m² de surfaces de bureaux et environ 178 100 m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, 136 350 m² de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois, ainsi que près de 21 400 m² de surfaces logistiques. Enfin, il reste 20 300 m² de surfaces de bureaux à signer.

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

Au 31 mai 2023, le Backlog Logement s'établit à 2 148,9 millions d'euros (HT) contre 2 326,3 millions d'euros (HT) pour la même période en 2022, soit 22,8 mois d'activité contre 26,1 mois d'activité à fin mai 2022. Au 1^{er} semestre 2023, Kaufman & Broad comptait 145 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 2 618 logements (154 programmes et 2 265 logements au 1^{er} semestre 2022).

Le portefeuille foncier Logement représente 34 694 lots et est en hausse de 2,0 % par rapport à celui de fin novembre 2022 (34 009 lots). À fin mai 2023, il correspond à plus de 6 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 85 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 29 591 logements à fin mai 2023.

Au 3^{ème} trimestre 2023, le groupe prévoit de lancer 21 nouveaux programmes dont 2 en Île-de-France représentant 157 lots et 19 en Régions représentant 1 140 lots.

Au 1^{er} semestre 2023, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 665,1 millions d'euros HT à comparer à 1 076,4 millions d'euros HT pour la même période en 2022.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 848,8 millions d'euros (HT) au 31 mai 2023, à comparer à 574,4 millions d'euros à la même période en 2022.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 461,0 millions d'euros (HT), contre 481,6 millions d'euros (HT) en 2022. Il représente 54,3 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 428,4 millions d'euros (HT) (vs. 461,7 millions d'euros (HT) au 1^{er} semestre 2022).

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 381,0 millions d'euros (HT), à comparer à 87,3 millions d'euros (HT) sur la même période en 2022.

Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 6,9 millions d'euros (HT) (dont 3,7 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiantes contre 3,2 millions d'euros en 2022) et de 5,5 millions d'euros au 31 mai 2022.

✓ Éléments de rentabilité

La marge brute s'élève à 141,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023, à comparer à 99,6 millions d'euros sur la même période en 2022. Le taux de marge brute s'établit à 16,7 % à comparer à 17,3 % à la même période en 2022.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 73,9 millions d'euros (8,7 % du chiffre d'affaires), contre 56,8 millions d'euros sur la même période en 2022 (9,9 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 67,7 millions d'euros, à comparer à 42,8 millions d'euros en 2022. Le taux de Résultat opérationnel courant s'élève à 8,0 % contre 7,5 % en 2022.

Au 1^{er} semestre 2023, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 46,0 millions d'euros, à comparer à la même période en 2022 où il s'élevait à 31,4 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 7,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023 contre 8,7 millions d'euros en 2022.

Le résultat net - part du groupe ressort à 38,5 millions d'euros à comparer à 22,7 millions d'euros sur la même période en 2022.

✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) à fin mai 2023 s'établit à 101,7 millions d'euros, à comparer à une dette financière nette de 67,8 millions d'euros à fin novembre 2022. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 267,1 millions d'euros à fin mai 2023, à comparer à 101,0 millions d'euros au 30 novembre 2022. La capacité financière s'élève à 517,1 millions d'euros au 31 mai 2023, à comparer à 351,0 millions d'euros à fin novembre 2022.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à 24,7 millions d'euros à fin mai 2023, soit 1,6 % du chiffre d'affaires, à comparer à 177,0 millions d'euros à fin mai 2022 (soit 14,2 % du chiffre d'affaires) et de 190,0 millions d'euros au 30 novembre 2022 (soit 14,5 % du chiffre d'affaires).

◆ Perspectives 2023

Le groupe précise les perspectives annoncées fin janvier dernier sur l'ensemble de l'exercice 2023 :

- le résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 20 %,
- le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être de l'ordre de 8 %,
- le chiffre d'affaires devrait croître de 6 à 10%,
- la trésorerie nette positive^(b) devrait s'établir autour de 50 millions d'euros.

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

- ✓ Lundi 2 octobre 2023 : Publication des neuf premiers mois 2023 (après Bourse)

Contacts

Directeur Général Finances

Bruno Coche - 01 41 43 44 73 / infos-invest@ketb.com

Relations presse

PRIMATICE : Thomas de Climens - 06 78 12 97 95 / thomasdeclimens@primatice.fr

Kaufman & Broad : Emmeline CACITTI - 06 72 42 66 24 / ecacitti@ketb.com

À propos de KAUFMAN & BROAD

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

Aménageur et véritable ensemblier urbain aux côtés des collectivités territoriales pour concevoir de nouveaux quartiers et grands projets urbains, KAUFMAN & BROAD est l'un des premiers Développeurs-Constructeurs français par la combinaison de sa taille, de sa rentabilité et de la puissance de sa marque.

Ensemble, créons une ville plus vertueuse.

Pour plus d'informations : www.kaufmanbroad.fr

Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 31 mars 2023 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.23-0210. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). Il contient une description détaillée de l'activité, des résultats et des perspectives de Kaufman & Broad ainsi que des facteurs de risques associés. Kaufman & Broad attire notamment l'attention sur les facteurs de risques décrits au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel. La concrétisation d'un ou plusieurs de ces risques peut avoir un effet défavorable significatif sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe Kaufman & Broad, ainsi que sur le prix de marché des actions Kaufman & Broad.

Le présent communiqué ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de vente ou un offre de souscription ou comme destiné à solliciter un ordre d'achat ou de souscription dans un quelconque pays

GLOSSAIRE

Backlog ou (carnet de commandes) : Il recouvre, pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70 % sont inclus dans le backlog). Le backlog est une synthèse à un moment donné qui permet d'estimer le chiffre d'affaires restant à reconnaître au cours des prochains mois et ainsi de conforter les prévisions du groupe – étant précisé qu'il existe une part incertaine de transformation du backlog en revenus, notamment pour les réservations non encore actées.

BEFA : le Bail en l'état futur d'achèvement consiste pour un utilisateur à louer un immeuble avant même sa construction ou sa restructuration.

Besoin en fonds de roulement (BFR) : Il provient des décalages des flux de trésorerie : les décaissements et encaissements correspondant aux dépenses et recettes d'exploitation nécessaires à la conception, à la production et à la commercialisation des programmes immobiliers. L'expression simplifiée du BFR qui en résulte est la suivante : s'agit de l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avances) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avances). L'importance du BFR va notamment dépendre de la longueur du cycle d'exploitation, de l'importance et de la durée de stockage des encours de production, du nombre de projets lancés et des délais de paiement accordés par les fournisseurs ou du profil des échéanciers octroyés aux clients.

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

Capacité d'autofinancement : La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt est égale au résultat net consolidé retraité de la quote-part dans le résultat des entreprises associées, co-entreprises et résultat des activités en cours de cession et des produits et charges calculés.

Capacité financière : correspond à la trésorerie active augmentée des lignes de crédit non tirées à date

CDP : (anciennement « Carbon Disclosure Project ») : mesure de l'impact environnemental des entreprises.

Délai d'écoulement : Le délai d'écoulement des stocks est le nombre de mois nécessaire pour que les logements disponibles soient vendus si les ventes se poursuivaient au même rythme que celui des mois précédents, soit l'encours de logements (offre disponible) par trimestre divisé par les réservations par trimestre écoulés elles-mêmes divisées par trois.

Dividende : Le dividende est la part du bénéfice net annuel de la société distribuée aux actionnaires. Son montant, proposé par le Conseil d'Administration, est soumis à l'approbation des actionnaires en Assemblée Générale. Il est payable dans un délai maximal de 9 mois après la clôture de l'exercice.

EBIT : correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes.

Endettement financier brut ou dette financière : L'endettement financier brut est constitué par des passifs financiers à long terme et à court terme, des instruments financiers de couverture relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut et des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

Endettement net ou dette financière nette : L'endettement net, ou dette financière nette, d'une entreprise est le solde de ses dettes financières brutes (ou endettement financier brut), d'une part, du disponible et des placements financiers formant sa « Trésorerie active », d'autre part. Elle représente la position créditrice ou débitrice de l'entreprise vis-à-vis des tiers et hors cycle d'exploitation.

Investment grade : la notation Investment grade signifie qu'un instrument financier ou qu'une entreprise présente un risque de défaut relativement faible.

LEU : les LEU (Logements Equivalent Unités livrés) sont le reflet direct de l'activité. Le nombre de « LEU » est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

Marge brute : correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est notamment constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés et des coûts de construction.

Offre commerciale : elle est représentée par la somme du stock de logements disponibles à la vente à la date considérée, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).

Portefeuille foncier : Elle comprend les terrains à développer. C'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé(e), ainsi que les terrains en cours d'étude, c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente n'a pas encore été signé(e)..

Ratio d'endettement (ou gearing) : C'est le ratio de l'endettement net (ou de la dette financière nette) rapportée aux capitaux propres consolidés de l'entreprise. Il mesure le risque de la structure financière de l'entreprise.

Réservations : mesurées en volume (Units ou Unités) et en valeur, elles sont le reflet de l'activité commerciale du groupe. Leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire à la transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartements, locaux d'activité, commerce, bureau), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

Réservations (en valeur) : Elles représentent la valeur des biens immobiliers émanant des contrats de réservation signés toutes taxes comprises pour une période donnée. Elles sont mentionnées nettes des désistements constatés durant ladite période.

Résidences gérées : Les résidences gérées, ou résidences-services, sont des ensembles immobiliers constitués de logements (maisons ou appartements) à usage d'habitation offrant un minimum de services tels que l'accueil, la fourniture de linge, le nettoyage et l'entretien des logements ainsi que la prestation de petits-déjeuners. Il existe plusieurs types de résidences : les résidences étudiantes sont des ensembles d'appartements, pour l'essentiel des studios équipés d'une kitchenette et meublés, situés à proximité d'écoles et d'universités et proche des transports en commun ; les résidences de tourisme, situées dans des zones touristiques à fort potentiel, offrent en plus des services habituels des infrastructures telles que piscines, terrains de sport, parfois saunas, hammams, bains à remous, club enfants ; les résidences d'affaires sont une alternative à l'hôtellerie traditionnelle, composée de studios (environ 80 %) et de 2-pièces, situées en centre-ville ou à proximité de centres d'affaires importants et systématiquement bien desservies ; enfin, les résidences seniors (incluant également les résidences pour personnes âgées dépendantes ou non – Ehpad), qui permettent d'anticiper le vieillissement de la population, hébergent des personnes à partir de 55 ans et au-delà ; leur clientèle est mixte : locataires et propriétaires.

RSE (responsabilité sociétale des entreprises) : La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est la contribution des entreprises aux enjeux du Développement Durable. La démarche consiste pour les entreprises à prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux de leur activité pour adopter les meilleures pratiques possibles et contribuer ainsi à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. La RSE permet d'associer logique économique, responsabilité sociale et écoresponsabilité (définition du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).

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

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

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

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

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

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

ANNEXES

◆ Données financières

Principales données consolidées

En millions d'euros

	T2 2023	S1 2023	T2 2022	S1 2022
Chiffre d'affaires	262 315	848 849	295 372	574 385
· Dont Logement	231 709	460 984	246 364	481 558
· Dont Tertiaire	27 092	380 969	45 955	87 280
· Dont Autres***	3 513	6 896	3 053	5 547
Marge brute	56 667	141 661	51 270	99 560
Taux de marge brute (%)	21,6 %	16,7 %	17,4%	17,3%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	18 188	67 742	21 818	42 801
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	6,9 %	8,0 %	7,4%	7,5%
Résultat net (pdg)	6 945	38 527	10 907	22 724
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,33	1,82	0,51	1,07

* L'Ebit correspond au résultat opérationnel courant cad à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes (ROC).

** Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 21 313 023 actions au 31 mai 2022 et 21 113 022 actions au 31 mai 2023.

*** incluant 3,7 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante sur le 1^{er} semestre 2023 et de 3,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2022.

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros

	T2 2023	S1 2023	T2 2022	S1 2022
Chiffre d'affaires	262 315	848 849	295 372	574 385
Coût des ventes	-205 648	- 707 188	-244 102	- 474 825
Marge brute	56 667	141 661	51 270	99 560
Charges commerciales	-8 173	-14 487	-4 665	- 9 366
Charges administratives	-15 534	- 30 386	-9 947	- 26 169
Charges techniques et services après- vente	-5 878	-11 293	-6 165	-11 996
Charges développement et programmes	- 8 894	-17 753	- 8 674	-9 229
Résultat opérationnel courant	18 188	67 742	21 818	42 801
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	0
Résultat opérationnel	18 188	67 742	21 818	42 801
Coût de l'endettement financier net	- 4 395	-7 417	- 4 092	-6 936
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	- 2 803	-14 944	- 2 850	-6 626
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	364	633	867	2 205
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 353	46 014	15 743	31 444
Participations ne donnant pas le contrôle	4 408	7 487	4 835	8 720
Résultat net (part du groupe)	6 945	38 527	10 907	22 724

Bilan consolidé

En milliers d'euros

	31 mai 2023	30 novembre 2022
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	91 930	91 899
Immobilisations corporelles	10 263	11 070
Droit d'utilisation	37 926	40 196
Immeubles de placement	19 940	19 876
Entreprises associées et co-entreprises	23 051	14 310
Autres actifs financiers non courants	7 610	7 549
Impôt différé actif	4 281	4 281
Actif non courant	263 662	257 841
Stocks	446 608	447 134
Créances clients	486 290	511 535
Autres créances	179 827	192 585
Trésorerie et équivalents de trésorerie	267 083	100 998
Paiements d'avance	1 571	972
Actif courant	1 381 378	1 253 223
TOTAL ACTIF	1 645 040	1 511 063

	31 mai 2023	30 novembre 2022
PASSIF		
Capital social	5 488	5 618
Primes, réserves et autres	187 181	187 041
Résultat net part du groupe	38 527	49 008
Capitaux propres part du groupe	231 196	241 667
Participations ne donnant pas le contrôle	16 939	14 682
Capitaux propres	248 135	256 350
Provisions non courantes	30 374	31 365
Dettes financières non courantes	116 717	166 567
Dettes financières de loyers long terme	34 713	36 254
Impôt différé passif	65 116	45 364
Passif non courant	296 919	279 549
Provisions courantes	772	1 477
Autres passifs financiers courants	52 319	5 825
Dettes financières de loyers court terme	7 287	5 647
Fournisseurs	985 566	842 063
Autres dettes	102 946	118 972
Encaissements d'avance	1 105	1 180
Passif courant	1 149 986	975 164
TOTAL PASSIF	1 645 040	1 511 063

◆ Données opérationnelles

Logement	T2 2023	S1 2023	T2 2022	S1 2022
Chiffre d'affaires (M€, HT)	231,7	461,0	246,4	481,6
· Dont Appartements	214,8	428,4	232,3	461,7
· Dont Maisons individuelles en village	16,9	32,6	14,0	19,9
Livraisons (LEU)	1 083	2 147	1 263	2 610
· Dont Appartements	1 030	2 040	1 207	2 530
· Dont Maisons individuelles en village	53	107	56	80
Réservations nettes (en nombre)	1 217	2 238	1 288	2 525
· Dont Appartements	1 090	2 017	1 223	2 370
· Dont Maisons individuelles en village	127	221	65	155
Réservations nettes (M€, TTC)	269,1	503,2	346,7	624,7
· Dont Appartements	249,0	454,0	327,6	579,8
· Dont Maisons individuelles en village	20,1	49,2	19,1	44,9
Offre commerciale fin de période (en nombre)	2 618		2 265	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	2 148,9		2 326,3	
- Dont Appartements	1 923,4		2 157,6	
- Dont Maisons individuelles en village	225,5		168,7	
· En mois d'activité	22,8		26,1	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	34 694		35 037	
Tertiaire	T2 2023	S1 2023	T2 2022	S1 2022
Chiffre d'affaires (M€, HT)	27,1	381,0	46,0	87,3
Réservations nettes (M€, TTC)	-	24,5	28,5	28,5
Backlog fin de période (M€, HT)	665,1		1 076,1	