

RESULTATS ANNUELS 2024

- **Résultats conformes aux guidances annoncées en début d'exercice 2024**
- **Structure financière très solide : trésorerie nette positive^(a) de 397,6 M€**
- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2024 de 2,20 € par action**
- **Taux de marge opérationnelle attendu en hausse en 2025**

◆ Principaux éléments de l'activité commerciale

■ Réservations globales :

1 205,7 M€ TTC

Dont Logement :

1 163,3 M€ TTC pour 5 543 lots

Dont Tertiaire : 41,8 M€ TTC

■ Délai d'écoulement Logement :

3,0 mois^(b)

◆ Principaux éléments financiers

■ Chiffre d'affaires : 1 076,8 M€

Dont Logement : 908,0 M€

■ Marge brute : 208,0 M€

■ ROC (EBIT) : 80,8 M€

■ MOP (Taux d'EBIT)^(c) : 7,5 %

■ Résultat net (pdg) : 45,0 M€

■ Trésorerie nette^(a) : 397,6 M€

◆ Principaux indicateurs de développement

■ Backlog global : 2 497,0 M€ HT

Dont Logement : 1 987,8 M€ HT

■ Portefeuille foncier Logement :

30 272 lots

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2024 (du 1^{er} décembre 2023 au 30 novembre 2024). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats 2024 de Kaufman & Broad sont conformes aux guidances annoncées en début d'exercice. Ils démontrent la solidité de son modèle économique et sa capacité à générer de la trésorerie.

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, les réservations de logements en valeur de Kaufman & Broad progressent de 7,8 %. La hausse est de 4,0 % en volume, à comparer à un recul estimé sur la même période à 17 % ^(d) sur l'ensemble du marché du logement.

Les réservations restent soutenues par les acquéreurs occupants, dont la part progresse de 6 points d'une année sur l'autre dans les réservations en volume et de 7 points dans les réservations en valeur. Cette tendance valide ainsi la priorité donnée depuis plusieurs années par Kaufman & Broad à des logements privilégiant, outre la qualité, la prise en compte attentive de leur pouvoir d'achat.

La fin du dispositif Pinel n'a qu'un impact limité sur le niveau des réservations en 2024, celles-ci ne représentant que 7 % des réservations en volume et en valeur.

Le délai d'écoulement de 3,0 mois des programmes de Kaufman & Broad reste nettement inférieur à celui du marché, estimé à plus de 21 mois ^(e).

Le maintien du rythme élevé de nos ventes démontre l'adaptation de notre offre à une demande qui reste soutenue. Toutefois, le marché entre dans une phase de pénurie de logements alimentée principalement par la baisse des attributions de permis de construire.

En Immobilier d'entreprise, le projet Austerlitz (A7/A8) se poursuit conformément au calendrier annoncé. Par ailleurs, le permis de construire du campus tertiaire de dernière génération de 30 300 m² en cours de montage à Marseille a été purgé. Enfin, une plateforme logistique d'environ 13 000 m² a été vendue en VEFA à Beaucaire.

Le groupe a une activité alignée avec ses objectifs et son engagement public SBTi 2030 en matière de réduction des émissions carbone (généralisation des systèmes énergétiques bas carbone et 1 600 logements bois en cours d'autorisation ou de chantier).

Sur l'ensemble de l'année, les taux de marge brute et de marge opérationnelle courante sont conformes aux attentes. Ils confirment le choix, effectué dès 2018, de privilégier la performance économique à la prise de parts de marché.

La structure financière de Kaufman & Broad reste extrêmement solide. A fin novembre 2024, la trésorerie brute s'établit à 502,9 millions d'euros. La trésorerie nette^(a) s'élève à 397,6 millions d'euros, dont environ la moitié sera utilisée pour la réalisation du projet Austerlitz dont la livraison est prévue courant 2027. Par ailleurs, Kaufman & Broad dispose de 200 millions d'euros de ligne RCF non utilisés à ce jour.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(b) Calculé sur douze mois

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

(d) Source : Adéquation (de déc. 23 à nov. 24)

(e) Calculé par la société sur la base des données Adéquation à fin nov. 24 ; (Offre commerciale / (réservations période) / 12).

Le groupe se trouve ainsi en position de tirer pleinement parti de la reprise dans un marché assaini.

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

Sur l'ensemble de l'exercice 2025, le chiffre d'affaires du groupe devrait progresser d'environ 5%. Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7,5 % et 8,0 %. Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive^(a) après la prise en compte du paiement d'un dividende de 43,6 M€ au titre de l'exercice 2024, soit 2,20 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain. »

◆ **Activité commerciale**

✓ **Pôle Logement**

En 2024, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 1 163,3 millions d'euros (TTC), à comparer à 1 079,4 millions d'euros par rapport à la même période en 2023, en hausse de 7,8 %. En volume, elles s'établissent à 5 543 logements en 2024 contre 5 332 logements en 2023, soit une progression de 4,0 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'établit à 3,0 mois au 30 novembre 2024 (sur douze mois), en baisse de près de 2 mois par rapport à la même période en 2023 (4,8 mois).

L'offre commerciale, avec 97 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 1 384 logements au 30 novembre 2024 (2 114 logements à fin novembre 2023).

Répartition de la clientèle

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 17 % des ventes, à comparer à 11 % sur la même période en 2023. Les secundo-accédants représentent 6 % des ventes pour l'année 2024 contre 4 % en 2023.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 13 % des ventes (dont 7 % pour le seul dispositif Pinel) contre 13 % par rapport à fin novembre 2023 (dont 4 % pour le seul dispositif Pinel). La part des ventes en bloc s'établit à 65 % des réservations en valeur (TTC) contre 72 % sur la même période en 2023.

✓ **Pôle Tertiaire**

Au 30 novembre 2024, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 41,8 millions d'euros (TTC) à comparer à 33,7 millions d'euros (TTC) à la même période en 2023.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation 58 800 m² de surfaces de bureaux et environ 122 100 m² de surfaces logistiques. Le groupe dispose de 18 200 m² de surfaces de bureaux et environ 61 800 m² de surfaces logistiques à l'étude. Par ailleurs, 123 800 m² de surfaces de bureaux ainsi que près de 13 000 m² de logistique sont actuellement en construction. Enfin, la société a près de 13 500 m² de surfaces de bureaux à réaliser en MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) à signer.

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

Au 30 novembre 2024, le Backlog Logement s'établit à 1 987,8 millions d'euros (HT) contre 2 053,4 millions d'euros (HT) pour la même période en 2023, et représente 26,3 mois d'activité contre 25,7 mois d'activité à fin novembre 2023. Au 30 novembre 2024, Kaufman & Broad comptait 114 programmes de logements en cours de commercialisation, représentant 1 384 logements (131 programmes et 2 114 logements à fin novembre 2023).

Le portefeuille foncier Logement représente 30 272 lots et est en baisse de 11,1 % par rapport à celui de fin novembre 2023 (34 069 lots). À fin novembre 2024, il correspond à plus de 5 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 89 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 26 935 logements au 30 novembre 2024.

Au 1^{er} trimestre 2025, le groupe prévoit de lancer 19 nouveaux programmes pour 1 091 lots, dont 8 en Île-de-France représentant 549 lots et 11 en Régions représentant 542 lots.

Au 30 novembre 2024, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 509,2 millions d'euros HT à comparer à 622,6 millions d'euros HT pour la même période en 2023.

◆ Résultats financiers

✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 076,8 millions d'euros (HT), à comparer à 1 409,1 millions d'euros à la même période en 2023.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 908,0 millions d'euros (HT), contre 957,8 millions d'euros (HT) en 2023. Il représente 84,3 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 830,1 millions d'euros (HT) (vs. 883,0 millions d'euros (HT) à fin novembre 2023). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 151,6 millions d'euros (HT), à comparer à 437,5 millions d'euros (HT) sur la même période en 2023. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 17,2 millions d'euros (HT) (dont 8,3 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants) contre 13,8 millions d'euros (HT) (dont 7,4 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants).

✓ Éléments de rentabilité

Au 30 novembre 2024, la marge brute s'élève à 208,0 millions d'euros, à comparer à 257,2 millions d'euros sur la même période en 2023. Le taux de marge brute s'établit à 19,3 % à comparer à 18,3 % sur la même période de 2023.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 127,3 millions d'euros (11,8 % du chiffre d'affaires), contre 147,9 millions d'euros sur la même période en 2023 (10,5 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 80,8 millions d'euros, à comparer à 109,3 millions d'euros en 2023. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,5 % contre 7,8 % en 2023.

Le résultat opérationnel s'établit à 84,2 millions d'euros, à comparer à 109,3 millions d'euros en 2023.

À fin novembre 2024, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 57,8 millions d'euros, à comparer à la même période en 2023 où il s'élevait à 76,5 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 12,8 millions d'euros au cours de l'année 2024 contre 16,3 millions d'euros en 2023. Le résultat net - part du groupe ressort à 45,0 millions d'euros à comparer à 60,2 millions d'euros sur la même période en 2023.

✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) au 30 novembre 2024 s'établit à 397,6 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) de 180,5 millions d'euros à fin novembre 2023. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 502,9 millions d'euros au 30 novembre 2024, à comparer à 350,0 millions d'euros au 30 novembre 2023.

Le 10 juillet dernier, Kaufman & Broad a mis en place un nouveau contrat de crédit syndiqué de 200 millions d'euros. D'une maturité initiale de 5 ans, ce crédit se substitue au contrat de crédit syndiqué « RCF 2019 » d'un montant de 250 millions d'euros dont l'échéance était fixée à janvier 2025. La mise en place de cette ligne corporate permettra à la société d'allonger la maturité de ses ressources, tout en lui donnant une flexibilité d'utilisation selon les besoins et opportunités, en complément de sa trésorerie disponible.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à - 289,2 millions d'euros au 30 novembre 2024, soit - 26,9 % du chiffre d'affaires, à comparer à - 80,8 millions d'euros au 30 novembre 2023, soit - 5,7 % du chiffre d'affaires.

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

◆ Dividende

Le conseil d'administration de Kaufman & Broad SA proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires du 6 mai 2025 la mise en paiement d'un dividende de 2,20 € par action.

◆ Perspectives 2025

Sur l'ensemble de l'exercice 2025, le chiffre d'affaires du groupe devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7,5 % et 8,0 %. Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive^(a) après prise en compte du paiement d'un dividende de 43,1 M€ au titre de l'exercice 2024, soit 2,20 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

✓ vendredi 11 avril 2025 : Publication des résultats du 1^{er} trimestre 2025 (après Bourse)

Présentation des résultats de la période

Monsieur Nordine HACHEMI, Président-Directeur Général et Monsieur Bruno COCHE, Directeur Général Finances commenteront les résultats de la période et répondront aux questions, lors d'une réunion qui se tiendra au siège social de la Société également retransmise au moyen d'une conférence téléphonique, en français avec traduction simultanée en anglais.

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :
vendredi 31 janvier 2025 à 8h30 (CET)

L'inscription à la présentation des résultats de la période doit être effectuée par demande à l'adresse :
infos-invest@ketb.com

- Pour suivre la présentation en direct lors de la conférence sur web vous recevrez un lien *(en français ou en anglais)* *
- Pour suivre la présentation en direct lors de la conférence par téléphone vous recevrez le numéro pour la langue souhaitée *(français ou anglais)*

* **Activation des accès à partir de 8h00, la connexion nécessitant l'inscription via un formulaire**

Les supports du **Webcast** (en français et en anglais) seront disponibles ½ heure avant le début la présentation sur le site : www.kaufmanbroad.fr/finance/publications-financieres/

Contacts

Directeur Général Finances

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

Relations presse

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

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

À propos de KAUFMAN & BROAD

Aménageur et ensemblier urbain, le groupe Kaufman & Broad travaille aux côtés et au service des collectivités territoriales et de ses clients. A travers ses différentes filiales, le groupe propose une expertise complète et 55 ans d'expérience dans la construction d'immeubles de logements, de maisons individuelles, de résidences gérées (étudiants et seniors), de commerces, de plateformes logistiques et d'immeubles de bureaux.

Les collaborateurs du groupe portent et partagent la conviction que Bâtir, c'est agir ! Agir pour l'humain en favorisant la santé et le vivre ensemble, agir pour la ville en participant à son attractivité et son développement, et agir pour la planète en diminuant chaque jour l'empreinte carbone de la construction et de l'usage des bâtiments.

L'ensemble des opérations développées par le groupe participe ainsi positivement à la transition écologique et innove pour créer une ville plus vertueuse.

Pour plus d'informations : www.corporate.kaufmanbroad.fr

Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 28 mars 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.24-0211. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). Il contient une description détaillée de l'activité, des résultats et des perspectives de Kaufman & Broad ainsi que des facteurs de risques associés. Kaufman & Broad attire notamment l'attention sur les facteurs de risques décrits au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel. La concrétisation d'un ou plusieurs de ces risques peut avoir un effet défavorable significatif sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe Kaufman & Broad, ainsi que sur le prix de marché des actions Kaufman & Broad.

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

GLOSSAIRE

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

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

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

Cash-flow libre : Le cash-flow libre est égal à la capacité d'autofinancement après variation du Besoin en fonds de roulement et impôts payés diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

Cash-flow opérationnel ou Flux de trésorerie généré par l'activité : est égal à la capacité d'autofinancement après Besoin en fonds de roulement et impôts payés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SBTi : La Science Based Targets initiative est une organisation internationale qui contribue à l'engagement des entreprises en matière de lutte contre le réchauffement climatique, notamment en évaluant et validant leurs objectifs climatiques.

Scope 1, 2 et 3 : Scope 1 : émissions directes de gaz à effet de serre (notamment carburant véhicules) • Scope 2 : émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie) • Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation de notre production).

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

	T4 2024	Année 2024	T4 2023	Année 2023
Chiffre d'affaires	375 540	1 076 762	325 133	1 409 055
• Dont Logement	309 544	907 974	294 684	957 796
• Dont Tertiaire	61 274	151 585	26 788	437 457
• Dont Autres ⁽³⁾	4 722	17 204	3 661	13 802
Marge brute	61 810	208 024	63 650	257 232
Taux de marge brute (%)	16,5%	19,3%	19,6%	18,3%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit) ⁽¹⁾	27 274	80 769	22 939	109 332
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,3%	7,5%	7,1%	7,8%
Résultat net (pdg)	13 877	44 970	14 650	60 154
Résultat net (pdg) par action (€/a) ⁽²⁾	0,70	2,26	0,74	3,03

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

⁽²⁾ Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 19 862 022 actions au 30 novembre 2024 et 2023.

⁽³⁾ incluant 8,3 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants au 30 novembre 2024 et 7,4 millions d'euros au 30 novembre 2023.

Compte de résultat consolidé*

En milliers d'euros

	T4 2024	Année 2024	T4 2023	Année 2023
Chiffre d'affaires	375 540	1 076 762	325 133	1 409 055
Coût des ventes	-313 729	-868 739	-261 483	-1 151 823
Marge brute	61 810	208 024	63 650	257 232
Charges commerciales	-3 579	-17 829	-6 131	-20 875
Charges administratives	-15 501	-56 956	-17 214	-64 780
Charges techniques et services après- vente	-4 641	-18 438	-5 565	-22 021
Charges développement et programmes	-10 815	-34 032	-11 800	-40 224
Résultat opérationnel courant	27 274	80 769	22 939	109 332
Autres charges et autres produits non courants	0	3 412	0	0
Résultat opérationnel	27 274	84 180	22 939	109 332
Coût de l'endettement financier net	-2 156	-11 207	-2 440	-13 848
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-5 208	-14 935	-1 227	-19 857
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-2 046	-220	73	849
Résultat net de l'ensemble consolidé	17 865	57 818	19 346	76 476
Participations ne donnant pas le contrôle	3 988	12 849	4 696	16 322
Résultat net (part du groupe)	13 877	44 970	14 650	60 154

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

Bilan consolidé*

En milliers d'euros

	30 novembre 2024	30 novembre 2023
ACTIF		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 107	92 429
Immobilisations corporelles	8 886	10 174
Droit d'utilisation	45 210	34 009
Immeubles de placement	0	19 528
Entreprises associées et co-entreprises	42 811	23 257
Autres actifs financiers non courants	5 115	2 533
Impôt différé actif	17 074	14 856
Actif non courant	279 864	265 447
Stocks	367 269	413 627
Créances clients	431 779	495 106
Autres créances	182 742	185 385
Trésorerie et équivalents de trésorerie	502 866	350 043
Etat impôt courant	8 668	0
Actif courant	1 493 324	1 444 162
TOTAL ACTIF	1 773 188	1 709 609

	30 novembre 2024	30 novembre 2023
PASSIF		
Capital social	5 163	5 163
Primes, réserves et autres	169 916	155 486
Résultat net part du groupe	44 970	60 154
Capitaux propres part du groupe	220 049	220 803
Participations ne donnant pas le contrôle	15 644	13 660
Capitaux propres	235 693	234 463
Provisions non courantes	29 280	29 011
Dettes financières non courantes	2 481	116 848
Dettes financières de loyers long terme	41 677	31 073
Impôt différé passif	63 011	56 922
Passif non courant	136 449	233 854
Provisions courantes	5 898	1 827
Autres passifs financiers courants	105 263	56 359
Dettes Put minoritaires courantes	8 935	
Dettes financières de loyers court terme	1 296	8 171
Fournisseurs	943 424	942 767
Autres dettes	336 121	213 312
Etat impôt courant	108	18 856
Passif courant	1 401 045	1 241 292
TOTAL PASSIF	1 773 188	1 709 609

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

◆ Données opérationnelles

Logement	T4 2024	Année 2024	T4 2023	Année 2023
Chiffre d'affaires (M€, HT)	309,5	908,0	294,7	957,8
• Dont Appartements	281,1	830,1	269,6	883,0
• Dont Maisons individuelles en village	28,4	77,9	25,1	74,8
Livraisons (LEU)	1 596	4 607	1 529	4 612
• Dont Appartements	1 483	4 323	1 435	4 358
• Dont Maisons individuelles en village	113	284	94	254
Réservations nettes (en nombre)	2 110	5 543	2 087	5 332
• Dont Appartements	2 019	5 206	1 944	4 837
• Dont Maisons individuelles en village	97	337	143	495
Réservations nettes (M€, TTC)	385,4	1 163,3	359,3	1 079,4
• Dont Appartements	360,7	1 068,2	324,5	963,4
• Dont Maisons individuelles en village	24,7	95,1	34,8	116,0
Offre commerciale fin de période (en nombre)	1 384		2 114	
Backlog fin de période				
• En valeur (M€, HT)	1 987,7		2 053,4	
- Dont Appartements	1 768,8		1 834,5	
- Dont Maisons individuelles en village	218,9		218,9	
• En mois d'activité	26,3		25,7	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	30 272		34 069	
Tertiaire	T4 2024	Année 2024	T4 2023	Année 2023
Chiffre d'affaires (M€, HT)	61,3	151,6	26,8	437,5
Réservations nettes (M€, TTC)	20,1	41,8	9,2	33,7
Backlog fin de période (M€, HT)		509,2		622,6