



**RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL**

2022

1

PERSONNES RESPONSABLES

1.1	Responsable du document	3
1.1.1	Attestation du responsable du document	3
1.2	Responsables du contrôle des comptes	3
1.2.1	Commissaires aux comptes titulaires	3
1.3	Responsable de la communication financière et des relations investisseurs	3
1.3.1	Politique d'information	3
1.4	Informations incluses par référence	3

1.1. Responsable du document

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 5 à 25 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.

Neuilly-sur-Seine, le 29 juillet 2022

Le Président-Directeur Général

1.2. Responsables du contrôle des comptes

1.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

ERNST & YOUNG Audit

1-2, place des Saisons – 92400 Courbevoie – Paris – La Défense 1 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 EQHO – 2, Avenue Gambetta – 92066 Paris-La Défense Cedex, représenté par M. Xavier Fournet, 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 des relations investisseurs

M. Bruno Coche

Directeur Général Finances

Kaufman & Broad SA

127 avenue Charles de Gaulle

92207 Neuilly-sur-Seine 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.kaufmanetbroad.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. Informations incluses par référence

Néant.

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

2.1	Activité du groupe	5
2.1.1	Données significatives	5
2.2	Indicateurs d'activité	9
2.2.1	Réservations, livraisons et backlog	9
2.3	Situation du groupe	14
2.3.1	Commentaires sur les résultats	14
2.3.2	Décomposition des livraisons, du chiffre d'affaires et de la marge brute	15
2.3.3	Liquidités et ressources en capital	18
2.4	Perspectives d'avenir	23
2.4.1	Risques et incertitudes	23
2.4.2	Perspectives	24
2.4.3	Événements postérieurs à la clôture	24
2.5	Informations complémentaires	25
2.6	Informations sur les parties liées	25

2.1. Activité du groupe

Selon les enquêtes de conjoncture, l'économie française et le climat des affaires résisteraient plus ou moins aux différents facteurs intervenus depuis le début de la crise. Le début de l'année 2022 a de nouveau été pénalisé par la crise sanitaire, lors du premier trimestre, avec l'arrivée du variant « Omicron » mais de manière beaucoup moins importante qu'en 2020 et 2021, les restrictions sanitaires ayant été totalement levées. Sur le deuxième trimestre, le conflit Russo-Ukrainien se définissant comme étant une crise géopolitique majeure a également entraîné des répercussions sur les problèmes d'approvisionnement ainsi que sur la hausse des prix en France. Les ménages étant les premiers à avoir subi la situation sanitaire, l'incertitude ainsi que l'augmentation considérable des prix.

Après un fort rebond de 2021 et à la suite des événements intervenus en début d'année 2022, le PIB français a connu une baisse de 0,2 % lors du 1^{er} trimestre puis a de nouveau progressé en avril pour enfin se stabiliser en mai.

Depuis début mai, les principaux indicateurs de conjoncture ou des données macro-économiques semblent donner le signal d'une reprise plutôt soutenue de l'économie mais avec également une inflation qui dépasserait les 7 % (sans les mesures de « bouclier tarifaire » et de « remise à la pompe » mises en place par le gouvernement). Selon les dernières estimations de l'INSEE, le PIB lui, garderait un rythme de croissance modéré, d'environ +0,3 % par trimestre pour s'établir en fin d'année 2022 à environ +2,3 %, et tout juste retrouver son niveau à fin 2021.

2.1.1. Données significatives

Marché

Au premier trimestre 2022, selon les derniers chiffres publiés par le ministère de la Transition écologique ainsi que par la Fédération des promoteurs immobiliers, le secteur immobilier continue de faire face à une crise de l'offre. En effet, les logements réservés par les particuliers et les logements neufs à destination de ceux-ci mis en vente sont en baisse respectivement de 8,5 % et 8,8 % par rapport à la même période en 2021. Le premier trimestre 2021 a connu une hausse particulière à la suite d'un rattrapage après les périodes de confinement de la crise sanitaire avec des ventes de logements neufs rebondissant de plus de 16,0 %, soit 30 500 logements.

En effet, la faiblesse du volume des réservations de logements neufs s'analyse non par une baisse de la demande de la part des clients du secteur, mais par une difficulté persistante à mettre en commercialisation et en production de nouveaux projets. Les causes principales sont la lenteur dans la délivrance des permis de construire constatée dès 2019 mais également le conflit Russo-Ukrainien entraînant des problèmes d'approvisionnement sur certains matériaux nécessaires au démarrage des opérations.

Dans le détail, les chiffres du premier trimestre 2022 s'analysent comme suit :

- au premier trimestre 2022, 29 400 logements neufs ont été réservés, soit - 8,5 % par rapport à la période comparable de 2021, cette baisse s'explique essentiellement par la diminution des ventes en bloc (- 31,4 %). Toutefois, sur une période de 12 mois glissants (deuxième trimestre 2021 au premier trimestre 2022), les réservations augmentent de 7,5 % par rapport à la période précédente (deuxième trimestre 2020 au premier trimestre 2021). Les annulations de réservations connaissent une hausse de 11,4 %, à 4 400 logements, contre 3 900 au premier trimestre 2021, représentant 14,9 % des réservations du premier trimestre 2022 ;
- dans la promotion immobilière, les réservations et mises en vente (22 800 logements nouvellement commercialisés) ne retrouvent pas leur niveau d'avant-crise pour se trouver respectivement inférieures de 7,6 % et 15,3 % par rapport au premier trimestre 2019.
- le délais d'écoulement des logements recule en glissement trimestriel (-0,5 trimestre, après +0,1 trimestre) pour retrouver son point bas du deuxième trimestre 2021, soit 3,0 trimestres ;
- l'encours de logements proposé à la vente atteint un niveau historiquement bas depuis ces dix dernières années pour s'établir à 90 400 logements au premier trimestre 2022 contre 93 503 logements au premier trimestre 2021, soit un recul de 3,3 % sur la période. Cette baisse est principalement due aux niveaux élevés de mises en vente et de réservations qui sont apparus après les périodes de confinement à la suite de la crise sanitaire.

- poursuite de la hausse des mises en chantier : le nombre de logements autorisés (y compris la construction individuelle et le logement social) est en augmentation à fin mai 2022 comparé aux 3 mois précédents, de + 2,9 %. Le nombre de logements commencés est stable (+ 0,0 % par rapport au trimestre précédent, représentant l'équivalent de 96 000 logements commencés). Entre mai 2021 et mai 2022, les logements mis en chantiers diminuent de 7,9 %, passant de 104 200 logements commencés à 96 000 à fin mai 2022 (à comparer à une hausse de 58,4 % en variation annuelle à fin mai 2021 à comparer à fin mai 2020). En données glissantes annuelles, les mises en chantier progressent par rapport à mai 2021 (+ 16,4 %) à 502 800 logements, après une hausse de 1,3 % entre mai 2020 et mai 2021 à 422 800 contre 417 500. Le nombre de logements commencés sur 12 mois glissants progresse de 0,5 % et s'élève à 388 300 logements à fin mai 2022, à comparer à 386 300 unités en mai 2021 et 353 400 unités en mai 2020, soit une hausse de - 9,3 % ;
- au premier trimestre 2022, la hausse des coûts des matériaux connaît une forte accélération (+ 15,6 % sur 12 mois glissant, après + 13,3 % au trimestre précédent) ; la hausse des coûts de production dans la construction de bâtiments progresse de 0,5 % et s'élève à 388 300 logements à fin mai 2022, à comparer à 386 300 unités en mai 2021 et 353 400 unités en mai 2020, soit une hausse de + 7,8 % après + 6,1 % et 4,8 % sur les trimestres précédents. La hausse des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation reste forte (+ 6,8 % en glissement annuel) tout comme la progression des prix des logements neufs qui enregistrent une hausse de 4,6 % sur un an.
- la production de prêts immobilier continue de ralentir et connaît une baisse de 14,4 % sur le deuxième trimestre 2022 par rapport à la même période en 2021. Le conflit entre la Russie et l'Ukraine entraîne des tensions internationales ce qui amène à une hausse des prix et une diminution du pouvoir d'achat des ménages. De ce fait, le volume de l'octroi de nouveaux prêts immobilier est lui aussi en recul de 14,1 % sur la même période. Malgré l'incertitude et les tensions, les banques maintiennent leur soutien concernant la demande de crédits immobiliers des particuliers. Selon l'Observatoire Crédit Logement, depuis le début de l'année 2022 et en réponse aux tensions qui se sont renforcées sur l'ensemble des marchés financiers depuis la guerre en Ukraine, les taux des prêts ont d'abord connu une hausse modérée de 4 pdb, puis une hausse significative de 42 pdb jusqu'à la fin du premier semestre de l'année. La durée moyenne s'établit à 19,9 ans à comparer à 21,3 ans à la même période en 2021. De telles durées ont permis d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois et de diminuer les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés. Les taux d'effort de beaucoup d'emprunteurs se maintiennent sous le seuil

des 35 % (selon les recommandations des pouvoirs publics). Concernant l'accèsion, 65,0 % des prêts bancaires octroyés sont sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 15 ans, une proportion jamais constatée auparavant. En effet, si les prêts à plus de 25 ans ne représentent plus que 0,1 % de la production en mai, la tranche des durées à plus de 20 ans renforce encore son poids à 64,9 % de la production des crédits à l'accèsion.

Au niveau macro-économique, la situation se caractérise par les principaux éléments suivants :

- PIB : - 0,1 % au T1 2022 contre - 0,1 % au T1 2021 (source : INSEE) ;
- en 2022, les revenus d'activité progresseraient de 6,2 % et sont stables par rapport à 2021 ;
- niveau du taux d'épargne des ménages est en progression et croît à 17,5 % ;
- indicateur de confiance des ménages : en forte baisse, il s'est établi à 82 avec une baisse de 13 points en mai 2022 vs. mai 2021, il reste bien inférieur à la moyenne longue période (100) ;
- une remontée des taux d'intérêt qui s'accélère fortement

Éléments de tension ou d'incertitude :

- la lenteur persistante dans l'instruction des demandes de permis de construire et leur octroi depuis plus de 24 mois ;
- selon la Banque de France, la dynamique des prix de l'énergie est la principale cause de la forte hausse des prix, l'inflation serait également alimentée dans les prochains trimestres par les produits alimentaires et les biens manufacturés. La prévision de croissance pour 2022 serait donc réduite et le PIB finirait par reculer de - 1,3 % en 2023 avant que la croissance se rétablisse en 2024 ;
- une hausse des coûts de construction continue de s'accroître, notamment due à des tensions dans l'approvisionnement des matières premières qui impacterait les opérations du secteur de la promotion immobilière. Dans un contexte de reprise économique mondiale, l'inflation devrait atteindre en 2022, à + 5,5 % en moyenne annuelle contre + 1,5 % en 2021 et 0,5 % en 2020 ;
- situation économique précaire de nombreuses entreprises de construction ;
- des prix élevés : le déséquilibre croissant entre l'offre et la demande se traduit par une hausse des prix dans les métropoles régionales, ainsi qu'en Île-de-France ;
- la hausse des taux d'emprunt immobilier, notamment pour les ménages ;
- le niveau des refus de prêts est toujours élevé ;
- fiscalité pesante sur le logement.
- les perspectives d'activité des entreprises du bâtiment se dégradent comme dans l'activité immobilière.

Éléments favorables :

- prolongement des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) en zones tendues ;
- facteurs démographiques (croissance de la population, décohabitation, allongement de la durée de vie...etc.) ;
- bien qu'en retrait, les ventes aux investisseurs particuliers demeurent un poste important et se montrent donc un peu plus « résilientes » dans un contexte de baisse globale ;
- les autorisations pour le logement individuel ont fortement augmenté avec une hausse de plus de 26,2 % par rapport à la même période en 2021 et de plus de 46,7 % par rapport au 1^{er} trimestre 2019. De même pour le nombre de logements collectifs autorisés qui ne baisse plus, en effet, une hausse de 19,7 % peut être constatée par rapport au 1^{er} trimestre 2021. ;

En conclusion, le marché de la promotion immobilière a considérablement été impacté par la détérioration du contexte géo-économique au premier semestre 2022. Bien que le logement demeure une préoccupation majeure pour les ménages et pour les investisseurs institutionnels, l'assombrissement du contexte géopolitique et économique entretient les incertitudes de tous. Malgré une augmentation des autorisations pour les logements individuels et collectifs, l'absence d'une véritable inversion de la tendance actuelle et d'une planification métropolitaine des emplois et des logements conduira à une inadéquation permanente de l'offre de logements aux besoins manifestes de la population.

Kaufman & Broad

Impacts de la Covid-19 et du conflit Russo-Ukrainien

A l'issue d'une crise sanitaire sans précédent ayant impacté le secteur de l'immobilier et en particulier celui de la promotion immobilière, le conflit opposant la Russie à l'Ukraine est venu renforcer les incertitudes déjà existantes lors de l'épidémie de Covid-19. La pénurie de certains matériaux entraînant la hausse des coûts de construction a conduit le groupe à reporter certaines opérations dont les conditions d'achat ne permettaient pas de supporter les coûts directs (foncier et construction). Cette stratégie a permis au groupe de maintenir sur l'ensemble du semestre, une performance économique solide tout en veillant à la protection de ses employés, de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants, et a mis en œuvre toutes les mesures à sa portée pour ajuster ses coûts et limiter l'impact de cette crise sur ses résultats semestriels. Dans ce contexte, les effets de ces éléments n'ont pas été identifiés par le groupe comme réels indices de pertes de valeur par rapport à la situation qui prévalait en début d'année lors de l'établissement des prévisions de résultat annoncées au marché.

Mise en paiement du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2021

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire de la société Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue à huis clos le 5 mai 2022 sous la présidence de Nordine Hachemi, a décidé la distribution d'un dividende total de 1,95 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Gouvernance

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

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue le 5 mai 2022 sous la présidence de Monsieur Nordine Hachemi, a adopté l'ensemble des résolutions proposées.

Activité du groupe

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

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

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

Sur le deuxième trimestre 2022, le développement de nouveaux projets est toujours bien orienté et le portefeuille foncier (réserve foncière Logement) représente un volume de 35 0037 lots, soit environ 8,3 milliards d'euros TTC d'activité potentielle.

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

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

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

Le permis d'aménager du projet de Reims a été obtenu pour une surface de 82 500 m². Il verra l'implantation d'un campus de 35 000 m² ainsi qu'une résidence étudiante et une résidence seniors, de logements et de commerces.

Kaufman & Broad fait partie des 11 sociétés françaises ayant obtenu le label "Best Managed Companies" de Deloitte, récompensant l'excellence d'entreprise qui se distinguent par la qualité de leur gestion et de leurs performances, notamment RSE.

Au total, sur le premier semestre, Kaufman & Broad a su préserver ses équilibres financiers de court terme avec un résultat net positif de 22,7 millions d'euros (stable par rapport au premier semestre 2021), une dette nette de 67,1 millions d'euros (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) et une capacité financière de 347,5 millions d'euros, tout en maintenant une forte dynamique de préparation de l'avenir.

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

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs des états financiers et des principaux indicateurs avancés du groupe au titre du premier semestre des exercices 2021 et 2022 :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Chiffre d'affaires	574 385	605 846
DONT LOGEMENT	481 558	519 122
Marge brute	99 560	104 676
Taux de marge	17,3 %	17,3 %
Résultat opérationnel courant (ou Ebit) *	42 801	45 942
Résultat opérationnel	42 801	45 942
Résultat net de l'ensemble consolidé	31 444	30 586
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	22 724	22 732
Résultat net par action (en euros) ^(a)	1,07 €	1,05 €
RÉSERVATIONS TOTALES (TTC EN VALEUR)	653 153	609 176
Backlog total (HT en valeur)	3 402 390	3 490 258

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

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de la période considérée, soit 21 713 023 au 31 mai 2021 et 21 313 023 au 31 mai 2022.

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Actif		
Actif non courant	226 117	211 194
Actif courant	1 195 284	1 256 344
TOTAL ACTIF	1 421 400	1 467 538
Passif		
Capitaux propres	239 958	267 707
Passif non courant	250 361	233 094
Passif courant	931 081	966 737
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	1 421 400	1 467 538

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	48 642	48 494
Impôt payé	- 22 921	- 2 029
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	- 90 906	- 28 541
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	- 65 184	17 925
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 9 568	- 7 985
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 17 247	- 27 843
Variation de trésorerie	- 92 000	- 17 903
Trésorerie à l'ouverture	189 460	215 192
Trésorerie à la clôture	97 460	197 289

Le chiffre d'affaires global du premier semestre 2022 s'élève à 574,4 millions d'euros contre 605,8 millions d'euros au premier semestre 2021. Le chiffre d'affaires du Pôle Logement s'établit à 481,6 millions d'euros, à comparer à 519,1 millions d'euros à la même période de 2021. L'Île-de-France représente 32,3 % du chiffre d'affaires Logement contre 38,0 % au premier semestre 2021.

L'activité Logements collectifs, regroupant les Appartements et les Résidences gérées, dégage un chiffre d'affaires de 461,7 millions d'euros, soit 80,4 % du chiffre d'affaires total contre 487,2 millions d'euros au premier semestre 2021, soit 80,4 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 19,9 millions d'euros, représentant 3,5 % du chiffre d'affaires total contre 31,9 millions d'euros au 31 mai 2021 (5,3 % du chiffre d'affaires total).

Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire (Bureaux, Logistique et Commerce) s'établit à 87,3 millions d'euros au 31 mai 2022, dont 62,2 millions d'euros de la part des bureaux contre 65,7 millions d'euros au premier semestre 2021 et 83,0 millions d'euros pour l'ensemble du Tertiaire durant la période comparable de 2021. L'activité logistique a généré un chiffre d'affaires de 25,1 millions d'euros sur le premier semestre 2022 contre 17,3 millions d'euros en 2021.

Les autres activités dont *Showroom*, Terrains et Résidences étudiantes exploitations contribuent à hauteur de 5,5 millions d'euros au chiffre d'affaires total contre 3,8 millions d'euros au premier semestre 2021.

La marge brute du premier semestre 2022 s'établit à 99,6 millions d'euros (17,3 % du chiffre d'affaires total), en retrait par rapport au premier semestre 2021 de 4,9 % où elle s'établissait à 104,7 millions d'euros pour un taux de 17,3 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat opérationnel courant passe de 45,9 millions d'euros au premier semestre 2021 à 42,8 millions d'euros au premier semestre 2022. Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 56,8 millions d'euros (- 9,9 % du chiffre d'affaires), contre 58,7 millions d'euros au premier semestre 2021 (- 9,7 % du chiffre d'affaires).

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 31,4 millions d'euros contre 30,6 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une hausse de 0,9 millions d'euros.

Le résultat net, part du groupe, ressort à 22,7 millions d'euros à comparer à 22,7 millions d'euros au premier semestre 2021. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle passe de 7,9 millions d'euros au premier semestre 2021 à 8,7 millions d'euros au premier semestre 2022.

Au 31 mai 2022, le total du bilan des comptes consolidés de Kaufman & Broad représente un montant de 1 421,4 millions d'euros, contre 1 467,5 millions d'euros au 30 novembre 2021. Les capitaux propres s'élèvent à 240,0 millions d'euros au 31 mai 2022, contre 267,7 millions d'euros au 30 novembre 2021.

Le Besoin en Fonds de Roulement s'établit à 177,0 millions d'euros, soit à 14,2 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants, à comparer à 113,7 millions d'euros au 30 novembre 2021 (8,9 % du chiffre d'affaires).

La dette financière nette (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) s'élève à 67,1 millions d'euros au 31 mai 2022, contre une trésorerie nette positive de 35,9 millions d'euros au 30 novembre 2021 et une trésorerie nette (incluant la dette de loyer IFRS 16 de 18,2 millions d'euros) de 28,3 millions d'euros au 31 mai 2021. Le *gearing* (ratio de dette nette sur capitaux propres) s'établit à 37,6 % au 31 mai 2022, contre - 7,8 % au 30 novembre 2021 et - 11,1 % au 31 mai 2021.

Au 31 mai 2022, le groupe disposait d'une trésorerie de 97,5 millions d'euros, contre 197,3 millions d'euros au 31 mai 2021 et 189,5 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2021.

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 2022	2 265	2 525	2 779	154	785
31 mai 2021	1 876	2 780	2 657	155	760

(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'arrêt 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'arrêt 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 a eu lieu pour la période comptable considérée.

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

(e) Hors contrats professionnels et stagiaires.

2.2.1. Réservations, livraisons et backlog

Le tableau suivant montre l'évolution des réservations, des livraisons et du backlog au cours du premier semestre des exercices 2022 et 2021 de l'activité Logement et de l'activité Tertiaire :

Logement	Nombre de réservations net	Réservations en valeur ^(a) (en milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) ^(b)	Backlog en volume	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité ^(c)
Maisons individuelles en village						
Au 31 mai 2022						
Premier trimestre	90	25 782	24	623	154 431	45,4
Deuxième trimestre	65	19 093	56	726	168 681	43,7
TOTAL	155	44 875	80	-	-	-
Au 31 mai 2021						
Premier trimestre	6	2 467	84	420	97 061	14,7
Deuxième trimestre	137	34 964	47	510	114 335	16,2
TOTAL	143	37 431	131	-	-	-
Logements collectifs						
Au 31 mai 2022						
Premier trimestre	1 147	252 200	1 324	11 935	2 124 253	24,1
Deuxième trimestre	1 223	327 594	1 206	11 850	2 157 630	24,8
TOTAL	2 370	579 795	2 530	-	-	-
Au 31 mai 2021						
Premier trimestre	1 138	231 883	1 299	13 275	2 235 555	31,2
Deuxième trimestre	1 499	300 355	1 478	12 835	2 175 538	25,0
TOTAL	2 637	532 238	2 777	-	-	-

(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 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 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 ; 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 en valeur 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 2022			
Premier trimestre	-	-	1 095 424
Deuxième trimestre	21 554	28 483	1 076 079
TOTAL	21 554	28 483	-
Au 31 mai 2021			
Premier trimestre	7 093	38 400	1 239 807
Deuxième trimestre	1 170	1 107	1 200 385
TOTAL	8 263	39 507	-

2.2.1.1. Réservations

2.2.1.1.1. Logement

Au cours du premier semestre 2022, 2 525 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 2 780 au premier semestre 2021 (soit une baisse de 9,2 %). En valeur, les réservations de logements se sont établies à 624,7 millions d'euros (TTC), à comparer à 569,7 millions d'euros (TTC) en 2021, soit une hausse de 9,7 %. La part des logements représente 95,6 % du total des réservations en valeur du groupe contre 93,5 % au 31 mai 2021.

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 2022 et 2021 (du 1^{er} décembre au 31 mai) :

Logement	Nombre de maisons individuelles réservées				Nombre de logements collectifs réservés			
	S1 2022	%	S1 2021	%	S1 2022	%	S1 2021	%
Île-de-France ^(a)	71	45,8 %	61	42,7 %	645	27,2 %	648	24,6 %
Régions	84	54,2 %	82	57,3 %	1 725	72,8 %	1 989	75,4 %
TOTAL	155	100 %	143	100 %	2 370	100 %	2 637	100 %

(a) Comprend les logements en résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise.

Logements collectifs (Appartements et Résidences gérées)

Sur l'ensemble du premier semestre 2022, 2 370 appartements et résidences gérées ont été réservés contre 2 637 pour la même période de 2021, soit une baisse de 10,1 %. En valeur, les réservations de logements collectifs s'élèvent à 579,8 millions d'euros (TTC) contre 532,2 millions d'euros (TTC), soit une hausse de 8,9 %. La part des logements collectifs est habituellement la plus importante dans les réservations du groupe, toutefois, l'activité commerciale continue d'être affectée par la contraction de l'offre due à la baisse constatée depuis maintenant près de deux ans et demi de l'attribution des permis de construire. Cette situation a eu des conséquences défavorables sur les réservations de logements, notamment les logements collectifs puisqu'ils ne représentent que 88,8 % en valeur et 93,9 % en nombre du total de ces réservations, contre respectivement 87,4 % et 94,9 % au premier semestre 2021.

Maisons individuelles en village

Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 155 unités pour 44,9 millions d'euros contre 143 unités pour 37,4 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une hausse de 7,4 millions d'euros en valeur et de 8,4 % en nombre. La hausse des réservations de maisons individuelles est due à la hausse respective des réservations en Ile-de-France ainsi qu'en Régions, passant de 27,0 millions d'euros au premier semestre 2021 à 27,3 millions d'euros au premier semestre 2022 en valeur en Ile-de-France et de 10,5 millions d'euros au premier semestre 2021 à 17,6 millions d'euros en valeur au premier semestre 2022.

Réservations par secteur opérationnel

Au 31 mai		2022			2021		
		Réservations en nombre	Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)	Réservations en nombre	Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)
Île-de-France		716	230 087	321,4	709	184 084	259,6
	Logement	716	230 087	321,4	709	184 084	259,6
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Nord-Ouest		518	101 663	196,3	468	115 105	246,0
	Logement	518	101 379	195,7	468	76 705	163,9
	Tertiaire	0	283	-	0	38 400	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Sud-Ouest		408	76 439	187,4	548	117 364	214,2
	Logement	408	76 439	187,4	548	116 976	213,5
	Tertiaire	0	0	-	0	387	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Nord-Est		230	48 385	210,4	403	57 929	143,7
	Logement	230	48 385	210,4	403	57 929	143,7
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Sud-Est		336	107 711	320,6	277	67 931	245,2
	Logement	336	107 711	320,6	277	67 931	245,2
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Centre-Est		113	28 380	251,1	296	55 705	188,2
	Logement	113	28 380	251,1	296	55 705	188,2
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Agences nationales		204	32 288	158,3	79	10 338	130,9
	Logement	204	32 288	158,3	79	10 338	130,9
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Immobilier d'entreprise		0	28 200	-	0	720	0
	Logement	0	0	-	0	0	0
	Tertiaire	0	28 200	-	0	720	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Autres		0	0	-	0	0	-
	Logement	0	0	-	0	0	-
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
TOTAL GROUPE		2 525	653 153	-	2 780	609 176	-
	Logement	2 525	624 669	247,4	2 780	569 669	204,9
	Tertiaire	0	28 483	-	0	39 507	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-

(a) Terrains, lots à bâtir et MOD

Au cours du premier semestre 2022, 716 logements ont été réservés en Île-de-France pour 230,1 millions d'euros. Les réservations de logements en Île-de-France augmentent de 1,0 % en nombre et de 25,0 % en valeur. Le prix moyen des réservations augmente également (+ 23,9 %), à 321,4 milliers d'euros en moyenne par logement contre 259,6 milliers d'euros au premier semestre 2021. Dans le même temps, les réservations de logements en Régions sont en retrait de 12,7 % en nombre et augmentent de 2,3 % en valeur. Elles s'établissent à 394,6 millions d'euros pour 1 809 logements réservés contre 385,6 millions d'euros pour 2 071 logements réservés au premier semestre 2021. Le Sud-Est affiche une hausse des réservations de logements en nombre de 21,3 % et de 58,6 % en valeur. Dans le même temps, le Nord-Est connaît une baisse de ses réservations de logements en nombre de 42,9 % et un recul de 16,5 % en valeur. Le Sud-Ouest affiche également une baisse de ses réservations de logements en nombre de 25,6 % et un recul de 34,9 % en valeur ; le Nord-Ouest progresse de 10,7 % concernant ses réservations en nombre mais affiche une baisse de 11,7 % en valeur par rapport au premier semestre 2021. Le Centre-Est affiche une baisse respective des réservations de logements en nombre de 61,8 % et de 49,1 % en valeur.

L'Île-de-France progresse de 1,0% dans sa contribution aux réservations de logements du groupe en volume par rapport au premier semestre 2021, mais néanmoins elle demeure le marché le plus important du groupe en nombre et en valeur des réservations de logements du groupe. Sur l'ensemble du premier semestre 2022, elle représente 28,4 % en nombre et 36,8 % en valeur des

réservations de logements, à comparer à 25,5 % en nombre et 32,3 % en valeur au premier semestre 2021. En Régions, 20,5 % en nombre et 16,2 % en valeur pour le Nord-Ouest (Nantes, Rennes, Caen, Haute Normandie, Val de Loire) et 16,2 % en nombre et 12,2 % en valeur pour le Sud-Ouest (Bayonne, Bordeaux, La Rochelle, Toulouse, Serge Mas Promotion). Le Nord-Est (Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace) participe pour 9,1 % en nombre et 7,7 % en valeur, le Sud-Est (Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) contribue à hauteur de 13,3 % en nombre, 17,2 % en valeur. Le Centre-Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon) contribue respectivement pour 4,5 % en nombre et 4,5 % en valeur.

2.2.1.1.2. Tertiaire

Au cours du premier semestre 2022, le Pôle Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise et la Logistique en Île-de-France et en Régions a enregistré des réservations nettes pour 28,5 millions d'euros TTC à comparer à 39,5 millions d'euros TTC sur la même période en 2021, soit une baisse de 27,9 %.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 338 100 m² de projets tertiaires, dont 145 600 m² de surfaces de bureaux et environ 192 500 m² de surfaces logistiques. Par ailleurs, 65 000 m² de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois, ainsi que près de 70 000 m² de surfaces logistiques. Enfin, il reste près de 88 100 m² de surfaces de bureaux à signer.

2.2.1.2. 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 2022 et 2021 (du 1^{er} décembre au 31 mai).

Logement	Backlog de maisons individuelles				Backlog Logements collectifs			
	S1 2022	%	S1 2021	%	S1 2022	%	S1 2021	%
Île-de-France ^(a)	250	34,4 %	208	40,8 %	4 076	34,4 %	3 825	29,8 %
Régions	476	65,6 %	302	59,2 %	7 774	65,6 %	9 010	70,2 %
TOTAL	726	100 %	510	100 %	11 850	100 %	12 835	100 %

(a) Comprend les logements en résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise.

Le *backlog* Logement s'élève à 12 576 unités, à comparer à 13 345 unités au 31 mai 2021, soit une baisse de 5,8 %. En valeur, il enregistre une légère hausse de 1,6 % par rapport à la même période de 2021, s'établissant à 2 326,3 millions d'euros (HT) contre 2 289,9 millions d'euros (HT) au 31 mai 2021. Il représente 25,5 mois d'activité au premier semestre 2022 contre 24,3 mois à fin mai 2021.

Logements collectifs (Appartements et Résidences gérées)

Le *backlog* Logements collectifs s'établit à 2 157,6 millions d'euros (HT), en baisse de 0,8 % par rapport à fin mai 2021 où il s'élevait à 2 175,5 millions d'euros. En nombre, il s'établit à 11 850 unités contre 12 835 unités au 31 mai 2021, soit une baisse de 7,7 %. Le *backlog* Logements collectifs de l'Île-de-France est en hausse de 6,6 % en nombre et de 14,7 % en valeur. Celui des Régions affiche une baisse de 13,7 % en nombre et de - 9,2 % en valeur.

Maisons individuelles en village

Le *backlog* Maisons individuelles en village s'élève à 168,7 millions d'euros pour 726 unités, contre 114,3 millions d'euros pour 510 unités au 31 mai 2021, soit une hausse de 42,4 % en nombre et de 47,5 % en valeur. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation plus marquée du *backlog* en Régions : 174 unités en *backlog* pour 23,6 millions d'euros entre 2021 et 2022, ainsi qu'en Île-de-France avec une augmentation de 42 unités représentant un chiffre d'affaires de 30,7 millions par rapport au 31 mai 2021.

Au 31 mai		2022			2021		
		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		3 890	842 989	216,7	3 784	749 578	198,1
	Logement	3 890	842 989	216,7	3 784	749 578	198,1
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Nord-Ouest		1 423	232 842	163,6	1 770	256 530	144,9
	Logement	1 423	215 943	151,7	1 770	223 840	126,5
	Tertiaire	0	16 900	-	0	32 690	-
	Autres ^(a)	0	(0)	-	0	0	-
Sud-Ouest		2 808	478 186	170,3	3 197	568 376	177,8
	Logement	2 808	472 513	168,3	3 197	553 069	173,0
	Tertiaire	0	5 673	-	0	15 307	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Nord-Est		1 065	147 916	138,9	1 154	150 552	130,5
	Logement	1 065	147 916	138,9	1 154	150 552	130,5
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Sud-Est		1 576	309 870	196,6	1 985	353 024	177,8
	Logement	1 576	303 547	192,6	1 985	337 724	170,1
	Tertiaire	0	6 323	-	0	15 300	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Centre-Est		725	142 734	196,8	1 056	188 572	178,6
	Logement	725	142 734	196,8	1 056	188 572	178,6
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Agences Nationales		652	85 141	130,6	150	20 722	138,1
	Logement	652	85 141	130,6	150	20 722	138,1
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Immobilier d'entreprise		439	1 162 715	-	252	1 202 907	-
	Logement	436	115 532	265,0	249	65 819	264,3
	Tertiaire	3	1 047 184	-	3	1 137 088	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Autres		0	(3)	-	0	(3)	-
	Logement	0	(3)	-	0	(3)	-
	Tertiaire	0	0	-	0	0	-
	Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
TOTAL GROUPE		12 579	3 402 390	-	13 348	3 490 258	-
	Logement	12 576	2 326 312	185,0	13 345	2 289 873	171,6
	Tertiaire	3	1 076 079	-	3	1 200 385	-
	Autres ^(a)	0	0	0	0	0	0

(a) Terrains, lots à bâtir et MOD.

Le backlog Logement de l'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) à la fin du premier semestre affiche une hausse de 7,3 % en nombre et de 17,6 % en valeur par rapport à celui du premier semestre 2021. Dans le même temps, le backlog Logement des Régions a respectivement enregistré une baisse de 11,4 % en nombre et de 7,2 % en valeur. La part des Régions dans le backlog Logement s'établit à 65,6 % en nombre et 58,8 % en valeur au 31 mai 2022, contre 69,8 % en nombre et 64,4 % en valeur à fin mai 2021. Le Sud-Ouest représente 20,3 % en valeur contre 24,2 % à la même période de 2021. Le Nord-Ouest, quant à lui, reste stable et représente 9,3 % des réservations Logement contre 9,8 % à fin mai 2021. Le Sud-Est s'établit à 13,0 % et le Nord-Est à 6,4 % contre respectivement 14,7 % et 6,6 % au 31 mai 2021. Le Centre-Est représente 6,1 % en valeur contre 8,2 % à la même période de 2021. L'Île-de-France quant à elle représente 30,9 % en nombre et 36,2 % en valeur du backlog Logement au 31 mai 2022 contre respectivement 28,4 % et 32,7 % au 31 mai 2021.

2.3. Situation du groupe

2.3.1. Commentaires sur les résultats

Les comptes consolidés du groupe arrêtés au 31 mai 2022 font apparaître un chiffre d'affaires total de 574,4 millions d'euros au premier semestre 2022 contre 605,8 millions au 31 mai 2021, en baisse de 5,2 %. La marge brute du groupe s'établit à 99,6 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une baisse de 4,9 % (soit - 5,1 millions d'euros). Le résultat opérationnel s'établit à 42,8 millions d'euros, à comparer à

45,9 millions d'euros au premier semestre 2021. Le résultat net de l'ensemble consolidé du premier semestre 2022 ressort à 31,4 millions d'euros (vs. 30,6 millions d'euros au premier semestre 2021). Enfin, le résultat net, part du groupe est stable et s'établit à 22,7 millions d'euros, à comparer à 22,7 millions d'euros au 31 mai 2021.

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Chiffre d'affaires	574 385	605 846
Coût des ventes	- 474 825	- 501 169
MARGE BRUTE	99 560	104 676
Charges commerciales	- 9 366	- 7 105
Charges administratives	- 26 169	- 26 462
Charges techniques et service après-vente	- 11 996	- 10 518
Charges développement et programmes	- 9 229	- 14 648
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	42 801	45 942
Autres produits non courants	-	-
Autres charges non courantes	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	42 801	45 942
Coût de l'endettement financier et autres charges/produits financiers	- 6 936	- 5 986
Réallocation coût de l'endettement financier net	-	-
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS	35 865	39 957
Impôts sur les résultats	- 6 626	- 10 133
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	29 239	29 824
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	2 205	762
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	31 444	30 586
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	8 720	7 854
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	22 724	22 732
Résultat de base par action (en euros) ^(a)	1,07	1,05

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de la période considérée, soit 21 713 023 au 31 mai 2021 et 21 313 023 au 31 mai 2022.

2.3.1.1. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat opérationnel courant s'établit à 42,8 millions d'euros, à comparer à 45,9 millions d'euros au premier semestre 2021.

Les charges opérationnelles s'élèvent à 56,8 millions d'euros, représentant 9,9 % du chiffre d'affaires, contre 58,7 millions d'euros au premier semestre 2021 (9,7 % du chiffre d'affaires) :

- les charges commerciales s'établissent à 9,4 millions d'euros, soit 1,6 % du chiffre d'affaires, contre 1,2 % du chiffre d'affaires au premier semestre 2021 à 7,1 millions d'euros ;
- les charges administratives ressortent à 26,2 millions d'euros contre 26,5 millions d'euros au 31 mai 2021 ;
- les charges techniques et SAV s'établissent à 12,0 millions d'euros contre 10,5 millions d'euros au premier semestre 2021 ;
- les charges développement et programmes s'élèvent à 9,2 millions d'euros contre 14,6 millions d'euros au 31 mai 2021.

2.3.1.2. Autres charges et autres produits non courants – Résultat opérationnel

Néant.

2.3.1.3. Coût de l'endettement financier net – Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 6,9 millions d'euros, soit une augmentation de 0,9 million d'euros par rapport au 31 mai 2021 où il s'élevait à 6,0 millions d'euros.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus est de 4,05 % contre 4,5 % au 31 mai 2021.

2.3.1.4. Résultat net de l'ensemble consolidé

Le groupe a enregistré une charge fiscale de 6,6 millions d'euros au premier semestre 2022 contre une charge fiscale de 10,1 millions d'euros au premier semestre 2021.

Les quotes-parts dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises s'élèvent à 2,2 millions d'euros au premier semestre 2022, contre 0,8 million d'euros au cours du premier semestre 2021.

Le résultat net de l'ensemble consolidé représente un profit de 31,4 millions d'euros, à comparer à 30,6 millions d'euros au premier semestre 2021.

2.3.1.5. Résultat net

Les intérêts des participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 8,7 millions d'euros au premier semestre 2022, en hausse de 0,9 million d'euros.

Le résultat net, part du groupe représente un profit de 22,7 millions d'euros, à comparer à 22,7 millions d'euros également au premier semestre 2021.

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

2.3.2.1. 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 premier semestre de l'exercice 2022 et 2021 :

Au 31 mai	2022			2021		
	Livraisons (en unités)	Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	Marge brute (en milliers d'euros)	Livraisons (en unités)	Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	Marge brute (en milliers d'euros)
Logements collectifs	2 530	461 665	81 993	2 777	487 176	80 066
Maisons individuelles	80	19 893	3 386	131	31 946	6 624
TOTAL LOGEMENT	2 610	481 558	85 379	2 908	519 122	86 690
Tertiaire	1	87 280	12 555	-	82 960	16 186
Autres (a)	-	5 547	1 626	1	3 764	1 801
TOTAL GROUPE	2 611	574 385	99 560	2 909	605 846	104 676

(a) Correspond à l'activité Showroom, terrains, lots à bâtir et Résidences étudiantes exploitations

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) est en baisse de 10,4 %, passant de 2 908 unités livrées au premier semestre 2021 à 2 610 unités livrées au premier semestre 2022. La part des collectifs s'élève à 96,9 % des logements livrés contre 95,5 % pour la même période de 2021.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 574,4 millions d'euros au premier semestre 2022, en baisse de 5,2 % par rapport au premier semestre 2021 où il s'élevait à 605,8 millions d'euros. Cette baisse de 31,5 millions d'euros est principalement due au fait que le nombre de permis de construire octroyés n'est pas encore revenu à la normale, de ce fait, certaines opérations sont reportées voire annulées. La guerre en Ukraine impacte également l'approvisionnement de certains matériaux, ce qui cause quelques retards. Dans un contexte encore incertain, le chiffre d'affaires Logement du groupe a donc été défavorablement impactée sur le premier semestre 2022.

Activité Logements collectifs

Le chiffre d'affaires des Logements collectifs s'élève à 461,7 millions d'euros contre 487,2 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une baisse de 5,2 %. Il est réalisé à hauteur de 32,2 % en Île-de-France contre 35,3 % au premier semestre 2021. La part des collectifs dans le chiffre d'affaires total représente 80,4 % égale à la même période de 2021, soit 80,4 %. La baisse de 25,5 millions d'euros du chiffre d'affaires des collectifs est partagée entre une baisse de 23,3 millions d'euros pour l'Île-de-France et de - 2,2 millions d'euros pour les autres Régions.

Activité Maisons individuelles en village

Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles s'établit à 19,9 millions d'euros contre 31,9 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une diminution de 12,1 millions d'euros (- 18,8 millions d'euros en Île-de-France et + 6,7 millions d'euros dans les Régions). L'Île-de-France représente 32,8 % de ce chiffre d'affaires, à comparer à 79,2 % pour la même période de 2021. La part des Maisons individuelles du chiffre d'affaires total du groupe s'établit à 3,5 % contre à 5,3 % au premier semestre 2021.

Autres activités

Le chiffre d'affaires Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise, la Logistique et les commerces atteint 87,3 millions d'euros au premier semestre 2022. Le chiffre d'affaires bureaux connaît une baisse de 5,4 %, passant de 65,7 millions d'euros à 62,2 millions d'euros au premier semestre 2022. La Logistique connaît quant à elle une forte hausse de 45,5 % et a généré un chiffre d'affaires de 25,1 millions d'euros au premier semestre 2022 contre 17,3 millions d'euros durant la période comparable de 2021.

Le chiffre d'affaires des commerces n'a pas généré de revenus au premier semestre 2022, comme au premier semestre 2021. Le chiffre d'affaires des Autres activités (*Showroom*, terrains, Résidences étudiantes exploitations et lots à bâtir) s'établit à 5,5 millions d'euros au 31 mai 2022 contre 3,8 millions d'euros au premier semestre 2021.

Marge brute

La marge brute du groupe s'établit à 99,6 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une baisse de 4,9 % (- 5,1 millions d'euros). Exprimée en pourcentage de chiffre d'affaires, elle s'établit à 17,3 % tout comme au 31 mai 2021.

Activité Logements collectifs

L'activité Logements collectifs affiche une marge brute de 82,0 millions d'euros dont 30,5 millions d'euros de l'Île-de-France et 51,5 millions d'euros des Régions, à comparer à 80,1 millions d'euros au premier semestre 2021, dont 29,2 millions d'euros de l'Île-de-France et 50,8 millions d'euros des Régions. Son taux de marge brute s'établit à 17,8 % au 31 mai 2022 comparé à 16,4 % au 31 mai 2021.

Activité Maisons individuelles en village

La marge brute de l'activité Maisons individuelles s'élève à 3,4 millions d'euros contre 6,6 millions d'euros pour la même période de 2021. La baisse est essentiellement due à l'Île-de-France pour 3,9 millions d'euros. Le taux de marge brute de l'activité Maisons individuelles s'établit à 17,0 % au 31 mai 2022 comparé à 20,7 % au 31 mai 2021.

Autres activités

La marge brute du Pôle Tertiaire atteint 12,6 millions d'euros au premier semestre 2022, en baisse de 3,6 millions d'euros sur un an d'intervalle. L'activité bureaux contribue à la marge brute du Pôle Tertiaire à hauteur de 7,9 millions d'euros sur le premier semestre 2022 et le solde, soit 4,6 millions d'euros, pour la Logistique. La marge brute des autres activités s'élève à 0,6 million d'euros contre 1,8 millions d'euros au premier semestre 2021.

2.3.2.2. 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 2022 et 2021 :

Au 31 mai	2022			2021		
	Livraisons (en unités)	Chiffre d'affaires TTC (en milliers d'euros)	Marge brute (en milliers d'euros)	Livraisons (en unités)	Chiffre d'affaires TTC (en milliers d'euros)	Marge brute (en milliers d'euros)
Île-de-France	709	152 202	31 375	923	194 560	36 307
Logement	709	151 242	31 163	923	192 245	35 017
Tertiaire	0	0	1	0	0	0
Autres ^(a)	0	960	211	0	2 315	1 290
Nord-Ouest	390	57 730	10 089	404	48 508	6 720
Logement	390	53 215	9 177	403	48 039	6 630
Tertiaire	0	4 509	900	0	407	102
Autres ^(a)	0	6	13	1	61	(12)
Sud-Ouest	557	110 869	19 407	617	114 350	20 953
Logement	557	105 339	17 892	617	106 611	19 200
Tertiaire	0	5 034	1 397	0	7 737	1 507
Autres ^(a)	0	497	118	0	2	246
Nord-Est	280	42 547	7 615	144	24 351	4 287
Logement	280	42 429	6 821	144	24 280	3 772
Tertiaire	0	0	768	0	0	501
Autres ^(a)	0	119	26	0	72	14
Sud-Est	404	87 817	13 632	451	81 221	12 655
Logement	404	83 884	12 812	451	80 231	12 425
Tertiaire	0	3 195	657	0	0	-
Autres ^(a)	0	738	162	0	990	230
Centre-Est	225	37 805	6 393	320	58 867	9 963
Logement	225	37 743	6 379	320	58 573	9 961
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres ^(a)	0	63	14	0	294	1
Agences nationales	23	3 616	470	24	3 952	501
Logement	23	3 616	470	24	3 952	501
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Immobilier d'entreprise	23	78 632	9 309	26	80 007	13 276
Logement	22	4 090	477	26	5 191	(800)
Tertiaire	1	74 542	8 832	0	74 816	14 076
Autres ^(a)	0	0	-	0	0	-
Autres	0	43	231	0	31	14
Logement	0	0	188	0	0	(16)
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres ^(a)	0	43	43	0	31	31
TOTAL GROUPE	2 611	574 385	99 560	2 909	605 846	104 676
Logement	2 610	481 558	85 379	2 908	519 122	86 690
Tertiaire	1	87 280	12 555	0	82 960	16 186
Autres ^(a)	0	2 425	587	1	3 764	1 801
Gestion de résidences	0	3 122	1 039	0	0	0

Comptes retraités suite à une nouvelle répartition géographique entre le secteur Nord-Est et le secteur Centre-Est.

(a) Correspond à l'activité Showroom, terrains, lots à bâtir et Résidences étudiantes exploitations.

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 27,2 % des logements livrés sur l'ensemble du premier semestre 2022 contre 31,7 % au premier semestre 2021. Le groupe est particulièrement actif dans le Sud-Ouest (La Rochelle, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, Serge Mas Promotion) où il représente 21,3 % des livraisons. Le Sud-Est (Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) et le Centre-Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon), réalisent respectivement 15,5 % et 8,6 % des livraisons. Le Nord-Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val De Loire) représente 14,9 % des livraisons. Le Nord-Est (Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace) quant à lui représente 10,7 % des livraisons.

Chiffre d'affaires Logement

Le chiffre d'affaires Logement s'établit à 481,6 millions d'euros au premier semestre 2022 contre 519,1 millions d'euros au premier semestre 2021, en baisse de 7,2 %. La part des Régions dans le chiffre d'affaires Logement représente 67,7 % contre 62,0 % au premier semestre 2021.

L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) représente 31,4 % dans l'activité Logement du groupe. Le Sud-Ouest (La Rochelle, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, Serge Mas Promotion) représente 21,9 % et le Sud-Est 17,4 % (Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan). Le Nord-Est (Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace) et la région Centre-Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon) représentent respectivement 8,8 % et 7,9 %

du chiffre d'affaires du Pôle Logement. La région Nord-Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val De Loire) contribue à hauteur de 11,1 % du chiffre d'affaires du Pôle Logement.

La baisse de 37,6 millions d'euros du chiffre d'affaires Logement par rapport au premier semestre 2021 est due à une diminution de 42,1 millions d'euros du chiffre d'affaires total Logements en Île-de-France, contre une augmentation en Régions de 4,5 millions d'euros.

Marge brute Logement

Au 31 mai 2022, la marge brute du Pôle Logement s'élève à 85,4 millions d'euros contre 86,7 millions d'euros à la même période de 2021, soit une baisse de 1,5 %. Le taux de marge brute Logement s'établit à 17,7 % contre 16,7 % au premier semestre 2021. L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) contribue à hauteur de 37,1 % de la marge brute Logement réalisée par le groupe sur les six premiers mois de 2022 contre 39,5 % sur la même période de 2021. Le Sud-Ouest (La Rochelle, Toulouse, Bordeaux, Bayonne et Serge Mas Promotion) représente 21,0 % et le Sud-Est (Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) 15,0 %. Le Nord-Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val De Loire) et le Nord-Est (Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace) contribuent respectivement à hauteur de 10,7 % et 8,0 % de la marge brute du Pôle Logement. Enfin, la région Centre-Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon) représente 7,5 % de la marge brute du Pôle Logement.

La baisse d'1,3 millions d'euros de la marge brute Logement sur la période provient d'une diminution en Île-de-France de 2,6 millions d'euros.

2.3.3. Liquidités et ressources en capital

2.3.3.1. Flux de trésorerie

La trésorerie du groupe à la clôture s'établit à 97,5 millions d'euros contre une trésorerie à l'ouverture de 189,5 millions d'euros au 30 novembre 2021. À un an d'intervalle, elle passe de 197,3 millions d'euros au 31 mai 2021 à 97,5 millions d'euros au 31 mai 2022, en baisse de 92,0 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Flux de trésorerie générés par l'activité	- 65 184	17 925
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	- 9 568	- 7 985
Cash-flow libre *	- 74 752	9 940
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 17 247	- 27 843
Variation de trésorerie	- 92 000	- 17 903
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	189 460	215 192
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	97 460	197 289

* 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 2022 s'élèvent à -65,2 millions d'euros. Ils sont composés de 48,6 millions d'euros de capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, de 22,9 millions d'euros d'impôts payés et d'une hausse du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) pour - 90,9 millions d'euros.

La variation du BFR (brut) incluant les impôts courants comparée au 30 novembre 2021 s'élève à 63,3 millions d'euros, passant de 113,7 millions d'euros à 177,0 millions d'euros ; retraité du montant du dividende 2021 payé le 3 juin 2022, il aurait été de 217,5 millions d'euros, soit 17,4 % du chiffre d'affaires.

La variation des éléments du BFR d'exploitation (hors impôts courants) comparée au 30 novembre 2021 s'élève à - 90,9 millions d'euros, passant de 131,2 millions d'euros à 181,3 millions d'euros (incluant les variations de périmètre ainsi que les autres variations de BFR, dont celle de la dette du dividende 2021 - voir note 3.6 « Détail de la variation du besoin en fonds de roulement » dans les notes annexes aux comptes consolidés semestriels au 31 mai 2022) et s'analyse principalement comme suit :

- variation des stocks pour + 25,1 millions d'euros ;
- hausse des créances clients de + 1,2 millions d'euros ;
- augmentation de 40,7 millions d'euros des dettes fournisseurs ;
- dette sur les dividendes de - 40,5 millions d'euros ;
- variation de périmètre de + 0,3 million d'euros ;
- variation nette de - 23,9 millions d'euros des postes d'autres actifs et passifs d'exploitation.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'établissent à - 9,6 millions d'euros au 31 mai 2022 dont :

- 10,8 millions d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (nettes de cessions) ;
- 0,2 million d'euros d'acquisitions d'actifs financiers (nettes de cessions) ;
- + 0,9 million d'euros liés aux flux avec les entreprises associées et co-entreprises.
- + 0,6 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 négative de - 74,8 millions d'euros généré au 31 mai 2022.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 17,3 millions d'euros. Ils sont constitués principalement par :

- les dividendes versés aux minoritaires pour - 4,7 millions d'euros ;
- le rachat de parts minoritaires pour - 0,6 million d'euros ;
- le rachat d'actions propres net des reventes pour un montant de près de - 10,8 millions d'euros ;
- la variation de la dette financière brute pour - 4,9 millions d'euros, essentiellement dû à la variation des intérêts courus sur les emprunts obligataires ;
- les intérêts financiers nets versés pour - 8,7 millions d'euros.
- + 12,4 millions d'euros d'acquisitions sur les nouveaux emprunts souscrits ;

2.3.3.2. Situation de l'endettement

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 :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022			30 novembre 2021
	Courant	Non courant	Total	
Ligne de crédit renouvelable (RCF 2019) ^(a)				
Emprunt obligataire (2017) ^(b)		150 000	150 000	150 000
Intérêts courus				
Autres emprunts ^(c)		13 008	13 008	2 396
Facilités de crédit utilisées	2 346		2 346	2 173
Frais d'émission d'emprunt	- 352	- 421	- 773	- 965
Juste valeur des dérivés				
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	1 994	162 587	164 581	153 604
Dette de loyers IFRS 16	6 070	13 477	19 548	14 989
Dettes financière sur put minoritaires		3 508	3 508	
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	8 064	179 572	187 637	168 593

(a) La ligne de crédit renouvelable (RCF) mise en place en janvier 2019 n'est pas utilisée au 31 mai 2022. L'échéance de cette ligne a été prorogée du 31 janvier 2024 au 31 janvier 2025.

(b) 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.

(c) Les autres emprunts mis en place en mai 2022 sont à échéance in fine 2030.

Au 31 mai 2022, l'endettement financier brut du groupe s'élève à 187,6 millions d'euros, dont 162,6 millions d'euros de dette non courante composée principalement d'emprunt obligataire de 150 millions d'euros, de la ligne de Crédits Syndiqués RCF non tirée, de 12,5 millions d'euros de dette sur l'investissement dans les résidences gérées et des frais de montage capitalisés.

Endettement financier (en milliers d'euros)	Capacité	31 mai 2022	Échéance	Type	Taux ^(a)
Emprunt obligataire 18 mai 2017					
Emprunt obligataire 7 ans	50 000	50 000	18/05/2024	Fixe	2,88 %
Emprunt obligataire 8 ans	100 000	100 000	18/05/2025	Fixe	3,20 %
Contrat de Crédit Syndiqué 30 janvier 2019					
RCF	250 000	0	30/01/2025	Variable	E ^(a) 250 à 275 BP ^(b)
TOTAL	400 000	150 000			

(a) E = Euribor est, pour une échéance donnée, le fixing, calculé chaque jour ouvré, d'un taux moyen auquel un échantillon d'une cinquantaine de grandes banques établies en Europe prête en blanc à d'autres grandes banques.

(b) 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.

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.

Cette transaction permet 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.

Les Contrats d'emprunt obligataire 2017 prévoient notamment pour chaque semestre comptable à compter du 30 novembre 2017 et jusqu'à l'échéance du contrat, soit le 18 mai 2024 pour l'emprunt obligataire de 50 millions d'euros (sept ans) et le 18 mai 2025 pour l'emprunt obligataire de 100 millions d'euros (huit ans), 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 au 31 mai 2022	Ratio à date
Ratio de levier financier ^(a)	≤ 3,00	0,88
Ratio d'Endettement ^(b)	≤ 2,50	0,21

* Le premier calcul des ratios financiers est intervenu le 30 novembre 2018.

(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) :

(3) 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.

Le Contrat de prêt obligataire 2017 ne prévoit pas la mise en place de sûreté réelle en garantie des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur. Par ailleurs, les contrats d'emprunt obligataire 2017 prévoient, qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, chaque obligataire aura l'option de demander le rachat de tout ou partie de ses obligations dans les trente (30) jours civils (la « Période de Vente ») suite à la remise de l'Avis de changement de contrôle. Pour exercer l'option de vente, le porteur d'obligations doit transférer (ou faire transférer par son porteur de compte) ses obligations pour être ainsi rachetées au

compte de l'Agent Fiscal. Le changement de contrôle s'entend de toute personne ou groupe de personnes agissant de concert qui acquiert (directement ou indirectement) la propriété effective du capital social émis donnant droit de plus de 33,33 % des voix pouvant être exercées en Assemblée Générale de Kaufman & Broad et du franchissement du seuil qui en résulte, à condition que cette action (i) n'ait pas été recommandée par le Conseil d'Administration de l'émetteur ; ou (ii) ait été recommandée par le Conseil d'Administration de l'émetteur et ait réussi.

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 au 31 mai 2022	Ratio à date
Ratio de levier financier ^(a)	≤ 3,00	0,88
Ratio d'Endettement ^(b)	≤ 2,00	0,23

* Le premier calcul des ratios financiers est intervenu le 30 novembre 2018.

(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 consolidés (3) :

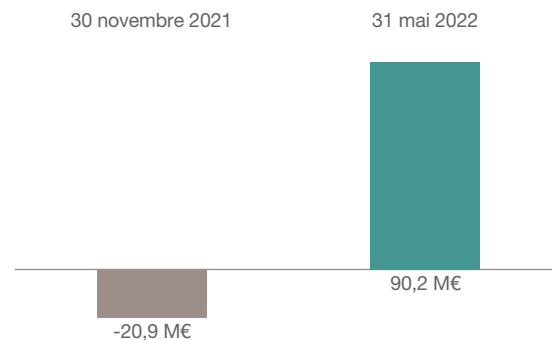
(3) désigne, à toute date donnée, la somme des capitaux propres consolidés de l'Emprunteur à l'ouverture de l'exercice concerné, augmentée du résultat net consolidé du groupe à ladite date, diminuée (i) des dividendes versés en numéraire (en ce comprises les quotes-parts de résultat revenant à des minoritaires) et autres distributions équivalentes de l'Emprunteur versées à ses actionnaires en numéraire depuis l'ouverture de l'exercice concerné (ii) des dépréciations résultant des impairment tests cumulées au titre de la même période (afin de neutraliser leur prise en compte dans le résultat net consolidé du groupe) et (iii) de l'impact des actions autodétenues par l'Emprunteur au 30 novembre 2017.

Par ailleurs, 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. Le Contrat de Crédit Syndiqué 2019 prévoit par ailleurs qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, le total des engagements serait automatiquement annulé et toutes les avances en cours ainsi que tous intérêts courus, tous coûts de emploi et tous autres montants dus au titre des documents de financement deviendront automatiquement exigibles et ce, à la date dudit changement de contrôle. Aux termes du Contrat de Crédit Syndiqué 2019, un changement de contrôle désigne tout événement par lequel une ou plusieurs personnes agissant seule(s) ou de concert, viennent à détenir le contrôle de l'emprunteur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce sans que cet événement n'ait été recommandé et approuvé par les membres du Conseil d'Administration de l'emprunteur, étant précisé que le terme « agissant de concert » a la signification qui lui est donnée à l'article L. 233-10 du Code de commerce.

En cas d'exigibilité anticipée des sommes dues au titre de l'emprunt obligataire du 18 mai 2017 et/ou du Crédit Syndiqué 2019 (dans le cas où tout ou partie des sommes octroyées dans le cadre de ce dernier à hauteur de 250 millions d'euros seraient tirées) le groupe pourrait ne pas être en mesure d'en assurer le remboursement intégral. La survenance de tels événements pourrait avoir un effet défavorable significatif pour le groupe.

Conformément à la clause « Durée du Crédit et Option de Prorogation » du Contrat de Crédit Syndiqué de janvier 2019, le groupe a effectué le 30 mars 2020 une demande de prorogation de la Date d'Échéance du Crédit d'une année supplémentaire par rapport à la Date d'Échéance Initiale telle que prévue aux termes du Contrat de Crédit, à savoir une prorogation de la date d'échéance du Crédit du 30 janvier 2024 à la date d'échéance prorogée, soit le 30 janvier 2025.

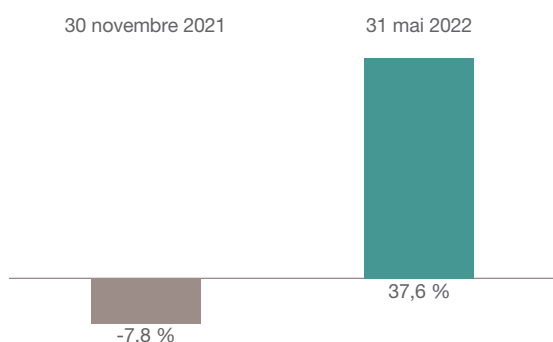
2.3.3.2.2. Évolution de l'endettement financier net Dette financière nette



L'endettement financier net s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Au 31 mai 2022, la situation de la dette financière nette du groupe fait apparaître une dette de 90,2 millions d'euros incluant une dette de loyers IFRS 16 de 19,5 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive de -20,9 millions d'euros au 30 novembre 2021 et une trésorerie nette positive de -20,2 millions d'euros au 31 mai 2021. Cette dette nette hors la dette de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid s'établit à 67,2 millions d'euros contre une trésorerie nette positive- 35,9 millions d'euros au 30 novembre 2021.

La diminution de la trésorerie financière nette depuis la fin de l'exercice 2021 de - 92,0 millions d'euros s'explique principalement par une dégradation du cash-flow disponible de -74,8 millions d'euros généré au cours du semestre, la distribution des intérêts minoritaires pour - 4,8 millions d'euros, le rachat d'actions propres pour - 10,8 millions d'euros, une variation de la dette brute de 19,1 millions d'euros et le versement pour - 8,7 millions d'euros des intérêts financiers.

Gearing



Le *gearing* (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à 37,6 % au 31 mai 2022 contre - 7,8 % au 30 novembre 2021, reflétant à la fois la diminution de la trésorerie nette de 111,0 millions d'euros (incluant la dette IFRS 16 et dette Put Neoresid) et une baisse des capitaux propres de 27,8 millions d'euros depuis la clôture des comptes de l'exercice 2021, incluant la prise en compte du dividende payé en juin 2022 pour 40,5 millions d'euros. En dehors de la prise en compte du montant du dividende 2021, la variation des capitaux propres aurait été une hausse de 12,7 millions d'euros, soit un *gearing* de 32,2 %.

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

(en milliers d'euros)

Endettement financier brut au 30 novembre 2021	168 637
Intérêts courus	- 2 322
Frais d'émission	192
Variation des autres emprunts et crédit-bail	444
Variation des facilités de crédit	173
Dettes de loyers IFRS 16	4 558
Dette financière sur Put minoritaires	3 508
Emprunt résidences gérées	12 490
Endettement financier brut au 31 mai 2022	187 637
Variation de l'endettement financier brut au 31 mai 2022	19 044

L'endettement financier brut du groupe enregistre une variation entre le 31 mai 2022 et 30 novembre 2021 de + 19,0 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe au 31 mai 2022 depuis la clôture de l'exercice 2021 et l'évolution de la maturité de sa dette :

(en millions d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Capitaux propres	240,0	267,7
Dettes financières*	187,6	168,6
Dettes financières < à 1 an (hors frais émission emprunt)	8,4	9,2
Dettes financières < à 1 an (frais émission emprunt)	- 0,4	- 0,3
Dettes financières > à 1 an et < à 5 ans	179,6	159,7
Maturité ⁽¹⁾	2,7 ans	3,2 ans
* dont :		
Frais d'émission d'emprunt	- 0,8	- 1,0
Autres emprunts / Facilités de crédit utilisées	15,4	4,6
Put Neoresid	3,5	-
Emprunt obligataire	150,0	150,0
RCF	-	-

⁽¹⁾ hors Dette foncière et Put Neoresid

2.3.3.2.4. 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 150 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 2020).

2.4. Perspectives d'avenir

2.4.1. 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 2021 déposé le 31 mars 2022 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.22-0223 (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 :

2.4.1.1. Risques liés aux coûts de construction

En tant que développeur-constructeur, Kaufman & Broad confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état et dans ce cadre, est exposé à des risques inhérents à l'anticipation de ses coûts de construction. Afin d'appréhender au mieux ceux-ci, le groupe dispose d'un processus « maîtrisé » dans la conduite des activités, servant à valider la pertinence stratégique et financière préalablement à l'engagement dans un projet immobilier (voir section 1.5. « Déroulement des opérations » et suivantes document d'enregistrement universel 2021). Malgré l'existence de ces processus décisionnels, le groupe peut être toutefois confronté à des surcoûts liés à des contraintes techniques inattendues, à des conditions climatiques exceptionnelles entraînant un retard dans la réalisation des travaux, à un sinistre en cours de chantier ou à la défaillance d'un sous-traitant. Ces événements au caractère inattendu pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'équilibre financier de l'opération.

Par ailleurs, le groupe constate que dans les périodes de tension sur les prix immobiliers, il existe une tendance à la répercussion des hausses sur les coûts de construction. Celle-ci pourrait apparaître en raison du manque de disponibilité des entreprises et de la croissance de leurs propres charges (progression du coût des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes, en

particulier en matière de sécurité et d'environnement). Ainsi, lorsque les conditions économiques s'améliorent, la demande pour les sous-traitants s'accroît, ce qui peut se traduire par une hausse des prix de leurs prestations se répercutant dans les coûts de construction des promoteurs. Cette hausse des coûts de construction pourrait avoir un impact significatif discordant sur le niveau de marge du groupe si la société ne parvenait pas à la répercuter, même partiellement, sur ses prix de vente. Par ailleurs, la concentration ou la diminution du nombre des entreprises de ce secteur pourraient entraîner, outre une possibilité de choix réduite, une hausse des prix et une moindre maîtrise de la qualité de leurs réalisations.

2.4.1.2. Risques liés aux relations avec les fournisseurs

L'activité du groupe reposant sur une multitude d'entreprises et de fournisseurs, les difficultés financières, voire la cessation des paiements, de certaines de ces entreprises ou de certains de ces fournisseurs (en cas de mise en redressement judiciaire ou en liquidation) pourraient avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers ou en accroître les coûts.

Le même risque de défaillance d'un partenaire du groupe existe lorsque le groupe réalise des opérations en co-promotion.

En outre, dans le contexte actuel inflationniste pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur l'activité du groupe.

2.4.1.3. Risques liés aux tentatives de fraude, d'escroquerie et de corruption

Avec le contexte de tension actuelle de la crise en Ukraine et des pratiques de démarchage en ligne, le groupe a constaté une recrudescence des pratiques frauduleuses. Le groupe invite régulièrement les personnes contactées à signaler immédiatement de tels agissements sur le portail officiel de signalement des contenus illicites de l'Internet.

2.4.2. Perspectives

Il est rappelé que dans le contexte de la crise sociopolitique et économique actuelle et de ses impacts sur l'activité économique générale, le premier semestre 2022 a été impacté. Les conséquences de cette nouvelle crise ont continué de peser sur l'activité économique globale.

Au total, sur le premier semestre 2022, Kaufman & Broad a su préserver ses équilibres financiers de court terme avec un résultat net positif de 22,7 millions d'euros (stable par rapport au premier semestre 2021), une dette nette de 67,1 millions d'euros (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) et une capacité financière de 347,5 millions d'euros, tout en maintenant une forte dynamique de préparation de l'avenir avec portefeuille foncier (réserve foncière Logement) représentant un volume de 35 0037 lots, soit environ 8,3 milliards d'euros TTC d'activité potentielle.

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

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

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

2.4.3. Événements postérieurs à la clôture

Versement du dividende

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire de la société Kaufman & Broad SA du 5 mai 2022 sous la présidence de Nordine Hachemi, a décidé la distribution d'un dividende total de 1,85 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2020. Le dividende global en numéraire à verser aux actionnaires s'est élevé à 40,5 millions d'euros et a été versé le 3 juin 2022.

Recours contre le permis de construire du projet de la gare d'Austerlitz

S'agissant du permis de construire obtenu pour le projet de la gare d'Austerlitz, sur les deux procédures engagées devant la Cour administrative d'appel de Paris sur les mêmes motifs, la première, un référé visant à suspendre les travaux, a fait l'objet d'un rejet par ordonnance en date du 6 juillet 2021. La seconde, un recours sur le permis de construire. Suite au rejet par la Cour administrative d'appel de Paris, le 18 novembre 2021, de la requête en annulation à l'encontre du permis de construire du projet de réaménagement du quartier de la gare d'Austerlitz (lots A7/A8) obtenu le 14 décembre 2020, Kaufman & Broad SA a été informée qu'un pourvoi en cassation a été formé devant le Conseil d'Etat contre cette décision de rejet.

A la date du présent document, le groupe est en attente de la décision du Conseil d'Etat sur le pourvoi concernant le projet de réaménagement de friches du quartier de la gare d'Austerlitz à Paris ; Qui a pour seule conséquence, à ce jour, le décalage du démarrage des travaux à la date du jugement définitif qui devrait intervenir au second semestre de l'exercice 2022

Mise en oeuvre 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 13^{ème} résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 5 mai 2022, Kaufman & Broad SA a renouvelé en date du 22 juillet 2022, 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 6,60% du capital social de Kaufman & Broad SA, en fonction des conditions de marché.

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

2.5. Informations complémentaires

Maisons individuelles en village	S1 2022	S1 2021
Réservations nettes (en unités) ^(a)	155	143
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	44 875	37 431
Backlog (en milliers d'euros – HT)	168 681	114 335
Backlog (en mois d'activité) ^(b)	43,7	16,2
Livraisons (en LEU) ^(c)	80	131
Collectifs	S1 2022	S1 2021
Réservations nettes (en unités) ^(a)	2 370	2 637
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	579 795	532 237
Backlog (en milliers d'euros – HT)	2 157 630	2 175 538
Backlog (en mois d'activité) ^(b)	24,8	25,0
Livraisons (en LEU) ^(c)	2 530	2 777
Logements	S1 2022	S1 2021
Offre commerciale fin de période logements (en nombre)	2 265	1 876
Tertiaire	S1 2022	S1 2022
Réservations nettes (en m ²)	21 554	8 263
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	28 483	39 507
Backlog (en milliers d'euros – HT)	1 076 079	1 200 385

(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.

2.6. 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 de Kaufman & Broad 2021), les relations avec les parties liées, y compris les modalités de rémunération des dirigeants, sont restées comparables à celles de l'exercice 2021 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de l'exercice.

3

PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 31 MAI 2022

3.1 Comptes consolidés condensés au 31 mai 2022	27
3.1.1 État du résultat global consolidé	27
3.1.2 État de la situation financière consolidée	28
3.1.3 État des flux de trésorerie	29
3.1.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés	30
3.1.5 Notes annexes aux états financiers	31

3.1. Comptes consolidés condensés au 31 mai 2022

3.1.1. État du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2022	31 mai 2021
Chiffres d'affaires	3.2	574 385	605 846
Coût des ventes		-474 826	-501 169
MARGE BRUTE	3.2	99 559	104 676
Charges commerciales	3.3	-9 366	-7 105
Charges administratives	3.3	-26 168	-26 462
Charges techniques et service après-vente	3.3	-11 996	-10 518
Charges développement et programmes	3.3	-9 229	-14 648
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		42 800	45 942
Charges financières		-8 176	-6 574
Produits financiers		1 241	588
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	6.3	-6 936	-5 986
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT		35 864	39 957
Impôt sur les résultats	9	-6 626	-10 133
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES		29 239	29 824
Quote-part dans les résultats nets des entreprises associées et co-entreprises		2 205	762
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		31 444	30 586
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	8 720	7 854
Résultat net - part du groupe		22 723	22 732
Nombre d'actions moyen de base	7.2	20 893 236	21 290 418
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION	7.2	1,09 €	1,07 €
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	7.2	1,09 €	1,07 €

Résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	31 444	30 586
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes de prestations définies		
Effet d'impôt sur Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes de prestations définies	-36	-300
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT	-36	-300
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	31 408	30 286
Part du groupe	22 687	22 432
Participations ne donnant pas le contrôle	8 720	7 854

3.1.2. État de la situation financière consolidée

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31-mai-22	30-nov-21
Goodwill	5.1	68 661	68 661
Autres immobilisations incorporelles	5.2	91 761	91 157
Droits d'utilisation	5.3	20 163	15 514
Immeubles de placement		6 294	0
Immobilisations corporelles	5.3	19 115	17 364
Entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	11 984	10 537
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	7 432	7 170
Impôt différé actif	9	706	791
ACTIFS NON COURANTS		226 117	211 194
Stocks nouveaux projets	3.4	89 369	73 731
Stocks programmes en cours	3.4	365 931	348 145
Créances clients	3.5	459 042	456 548
Autres créances	3.5	182 087	187 618
Paiements d'avance	3.5	1 394	588
État impôt courant	9	0	254
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.3	97 460	189 460
ACTIFS COURANTS		1 195 284	1 256 344
TOTAL ACTIF		1 421 00	1 467 38

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2022	30 nov. 2021
Capital social		5 541	5 645
Réserves consolidées		249 262	285 041
Autres réserves		-14 119	-13 146
Actions propres	7.1.4	-16 863	-22 400
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		223 821	255 140
Participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	16 137	12 566
CAPITAUX PROPRES		239 958	267 707
Provisions pour indemnités de fin de carrière non courantes	4.2	6 448	6 448
Provisions pour risques et charges non courantes	8.1	24 422	25 550
Emprunts et autres passifs financiers non courants	6.1.2	162 586	149 392
Dette de loyers	6.2.3	13 477	10 342
Put minoritaires		3 508	-
Impôts différés	9	39 918	41 362
PASSIFS NON COURANTS		250 361	233 094
Provisions pour risques et charges courantes	8.1	2 185	4 660
Emprunts et autres passifs financiers courants	6.1.2	1 994	4 212
Dette de loyers	6.2.3	6 070	4 647
Fournisseurs	6.1.1	760 933	800 550
Autres dettes	6.1.1	152 640	133 800
État impôt courant	9	4 356	17 737
Encaissements d'avance		2 903	1 131
PASSIFS COURANTS		931 081	966 737
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		1 421 400	1 467 538

3.1.3. État des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2022	31 mai 2021
Résultat net consolidé		31 444	30 586
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		-2 205	-762
Produits et charges calculés		5 842	2 551
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		35 081	32 375
Coût de l'endettement financier net	6.1.3	6 936	5 986
Charge (produit) d'impôt	9	6 626	10 133
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		48 642	48 494
Impôt (payé)/reçu		-22 921	-2 029
Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation	3.6	-90 906	-28 541
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)		-65 184	17 925
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	5	-10 784	-2 670
Variation nette des actifs financiers		-249	-250
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	896	-5 065
Acquisitions de participations		-302	
Trésorerie acquise sur variation de périmètre		870	
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)		-9 568	-7 985
CASH-FLOW LIBRE ⁽¹⁾		-74 752	9 940
Opérations de financement			
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	-4 722	-8 440
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	-591	-1 631
Acquisition d'actions propres	7.1.4	-14 883	-15 430
Cession d'actions propres	7.1.4	4 054	8 161
Nouveaux emprunts souscrits		12 428	
Remboursement dette de loyers		-4 861	-3 533
Intérêts financiers nets versés		-8 673	-6 969
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		-17 247	-27 843
VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)		-92 000	-17 903
Trésorerie à l'ouverture		189 460	215 192
Trésorerie à la clôture		97 460	197 289
VARIATION DE TRÉSORERIE		-92 000	-17 903
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		97 460	197 289

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

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 2020	22 088 023	5 743	296 058	-12 654	-22 727	266 420	8 998	275 418
Autres éléments du résultat global			-300			-300		-300
Résultat net au 31 mai 2021			22 732			22 732	7 854	30 586
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	0	0	22 432	0	0	22 432	7 854	30 286
Distribution			-39 324			-39 324	-3 425	-42 749
Réduction de capital	-375 000	-98	-12 378		12 475	0		0
Opération sur titres autodétenus				-1 896	-4 601	-6 497		-6 497
Paiements fondés sur des actions				578		578		578
Rachat parts minoritaires			-2 513	27		-2 486	-290	-2 776
TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	-375 000	-98	-54 214	-1 291	7 874	-47 729	-3 715	-51 444
31 MAI 2021	21 713 023	5 645	264 275	-13 945	-14 853	241 123	13 137	254 260
30 NOVEMBRE 2021	21 713 023	5 645	285 041	-13 146	-22 400	255 140	12 566	267 707
Autres éléments du résultat global						0		0
Résultat net au 31 mai 2022			22 723			22 723	8 720	31 444
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	0	0	22 723	0	0	22 723	8 720	31 444
Distribution			-40 476			-40 476	-4 722	-45 198
Réduction de capital	-400 000	-104	-14 099		14 203	0		0
Opération sur titres autodétenus				-2 164	-8 665	-10 829		-10 829
Paiements fondés sur des actions				1 163		1 163		1 163
Rachat parts minoritaires			-3 900			-3 900	-428	-4 328
TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES	-400 000	-104	-58 475	-1 001	5 538	-54 042	-5 150	-59 192
31 MAI 2022	21 313 023	5 541	249 289	-14 147	-16 862	223 821	16 137	239 958

3.1.5. Notes annexes aux états financiers

Note 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 mai 2022 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 Neuilly sur Seine (127 avenue Charles de Gaulle - 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex).

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 semestriels condensés au 31 mai 2022 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 11 juillet 2022.

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 condensés au 31 mai 2022 conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne, intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

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.

Les comptes consolidés semestriels condensés au 31 mai 2022 sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » qui permet de présenter une sélection des notes annexes. Ces comptes consolidés semestriels condensés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice 2021 (disponibles sur le site internet de Kaufman & Broad www.kaufmanbroad.com)

La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes 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 "Créances clients 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 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.

Impacts Covid 19

La crise sanitaire déclenchée en mars 2020 n'a pas conduit à la suspension des chantiers de construction, ni à l'arrêt de la signature des actes notariés. L'obtention des permis de construire reste impactée par l'environnement économique. Le Groupe s'est efforcé d'assurer la continuité de ses opérations tout en veillant à la protection de ses employés, de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants, et a mis en œuvre toutes les mesures à sa main, pour ajuster ses coûts et limiter l'impact de cette crise sur ses résultats. Dans ce contexte, les effets de ces éléments n'ont pas été identifiés par le Groupe comme des indices de pertes de valeur par rapport à la situation qui prévalait en début d'année lors de l'établissement des prévisions de résultat annoncées au marché.

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).

Conformément à la nouvelle norme IFRS 10, les filiales sont toutes les entités contrôlées.

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 consolidées.

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 2021	Distribution	Quote-part de résultat de l'exercice	Effet variation de périmètre et autres	31 mai 2022
Titres en équivalence des entreprises associées	3 056	136	507	28	3 727
Titres en équivalence des co-entreprises	7 074	-16	630	956	8 644
Total des titres en équivalence	10 129	120	1 137	984	12 370
Créances avec les entreprises associées	5 015	-	-	-1 556	3 459
Créances avec les co-entreprises	-4 607	-	-	762	-3 845
Total des créances avec les entreprises associées et co-entreprises	408	0	0	-794	-386
Entreprises associées et co-entreprises	10 537	120	1 137	190	11 984

* les valeurs de titres mises en équivalence négatives sont présentées au passif pour un montant de 1,1 M€

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2022		30 novembre 2021	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Actifs non courants	5 507	19 778	6 014	8 304
Actifs courants	112 389	19 128	106 231	20 205
TOTAL ACTIF	117 896	38 906	112 245	28 509
Capitaux propres	10 804	19 129	8 472	18 021
Passifs non courants	10 818	11 009	11 491	5 605
Passifs courants	96 274	8 768	92 282	4 883
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	117 896	38 906	112 245	28 509

(en milliers d'euros)	31 mai 2022		31 mai 2021	
	Entreprises associées	Co-entreprises*	Entreprises associées	Co-entreprises
Chiffres d'affaires	24 476	3 122	18 488	
Coûts des ventes	-20 120	-2 144	-14 224	-5
MARGE BRUTE	4 356	978	4 263	-5
Autres charges et produits	-374	-758	-2 794	-6
Résultat opérationnel courant	3 983	220	1 469	-11
RÉSULTAT NET	3 128	82	1 321	-11

* Les co-entreprises sont des entités juridiques soit en phase de démarrage, soit en fin de vie (objet social épuisé).

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

Acquisition de la société Neoresid qui porte l'activité d'exploitation des résidences Etudiantes. Durant le semestre, 15 sociétés sont entrées dans le périmètre et 7 sociétés ont été dissoutes et sorties du périmètre.

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 décisionnaire opérationnel au sens de la norme IFRS 8.

Note 3.1.1. Résultat par secteurs opérationnels

Exercice clos le 31 mai 2022 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Nord-Ouest	Sud-Ouest	Nord-Est	Sud-Est
Chiffre d'affaires	152 202	57 730	110 869	80 353	87 817
Marge brute	31 375	10 089	19 407	14 008	13 632
Charges commerciales	-3 270	-771	-1 717	-1 429	-1 190
Charges administratives	-5 558	-2 345	-3 223	-2 885	-3 036
Charges techniques et service après-vente	-5 062	-811	-1 478	-1 594	-1 378
Charges développement et programmes	-2 725	-1 378	-2 811	-2 025	-2 139
Réallocation quote-part de refacturation siège	-2 238	-797	-1 321	-1 104	-1 092
Résultat opérationnel	12 523	3 987	8 857	4 972	4 798
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-1 332	-592	-1 991	-671	-2 032
Réallocation coût de l'endettement financier net	107	38	63	53	52
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	11 297	3 434	6 929	4 354	2 818
Impôt sur les résultats	-1 845	-498	-1 352	-610	-358
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	794	2	-6	-79	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	10 246	2 937	5 572	3 666	2 460
Part du groupe	6 463	1 910	4 587	2 461	1 755
Participations ne donnant pas le contrôle	3 783	1 027	985	1 205	705

Exercice clos le 31 mai 2022 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Résidences Gérées	Autres Activités *	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	78 632	3 122	3 659	0	574 385
Marge brute	9 309	1 039	701	0	99 560
Charges commerciales	-309	-16	-80	-584	-9 366
Charges administratives	-1 071	-1 389	-1 054	-5 607	-26 169
Charges techniques et service après-vente	-423		-384	-867	-11 996
Charges développement et programmes	2 368		-504	-16	-9 229
Réallocation quote-part de refacturation siège	-466		-57	7 074	0
Résultat opérationnel	9 407	-366	-1 378	0	42 800
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-448	-149	-59	337	-6 936
Réallocation coût de l'endettement financier net	22	0	3	-337	0
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	8 981	-515	-1 434	0	35 864
Impôt sur les résultats	-2 346	172	211		-6 626
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	681	-41	854		2 205
Résultat net de l'ensemble consolidé	7 316	-384	-369	0	31 443
Part du groupe	6 536	-457	-531	0	22 723
Participations ne donnant pas le contrôle	781	73	162		8 720

* Concerne principalement l'activité développée par l'agence Kapital partners (prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises commerciales par voie notamment, de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscriptions ou d'achats de titres ou de droits sociaux).

Les quotes-parts de refacturation des frais siège (y compris le coût de l'endettement financier net) sont réallouées en fonction de la part relative de chaque secteur dans le total du groupe. Cette part étant appréciée sur la base de l'activité (mesuré en Logements Équivalent Unité livrés – LEU) ainsi que des effectifs prévus au budget pour l'exercice concerné.

Par ailleurs, l'impôt sur les résultats est calculé sur la base d'un impôt théorique pour chacun des secteurs selon leur résultat net avant impôt. Les impacts liés aux différences permanentes prises en compte dans le calcul de l'impôt sur les résultats sont réalloués selon la clé décrite ci-dessus.

Exercice clos le 31 mai 2021 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Nord-Ouest	Sud-Ouest	Nord-Est	Sud-Est
Chiffre d'affaires	194 560	48 508	114 350	83 218	81 221
Marge brute	36 307	6 720	20 953	14 250	12 655
Charges commerciales	-1 690	-360	-1 079	-947	-1 105
Charges administratives	-5 730	-2 197	-3 442	-2 719	-2 176
Charges techniques et service après-vente	-4 624	-951	-1 520	-1 308	-1 265
Charges développement et programmes	-2 134	-1 409	-2 683	-1 091	-2 772
Réallocation quote-part de refacturation siège	-4 944	-1 603	-2 653	-2 018	-2 154
Résultat opérationnel	17 185	200	9 575	6 168	3 184
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-142	-404	-1 256	-860	-2 058
Réallocation coût de l'endettement financier net	-175	-57	-94	-71	-76
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	16 868	-261	8 225	5 238	1 050
Impôt sur les résultats	-4 170	4	-1 708	-1 594	-319
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	611	-28	-38	124	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 309	-285	6 479	3 768	731
Part du groupe	9 832	-289	5 170	2 645	250
Participations ne donnant pas le contrôle	3 477	4	1 310	1 123	481

Exercice clos le 31 mai 2021 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Résidences Gérées	Autres Activités *	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	80 007	0	3 982	0	605 846
Marge brute	13 276	0	515	0	104 676
Charges commerciales	36	0	-81	-1 880	-7 105
Charges administratives	3 267	-1	-968	-12 497	-26 462
Charges techniques et service après-vente	-299	0	-75	-475	-10 518
Charges développement et programmes	-4 697	0	-74	211	-14 648
Réallocation quote-part de refacturation siège	-1 160	0	-110	14 642	0
Résultat opérationnel	10 424	-1	-793	0	45 942
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	206	1	-955	-517	-5 986
Réallocation coût de l'endettement financier net	-41	0	-4	517	0
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	10 589	1	-1 752	0	39 957
Impôt sur les résultats	-2 706		360	0	-10 133
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-374	-20	487	0	762
Résultat net de l'ensemble consolidé	7 508	-20	-906	0	30 586
Part du groupe	6 188	-20	-1 044	0	22 732
Participations ne donnant pas le contrôle	1 320	0	139	0	7 854

Note 3.1.2. Besoin en Fonds de Roulement par secteurs opérationnels

Exercice clos le 31 mai 2022 (en milliers d'euros)	Paris - Île-de-France	Nord-Ouest	Sud-Ouest	Nord-Est	Sud-Est
Stocks	165 248	30 033	113 049	32 954	86 280
Créances clients	156 240	25 724	97 014	41 165	53 801
Autres	-255 156	-69 206	-131 420	-89 154	-97 362
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	66 332	-13 448	78 643	-15 035	42 719

Exercice clos le 31 mai 2022 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Résidences Gérées	Siège	Autres Activités	Total général
Stocks	24 107	0	891	2 739	455 300
Créances clients	83 359	33	569	1 136	459 042
Autres	-107 476	1 406	13 216	-2 200	-737 351
Besoin en Fond de Roulement	-10	1 439	14 676	1 675	176 991

La rubrique « Autres » est essentiellement composé des dettes fournisseurs à hauteur de <760,9>M€, des dettes sociales et fiscales pour <114,6> M€, des créances diverses pour 177,0 M€ et des avances et acomptes reçus de <38,1> M€.

Exercice clos le 30 novembre 2021 (en milliers d'euros)	Paris - Ile de France	Nord-Ouest	Sud-Ouest	Nord-Ouest	Sud-Est
Stocks	118 227	34 736	121 959	29 475	99 320
Créances clients	144 922	26 475	121 031	49 361	41 200
Autres	-254 176	-67 049	-151 698	-92 744	-94 791
Besoin en Fond de Roulement	8 973	-5 838	91 292	-13 908	45 729

Exercice clos le 30 novembre 2021 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Résidences Gérées	Siège	Autres Activités	Total général
Stocks	13 919	0	892	3 348	421 876
Créances clients	69 415	0	933	3 210	456 548
Autres	-107 811	1 963	4 496	-2 949	-764 758
Besoin en Fond de Roulement	-24 477	1 963	6 321	3 610	113 666

Note 3.2. Chiffre d'affaires et marge brute

Le groupe commercialise toutes ses opérations de promotion sous le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

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 dégageant 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 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 dégageant 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 pour lesquels 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 ont été 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 2022		31 mai 2021	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	461 665	82 224	487 176	80 066
Maisons individuelles	19 893	3 155	31 946	6 624
TOTAL LOGEMENTS	481 558	85 379	519 122	86 690
Tertiaire	87 280	12 555	82 960	16 186
Autres	2 425	587	3 764	1 801
Gestion de résidences	3 122	1 039	0	0
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES ET MARGE BRUTE	574 385	99 560	605 845	104 677

Note 3.3. Charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	31 mai 2022				31 mai 2021			
	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total
Charges commerciales	3 642	4 023	1 701	9 366	4 079	1 715	1 311	7 105
Charges administratives	14 231	12	11 925	26 168	14 414		12 048	26 462
Charges techniques et service après-vente	10 423		1 572	11 996	9 604		914	10 518
Charges développement et programmes	9 521		-292	9 229	8 292		6 356	14 648
TOTAL DES CHARGES OPÉRATIONNELLES	37 817	4 036	14 906	56 759	36 390	1 715	20 629	58 734

Charges commerciales

Les charges commerciales s'élèvent à 9,4 millions d'euros au 31 mai 2022 contre 7,1 millions d'euros au 31 mai 2021. Cette hausse de 30 % provient essentiellement du poste « Frais de publicité » à hauteur de 2,3 millions d'euros et d'une baisse des « charges de salaires » à hauteur de 0,4 million d'euros.

Charges administratives

Les charges administratives s'élèvent à 26,2 millions d'euros au 31 mai 2022 et sont stables par rapport au 31 mai 2021. Le poste « salaires et charges sociales » est stable de 14,2 millions d'euros en 2022 contre 14,4 millions euros en 2021, le poste "autres charges opérationnelles est stable de 11,9 millions d'euros en 2022 contre 12,0 millions d'euros en 2021.

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.

Charges techniques et service après-vente

Les charges techniques et service après-vente s'élèvent à 12,0 millions d'euros au 31 mai 2022 contre 10,5 millions d'euros au 31 mai 2021, la hausse provenant essentiellement du poste « salaires et charges sociales » pour 0,8 million d'euros et du poste « honoraires » pour 0,5 million d'euros.

Charges développement et programmes

Les charges développement et programmes s'élèvent à 9,2 millions d'euros au 31 mai 2022 contre 14,6 millions d'euros au 31 mai 2021 intégrant une hausse du poste « salaires et charges sociales » à hauteur de 1,2 millions d'euros, une baisse de la charge d'abandon de projet pour 1,6 million d'euros et une baisse des dotations nettes de provisions sur dépréciation de stocks nouveaux projets apparaissant dans le poste « charges calculées » pour 5,4 millions d'euros.

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 2022			30 novembre 2021
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Nouveaux projets	112 325	-22 956	89 369	73 731
Programmes en cours	367 922	-1 991	365 931	348 145
TOTAL STOCKS	480 247	-24 947	455 300	421 876

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2021	Dotations	Reprises	31 mai 2022
Nouveaux projets	26 258	6 011	-9 313	22 956
Programmes en cours	2 175		-184	1 991
TOTAL STOCKS	28 432	6 011	-9 497	24 946

Les stocks nets de dépenses de nouveaux projets sont en augmentation de 15,6 millions d'euros.

La provision sur les dépenses de nouveaux projets a augmenté suite à la décision de déprécier les 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 8,1 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 5,2 % sur le premier semestre.

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.

Les reprises de provisions pour dépréciation comptabilisées concernent les pertes à terminaison pour 0,2 million d'euros.

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 ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; 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 2022			30 novembre 2021
	Brut	Dépréciation	Net	Net
CRÉANCES CLIENTS	459 640	-597	459 042	456 548
État - TVA	150 515		150 515	148 514
Avances et acomptes	5 046		5 046	5294
Comptes courants d'associés	12 429		12 429	11 669
Créances notaires	846		846	3 047
Autres	16 268	-3 017	13 250	16 325
TOTAL AUTRES CRÉANCES	185 104	-3 017	182 087	184 849
ÉTAT - IMPÔT COURANT	0		0	9 034
PAIEMENTS D'AVANCE	1 394		1 394	588
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	646 138	-3 615	642 523	651 018

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 2021	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31 mai 2022
Créances clients	635	31	10	-79	0	597
Autres créances et TVA	2 770	0	634	-386	0	3 017
TOTAL	3 405	31	644	-465	0	3 615

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

La différence entre les créances clients nettes de 459.0 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 79.5 millions d'euros (après dépréciation), soit 379.5 millions d'euros, correspond au décalage entre les appels de fonds contractuels et le chiffre d'affaires reconnu au titre de l'avancement des programmes. Les créances correspondant à ce décalage sont enregistrées hors taxes.

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 0,6 million d'euros.

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

Au 31 mai 2022, l'antériorité des appels de fonds est la suivante :

(en millions d'euros)	31 mai 2022		30 novembre 2021	
	en valeur	en %	en valeur	en %
• Non exigible	5,6	7,0%	4,8	6,3%
• Moins de 30 jours	58,3	73,4%	59,5	78,0%
• de 30 à 60 jours	11,2	14,1%	6,1	8,0%
• de 60 à 90 jours	0,3	0,4%	2,2	2,8%
• Au-delà de 90 jours	4,0	5,0%	3,7	4,8%
TOTAL DES APPELS DE FONDS	79,4		76,3	

Note 3.5.2. État - TVA

Le poste "TVA" intègre au 31 mai 2022 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrées à hauteur de 37,4 millions (45,7 millions d'euros au 30 novembre 2021), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 83,6 millions d'euros (82,8 millions d'euros au 30 novembre 2021) et les crédits de TVA à hauteur de 29,5 millions d'euros (20,1 millions d'euros au 30 novembre 2021).

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 2022 sur les opérations consolidées en Intégration Globale. Une provision a été constituée à hauteur de 8,7 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" intègre notamment deux créances de prêt vis à vis d'associés dont l'une à hauteur de 1,2 million d'euros provisionnée en totalité compte tenu du litige opposant le groupe à cet associé, le versement au titre du redressement Urssaf pour 0,5 million d'euros (voir note 8.1 "Provisions"), les sommes versées au titre du litige sur l'opération Roissy Park (note 8.2 "Passifs éventuels") pour 0,6 million d'euros, une avance faite à un associé pour le développement d'opérations futures pour 0,7 million d'euros, et les primes d'assurances versées en 2021 et 2022 à refacturer aux programmes pour 3,2 million d'euros.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2021	Variation de BFR du TFT	Variation de périmètre	Autres variations du BFR	31 mai 2022
Stocks	421 875	25 064	8 355	6	455 300
Clients	456 547	1 199	1 296		459 042
Fournisseurs	-800 550	40 745	-1 108	-20	-760 933
Autres actifs et passifs d'exploitation	53 275	23 898	-8 193	-41 043	27 937
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION (TFT)	131 148	90 906	350	-41 057	181 347
Impôt courant	-17 483	15 277		-2 150	-4 357
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	113 666	106 183	350	-43 207	176 991

La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) au 31 mai 2022 est de +90.9 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2021.

Note 3.7. Gestion du risque de contrepartie

Les risques de contrepartie pour le groupe Kaufman & Broad 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 avoir de conséquences significatives sur l'activité. Le groupe 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 Kaufman & Broad 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 2022	31 mai 2021
Salaires (hors IDR et abondement)	-24 499	-23 884
Abondement	-802	-640
SALAIRES	-25 301	-24 524
Charges relatives aux stocks-options (b)	-835	-814
TRAITEMENT ET SALAIRES	-26 135	-25 338
Charges sociales (c)	-12 517	-11 866
Taxes sur salaires	-657	-590
CHARGES SOCIALES ET TAXES	-13 174	-12 456
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	-39 309	-37 794
Effectif moyen (équivalent temps plein)	785	786

(a) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 4.3 « Paiements en actions ».

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 annuellement par un expert indépendant.

La provision constatée à hauteur de 6 648 milliers d'euros au 30 novembre 2021 est inchangée au 31 mai 2022.

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 2 nouveaux plans d'actions gratuites le 25 février 2022 dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2021.

Plan d'actions gratuites	21 Février 2019 Plan 2	Février 2020 Plan 1	Février 2020 Plan 2	Février 2021 Plan 1	Février 2021 Plan 2	Février 2022 Plan 1	Février 2022 Plan 2
Date d'autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire	03-mai-18	02-mai-19	02-mai-19	05-mai-20	05-mai-20	06-mai-21	06-mai-21
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	138 012	250 000	156 783	250 000	146 351	250 000	118 408
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	21-févr-19	27-févr-20	27-févr-20	26-févr-21	26-févr-21	25-févr-22	25-févr-22
Nombre de bénéficiaires	1	883	1	779	1	813	1
Types d'actions	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes
Nombre d'actions gratuites attribuées	10 000	93 217	10 000	103 649	10 000	131 592	10 000
Actions devenues caduques	0	29 700	0	15 015	0	7 827	0
Actions en cours au 30 novembre 2022	10 000	63 517	10 000	88 634	10 000	123 765	10 000
Cours le jour de l'attribution	34,20 €	37,38 €	37,38 €	36,55 €	36,55 €	33,00 €	33,00 €
Date d'acquisition	21-févr-22	27-févr-22	27-févr-23	26-févr-23	26-févr-24	25-févr-24	25-févr-25
Date de disponibilité	21-févr-23	27-févr-24	27-févr-24	26-févr-25	26-févr-25	26-févr-25	26-févr-26
Juste valeur initiale du plan	164 285	2 074 706	196 976	2 121 053	189 985	2 121 053	189 985
Données entrées dans le modèle :	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%
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	2,50 € par action	2,50 € par action	2,50 € par action	1,85 € à 2,50 € par action	1,85 € à 2,5 € par action	1,95 € par action	1,95 € par action
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	-0,28%	-0,48%	-0,48%	-0,46% à -0,52%	-0,46% à -0,52%	De -0,33% à +0,33%	De -0,33% à +0,33%
• 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
• taux de turnover	0 % pour le Président,	0 % pour le Président, 11,11 % pour les dirigeants clés 19,59 %/an pour les autres	0 % pour le Président	0 % pour le Président, 13,60 % pour les dirigeants clés 22,15 %/an pour les autres	0 % pour le Président	0 % pour le Président, 14,63 % pour les dirigeants clés 18,47 %/an pour les autres	0 % pour le Président

Les plans d'attributions d'actions gratuites ont généré une charge au titre de l'exercice 2022 de 0,8 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contrepartie en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Plan 21/02/19 n° 2	Plan 27/2/20 n° 1	Plan 27/2/20 n° 2	Plan 26/2/21 n° 1	Plan 26/2/21 n° 2	Plan 25/2/22 n° 1	Plan 25/2/22 n° 2
Valorisation initiale	164	2 075	197	2 121	190	2 516	186
Charge de la période	-79	126	33	401	32	306	16

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 2022	30 novembre 2021
Île-de-France	8 346	8 346
Kaufman & Broad Sud-Ouest	47 287	47 287
Serge Mas Promotion	150	150
Résidences Bernard Teillaud	12 878	12 878
TOTAL GOODWILL	68 661	68 661

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Solde en début de période	68 661	68 661
Augmentation	-	-
Perte de valeur	-	-
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	68 661	68 661

Au 31 mai 2022, en l'absence d'indicateurs de perte de valeur, aucun test n'a été réalisé

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 2022			30 novembre 2021
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422	0	80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	44 468	-33 129	11 339	10 735
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	124 890	-33 129	91 761	91 157

La marque fait l'objet d'un test de perte de valeur global avec les goodwill (voir note 5.4. « Pertes de valeurs sur actifs immobilisés »).

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Solde en début de période	91 157	91 060
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1 951	3 890
Cession, mises au rebut et variation de périmètre	563	-2
Dotations aux amortissements	-1 910	-3 791
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	91 761	91 157

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

Note 5.3. 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 digital : 3 ans.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

L'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location impacte la rubrique Droits d'Utilisation pour un montant brut de 20,2 millions d'euros au 31 mai 2022.

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

(en milliers d'euros)	30-nov-21	Acquisitions	Amortissements	Autres variations	31-mai-22
Batiments	25 260	8 874		21	34 155
Boutiques	1 483			-22	1 461
Véhicules	1 414	319		-108	1 625
Matériel informatique	92	1		-16	77
TOTAL DROITS D'UTILISATION BRUT	28 249	9 194	0	-125	37 318
Batiments	-11 774		-4 315	115	-15 974
Boutiques	-380		-115	22	-473
Véhicules	-507		-234	108	-633
Matériel informatique	-74		-16	16	-74
TOTAL DROITS D'UTILISATION AMORT.	-12 735	0	-4 680	261	-17 154
TOTAL DROITS D'UTILISATION VALEUR NETTE	15 513	9 194	-4 680	136	20 163

(en milliers d'euros)	31 mai 2022			30 novembre 2021
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Batiments	34 155	-15 974	18 181	13 487
Boutiques	1 461	-473	987	1 102
Véhicules	1 625	-633	992	906
Matériel Informatique	77	-74	3	18
TOTAL DROITS D'UTILISATION	37 318	-17 154	20 163	15 513

Les immobilisations corporelles se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022				30 novembre 2021
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Provisions pour dépréciation	Valeur nette	Valeur nette
Autre immobilisations corporelles	26 630	-21 782	-191	4 657	5 522
Immeubles de placement	6 294			6 294	
En cours	14 458			14 458	11 842
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	47 382	-21 782	-191	25 409	17 364

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

Les Immeubles de placement concernent les résidences étudiantes en activité.

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

Les immobilisations en-cours sont constituées à concurrence de 14,1 millions d'euros par les bâtiments de résidences étudiantes développées dans le cadre de l'activité d'exploitation de résidence. Conformément à la norme IAS40, ces immobilisations seront présentées en immeubles de placement lors de leur mise en service.

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Solde Immobilisations corporelles brutes ouverture	38 040	27 076
Acquisitions d'immobilisations corporelles	2 565	13 139
Immeubles de Placement	6 294	
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	482	-2 175
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES FIN DE PÉRIODE	47 381	38 040
Solde Immobilisations corporelles amortissements perte de valeur ouverture	-20 676	-21 098
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	-402	2 161
Dotations aux amortissements (nettes de reprises)	-1 203	-2 427
Dotations aux provisions pour dépréciation (nettes de reprises)	309	687
SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR FIN DE PÉRIODE	-21 972	-20 676
SOLDE NET DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	25 409	17 364

Note 5.4. 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) :

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France ;
- Kaufman & Broad Sud-Ouest ;
- Résidences Bernard Teillaud ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Ouest ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Kaufman & Broad Flandres ;
- Kaufman & Broad Immobilier d'entreprise et Logistique ;
- Kaufman & Broad Est.

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 le groupe Kaufman & Broad correspond au cumul des cash-flows libres actualisés sur une durée de 5 ans avec une valeur terminale.

Au 31 mai 2022, 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 :

- es 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 emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur puis au coût amorti, calculé à l'aide du Taux d'Intérêt Effectif (TIE).

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

Le groupe 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 2022

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 2022.

Fournisseurs et autres dettes

En raison de leur caractère à court terme, les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

Note 6.1.1. Valeur comptable et juste valeur des actifs et passifs financiers par catégories

(en milliers d'euros)	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Valeur au bilan 31.05.2022	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Valeur au bilan 30.11.2021
Actifs financiers						
Autres actifs financiers non courants		7 432	7 432		7 170	7 170
Créances clients		459 042	459 042		456 548	456 548
Autres créances courants		182 087	182 087		187 619	187 619
Etat impôt courant			0		254	254
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 460		97 460	189 460		189 460
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	97 460	648 561	746 021	189 460	651 591	841 051
Passifs financiers						
Emprunts et dettes financières		164 681	164 681		153 603	153 603
Dette de loyers IFRS16		19 548	19 548		14 989	14 989
Dette Put minoritaires	3 508		3 508			0
Dettes fournisseurs		760 933	760 933		800 550	800 550
Etat impôt courant		4 356	4 356		17 737	17 737
Autres dettes courants		152 640	152 640		133 800	133 800
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	3 508	1 102 158	1 105 666	0	1 120 679	1 120 679

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 2022			30 novembre 2021		
	Valeur comptable	Juste valeur de marché	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur de marché	Niveau
Actifs						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 460	97 460		189 460	189 460	
TOTAL ACTIFS	97 460	97 460		189 460	189 460	
Passifs						
Emprunts obligataires	150 000	150 000	3	150 000	150 000	3
Facilités de crédit utilisées	2 346	2 346	3	2 173	2 173	3
Autres emprunts et crédit-bail	12 235	12 235	3	1 431	1 431	3
TOTAL PASSIFS (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET HORS DETTE PUT MINORITAIRES)	164 581	164 581		153 604	153 604	
Dette de loyers IFRS16	19 548	19 548	3	14 989	14 989	3
Dettes financière sur put minoritaires	3 508	3 508	3			
TOTAL PASSIFS	187 637	187 637		168 593	168 593	

Prêts et créances,

Le groupe Kaufman & Broad 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 6.1.2. 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 2022, l'endettement financier brut se compose comme suit :

	31 mai 2022			30 novembre 2021
	Courant	Non courant	Total	
Ligne de crédit syndiqué (a)			0	0
Emprunt obligataire (b)		150 000	150 000	150 000
Autres emprunts		13 008	13 008	2 396
Frais d'émission	-352	-421	-773	-965
Facilitées de crédit utilisées	2 346		2 346	2 173
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET HORS DETTE PUT MINORITAIRES)	1 994	162 587	164 581	153 604
Dette de loyers ifrs16	6 070	13 477	19 548	14 989
Dettes financière sur put minoritaires		3 508	3 508	
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	8 064	179 572	187 637	168 593

(a) La ligne de crédit renouvelable (RCF) mise en place en janvier 2019 n'est pas utilisée au 31 mai 2022. L'échéance de cette ligne a été prorogée du 31 janvier 2024 au 31 janvier 2025.

(b) 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.

(c) Les autres emprunts mis en place en mai 2022 sont à échéance in fine 2030.

Au 31 mai 2022, le groupe utilise 150 millions d'emprunt obligataire et 12 millions d'autres emprunt.

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.

Cette transaction permet 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 2 ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de semestre	Seuil au 31 mai 2022	Ratio au 31 mai 2022
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	< ou = 3,0	0,88
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	< ou = 2,5	0,21

(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) ;

(c) 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.

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. Ce crédit se substitue aux crédits senior et RCF existants représentant respectivement des montants de 50 millions d'euros et 100 millions d'euros. 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 2022 de crédits syndiqués composés d'une ligne de crédit renouvelable (le "Crédit

Renouvelable") d'un montant en principal de 250 millions d'euros. Au premier semestre 2022, 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 2022	Ratio au 31 mai 2022
Ratio de levier financier (1)	< ou = 3,0	0,88
Ratio d'Endettement (2)	< ou = 2,0	0,23

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

(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) ;

(c) 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.

Le Contrat de Crédit Syndiqué 2019 prévoit enfin qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, le total des engagements serait automatiquement annulé et toutes les avances en cours ainsi que tous intérêts courus, tous coûts de remploi et tous autres montants dus au titre des documents de financement deviendront automatiquement exigibles et ce, à la date dudit changement de Contrôle. Aux termes du Contrat de Crédit Syndiqué 2019, un changement de contrôle désigne tout événement par lequel une ou plusieurs personnes agissant seule ou de concert, viennent à détenir le contrôle de l'Emprunteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce sans que cet événement n'ait été recommandé par le Conseil d'Administration de l'Emprunteur ; étant précisé que le terme « agissant de concert » a la signification qui lui est donnée par l'article L.233-10 du Code de commerce.

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Ligne RCF non utilisée	250 000	250 000

Variation de l'endettement financier brut

ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 30 NOVEMBRE 2021 (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16)	153 604
Frais d'émission	192
Remboursement dette Senior	
Variation des autres emprunts (a)	10 612
Variation des facilités de crédits	173
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2022 (HORS DETTE DE LOYERS ET HORS DETTE PUT MINORITAIRES)	164 581
DETTE DE LOYER IFRS16 AU 30 NOVEMBRE 2021	14 989
Variation de la dette de loyers ifrs16	4 558
Variation des dettes financière sur put minoritaires	3 508
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2022	187 637

(a) Ce montant intègre la mise en place de nouveaux emprunts pour 12 millions d'euros et le paiement des intérêts courus.

Note 6.1.3. 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 Kaufman & Broad se décomposent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
Banques et caisses disponibles (a)	95 830	188 102
Soldes réservataires (b)	1 630	1 358
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	97 460	189 460

(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 2022	30 novembre 2021
Endettement financier brut (hors dette de loyers IFRS16 et hors dette put minoritaires)	164 581	153 604
Trésorerie et équivalents de trésorerie	97 460	189 460
ENDETTEMENT FINANCIER NET (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16)	67 120	-35 856
Dette de loyers IFRS16	19 548	14 989
Dette Put minoritaires	3 508	
ENDETTEMENT FINANCIER NET	90 176	-20 867

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 2022 est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué				
Emprunt obligataire	fixe		150 000	
Autres emprunts	fixe			12 490
Facilités de crédit	variable	2 346		
PASSIFS FINANCIERS		2 346	150 000	12 490
Banques et caisses disponibles (a)	variable	95 831		
Placements à court terme	variable			
Soldes réservataires	variable	1 630		
ACTIFS FINANCIERS		97 460	0	0
POSITION NETTE APRÈS GESTION		-95 115	150 000	12 490

(a) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

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

Hypothèses : Euribor 1 mois à - 0,558%

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2021 était de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué				
Emprunt obligataire	fixe	2 322	150 000	
Facilités de crédit	variable	2 173		
PASSIFS FINANCIERS		4 495	150 000	-
Banques et caisses disponibles (a)	variable	188 102		
Placements à court terme	variable			
Soldes réservataires	variable	1 358		
ACTIFS FINANCIERS		189 460	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION		-184 965	150 000	-

(a) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

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 2022.

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au 31 mai 2022										Valeur comptable au 31 mai 2022
	Moins d'un an		De 1 à 2 ans		de 2 à 3 ans		de 3 à 5 ans		+ de 5 ans		
	Intérêts	Rembour-sements	Intérêts	Rembour-sements	Intérêts	Rembour-sements	Intérêts	Rembour-sements	Intérêts	Rembour-sements	
Emprunts et passifs financiers											
Lignes de crédit syndiqué											0
Emprunt obligataire			3 644		3 644		4 012	150 000			161 299
Autres emprunts	188	2 411	225		225		450		675	12 490	16 663
TOTAL (HORS DETTE DE LOYERS IFRS 16 ET HORS DETTE PUT MINORITAIRES)	188	2 411	3 869	0	3 869	0	4 461	150 000	675	12 490	177 963
Dette de loyer IFRS 16		6 005		5 010		3 928		3 436		1 170	19 548
Dette Put minoritaires										3 508	3 508
TOTAL	188	8 416	3 869	5 010	3 869	3 928	4 461	153 436	675	17 169	201 019

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement.

Note 6.3. Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Charges financières	-8 176	-6 574
Produits financiers	1 241	588
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-6 936	-5 986

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 6,9 millions d'euros, soit une augmentation de 1,0 million d'euros par rapport au 31 mai 2021. Les charges financières se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué et emprunt obligataire	-2 460	-2 322
Charges d'étalement des frais de mise en place des lignes de crédit syndiqué	-192	-192
Charges financières sur dettes de loyers Ifrs16	-249	-245
Charges sur opérations dédiées	-2 926	-1 716
Juste valeur sur les swaps		
Dotations provision sur avances de fonds		
Autres	-2 350	-2 099
CHARGES FINANCIÈRES	-8 176	-6 574

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. Au 31 mai 2022, l'emprunt obligataire est utilisé à hauteur de 150,0 millions d'euros au 31 mai 2022 contre 150 millions d'euros d'utilisation au 31 mai 2021. D'autres nouveaux emprunts sont utilisés à hauteur de 12 millions.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus et les couvertures est de 4,05% contre 4,5% au 31 mai 2021.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Plus-value de cession Contrat liquidité	21	33
Produits d'intérêts financiers sur sociétés mises en équivalence	104	299
Autres produits financiers	39	166
Reprise provision sur avances fonds	1 077	90
PRODUITS FINANCIERS	1 241	588

Note 7. Capitaux propres et résultat par action**Note 7.1. Capitaux propres****Note 7.1.1. Évolution du capital**

Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2020, le Conseil d'Administration du 26 janvier 2022 a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 400 000 titres auto-détenus, pour une valeur de 14,2 millions d'euros portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 21 713 023 à 21 313 023 actions.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2021	Augmentation	Réduction	31 mai 2022
Nombre d'actions	21 713 023		-400 000	21 313 023
valeur nominale (en €)	0,26		0,26	0,26
TOTAL (EN K€)	5 645	0	-104	5 541

Note 7.1.2. Réserves consolidées

Au 31 mai 2022, les réserves consolidées incluent le résultat net de l'exercice (part du groupe) pour 223,8 millions d'euros.

Note 7.1.3. Dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de Kaufman & Broad S.A. réunie le 5 mai 2022 a proposé aux actionnaires le paiement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Une dette correspondant au versement du dividende de 1,95 euro par actions (hors actions auto-détenues) a été constatée au 31 mai 2022 dans le poste « Autres dettes » pour un montant de 40 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 2022, le groupe détient 556 010 actions, dont 15 000 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2021, le groupe détenait 673 755 actions propres dont 4 000 dans le cadre du contrat de liquidité.

Note 7.1.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 31 mai 2022, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 16,1 millions d'euros concernent 181 sociétés dont un montant débiteur de 3,0 millions d'euros.

Au 30 novembre 2021, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 12,6 millions d'euros concernaient 182 sociétés dont un montant débiteur de 3,0 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 en 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 2022.

Au 31 mai 2022, des rachats de parts de détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle pour 0,7 millions d'euros ont été constatés contre 2,0 millions d'euros en 2021. 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 7.2. 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 2022	30 novembre 2021
Résultat net - part du groupe	22 723	43 865
Moyenne du nombre d'actions en circulation	20 893 236	21 245 459
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions		
RÉSULTAT PAR ACTION	1,09 €	2,06 €
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	1,09 €	2,06 €

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 2022, l'endettement financier net s'élève à 90,2 millions d'euros (incluant une dette IFRS16 de 19,6 millions d'euros et une dette Put minoritaires pour 3,5 millions d'euros) contre - 20,9 millions d'euros au 30 novembre 2021. L'endettement financier net rapporté aux capitaux propres totaux s'élève ainsi à 38% au 31 mai 2022, l'endettement financier net (hors dette IFRS16 et dette minoritaires) rapporté aux capitaux propres totaux s'élève à 28 % contre -14% au 30 novembre 2021.

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 MEE au passif	Total
30 NOVEMBRE 2021	8 698	2 452	3 434	15 427		30 011
Reclassement		-2 150		71	1 075	-1 004
Dotations			436	908		1 344
Reprises utilisées			-439	-225		-665
Reprises non utilisées			-26	-3 253		-3 279
31 MAI 2022	8 698	302	3 405	12 927	1 075	26 407
DONT PART À MOINS D'UN AN	0	0	1 384	800		2 184

Provisions pour risques associés

Cette provision de 8,7 millions d'euros couvre le risque lié aux associés défaillants, intégrant à hauteur de 7,6 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 risque fiscal

À l'issue de vérifications de comptabilité en 2015, une proposition de rectification a été adressée à une filiale du groupe Kaufman & Broad par l'administration fiscale.

Kaufman & Broad a provisionné l'intégralité du redressement pour un montant de 2,2 millions d'euros et enregistré au 30 novembre 2020 ce montant dans les comptes de la société tête de groupe de l'intégration fiscale. Celui-ci fait l'objet d'une procédure contentieuse. Ces provisions relatives à une charge probable d'impôt sur les sociétés ont été reclassées dans les dettes fiscales.

Une provision de 0,2 M€ a été constituée pour couvrir un risque lié au contrôle initié par la DIRECCTE sur les délais de paiements.

Provisions pour risques sociaux

La provision pour risques sociaux s'élève à 1,6 million d'euros et couvre les litiges avec les anciens salariés du groupe.

Une provision à hauteur de 1,7 million d'euros couvre les redressements Urssaf notifiés au GIE Kaufman & Broad. Ce redressement portant essentiellement sur les cotisations non versées sur des indemnités de déplacement a été provisionné à hauteur du risque estimé par la société dans la mesure où une partie de la documentation à fournir doit permettre de réduire le montant du redressement.

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 millions d'euros. Une provision pour frais de remise en état du siège social, constituée en mai 2019 pour 2,0 million, portée à 2,4 millions au 30 novembre 2021 a été reprise à hauteur de 1,6 million d'euro en mai 2022.

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. Aux termes du jugement du 31 janvier 2013, cette filiale était tenue financièrement à hauteur de 0,9 million d'euros, provisionnée à hauteur de 0,3 million d'euros, et avait en outre préfinancé une somme de 2,0 millions dont elle a

obtenu sur le 1er semestre 2014 le recouvrement quasi-intégral auprès des appelés en garantie, le solde non remboursé étant provisionné pour 0,9 million d'euros. Au 31 mai 2022 Compte tenu d'une évolution favorable du litige ROISSY PARK, la provision de 0,9 M€ a été reprise. Concomitamment, une dépréciation complémentaire de 0,3 M€ a été comptabilisée pour couvrir la totalité des soldes non remboursés à ce jour.

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 2022.

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 2022	30 novembre 2021
Garanties Financières d'Achèvement des travaux (a)	250 551	272 232
Garanties Loi Hoguet (b)	440	440
Indemnités d'immobilisation (c)	26 280	23 646
Autres garanties données (d)	34 294	49 282
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES - ETABLISSEMENTS BANCAIRES	311 565	345 600
Indemnités d'Immobilisation de Terrains et garanties travaux	26 607	27 768
Cautions et garanties diverses accordées (e)	32 856	35 683
Garantie de restitution du prix VEFA		0
GARANTIES DONNÉES - KAUFMAN & BROAD SA	59 463	63 451
TOTAL GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	371 028	409 051

(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) 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. 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 et des impôts différés des sociétés consolidées du groupe.

Note 9.1.1. Décomposition de la charge d'impôt

Au 31 mai 2022, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
Impôts courants charge/(produit)	6 988	171
Charge CVAE	723	151
Provision et charge pour risque fiscal (a)	0	215
Impôts différés	-1 086	9 596
TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS CHARGES/(PRODUITS)	6 626	10 133

(a) Voir note 8.1 « Provisions »

L'impôt est calculé sur la part groupe du résultat, les structures portant les programmes étant des sociétés fiscalement transparentes.

Note 9.1.2. Analyse de la charge d'impôt

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition, soit à 27,37 % pour 2022, et tiennent compte des dispositions votées dans la loi de finances concernant la baisse progressive du taux normal d'impôt sur les sociétés.

Le rapprochement entre l'impôt théorique et la charge d'impôt effective est le suivant :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	31 mai 2021
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT	35 864	39 957
Taux d'impôt en vigueur	27,37%	28,92%
IMPÔT THÉORIQUE CHARGE/(PRODUIT)	9 792	11 532
Impôt quote-part dans les résultats des entreprises associées	604	220
Incidence des quote-parts des participations ne donnant pas le contrôle fiscalement transparentes	-2 387	-2 272
Incidence des taux d'impôt	-417	-150
Provision contrôle fiscal (a)		62
Charge de CVAE (nette de l'effet d'impôt)	525	107
Effet des autres différences permanentes	-1 491	634
CHARGE/(PRODUIT) D'IMPÔT GROUPE	6 626	10 133

(a) Voir note 8.1 « Provisions »

Les différences permanentes intègrent au 31 mai 2022 essentiellement la régularisation de l'impact de la dégressivité du taux d'impôt pour 1,5 million d'euros.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées est présentée avant impôt au compte de résultat compte tenu de leur caractère fiscalement transparent. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe. Par ailleurs, la charge d'impôt du groupe ne comprend pas l'impôt sur la quote-part des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle, les filiales concernées étant également transparentes fiscalement.

L'incidence des dispositions votées dans la loi de finances en 2018 concernant la baisse progressive du taux normal d'impôt sur les sociétés de 31% à 28% pour l'exercice 2021, 26,5% pour l'exercice 2022 et 25% à compter de l'exercice 2023 entraîne la constatation d'une réduction de la charge d'impôt de 0,4 millions d'euros au 31 mai 2022.

Dans l'hypothèse où ces dispositions fiscales viendraient à évoluer à l'avenir, la société serait amenée à ajuster sa charge d'impôt afin d'en tenir compte.

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 courant et différés se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2022	30 novembre 2021
État impôt courant (actif)	0	254
État impôt courant (passif)	-2 206	-17 737
Provision fiscale	-2 150	
Impôts différés passif	-39 918	-41 362
Impôts différés actif	-706	791
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	-44 981	-58 054

La dette d'impôt courant au 31 mai 2022 d'un montant de 2,2 millions d'euros correspond à la dette sur le Trésor du groupe d'intégration fiscale.

Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Néant

Note 11. Liste des sociétés consolidées

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 31 mai 2022 regroupent les comptes de 358 sociétés, dont 310 sociétés consolidées, et 48 sociétés comptabilisées selon la méthode de la Mise En Équivalence.

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
Kaufman & Broad Résidences Services	SAS	100 000	100,00%	IG
NEORESID HOLDING	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
Safaur	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 Grands Projets	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

Raison sociale	Structure Juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation ^(a)
Roissy Hotel Amenagement	SARL	1 000	70,00%	IG
Paris 14ème 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
Seri 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

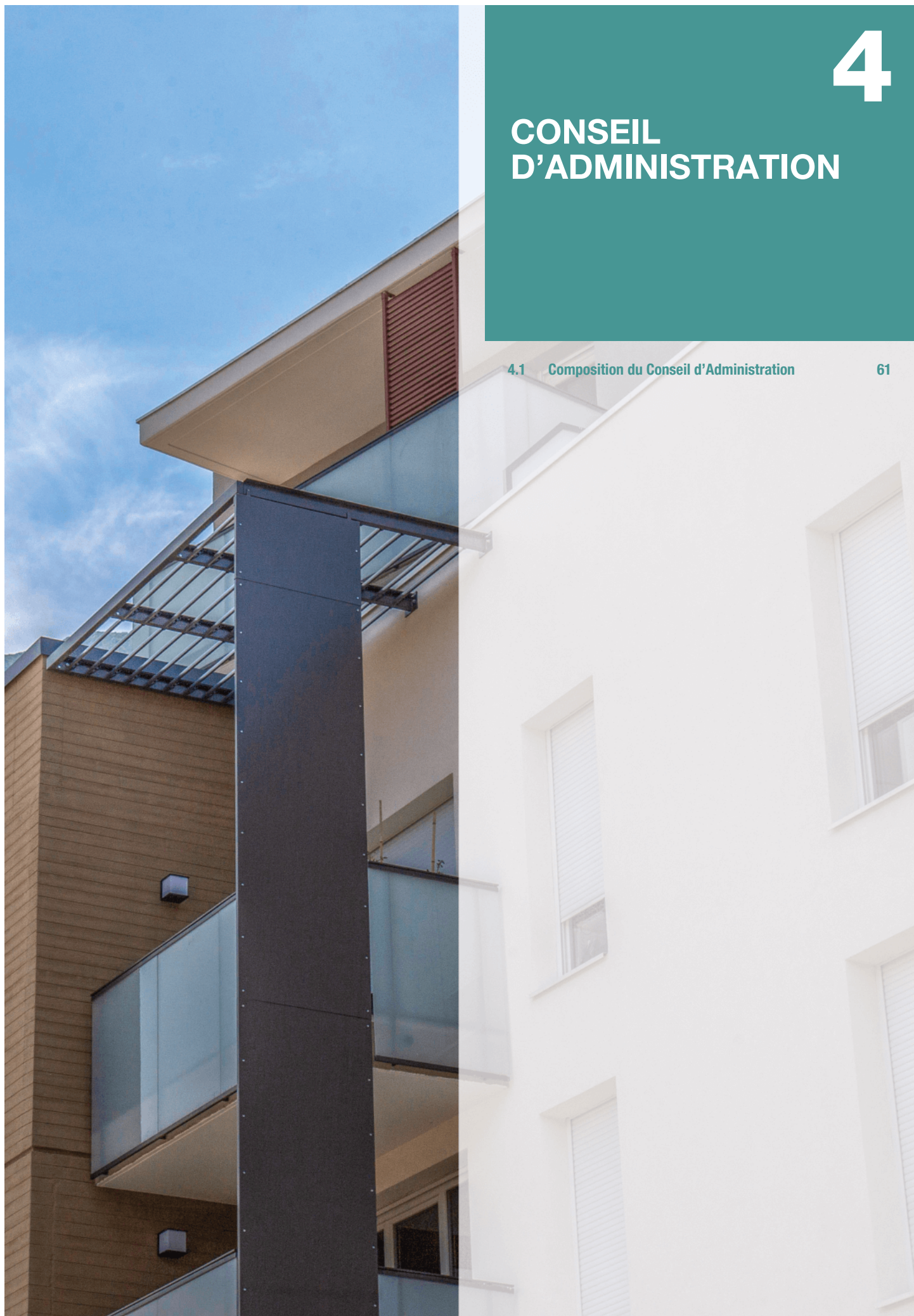
IG = Intégration Globale, ME = Mise en Equivalence

4

CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1 Composition du Conseil d'Administration

61



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 ^(a)	Comité de Rémunération et de Nomination	Comité d'Audit	Comité des Investissements	Comité RSE	Conseil d'Administration	Années de présence au Conseil	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat ^(b)	Nombre d'actions détenues dans la société	Pourcentage de détention directe et indirecte dans la société
Président-Directeur Général											
Nordine Hachemi	61					✓	9	25/06/2013	2023	96 068 ^(c)	3,43 %
Administrateurs indépendants ^(d)											
Sylvie Charles	63		✓	✓		✓	10	16/02/2012	2023	250	-
Jean-Louis Chaussade ^(e)	70	✓			✓	✓	5	21/01/2017	2024	278	-
Yves Gabriel	72	✓		✓		✓	6	08/03/2016	2024	250	-
Michel Giannuzzi	57	✓	✓	✓		✓	1	06/05/2021	2023	250	-
Sophie Lombard	53	✓	✓	✓	✓	✓	15	10/07/2007	2023	283	-
Annalisa Loustau Elia	56					✓	1	06/05/2021	2023	250	-
Lucile Ribot	55		✓			✓	4	03/05/2018	2023	270	-
Administrateur représentant les salariés actionnaires											
Aline Stickel	59					✓	-	05/05/2022	2024	2 667 ^(d)	0,06%
Autres Administrateurs											
Michel Paris	64					✓	7	07/07/2015	2024	1 289	-

(a) Au 31 mai 2022.

(b) Approbation des comptes de l'exercice.

(c) M. Nordine Hachemi détient 96 068 actions Kaufman & Broad SA directement et au travers de la société RKCI dont il détient 100 % du capital. Par ailleurs, il détient 27,34 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 10,91 % du capital de la société au 31 mai 2022, soit 635 530 actions de Kaufman & Broad SA.

(d) Mme Aline Stickel a été nommée le 5 mai 2022 lors de l'Assemblée Générale en remplacement de Mme Karine Normand, elle détient 2 667 actions. Par ailleurs, elle détient près de 0,46 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 10,91 % du capital de la société au 31 mai 2021, soit 10 628 actions de Kaufman & Broad SA.

(e) Le Conseil d'Administration du 26 février 2021 a nommé M. Jean-Louis Chaussade en qualité de Président du Comité RSE et Administrateur Référent en remplacement de M. Yves Gabriel.

(f) Voir section 3.1.1.2.8 « Indépendance des Administrateurs » du document d'enregistrement universel 2021.

À la date du présent rapport financier semestriel, à l'exception de M. Nordine Hachemi, aucun membre du Conseil d'Administration n'exerce d'autres mandats au sein d'une société du groupe.

Président-Directeur Général

**NORDINE HACHEMI**

Kaufman & Broad SA

127, avenue Charles-de-Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine 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.

Administrateurs indépendants

**SYLVIE CHARLES ***

Transilien SNCF

Campus Rimbaud
10 rue Camille Moke
CS 80001
93212 Saint-Denis

* Présidente du Comité d'Audit

Fonction principale exercée hors de la société

Directrice Générale Transilien.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Membre du Conseil de Surveillance de Geodis SA.

Administratrice indépendante du groupe SANEF.

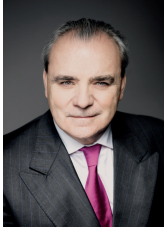
Autres informations

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, puis en 1999, elle devient Directrice Générale Adjointe de la Générale de Transport et d'Industrie.

Conseillère du Président du Directoire du groupe STVA 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 ; attributions qui ont été étendues en octobre 2013 aux entités multimodales. En Mars 2020, Sylvie Charles est nommée Directrice Générale de Transilien SNCF.

Elle est membre du Conseil de Surveillance de Geodis SA, Administratrice indépendante du groupe SANEF. Membre du Comité de Direction de la SETER SAS au Sénégal de 2020 à 2022



JEAN-LOUIS CHAUSSADE *

Président de JLCH Conseil

3, rue Bixio
75007 Paris

* Président du Comité RSE et Administrateur Référent

Fonction principale exercée hors de la société

Conseiller spécial du groupe Accuracy.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administrateur de Criteria Caixaholding SAU (Espagne).

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

Administrateur de l'Institut du Capitalisme Responsable.

Vice-Président du SIBAC.

Président du Comité Stratégique de Filière (CSF) Transformation et Valorisation des déchets.

Président du Comité de Campagne du Fonds de Dotation de la Société Française de Dermatologie.

Membre du CMIA (Chongquin Mayor's International Economic Advisory Board) de septembre 2019 à mai 2020

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.

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.

**YVES GABRIEL *****Yves Gabriel Consulting**

21 bis, route de Choisel
78460 Chevreuse

* *Président du Comité de Rémunération et de Nomination*

Fonction principale exercée hors de la société

Président d'Yves Gabriel Consulting.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administrateur de la société d'assurance SMABTP.

Administrateur de la société Compagnie Industrielle et Financière d'Entreprises (CIFE).

Administrateur indépendant et préside le Comité de Rémunération et de Nomination depuis le 8 mars 2016.

Autres informations

Diplômé de l'École Nationale des Ponts et Chaussées.

Yves Gabriel a été de 2002 à 2015 Président-Directeur Général de Bouygues Construction et Administrateur du groupe Bouygues.

De 1996 à 2002, il a été Directeur Général du groupe SAUR et de 1992 à 1996, Directeur Général du groupe SCREG.

Auparavant, il a exercé des postes de Direction Générale dans différentes filiales des groupes SCREG et Bouygues.

**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.

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.



ANNALISA LOUSTAU ELIA

127, avenue Charles-de-Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine

Fonction principale exercée hors de la société

Administrateur indépendant

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administratrice chez Legrand

Administratrice chez Ferragamo

Administratrice chez Swarovski

Membre du Conseil de Surveillance chez Roche Bobois

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.

Elle a par ailleurs été Administratrice du groupe Campari de 2016 à 2022.

Annalisa Loustau Elia est Administratrice de Legrand depuis 2013 et de Kaufman & Broad, Ferragamo et Swarovski depuis 2021. Elle est aussi membre du Conseil de surveillance de Roche Bobois depuis 2018.



LUCILE RIBOT

127, avenue Charles-de-Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine

Fonction principale exercée hors de la société

Administrateur indépendant.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administrateur indépendant de HSBC Continental Europe, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des risques.

Administrateur indépendant d'Imerys, membre 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.

Autres Administrateurs

**MICHEL PARIS**

PAI Partners

232, rue de Rivoli
75001 Paris**Fonction principale exercée hors de la société**

Senior advisor de PAI Partners.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Membre du Conseil de Surveillance de : Lilas France SAS (Labeyrie) ;

ALPAX SCI et Victoria Paris et Compagnie : Associé ;

Carolles Participations SC et Granville Holdco SC : Gérant ;

Membre du Conseil d'Administration de : Apave SA et FINANCIERE EMG SAS.

Autres informations

Michel Paris a rejoint en 1984 Paribas Affaires Industrielles devenu PAI Partners en 2001.

Il est membre du Comité d'Investissement et des Équipes Sectorielles Distribution, Biens de l'industrie et services.

Michel Paris compte plus de 30 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, Elior, Frans Bonhomme, Elis, Vivarte, Saur, Coin, Kwik Fit, Cortefiel, Monier, Xella et EMG.

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).

**MICHEL GIANNUZZI**

Verallia

31, Place des corolles,
92400 Courbevoie**Fonction principale exercée hors de la société**

Président du Conseil d'administration, membre du Comité Développement Durable et membre du Comité Stratégique de Verallia

Autres mandats et fonctions dans toute société

Membre du Conseil d'administration et membre du Comité d'audit de la société Factory Mutual Insurance Company (FM Global) ;

Membre du Conseil d'administration et du Comité d'audit de la société Daher.

Autres informations

Michel Giannuzzi a été Président et Directeur Général de Verallia de septembre 2017 à mai 2022. Grâce au déploiement réussi d'une stratégie de création de valeur et de développement durable, il a mené avec succès l'introduction en bourse de Verallia sur le marché d'Euronext Paris en octobre 2019.

Auparavant, il a exercé de 2007 à 2017 les fonctions de Président du Directoire de Tarkett, un leader mondial de solutions innovantes de revêtements de sol et de surfaces sportives. Au cours de son mandat, il a mené une stratégie de croissance rentable et pérenne, amenant à l'introduction en bourse de Tarkett sur le marché d'Euronext Paris en novembre 2013.

Précédemment, Michel Giannuzzi a occupé plusieurs postes de Direction Générale au sein des groupes Valeo et Michelin.

Il est diplômé de l'École polytechnique et de Harvard Business School.



ALINE STICKEL

Kaufman & Broad SA

127, avenue Charles-de-Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine Cedex

Fonction principale exercée hors de la société

Directrice des Affaires Juridique du groupe Kaufman & Broad.

Autres mandats et fonctions dans toute société

Néant.

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 a également été 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 comme avocat avec une activité dominante en assurance construction et responsabilité des constructeurs, au sein du cabinet Maravelli-Joubert de 1992 à 1998, puis au sein du cabinet Roubache-Moiron-Braud de 1998 à 2000.

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

Lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 5 mai 2022 ayant approuvé les comptes de l'exercice 2021, il a été décidé de procéder au renouvellement du mandat d'Administrateur de :

- Monsieur Michel PARIS pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2024 ;
- Monsieur Jean-Louis CHAUSSADE pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2024 ;
- Monsieur Yves GABRIEL pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2024 ;

Et à la nomination d'un administrateur représentant les salariés actionnaires en remplacement de Madame Karine Normand démissionnaire

- Madame Aline STICKEL pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2024 ;

La liste des différents mandats hors filiales du groupe exercés par les Administrateurs de la société au cours des cinq dernières années est communiquée à la section 3.1.1.1. « Composition du Conseil d'Administration » du document d'enregistrement universel 2021 de la société.

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.

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 services 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.

5

RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

5.1	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	69
5.1.1	Actionnariat de la société au 31 mai 2022	69
5.1.2	Tableau d'évolution du Capital	71
5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022	72

5.1. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.1.1. Actionnariat de la société au 31 mai 2022

La composition de l'actionnariat de la société au 31 mai 2022, conformément au registre des actions Kaufman & Broad SA du teneur de compte, est la suivante :

Actionnaires au 31 mai 2022	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exercé en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
Public ^(a)	11 296 105	53,00 %	41,68 %	40,85 %
Famille Rolloy (Promogim Groupe SAS)	4 265 000	20,01 %	23,94 %	23,47 %
Artimus Participations ^(b)	2 324 423	10,91 %	16,89 %	16,56 %
Predica & Spirica	1 766 629	8,29 %	12,84 %	12,58 %
Employés ^(c)	1 104 856	5,18 %	4,65 %	4,56 %
Kaufman & Broad SA	556 010	2,61 %	0,00 %	1,98 %
TOTAL	21 313 023	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 2022.

(b) Société détenue par certains dirigeants et salariés du groupe et présidée par M. Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA (qui détient par ailleurs environ 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 suite à l'augmentation de capital réservée aux salariés en 2017 et 2019.

Le nombre total connu au 31 mai 2022 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 6 766 405 actions. Ainsi, à cette même date, le nombre total de droits de vote théoriques de la société s'élève à 28 079 428, et le nombre total de droits de vote exercés en Assemblée Générale s'élève à 27 523 418 (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 1 070 personnes physiques ou morales.

À la date de l'arrêté semestriel, la participation des salariés au travers du PEE et du FCPE KB actions, et telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce, représente 3,76 % du capital social de la société.

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

Au 31 mai 2022, le nombre d'actions détenues par les membres du Conseil d'Administration s'élève à 102 255 actions représentant 163 598 voix.

Actionnaires au 30 juin 2022	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exercé en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
Public ^(a)	10 873 358	51,02 %	40,39 %	39,35 %
Famille Rolloy (Promogim Groupe SAS)	4 497 889	21,10 %	24,94 %	24,30 %
Artimus Participations ^(b)	2 324 423	10,91 %	17,00 %	16,56 %
Predica & Spirica	1 766 629	8,29 %	12,92 %	12,58 %
Employés ^(c)	1 125 340	5,28 %	4,76 %	4,63 %
Kaufman & Broad SA	725 384	3,40 %	0,00 %	2,58 %
TOTAL	21 313 023	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 2022.

(b) Société détenue par certains dirigeants et salariés du groupe et présidée par M. Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA (qui détient par ailleurs environ 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 suite à l'augmentation de capital réservée aux salariés.

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

En rappel du chapitre 7 à la section 7.3.1 « Actionnariat de la société au 30 novembre 2021 et évolution sur trois ans » du document d'enregistrement universel 2021 :

Depuis l'exercice clos au 30 novembre 2021, sept franchissements de seuil ont été déclarés :

- ✓ Dans un courrier du 04 février 2022, la société Artimus Participations déclare, à la suite de la décision du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA du 26 janvier 2022 de procéder à une réduction de Kaufman & Broad SA, portant sur un total de 400 000 actions qui est devenue effective le 1^{er} février 2022, avoir franchi, à cette date, à la hausse, le seuil statutaire de 18 % en droit de vote avec 4 648 846 voix sur les 25 685 812 droits de votes théoriques (soit 18,10 %) et 18,37 % des droits de vote exerçables en Assemblée Générale. Ainsi, la société Artimus Participations détient, au 1^{er} février 2022, 10,91 % du capital (soit un total de 2 324 423 actions) et de 18,10 % des droits de vote théorique de la société Kaufman & Broad SA.
- ✓ Dans un courrier du 11 février 2022, la société Promogim Groupe SAS déclare avoir franchi, à cette date, à la hausse, le seuil statutaire de 16 % en droit de vote et détenir 4 140 444 actions et droits, soit 19,43 % du capital et 16,12 % des droits de vote théoriques de la société. La société Promogim Groupe SAS spécifie la nature du franchissement de seuil : franchissement passif résultant d'une augmentation ou une réduction du nombre d'actions ou de droits de vote (ici réduction du nombre d'actions et de droits de vote théoriques). Le nombre de droits de vote théoriques ayant été porté à la connaissance de Promogim Groupe SAS le 7 février 2022 par la publication du document « Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social » sur le site internet de la société Kaufman & Broad.
- ✓ Dans un courrier du 11 mars 2022 et conformément à l'article L.233-7 du Code de Commerce, la société Schroders PLC déclare avoir franchi, à la hausse, le 10 mars 2022, le seuil statutaire de 2 % du capital social de Kaufman & Broad SA en détenant des instruments financiers équivalents à 412 250 actions.
- ✓ Dans un courrier du 21 avril 2022, la société Promogim Groupe SAS déclare avoir franchi, à cette date, à la hausse, le seuil légal de 20 % du capital et en droit de vote et détenir 4 265 000 actions, soit 20,01 % du capital et 5 569 668 voix, soit 20,58 % des droits de vote théoriques de la société. Le nombre de droits de vote théoriques ayant été porté à la connaissance de Promogim Groupe SAS au 31 mars 2022, par la publication du document « Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social » sur le site internet de la société Kaufman & Broad.

✓ Dans un courrier du 28 avril 2022 et conformément à l'article L.233-7 du Code de Commerce, la société Pental Group Limited déclare avoir franchi, à la hausse, le seuil statutaire de 2 % du capital social de Kaufman & Broad SA en détenant des instruments financiers équivalents à 476 674 actions.

✓ Dans un courrier du 03 mai 2022, la société Artimus Participations déclare, déclare avoir franchi, à cette date, à la baisse à la baisse, le 30 avril 2022, le seuil statutaire de 18 % en droit de vote avec 4 648 846 voix sur les 27 157 238 droits de votes théoriques (soit 17,12 %) et 17,42 % des droits de vote exerçables en assemblée générale. La Société détenait, au 30 avril 2022, 10,91 % du capital (soit un total de 2 324 423 actions) et 17,12 % des droits de vote théorique de la société Kaufman & Broad.SA.

✓ Dans un courrier du 10 mai 2022, la société Promogim Groupe SAS déclare avoir franchi, à cette date, à la hausse, le seuil statutaire de 22 % en droit de vote et détenir 4 265 000 actions, soit 20,01 % du capital et 6 0000 755 voix, soit 22,05 % des droits de vote théoriques de la société. Le nombre de droits de vote théoriques ayant été porté à la connaissance de Promogim Groupe SAS au 30 avril 2022, par la publication du document « Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social » sur le site internet de la société Kaufman & Broad

Depuis l'arrêté semestriel des comptes au 31 mai 2022, la société a été informé de quatre franchissements de seuil :

✓ Dans un courrier du 15 juin 2022 et conformément à l'article L.233-7 du Code de Commerce, la société AMUNDI confirme détenir dans ses OPCVM 508 152 droits de votes représentant 1,81 % entraînant un franchissement à la baisse du seuil statutaire de 2 % en terme de droits de vote.

✓ Dans un courrier du 21 juin mai 2022, la société Promogim Groupe SAS déclare avoir franchi, à cette date, à la hausse, le seuil statutaire de 24 % en droit de vote et détenir 4 417 334 actions, soit 20,73 % du capital et 6 741 757 voix, soit 24,01 % des droits de vote théoriques de la société. Le nombre de droits de vote théoriques ayant été porté à la connaissance de Promogim Groupe SAS au 31 mai 2022, par la publication du document « Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social » sur le site internet de la société Kaufman & Broad

✓ Dans un courrier du 13 juillet 2022, la société Promogim Groupe SAS déclare avoir franchi, à cette date, à la hausse par attribution de droits de vote double, le seuil légal de 25 % du capital et en droit de vote et détenir 4 582 026 actions, soit 21,50 % du capital et 7 544 381 voix, soit 26,27 % des droits de vote théoriques de la société. Le nombre de droits de vote théoriques ayant été porté à la connaissance de Promogim Groupe SAS au 30 juin 2022, par la publication du document « Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social » sur le site internet de la société Kaufman & Broad.

✓ Dans un courrier du 13 juillet 2022, la société Promogim Groupe SAS déclare avoir franchi, le 8 juillet 2022, à la hausse, le seuil statutaire de 26 % en droit de vote et détenir 4 582 026 actions, soit 21,50 % du capital et 7 544 381 voix, soit 26,27 % des droits de vote théoriques de la société. Le nombre de droits de vote théoriques ayant été porté à la connaissance de Promogim Groupe SAS au 30 juin 2022, par la publication du document « Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions composant le capital social » sur le site internet de la société Kaufman & Broad.

À la date du présent rapport, 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 2022	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
Actionnaires		
Sylvie Charles	250	500
Jean-Louis Chaussade	678	956
Yves Gabriel	250	500
Michel Giannuzzi	250	250
Nordine Hachemi	96 068	153 874
Sophie Lombard	283	533
Annalisa Loustau Elia	250	250
Michel Paris	1 289	1 578
Lucile Ribot	270	540
Aline Stickel ⁽¹⁾	2 667	4 617
TOTAL	102 255	163 598

(1) L'Assemblée Générale Mixte du 5 mai 2022 a ratifié la nomination de Madame Aline Stickel en tant qu'administrateur représentant les salariés actionnaires. Voir section 4.1. « Composition du Conseil d'Administration » du présent Rapport Financier semestriel.

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
31 mai 2017							
Augmentation de capital	947 136	246 255,36 €	29,87 €	29 266 080,99 €	5 663 885,50 €	21 784 175	0,26 €
Réduction de capital	- 947 136	- 246 255,36 €		29 266 080,99 €	5 417 630,14 €	20 837 039	0,26 €
30 novembre 2017							
Augmentation de capital en faveur du FCPE KB Actions 2017 ^(a)	236 496	61 488,96 €	30,85 €	36 561 982,59 €	5 479 119,10 €	21 073 535	0,26 €
31 mai 2018							
Augmentation de capital distribution dividendes 2017	790 539	205 540,14 €	37,60 €	66 080 708,85 €	5 684 659,24 €	21 864 074	0,26 €
6 mai 2019							
Réduction de capital	- 210 732	- 54 790,32 €	34,10 €	58 895 185,72 €	5 629 868,92 €	21 653 342	0,26 €
14 juin 2019							
Augmentation de capital distribution dividendes 2018	150 690	39 179,40 €	31,97 €	63 712 745,02 €	5 669 048,32 €	21 804 032	0,26 €
30 novembre 2019							
Augmentation de capital en faveur du FCPE KB Actions ^(a)	283 991	73 837,66 €	27,32 €	71 471 379,14 €	5 742 885,98 €	22 088 023	0,26 €
30 novembre 2020	283 991	73 837,66 €	-	71 471 379,14 €	5 742 885,98 €	22 088 023	0,26 €
5 février 2021							
Réduction du capital	- 375 000	- 97 500,00 €	33,01	59 093 757,56 €	5 645 385,98 €	21 713 023	0,26 €
30 novembre 2021							
			-	59 093 757,56 €	5 645 385,98 €	21 713 023	0,26 €
1 février 2022							
Réduction du capital	- 400 000	- 104 000,00 €	35,51	44 891 223,35 €	5 541 385,98 €	21 313 023	0,26 €
31 mai 2022							
			-	44 891 223,35 €	5 541 385,98 €	21 313 023	0,26 €

(a) Voir section 7.2.8 du document d'enregistrement universel 2021.

5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022

Période du 1^{er} décembre 2021 au 31 mai 2022

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 2021 au 31 mai 2022, 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 22 juillet 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Xavier Fournet

ERNST & YOUNG Audit
Denis Thibon

Agences

- Annecy** : Immeuble Onyx 15 Rue Pré Paillard - 74940 Annecy-le-Vieux – Tél. : 04 50 05 61 95
Bayonne : Immeuble Aitzina 69 avenue de Bayonne - 64600 Anglet – Tél. : 05 59 59 60 60
Bordeaux : 14 allée de Tourny - 33064 Bordeaux Cedex – Tél. : 05 56 12 72 72
Caen : 14 rue Saint-Pierre - 14000 Caen – Tél. : 02 31 15 56 56
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
Neuilly-sur-Seine : (Siège social - Île-de-France - Immobilier d'entreprise - Showroom)
127 av. Charles- de- Gaulle - 92207 Neuilly-sur-Seine – Tél. : 01 41 43 43 43
Nice : 400, Promenade des Anglais - 06200 Nice – Tél. : 04 93 21 84 84
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
Toulon : Le Palais de la Liberté 17 place de la Liberté - 83000 Toulon – Tél. : 04 94 02 99 00
Toulouse : 27 bis allée Jean Jaurès - 31010 Toulouse Cedex 6 – Tél. : 05 34 41 08 08

Antennes

- Aix-en-Provence** : 26 route de Galice - 13090 Aix-en-Provence
Dijon : 4 avenue de la 1^{ère} Armée Française - 21000 Dijon
Grenoble : 4 rue Paul Valérien Perrin - 38170 Seyssinet Pariset
La Rochelle : 56 rue Saint Yon - 17000 La Rochelle
Le Havre : 100 rue Dicquemare - BP 11285 - 76068 Le Havre Cedex
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

KAUFMAN & BROAD SA
127 avenue Charles de Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine Cedex
kaufmanbroad.fr