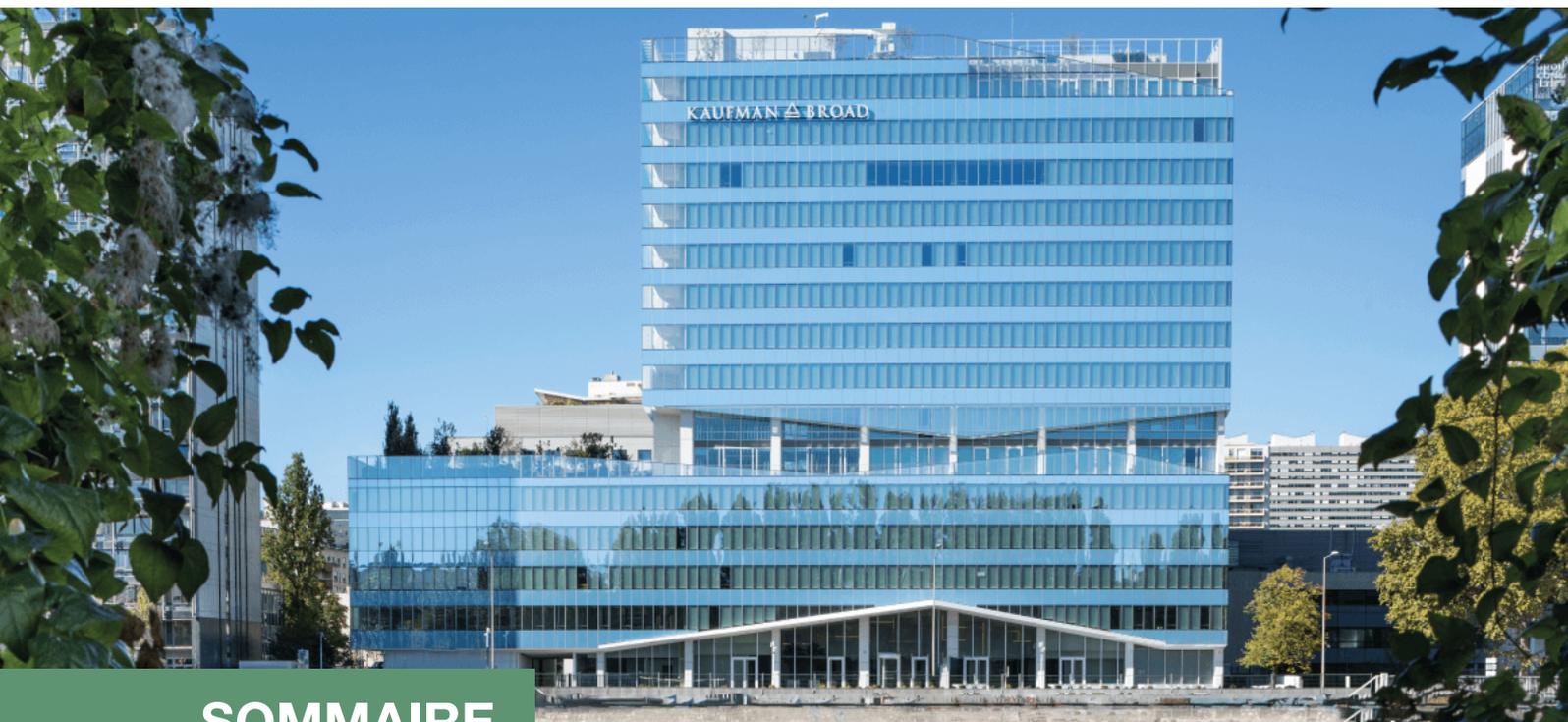




**2023**

**Rapport  
financier  
semestriel**



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	<b>4</b>
1.1	Responsable du document d'enregistrement universel	6
1.2	Responsable du contrôle des comptes	6
1.3	Responsable de la communication financière et relations investisseurs	6
1.4	Information incluses par référence	6
<b>2</b>	<b>RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ</b>	<b>8</b>
2.1	Activité du groupe	10
2.2	Indicateurs d'activité	14
2.3	Situation du groupe	21
2.4	Liquidités et ressources en capital	26
2.5	Perspectives d'avenir	31
2.6	Informations complémentaires	34
2.7	Informations sur les parties liées	34
<b>3</b>	<b>PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 31 MAI 2023</b>	<b>36</b>
3.1	Comptes consolidés au 31 mai 2023	38
<b>4</b>	<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>80</b>
4.1	Composition du Conseil d'Administration	82
<b>5</b>	<b>RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL</b>	<b>90</b>
5.1	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	92
5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023	96





# Personnes responsables

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

## Personnes responsables

Responsable du document d'enregistrement universel

### 1.1. Responsable du document d'enregistrement universel

**M. Nordine Hachemi**

Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

#### 1.1.1. Attestation du responsable du document

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 10 à 34 présente un tableau fidèle des événements importants survenus

pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Courbevoie, le 27 juillet 2023

Le Président-Directeur Général

### 1.2. Responsable 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. François Plat, entré en fonction le 6 mai 2021, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2026.

### 1.3. Responsable de la communication financière et relations investisseurs

**M. Bruno Coche**

Directeur Général Finances

**Kaufman & Broad SA**

17, quai du Président Paul Doumer

92672 Courbevoie Cedex

Téléphone : + 33 (0) 1 41 43 43 43

Télécopie : + 33 (0) 1 41 43 46 64

E-mail : [infos-invest@ketb.com](mailto:infos-invest@ketb.com)

Site Internet : [www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)

#### 1.3.1. Politique d'information

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

Le calendrier des publications est le suivant :

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

(Ce calendrier peut être soumis à des modifications.)

### 1.4. Information incluses par référence

Néant.

## Personnes responsables

Information incluses par référence

2

Rapport  
semestriel  
d'activité

<b>2.1</b>	<b>Activité du groupe</b>	<b>10</b>
2.1.1	Données significatives	10
<b>2.2</b>	<b>Indicateurs d'activité</b>	<b>14</b>
2.2.1	Réservations, livraisons et backlog	15
2.2.2	Réserve foncière	20
<b>2.3</b>	<b>Situation du groupe</b>	<b>21</b>
2.3.1	Commentaires sur les résultats	21
2.3.2	Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle	21
2.3.3	Autres produits et charges non courants - Résultats opérationnel	21
2.3.4	Coût de l'endettement financier net - Autres charges et produits financiers	22
2.3.5	Résultat net de l'ensemble consolidé	22
2.3.6	Résultat net	22
2.3.7	Décomposition des livraisons, du chiffre d'affaires et de la marge brute	22
2.3.8	Livraisons (LEU)	23
2.3.9	Marge brute	23
<b>2.4</b>	<b>Liquidités et ressources en capital</b>	<b>26</b>
2.4.1	Flux de trésorerie	26
2.4.2	Situation de l'endettement	27
<b>2.5</b>	<b>Perspectives d'avenir</b>	<b>31</b>
2.5.1	Risques et incertitudes	31
2.5.2	Perspectives	33
2.5.3	Événements postérieurs à la clôture	34
<b>2.6</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>34</b>
<b>2.7</b>	<b>Informations sur les parties liées</b>	<b>34</b>

### 2.1. Activité du groupe

Le groupe Kaufman & Broad exerce une activité de développeur-constructeur en France depuis 1968. Elle s'articule principalement autour de deux pôles, le « Logement », qui recouvre la promotion de Maisons individuelles en village (maisons individuelles groupées), de logements collectifs tels que des appartements (pouvant inclure des immeubles mixtes appartements/locaux d'activité/commerces/bureaux), de résidences d'affaires, de tourisme, hôtelière, d'étudiants, de seniors non médicalisées et le « tertiaire » (Immobilier d'entreprise, logistique et commerces).

Le groupe réalise également des activités connexes mais en relation avec le Pôle Logement, telles que la vente de terrains, de lots à bâtir, de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée et de la vente de prestations complémentaires à celles de logement désignées « Showroom » (ou « Espace Déco »). Ces activités sont regroupées sous le terme « Autres activités ».

Le cœur de métier de Kaufman & Broad reste principalement le Logement, qui s'articule autour de deux axes :

- le premier axe concerne la présence géographique du groupe. Le groupe est présent dans les grandes villes de France où le marché est le plus profond et le plus dynamique, et où la clientèle est la plus solvable;
- le deuxième axe concerne la clientèle. En effet, les clients de Kaufman & Broad sont des accédants traditionnels à la propriété (primo-accédants et seconds accédants) et des investisseurs, qu'ils soient individuels (« Pinel », LMNP, LMP...) ou institutionnels.

Depuis plusieurs années, Kaufman & Broad est devenu l'un des principaux acteurs français de l'immobilier, tant dans le domaine de l'habitat résidentiel que dans l'immobilier Tertiaire. Afin de répondre aux enjeux majeurs tant pour les collectivités, les aménageurs et les riverains que pour les investisseurs (privés, institutionnels ou publics)

et les futurs utilisateurs, le groupe s'est doté dès 2015 d'une Direction des Projets Urbains, qui a pour but d'accompagner les collectivités locales dans la réalisation de nouvelles générations de projets éco-urbains ; Puis en 2019, de se doter d'une Direction de l'Aménagement pour proposer une expertise forte et une approche structurée dans le montage et la mise en œuvre des opérations à la programmation mixte. En 2020, Kaufman & Broad a décidé de regrouper le développement de projets de réalisation d'opérations de logement social au sein d'une entité et sous la marque « Kalilog », pour proposer une réponse nationale à ces enjeux du logement social notamment dans les territoires où le groupe n'opère pas.

Depuis 2020, le groupe développe une activité d'investisseur exploitant relié à son métier de promoteur (développeur – constructeur) en y ajoutant une activité d'investisseur-exploitant dans le domaine des résidences gérées. L'ambition de cette activité est de proposer à terme aux investisseurs institutionnels, l'acquisition de portefeuilles de résidences gérées en exploitation à destination des seniors et des étudiants et jeunes actifs. Pour ce faire, Kaufman & Broad s'était porté dans un premier temps acquéreur de ces résidences gérées grâce à la société Cosy Diem (Co-entreprise avec SERENIS, opérateur d'établissements seniors et de santé créée en 2017), pour développer en commun un parc de résidences seniors. Puis, en décembre 2021, Kaufman et Broad est devenue l'actionnaire majoritaire de la société Neoresid Holding, afin de constituer le gestionnaire des activités étudiantes et co-living que le groupe souhaite développer, notamment à travers sa filiale d'investissement dans les résidences gérées

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

#### 2.1.1. Données significatives

##### Marché

Début 2023 et suite à une année 2022 marqué par une accumulation d'événements (Covid-19, guerre en Ukraine) et par un niveau très élevé de l'inflation, l'activité économique en France a continué de ralentir. Dans un contexte de hausse des taux et de recul du pouvoir d'achat des ménages, la conjoncture du secteur de l'immobilier continue de se dégrader.

Au cours du premier trimestre 2023, les principales caractéristiques de la situation macroéconomique en France sont les suivantes <sup>(1)</sup> :

- au premier trimestre 2023, l'évolution du produit intérieur brut (PIB) en volume est confirmée à +0,2 %;
- au quatrième trimestre 2022, le taux de chômage au sens du BIT est resté quasi stable par rapport au trimestre précédent : -0,1 point, à 7,2 % de la population active. La baisse sur un an résulte d'une dynamique de l'emploi plus vive que celle de la population active : 467 000 emplois net créés sur l'ensemble de l'année pour 396 000 actifs supplémentaires. L'emploi et la population active ont ralenti en fin d'année mais les taux d'emploi et d'activité au sens du BIT sont demeurés à leur plus haut niveau historique depuis que l'Insee les mesure. Au premier semestre 2023, la population active progresse à un rythme similaire à celui du quatrième trimestre 2022 (+37 000 actifs au premier trimestre 2023 et +28 000 au deuxième) ;
- dans l'industrie manufacturière, la production du premier trimestre 2023 est supérieure de 0,5 % à celle du même trimestre

de l'année précédente. Elle est à l'inverse en légère baisse dans l'ensemble de l'industrie (-0,5 %). Sur cette période, la production diminue dans les « autres produits industriels » (-2,2 %). Elle recule nettement dans les industries extractives, énergie, eau (-6,2 %), essentiellement du fait de la baisse de la production d'électricité. Elle baisse également dans les industries agro-alimentaires (-3,2 %). À l'opposé, la production augmente fortement dans les matériels de transport (+14,8 %), particulièrement dans l'industrie automobile (+24,1 %), moins affectée qu'il y a un an par les difficultés d'approvisionnement en composants électroniques. Enfin, elle est en hausse dans les biens d'équipement (+5,0 %) et dans la cokéfaction-raffinage (+3,5 %).

- selon l'INSEE, sur l'ensemble du premier trimestre 2023, la consommation des ménages en biens diminue de 0,2 % par rapport à celle du quatrième trimestre 2022.

En mars 2023, les dépenses de consommation des ménages en biens diminuent de 1,3 % sur un mois en volume, après un recul de 0,8 % en février 2023. Cette nouvelle baisse s'explique par la diminution de la consommation alimentaire (-2,4 %) mais aussi par le recul des achats de biens fabriqués (-1,2 %). En revanche, la consommation en énergie des ménages rebondit légèrement (+0,3 %) ;

(1) INSEE - Note de conjoncture - mars 2023.

- au premier trimestre 2023, l'emploi salarié augmente : +0,3 % (soit +92 400 emplois), après +0,2 % (+55 400 emplois) au trimestre précédent. Il est en hausse pour le neuvième trimestre consécutif. Au premier trimestre 2023, l'emploi salarié se situe nettement au-dessus de son niveau d'un an auparavant (+1,3 %, soit +350 300 emplois) et dépasse de 4,9 % son niveau d'avant la crise sanitaire, fin 2019, soit près de 1,3 million d'emplois supplémentaires. La hausse de l'emploi salarié au premier trimestre 2023 est surtout portée par l'emploi salarié privé, qui augmente de 0,4 % (soit +86 800 emplois), après +0,2 % au quatrième trimestre 2022 (+51 500 emplois).
- en mars 2023, les prix à la consommation augmentent de 5,6 % sur un an après +6,3 % le mois précédent (+0,8 % en mars 2023, après +1,0 % en février 2023) ;
- au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le revenu disponible brut (RDB) des ménages augmente de 1,6 % ;

## Marché du logement neuf

Le début d'année 2023 ne présente aucune perspective d'amélioration alors que les premières mesures de l'État se font attendre. La filière du logement neuf cumule désormais des difficultés tant sur l'offre que sur la demande.

- la baisse de l'offre (mises en vente) atteint 24,8 %. Avec seulement 16 912 lots lancés commercialement, le premier trimestre 2023 atteint le plus bas depuis 2010 ; ce qui s'explique essentiellement par la forte baisse d'octroi des permis de construire.
- au-delà de l'inquiétude des ménages pour l'avenir, la baisse de la demande s'explique par la hausse du coût du crédit mais aussi par les conséquences des décisions prises en 2021 (et qui s'avèrent bloquantes) telles que : des règles édictées par le Haut conseil de stabilité financière et la réforme du dispositif Pinel avec la création d'un Pinel+.

En conséquence, au premier trimestre 2023<sup>(1)</sup>, les réservations de logements neufs sont en baisse de 41,8 % par rapport à la période comparable de l'année 2022 : 17 970 ventes à fin mars 2023 contre 30 870 ventes à fin mars 2022.

(1) En termes de typologie d'acheteurs (source FPI), la situation se décompose comme suit :

- par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les ventes au détail enregistrent une diminution de 40,4 %, et représentent 74,5 % des ventes<sup>(2)</sup>, les ventes en bloc (hors Résidences Services) enregistrent également une baisse de 7,9 % par rapport à la période comparable à 2022 et représentent 20,6 % des ventes<sup>(2)</sup> ;
- les ventes aux investisseurs particuliers (accession) enregistrent une forte baisse de 31,7 % par rapport à 2022 et représentent 49,4 % des ventes totales sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Les ventes aux investisseurs sont en baisse de 52,3 % sur un an<sup>(2)</sup> représentant 25,1 % des ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ;
- les ventes aux particuliers se décomposent en ventes aux ménages investisseurs, soit 34 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 contre 42% à la même période en 2022 et par les ventes aux propriétaires occupants, soit 66 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à comparer à 58 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

(1) Calculé sur la base des données publiées par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie SDES, Sit@del2, estimations fin mars 2023.

(2) Variations basées sur le Total des ventes de logements neufs estimées par la FPI à 31 996 logements neufs au T1 2022 et 21 008 logements neufs au T1 2023.

(3) Calculé sur la base des données publiées par le ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie le 16 mai 2023.

(4) Observatoire du Crédit Logement / CSA Tableau de bord du deuxième trimestre 2023.

(2) En termes d'offre<sup>(1)</sup> :

- au premier trimestre 2023<sup>(3)</sup>, l'offre commerciale de logements neufs est en hausse de 18,7 % par rapport à la période comparable de l'année 2022 : 111 170 logements offerts à la vente à fin mars 2023 contre 93 665 logements offerts à la vente fin mars 2022.
- les mises en vente sont en repli de 16,9 % en 2023 par rapport à 2022 et s'établissent à 20 830 logements au 1<sup>er</sup> trimestre contre 25 050 logements à la même période en 2022) ;
- le délai d'écoulement de l'encours est en hausse passant de 9,5 mois fin mars 2022 à 14,8 mois en mars 2023.

(3) En termes de chantier<sup>(1)</sup> :

- les autorisations de mises en chantier sont en baisse de 11,6 % à fin mars 2023 sur douze mois, pour atteindre 441 400 unités ;
- le nombre de mises en chantier enregistre une baisse sur 12 mois à 367 200 unités (- 6,3 %) à fin février 2023.

(4) En termes de financement<sup>(4)</sup> :

- la remontée du taux moyen des crédits se poursuit, sans interruption depuis le début de l'année. Depuis janvier 2023, les hausses du taux moyen des crédits sont de 18 pdb par mois, en moyenne. La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter de janvier, puis sa mensualisation ont en effet permis un ajustement plus rapide du taux des crédits face à l'évolution rapide du coût des ressources permettant de financer la production de crédits immobiliers ;
- les inquiétudes autour du pouvoir d'achat des ménages continuent de croître en rapport avec l'inflation des prix alors que les critères d'octroi de crédits se durcissent encore et les taux poursuivent leur remontée. Compte tenu d'un niveau d'inflation élevée, le pouvoir d'achat par habitant des ménages s'est légèrement replié par rapport au trimestre précédent (- 0,4 %) ;
- en termes de maturité : au premier trimestre 2023, selon l'observatoire du crédit Logement, la durée des prêts accordés continue de s'allonger, passant de 242 mois en moyenne soit 20,2 ans en mars 2022 à 248 mois en moyenne soit 20,7 ans en mars 2023.

## 2 Rapport semestriel d'activité

Activité du groupe

### Kaufman & Broad

#### Faits significatifs sur la période

##### Réduction de capital par l'annulation de titres autodétenus

Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2022, le Conseil d'Administration du 27 janvier 2023 a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 500 000 titres autodétenus, portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 21 613 022 à 21 113 022 actions.

##### Paiement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022

L'Assemblée Générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire de la société Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue au siège social le 4 mai 2023 sous la présidence de Nordine Hachemi, a décidé la distribution d'un dividende total de 2,40 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022. La mise en paiement du dividende en numéraire est intervenue le 11 mai 2023.

##### Conclusion des contrats de l'opération de la gare d'Austerlitz et démarrage des travaux

Kaufman & Broad a annoncé le 19 décembre 2022, d'une part avoir conclu l'acquisition de la totalité des volumes à bâtir de l'opération A7/A8 - Gare d'Austerlitz et d'autre part avoir procédé à la signature des contrats nécessaires à la réalisation du projet.

## Principales données financières du groupe

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Chiffre d'affaires	848 849	574 385
dont Logement	460 984	481 558
Marge brute	141 661	99 560
taux de marge	16,7 %	17,3 %
Résultat opérationnel courant	67 742	42 801
Résultat opérationnel	67 742	42 801
Résultat net de l'ensemble consolidé	46 014	31 444
<b>Résultat net, part du groupe</b>	<b>38 527</b>	<b>22 724</b>
Résultat net par action <sup>(a)</sup>	1,82 €	1,07 €
<b>RÉSERVATIONS TOTALES (TTC)</b>	<b>527 709</b>	<b>653 153</b>
Backlog total (HT)	2 813 984	3 402 390

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de période considérée soit 21 313 023 au 31 mai 2022 et 21 113 022 actions au 31 mai 2023.

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
<b>Actif</b>		
Actif non courant	263 662	257 841
Actif courant	1 381 378	1 253 223
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 645 040</b>	<b>1 511 063</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres	248 135	256 350
Passifs non courants	246 919	279 549
Passifs courants	1 149 986	975 164
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 645 040</b>	<b>1 511 063</b>

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	74 431	48 642
Impôts payés	9 685	- 22 921
Variation du besoin en fonds de roulement	161 908	- 90 906
<b>Flux de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>246 024</b>	<b>- 65 184</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 12 972</b>	<b>- 9 568</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>- 66 968</b>	<b>- 17 247</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>166 085</b>	<b>- 92 000</b>
Trésorerie à l'ouverture	100 998	189 460
Trésorerie à la clôture	267 082	97 460

# 2 Rapport semestriel d'activité

## Indicateurs d'activité

Le chiffre d'affaires global du premier semestre 2023 s'établit à 848,8 millions d'euros, en progression de 47,8 % par rapport à 2022 où il s'établissait à 574,4 millions d'euros.

L'activité Logements collectifs, regroupant les Appartements et les Résidences gérées, dégage un chiffre d'affaires de 428,4 millions d'euros, soit 50,5 % du chiffre d'affaires total contre 461,7 millions d'euros au premier semestre 2022, soit 80,4 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 32,6 millions d'euros, représentant 3,8 % du chiffre d'affaires total contre 19,9 millions d'euros au 31 mai 2022 (3,5 % du chiffre d'affaires total).

Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire (Bureaux, Logistique et Commerce) s'établit à 381,0 millions d'euros au 31 mai 2023, dont 354,7 millions d'euros de la part des bureaux contre 62,2 millions d'euros au premier semestre 2022 et 87,3 millions d'euros pour l'ensemble du Tertiaire durant la période comparable de 2022. L'activité logistique a généré un chiffre d'affaires de 16,1 millions d'euros sur le premier semestre 2023 contre 25,1 millions d'euros en 2022 et l'activité commerce a atteint 10,1 millions d'euros sur le premier semestre 2023.

Les autres activités dont *Showroom*, Terrains et Résidences étudiantes exploitations contribuent à hauteur de 6,9 millions d'euros au chiffre d'affaires total contre 5,5 millions d'euros au premier semestre 2022.

La marge brute du premier semestre 2023 s'établit à 141,7 millions d'euros (16,7 % du chiffre d'affaires total), en hausse significative par rapport au premier semestre 2022 de 42,3 % où elle s'établissait à 99,6 millions d'euros pour un taux de 17,3 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat opérationnel courant passe de 42,8 millions d'euros au premier semestre 2022 à 67,7 millions d'euros au premier semestre 2023. Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 73,9 millions d'euros (- 8,7 % du chiffre d'affaires), contre 56,8 millions d'euros au premier semestre 2022 (- 9,9 % du chiffre d'affaires).

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 46,0 millions d'euros contre 31,4 millions d'euros au premier semestre 2022, soit une hausse de 14,6 millions d'euros.

Le résultat net, part du groupe, ressort à 38,5 millions d'euros à comparer à 22,7 millions d'euros au premier semestre 2022. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle passe de 8,7 millions d'euros au premier semestre 2022 à 7,5 millions d'euros au premier semestre 2023.

Au 31 mai 2023, le total du bilan des comptes consolidés de Kaufman & Broad représente un montant de 1 645,0 millions d'euros, contre 1 511,1 millions d'euros au 30 novembre 2022. Les capitaux propres s'élèvent à 248,1 millions d'euros au 31 mai 2023, contre 256,4 millions d'euros au 30 novembre 2022.

Le Besoin en Fonds de Roulement s'établit à 24,7 millions d'euros, soit à 1,6 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants, à comparer à 190,0 millions d'euros au 30 novembre 2022 (14,5 % du chiffre d'affaires).

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) à fin mai 2023 s'établit à 101,7 millions d'euros, à comparer à une dette financière nette de 67,8 millions d'euros à fin novembre 2022. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 267,1 millions d'euros à fin mai 2023 contre 97,5 millions d'euros au 31 mai 2022, et à comparer à 101,0 millions d'euros au 30 novembre 2022. Le *gearing* (ratio de dette nette sur capitaux propres) s'établit à - 22,6 % au 31 mai 2023, contre 44,2 % au 30 novembre 2022 et 37,6 % au 31 mai 2022.

## 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 <sup>(a)</sup>	Réservations nettes <sup>(b)</sup>	Logements ouverts à la vente <sup>(c)</sup>	Programmes en commercialisation <sup>(d)</sup>	Effectifs inscrits <sup>(e)</sup>
31 mai 2023	2 618	2 238	2 638	145	781
31 mai 2022	2 265	2 525	2 779	154	784

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

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

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

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

(e) Hors contrats professionnels, stagiaires et Résidences gérées.

## 2.2.1. Réservations, livraisons et backlog

Les tableaux suivants montrent, pour les Maisons individuelles en village, les logements collectifs et l'Immobilier tertiaire, l'évolution des réservations et du backlog en volume et en valeur au cours du premier semestre des exercices 2022 et 2023.

Logements	Nombre de Réservations net <sup>(a)</sup>	Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) <sup>(b)</sup>	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité <sup>(c)</sup>
<b>Maisons individuelles en village</b>						
<b>Au 31 mai 2023</b>						
Premier trimestre	94	29 082	54	1 176	224 839	31,4
Deuxième trimestre	127	20 087	53	1 250	225 506	30,4
<b>TOTAL</b>	<b>221</b>	<b>49 169</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Au 31 mai 2022</b>						
Premier trimestre	90	25 782	24	623	154 431	45,4
Deuxième trimestre	65	19 093	56	726	168 681	47,8
<b>TOTAL</b>	<b>155</b>	<b>44 875</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Logements collectifs</b>						
<b>Au 31 mai 2023</b>						
Premier trimestre	927	205 001	1 010	10 908	1 964 370	22,2
Deuxième trimestre	1 090	249 050	1 030	10 838	1 923 385	22,1
<b>TOTAL</b>	<b>2 017</b>	<b>454 051</b>	<b>2 040</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Au 31 mai 2022</b>						
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	25,2
<b>TOTAL</b>	<b>2 370</b>	<b>579 795</b>	<b>2 530</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

(b) Le nombre de Logements Équivalents Unités livrés, ci-après « LEU », se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lequel l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme ; ainsi un logement vendu sur un programme dont le taux de dépenses engagées représente 30 % résulte en 0,3 LEU.

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

Tertiaire	m <sup>2</sup> réservés	Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)
<b>Au 31 mai 2023</b>			
Premier trimestre	10 932	24 489	691 671
Deuxième trimestre	-	-	665 093
<b>TOTAL</b>	<b>10 932</b>	<b>24 489</b>	<b>-</b>
<b>Au 31 mai 2022</b>			
Premier trimestre	-	-	1 095 424
Deuxième trimestre	21 554	28 483	1 076 079
<b>TOTAL</b>	<b>21 554</b>	<b>28 483</b>	<b>-</b>

### 2.2.1.1.1. Réservations

#### 2.2.1.1.1.1. Logement

Au cours du premier semestre 2023, 2 238 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 2 525 au premier semestre 2022, soit une diminution de 11,4 %. En valeur, les réservations de logements enregistrent une baisse de 19,4 % et s'établissent à 503,2 millions d'euros (TTC), à comparer à 624,7 millions d'euros (TTC) sur la même période en 2022. La part des logements représente 95,4 % du total des réservations en valeur du groupe contre 95,6 % au 31 mai 2022.

## 2 Rapport semestriel d'activité

### Indicateurs d'activité

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 2023 et 2022 (du 1<sup>er</sup> décembre au 31 mai) :

	Nombre de Maisons individuelles réservées				Nombre de Logements collectifs réservés			
	S1 2023	%	S1 2022	%	S1 2023	%	S1 2022	%
Île-de-France	39	17,6 %	71	45,8 %	358	17,7 %	645	27,2 %
Régions	182	82,4 %	84	54,2 %	1 659	82,3 %	1 725	72,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>221</b>	<b>100 %</b>	<b>155</b>	<b>100 %</b>	<b>2 017</b>	<b>100 %</b>	<b>2 370</b>	<b>100 %</b>

#### Logements collectifs

##### (Appartement et Résidences gérées)

Sur l'ensemble du premier semestre 2023, 2 017 appartements et résidences gérées ont été réservés contre 2 370 pour la même période de 2022, soit une baisse de 14,9 %. En valeur, les réservations de logements collectifs s'élèvent à 454,1 millions d'euros (TTC) contre 579,8 millions d'euros (TTC), soit une baisse de 21,7 %.

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 trois ans et demi de l'attribution des permis de construire mais aussi de par la baisse de production de crédits accordés aux particuliers et la poursuite de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a eu de fortes conséquences défavorables sur les réservations de logements, notamment les logements collectifs puisqu'ils ne représentent que 86,0 % en valeur et 90,2 % en nombre du total de ces réservations, contre respectivement 88,8 % et 93,9 % au premier semestre 2022.

#### Maisons individuelles en village

Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 221 unités pour 49,2 millions d'euros contre 155 unités pour 44,9 millions d'euros au premier semestre 2022, soit une hausse de 4,3 millions d'euros en valeur et de 42,6 % en nombre. La hausse des réservations de maisons individuelles est due à la hausse des réservations en Régions, passant de 17,6 millions d'euros au premier semestre 2022 à 35,6 millions d'euros au premier semestre 2023 en valeur et de 84 maisons individuelles réservées au premier semestre 2022 contre 182 maisons individuelles réservées au 31 mai 2023 (soit une hausse de 116,7 %).

## Réservations par secteur opérationnel

Au 31 mai	2023			2022		
	Nombre de réservations net	Réservation en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)	Nombre de réservations net	Réservation en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)
<b>Île-de-France</b>	<b>397</b>	<b>138 211</b>	<b>348,1</b>	<b>716</b>	<b>230 087</b>	<b>321,4</b>
Logement	397	138 211	348,1	716	230 087	321,4
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Ouest</b>	<b>846</b>	<b>167 327</b>	<b>197,8</b>	<b>926</b>	<b>178 102</b>	<b>192,3</b>
Logement	846	167 327	197,8	926	177 818	192,0
Tertiaire	0	0	-	0	283	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Est</b>	<b>572</b>	<b>107 533</b>	<b>188,0</b>	<b>679</b>	<b>184 475</b>	<b>271,7</b>
Logement	572	107 533	188,0	679	184 475	271,7
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Agences Nationales</b>	<b>423</b>	<b>78 125</b>	<b>184,7</b>	<b>204</b>	<b>32 288</b>	<b>158,3</b>
Logement	423	78 125	184,7	204	32 288	158,3
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Immobilier d'entreprise et logistique<sup>(b)</sup></b>	<b>-3</b>	<b>25 150</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>28 200</b>	<b>0,0</b>
Logement	0	661	-	0	0	0,0
Tertiaire	-3	24 489	-	0	28 200	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>11 364</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
Logement	0	11 364	-	0	0	0,0
Tertiaire	0	0	-	0	0	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>2 235</b>	<b>527 709</b>	<b>236,1</b>	<b>2 525</b>	<b>653 153</b>	<b>258,7</b>
Logement	2 238	503 220	224,9	2 525	624 669	247,4
Tertiaire	-3	24 489	-	0	28 483	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

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

# 2 Rapport semestriel d'activité

## Indicateurs d'activité

Au cours du premier semestre 2023, 397 logements ont été réservés en Île-de-France pour 138,2 millions d'euros. Les réservations de logements en Île-de-France connaissent une baisse de 44,6 % en nombre et de 39,9 % en valeur. Le prix moyen des réservations augmente (+ 8,4 %), à 348,1 milliers d'euros en moyenne par logement contre 321,4 milliers d'euros au premier semestre 2022. Dans le même temps, les réservations de logements en Régions sont en hausse de 1,8 % en nombre et diminuent de 10,6 % en valeur. Elles s'établissent à 353,0 millions d'euros pour 1 841 logements réservés contre 394,9 millions d'euros pour 1 809 logements réservés au premier semestre 2022. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) affiche une baisse des réservations de logements en nombre de 15,8 % et de 41,7 % en valeur. Dans le même temps, l'Ouest connaît une baisse de ses réservations de logements en nombre de 8,6 % et un recul de 6,0 % en valeur.

La part de l'Île-de-France diminue et représente 44,6% de la contribution aux réservations de logements du groupe en volume par rapport au premier semestre 2022. Sur l'ensemble du premier semestre 2023, elle représente 17,7 % en nombre et 27,5 % en valeur des réservations de logements, à comparer à 28,4 % en nombre et 36,8 % en valeur au premier semestre 2022. En régions, l'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) contribue à hauteur de 25,6 % des réservations de logements du groupe en volume et 21,4 % en valeur contre 26,9 % en nombre et 29,5 % en valeur au premier semestre 2022. Dans le même temps, l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle et Serge Mas Promotion) contribue à hauteur de 37,8 % des réservations de logements du groupe en volume et 33,3 % en valeur contre 36,7 % en nombre et 28,5 % en valeur au premier semestre 2022.

### 2.2.1.1.2. Backlog (carnet de commandes)

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements en *backlog* par type de produits en Île-de-France et en Régions au cours du premier semestre 2023 et 2022 (du 1<sup>er</sup> décembre au 31 mai).

	Backlog en nombre de Maison individuelles				Backlog en nombre de Logements collectifs			
	S1 2023	%	S1 2022	%	S1 2023	%	S1 2022	%
Île-de-France	283	22,6 %	250	34,4 %	3 034	28,0 %	4 076	34,4 %
Régions	967	77,4 %	476	65,6 %	7 805	72,0 %	7 774	65,6 %
<b>Total</b>	<b>1 250</b>	<b>100 %</b>	<b>726</b>	<b>100 %</b>	<b>10 838</b>	<b>100 %</b>	<b>11 850</b>	<b>100 %</b>

Le *backlog* Logement s'élève à 12 088 unités, à comparer à 12 576 unités au 31 mai 2022, soit une baisse de 3,9 %. En valeur, il enregistre une baisse de 7,6 % par rapport à la même période de 2022, s'établissant à 2 148,9 millions d'euros (HT) contre

### 2.2.1.1.1.2. 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 24,5 millions d'euros TTC à comparer à 28,5 millions d'euros TTC sur la même période en 2022, soit une baisse de 14,0 %.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à l'étude environ 106 800 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 178 100 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Par ailleurs, 136 350 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux sont actuellement en construction ou en démarrage dans les prochains mois, ainsi que près de 21 400 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Enfin, il reste 20 300 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à signer.

## Logements collectifs

### (Appartement et Résidences gérées)

Le *backlog* Logements collectifs s'établit à 1 923,4 millions d'euros (HT), en baisse de 10,9 % par rapport à fin mai 2022 où il s'élevait à 2 157,6 millions d'euros. En nombre, il s'établit à 10 838 unités contre 11 850 unités au 31 mai 2022, soit une baisse de 8,5 %. Le *backlog* Logements collectifs de l'Île-de-France est en baisse de 25,6 % en nombre et de 26,1 % en valeur. Celui des Régions affiche une hausse de 0,4 % en nombre et un baisse de -0,4 % en valeur.

## Maisons individuelles en village

Le *backlog* Maisons individuelles en village s'élève à 225,5 millions d'euros pour 1 250 unités, contre 168,7 millions d'euros pour 726 unités au 31 mai 2022, soit une hausse de 72,2 % en nombre et de 33,7 % en valeur. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation plus marquée du *backlog* en Régions : 491 unités en *backlog* pour 65,0 millions d'euros entre 2022 et 2023.

## Backlog par secteur opérationnel

Au 31 mai	2023			2022		
	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)
<b>Île-de-France</b>	<b>3 183</b>	<b>681 883</b>	<b>214,2</b>	<b>3 890</b>	<b>842 989</b>	<b>216,7</b>
Logement	3 183	681 883	214,2	3 890	842 989	216,7
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	-	-	0	-	-
<b>Ouest</b>	<b>4 375</b>	<b>694 488</b>	<b>158,7</b>	<b>4 231</b>	<b>711 029</b>	<b>168,0</b>
Logement	4 375	684 367	156,4	4 231	688 456	162,7
Tertiaire	0	10 121	-	0	22 573	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Est</b>	<b>2 874</b>	<b>521 324</b>	<b>181,4</b>	<b>3 366</b>	<b>600 519</b>	<b>178,4</b>
Logement	2 874	520 356	181,1	3 366	594 196	176,5
Tertiaire	0	967	-	0	6 323	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-
<b>Agences Nationales</b>	<b>1 523</b>	<b>222 419</b>	<b>146,0</b>	<b>652</b>	<b>85 141</b>	<b>130,6</b>
Logement	1 523	222 419	146,0	652	85 141	130,6
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	-	-	0	-	-
<b>Immobilier d'entreprise et logistique <sup>(b)</sup></b>	<b>134</b>	<b>693 873</b>	<b>-</b>	<b>439</b>	<b>1 162 715</b>	<b>-</b>
Logement	134	39 868	297,5	436	115 532	265,0
Tertiaire	0	654 005	-	3	1 047 184	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	-	-	0	-	-
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>
Logement	0	-3	-	0	-3	-
Tertiaire	0	-	-	0	-	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	-	-	0	-	-
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>12 088</b>	<b>2 813 984</b>	<b>232,8</b>	<b>12 579</b>	<b>3 402 390</b>	<b>270,5</b>
Logement	12 088	2 148 891	177,8	12 576	2 326 312	185,0
Tertiaire	0	665 093	-	3	1 076 079	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	-	0	0	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

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

## 2 Rapport semestriel d'activité

### Indicateurs d'activité

Le *backlog* Logement de l'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) à la fin du premier semestre affiche une baisse de 23,3 % en nombre et de 24,7 % en valeur par rapport à celui du premier semestre 2022. Dans le même temps, le *backlog* Logement des Régions enregistre une hausse de 6,3 % en nombre et de 4,3 % en valeur. La part des Régions dans le *backlog* Logement s'établit à 72,6 % en nombre et 66,4 % en valeur au 31 mai 2023, contre 65,6 % en nombre et 58,8 % en valeur à fin mai 2022. L'Ouest représente 32,3 % en valeur contre 30,6 % à la même période de 2022. L'Est quant à lui, représente 24,3 % en valeur contre 25,8 % à fin mai 2022. L'Île-de-France quant à elle représente 26,3 % en nombre et 31,7 % en valeur du *backlog* Logement au 31 mai 2023 contre respectivement 30,9 % et 36,2 % au 31 mai 2022.

### 2.2.2. Réserve foncière

Au 31 mai 2023, l'ensemble des terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé (réserve foncière totale) s'élève à 2 464 918 m<sup>2</sup> représentant 34 759 lots. Le portefeuille foncier logement du groupe s'établit à 34 694 units représentant 2 075 530 m<sup>2</sup> soit plus de six années d'activité à venir contre 35 037 units au 31 mai 2022 pour un total d'environ 2 107 255 m<sup>2</sup> de projets susceptibles d'être développés. Le portefeuille de l'activité tertiaire (Bureau, logistique, locaux d'activité et commerce) permettant de de

développer plus d'une vingtaine d'opération pour une surface totale de 390 433 m<sup>2</sup> contre 462 366 m<sup>2</sup> à la même période de 2022.

Pour rappel, à 6 mois d'intervalle, Au 30 novembre 2022, la réserve Foncière totale) s'élevait à 2 547 218 m<sup>2</sup> représentait 34 085 lots. Le portefeuille foncier logement du groupe s'élevait à 34 009 lots. Le portefeuille foncier d'immobilier tertiaire, quant à lui, représente 464 332 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Situation du groupe

### 2.3.1. Commentaires sur les résultats

Les comptes consolidés du groupe arrêtés au 31 mai 2023 font apparaître un chiffre d'affaires total de 848,8 millions d'euros au premier semestre 2023 contre 574,4 millions au 31 mai 2022, en hausse de 47,8 %. La marge brute du groupe s'établit à 141,7 millions d'euros contre 99,6 millions d'euros au premier semestre 2022, soit une hausse de 42,3 % (soit +42,1 millions d'euros). Le résultat opérationnel s'établit à 67,7 millions d'euros, à

comparer à 42,8 millions d'euros au premier semestre 2022. Le résultat net de l'ensemble consolidé du premier semestre 2023 ressort à 46,0 millions d'euros (à comparer à 31,4 millions d'euros au premier semestre 2022). Enfin, le résultat net, part du groupe est stable et s'établit à 38,5 millions d'euros, à comparer à 22,7 millions d'euros au 31 mai 2022.

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Chiffre d'affaires	848 849	574 385
Coût des ventes	-707 188	-474 826
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>141 661</b>	<b>99 559</b>
Charges commerciales	-14 487	-9 366
Charges administratives	-30 386	-26 168
Charges techniques et service après-vente	-11 293	-11 996
Charges développement et programmes	-17 753	-9 229
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>67 742</b>	<b>42 800</b>
Charges financières	-11 181	-8 176
Produits financiers	3 763	1 241
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 417</b>	<b>-6 936</b>
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT</b>	<b>60 325</b>	<b>35 864</b>
Impôt sur les résultats	-14 944	-6 626
<b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>	<b>45 381</b>	<b>29 239</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises	633	2 205
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>46 014</b>	<b>31 444</b>
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	7 487	8 720
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>38 527</b>	<b>22 723</b>
Résultat de base par action <sup>(a)</sup>	1,82 €	1,07 €

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de la période considérée, soit 21 313 023 au 31 mai 2022 et 21 113 022 au 31 mai 2023.

### 2.3.2. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat opérationnel courant s'établit à 67,7 millions d'euros, à comparer à 42,8 millions d'euros au premier semestre 2022.

Les charges opérationnelles s'élèvent à 73,9 millions d'euros, représentant 8,7 % du chiffre d'affaires, contre 56,8 millions d'euros au premier semestre 2022 (9,9 % du chiffre d'affaires) :

- les charges commerciales s'établissent à 14,5 millions d'euros, soit 1,7 % du chiffre d'affaires, contre 1,6 % du chiffre d'affaires au premier semestre 2022 à 9,4 millions d'euros ;
- les charges administratives ressortent à 30,4 millions d'euros contre 26,2 millions d'euros au 31 mai 2022 ;
- les charges techniques et SAV s'établissent à 11,3 millions d'euros contre 12,0 millions d'euros au premier semestre 2022 ;
- les charges développement et programmes s'élèvent à 17,8 millions d'euros contre 9,2 millions d'euros au 31 mai 2022.

### 2.3.3. Autres produits et charges non courants - Résultats opérationnel

Néant.

## 2.3.4. Coût de l'endettement financier net - Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 7,4 millions d'euros, soit une augmentation de 0,5 million d'euros par rapport au 31 mai 2022 où il s'élevait à 6,9 millions d'euros. Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus est de 3,9 % contre 4,1 % au 31 mai 2022.

## 2.3.5. Résultat net de l'ensemble consolidé

Le groupe a enregistré une charge fiscale de 14,9 millions d'euros au premier semestre 2023 contre une charge fiscale de 6,6 millions d'euros au premier semestre 2022.

Les quotes-parts dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises s'élèvent à 0,6 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2023, contre 2,2 million d'euros au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Le résultat net de l'ensemble consolidé représente un profit de 46,0 millions d'euros, à comparer à 31,4 millions d'euros au premier semestre 2022.

## 2.3.6. Résultat net

Les intérêts des participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 7,5 millions d'euros au premier semestre 2023, en baisse de 1,2 million d'euros par rapport au premier semestre 2022.

Le résultat net, part du groupe représente un profit de 38,5 millions d'euros, à comparer à 22,7 millions d'euros au premier semestre 2022.

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

### 2.3.7.1. Décomposition par ligne de produits

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés, le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2023 et 2022 :

Au 31 mai (en milliers d'euros)	2023			2022		
	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	2 040	428 372	76 765	2 530	461 665	81 993
Maisons individuelles	107	32 612	7 117	80	19 893	3 386
<b>Total logement</b>	<b>2 147</b>	<b>460 984</b>	<b>83 882</b>	<b>2 610</b>	<b>481 558</b>	<b>85 379</b>
<b>Tertiaire</b>	<b>0</b>	<b>380 969</b>	<b>55 215</b>	<b>1</b>	<b>87 280</b>	<b>12 555</b>
Autres <sup>(a)</sup>	0	3 190	882	0	2 425	587
Résidences étudiantes exploitations	0	3 706	1 682	0	3 122	1 039
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 147</b>	<b>848 849</b>	<b>141 661</b>	<b>2 611</b>	<b>574 385</b>	<b>99 560</b>

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

## Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) est en baisse de 17,7 %, passant de 2 610 unités livrées au premier semestre 2022 à 2 147 unités livrées au premier semestre 2023. La part des collectifs s'élève à 95,0 % des logements livrés contre 96,9 % pour la même période de 2022.

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 848,8 millions d'euros au premier semestre 2023, en hausse de 47,8 % par rapport au premier semestre 2022 où il s'élevait à 574,4 millions d'euros. Cette hausse de 274,5 millions d'euros, provient principalement de l'activité tertiaire, qui s'élève à 293,7 millions d'euros comparé au 31 mai 2022. Elle est liée à la signature et la mise en oeuvre des contrats de l'opération de rénovation de la gare d'Austerlitz qui est intervenue en décembre 2022. Dans un contexte de situation économique dégradée et inflationniste, le chiffre d'affaires Logement du groupe a donc été défavorablement impacté par rapport au premier semestre 2022, avec un recul de 20,6 millions d'euros.

### Activité Logements collectifs

Le chiffre d'affaires des Logements collectifs s'élève à 428,4 millions d'euros contre 461,7 millions d'euros au premier semestre 2022, soit une baisse de 7,2 %. Il est réalisé à hauteur de 42,0 % en Île-de-France contre 32,2 % au premier semestre 2022. La part des collectifs dans le chiffre d'affaires total représente 50,5 % contre 80,4 % sur la même période de 2022. La baisse de 33,3 millions d'euros du chiffre d'affaires des collectifs est partagé entre une baisse de 64,6 millions d'euros de chiffre d'affaires des Régions et une hausse de 31,3 millions d'euros de chiffre d'affaires Île-de-France.

## Marge brute

La marge brute du groupe s'établit à 141,7 millions d'euros contre 99,6 millions d'euros au premier semestre 2022, soit une hausse de 42,3 % (+ 42,1 millions d'euros). Exprimée en pourcentage de chiffre d'affaires, elle s'établit à 16,7 % par rapport au premier semestre 2022 ou elle s'établissait à 17,3%.

### Activité Logements collectifs

L'activité Logements collectifs affiche une marge brute de 76,8 millions d'euros dont 37,3 millions d'euros de l'Île-de-France et 39,5 millions d'euros des Régions, à comparer à 82,0 millions d'euros au premier semestre 2022, dont 30,5 millions d'euros de l'Île-de-France et 51,5 millions d'euros des Régions. Son taux de marge brute s'établit à 17,9 % au 31 mai 2023 comparé à 17,8 % au 31 mai 2022.

### Activité Maisons individuelles en village

Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles s'établit à 32,6 millions d'euros contre 19,9 millions d'euros au premier semestre 2022, soit une augmentation de 12,7 millions d'euros (- 1,5 millions d'euros dans les Régions et + 14,2 millions d'euros en Île-de-France). L'Île-de-France représente 63,6 % de ce chiffre d'affaires, à comparer à 32,8 % pour la même période de 2022. La part des Maisons individuelles du chiffre d'affaires total du groupe s'établit à 3,8 % contre à 3,5 % au premier semestre 2022.

### Autres activités

Le chiffre d'affaires Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise, la Logistique et les commerces atteint 381,0 millions d'euros au premier semestre 2023. Le chiffre d'affaires bureaux connaît une forte hausse de 470,4 %, passant de 62,2 millions d'euros à 354,7 millions d'euros au premier semestre 2023. La Logistique connaît quant à elle une baisse de 35,9 % et a généré un chiffre d'affaires de 16,1 millions d'euros au premier semestre 2023 contre 25,1 millions d'euros durant la période comparable de 2022.

Le chiffre d'affaires des commerces atteint 10,2 millions d'euros au premier semestre 2023 alors qu'il n'a pas généré de revenus au premier semestre 2022. Le chiffre d'affaires des Autres activités (*Showroom*, terrains, Résidences étudiantes exploitations et lots à bâtir) s'établit à 6,9 millions d'euros au 31 mai 2023 contre 5,5 millions d'euros au premier semestre 2022.

### Activité Maisons individuelles en village

La marge brute de l'activité Maisons individuelles s'élève à 7,1 millions d'euros contre 3,4 millions d'euros pour la même période de 2022. La hausse est essentiellement due à l'Île-de-France pour 4,7 millions d'euros contre 1,1 million d'euros au 31 mai 2022. Le taux de marge brute de l'activité Maisons individuelles s'établit à 21,8 % au 31 mai 2023 comparé à 17,0 % au 31 mai 2022.

### Autres activités

La marge brute du Pôle Tertiaire atteint 55,2 millions d'euros au premier semestre 2023, en hausse de 42,7 millions d'euros sur un an d'intervalle. L'activité bureaux contribue à la marge brute du Pôle Tertiaire à hauteur de 47,9 millions d'euros sur le premier semestre 2023, la logistique contribue à hauteur de 6,3 millions d'euros et le solde, soit 1,0 millions d'euros, pour le commerce. La marge brute des autres activités (hors résidences gérées) s'élève à 0,9 million d'euros au 31 mai 2023 contre 0,6 million d'euros au premier semestre 2022.

## 2.3.9.2. Décomposition par secteur opérationnel

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés, le chiffre d'affaires et la marge brute par secteur géographique sur le premier semestre 2023 et 2022 :

Au 31 mai (en milliers d'euros)	2023			2022*		
	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute
<b>Île-de-France</b>	<b>762</b>	<b>183 146</b>	<b>39 327</b>	<b>709</b>	<b>152 202</b>	<b>31 375</b>
Logement	762	182 016	39 079	709	151 242	31 163
Tertiaire	0	0	0	-	-	1
Autres <sup>(a)</sup>	0	1 130	248	-	960	211
<b>Ouest</b>	<b>596</b>	<b>116 371</b>	<b>16 201</b>	<b>947</b>	<b>168 600</b>	<b>29 496</b>
Logement	596	112 523	16 213	947	158 554	27 069
Tertiaire	0	3 281	-144	-	9 543	2 296
Autres <sup>(a)</sup>	0	568	132	-	503	130
<b>Est</b>	<b>697</b>	<b>139 370</b>	<b>24 300</b>	<b>909</b>	<b>168 170</b>	<b>27 640</b>
Logement	697	135 534	23 512	909	164 056	26 013
Tertiaire	0	2 567	509	-	3 195	1 425
Autres <sup>(a)</sup>	0	1 269	279	-	920	202
<b>Agences nationales</b>	<b>15</b>	<b>2 622</b>	<b>568</b>	<b>23</b>	<b>3 616</b>	<b>470</b>
Logement	15	2 622	568	23	3 616	470
Tertiaire	0	0	0	-	-	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	0	-	-	-
<b>Immobilier d'entreprise et logistique <sup>(b)</sup></b>	<b>76</b>	<b>394 142</b>	<b>58 020</b>	<b>23</b>	<b>78 632</b>	<b>9 309</b>
Logement	76	18 821	2 970	22	4 090	477
Tertiaire	0	375 121	54 850	1	74 542	8 832
Autres <sup>(a)</sup>	0	200	200	-	-	-
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>9 493</b>	<b>1 563</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>231</b>
Logement	0	9 470	1 540	-	-	188
Tertiaire	0	0	0	-	-	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	23	23	-	43	43
<b>Résidences Etudiantes exploitations</b>	<b>0</b>	<b>3 706</b>	<b>1 682</b>	<b>-</b>	<b>3 122</b>	<b>1 039</b>
Logement	0	0	0	-	-	-
Tertiaire	0	0	0	-	-	-
Autres <sup>(a)</sup>	0	0	0	-	-	-
Gestion résidences exploitations	0	3 706	1 682	-	3 122	1 039
<b>TOTAL</b>	<b>2 147</b>	<b>848 849</b>	<b>141 661</b>	<b>2 611</b>	<b>574 385</b>	<b>99 560</b>
Logement	2 147	460 984	83 882	2 610	481 558	85 379
Tertiaire	0	380 969	55 215	1	87 280	12 555
Autres <sup>(a)</sup>	0	3 190	882	-	2 425	587
Gestion résidences exploitations	0	3 706	1 682	-	3 122	1 039

\* La répartition sectorielle a changé - données proforma 2022.

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

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

## 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 35,5 % des logements livrés sur l'ensemble du premier semestre 2023 contre 27,2 % au premier semestre 2022. Le groupe est particulièrement actif dans l'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) où il représente 32,5 % des livraisons. L'Ouest quant à lui (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle et Serge Mas Promotion), représente 27,8 % des livraisons.

## Chiffre d'affaires Logement

Le chiffre d'affaires Logement s'établit à 461,0 millions d'euros au premier semestre 2023 contre 481,6 millions d'euros au premier semestre 2022, en baisse de 4,3 %. La part des Régions dans le chiffre d'affaires Logement représente 56,4 % contre 67,7 % au premier semestre 2022.

L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) représente 39,5 % dans l'activité Logement du groupe. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) représente 29,4 % dans l'activité Logement du groupe et l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle et Serge Mas Promotion) contribue à hauteur de 24,4 % du chiffre d'affaires du pôle Logement.

La baisse de 20,6 millions d'euros du chiffre d'affaires Logement par rapport au premier semestre 2022 est due à une diminution de 66,1 millions d'euros du chiffre d'affaires total Logements en Régions contre une augmentation de 45,5 millions d'euros en Île-de-France.

## Marge brute Logement

Au 31 mai 2023, la marge brute du Pôle Logement s'élève à 83,9 millions d'euros contre 85,4 millions d'euros à la même période de 2022, soit une baisse de 1,8 %.

L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) contribue à hauteur de 46,6 % de la marge brute Logement réalisée par le groupe sur les six premiers mois de 2023 contre 36,5 % sur la même période de 2022. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon, Montpellier, Perpignan) représente 28,0 % et l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle et Serge Mas Promotion) contribue à hauteur de 19,3 % de la marge brute du pôle Logement.

La baisse d'1,5 millions d'euros de la marge brute Logement sur la période provient d'une diminution de la marge brute en Région de 11,9 millions d'euros et d'une augmentation de 10,4 millions d'euros en Île-de-France.

## 2.4. Liquidités et ressources en capital

### 2.4.1. Flux de trésorerie

La trésorerie du groupe à la clôture s'établit à 267,1 millions d'euros contre une trésorerie à l'ouverture de 100,1 millions d'euros au 30 novembre 2022. À un an d'intervalle, elle passe de 97,5 millions d'euros au 31 mai 2022 à 267,1 millions d'euros au 31 mai 2023, en hausse de 169,6 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Flux de trésorerie générés par l'activité	246 024	- 65 184
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	- 12 972	- 9 568
Cash-flow libre <sup>(1)</sup>	233 052	- 74 752
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 66 968	- 17 247
Variation de trésorerie	166 085	- 92 000
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE</b>	<b>100 998</b>	<b>189 460</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>267 082</b>	<b>97 460</b>

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

### Flux de trésorerie générés par l'activité

Les flux de trésorerie générés par l'activité au cours des six premiers mois de 2023 s'élèvent à 246,0 millions d'euros. Ils sont composés de 74,4 millions d'euros de capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, de 9,7 millions d'euros d'impôts payés et d'une baisse du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) pour 161,9 millions d'euros.

La variation des éléments du BFR d'exploitation (hors impôts courants) depuis le 30 novembre 2022 s'élève à 161,9 millions d'euros (voir note 3.6 « Détail de la variation du besoin en fonds de

La variation du BFR (brut) incluant les impôts courants au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'élève à 165,3 millions d'euros, passant d'un besoin en fonds de roulement de 190,0 millions d'euros au 30 novembre 2022 à 24,7 millions d'euros au 31 mai 2023;

roulement » dans les notes annexes aux comptes consolidés semestriels au 31 mai 2023) et s'analyse principalement comme suit :

- des stocks en recul de 4,2 millions d'euros ;
- une baisse des créances clients de 25,2 millions d'euros ;
- une diminution de 141,0 millions d'euros des dettes fournisseurs ;
- variation nette de + 8,5 millions d'euros des postes d'autres actifs et passifs d'exploitation.

<b>Besoin en Fonds de Roulement 30/11/2022</b>	<b>190 010</b>
<b>Variation de BFR du TFT</b>	<b>-161 908</b>
Impôt courant	-9 685
Variation de périmètre	3 188
Autres variations du BFR	3 083
<b>Besoin en Fonds de Roulement 31/05/2023</b>	<b>24 688</b>

### Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'établissent à - 13,0 millions d'euros au 31 mai 2023 dont :

- - 2,6 millions d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (nettes de cessions) ;
- - 0,06 million d'euros d'acquisitions d'actifs financiers (nettes de cessions) ;
- - 10,5 millions d'euros liés aux flux avec les entreprises associées et co-entreprises.
- + 0,1 million d'euros d'acquisitions sur variation de périmètre ;

Ces opérations liées à l'exploitation et à l'investissement se traduisent par un cash-flow disponible positif de 233,1 millions d'euros généré au 31 mai 2023.

### Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 67,0 millions d'euros. Ils sont constitués principalement par :

- les dividendes versés aux minoritaires pour - 5,1 millions d'euros ;
- les dividendes versés aux actionnaires de la société mère pour un montant de -49,5 millions d'euros ;
- le rachat d'actions propres net des reventes pour un montant de près de - 0,6 millions d'euros ;
- la variation de la dette financière brute pour - 3,0 millions d'euros, essentiellement dû à la variation des intérêts courus sur les emprunts obligataires ;
- les intérêts financiers nets versés pour - 7,6 millions d'euros.
- - 1,2 millions d'euros d'acquisitions sur les nouveaux emprunts souscrits ;

## 2.4.2. Situation de l'endettement

### Endettement financier brut

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

Il se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023			30 novembre 2022
	Courant	Non courant	Total	Total
Ligne de crédit syndiqué – Crédit Senior			-	-
Emprunt obligataire	50 000	100 000	150 000	150 000
Intérêts courus	16		16	2 322
Autres emprunts		13 140	13 140	13 202
Facilités de crédit utilisées	2 655		2 655	3 889
Dettes de loyers IFRS 16	7 079	34 713	41 792	41 765
Dettes de loyers IFRS 16 – Intérêts échus non payés	208		208	136
Frais d'émission d'emprunt	- 352	- 37	- 389	- 581
Dettes financières sur Put minoritaires		3 614	3 614	3 560
Juste valeur des dérivés			-	-
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>59 606</b>	<b>151 430</b>	<b>211 035</b>	<b>214 293</b>

# 2 Rapport semestriel d'activité

## Liquidités et ressources en capital

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

Ratios à chaque fin de semestre	Seuil au 31 mai 2023	Ratio à date *
Ratio de levier financier <sup>(a)</sup>	< ou = 3,0	-0,85
Ratio d'Endettement <sup>(b)</sup>	< ou = 2,5	-0,29

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

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

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

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

\* Ces ratios cesseront de s'appliquer à compter de l'obtention par la société d'une notation d'au moins BBB- par Standard & Poor's et/ou de Baa3 par Moody's et/ou BBB- par Fitch. Au cours de l'exercice 2022, L'agence de notation internationale Fitch a attribué à Kaufman & Broad S.A. une notation Investment Grade BBB- avec perspectives stables. Fitch évoque notamment le solide modèle économique de Kaufman & Broad et son niveau élevé de Cash-Flow, favorisé par un besoin en fonds de roulement limité dans le cycle des projets. Kaufman & Broad est à ce jour le seul pur promoteur d'Europe continentale à bénéficier d'une notation Investment Grade. Cette note illustre la solidité de la structure financière du groupe, son efficacité opérationnelle et sa stratégie d'investissements maîtrisée dans les résidences gérées)

### Le Crédit Syndiqué 2019

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

Ratio à chaque fin de semestre	Seuil au 31 mai 2023	Ratio à date
Ratio de levier financier <sup>(a)</sup>	< ou = 3,0	-0,85
Ratio d'endettement <sup>(b)</sup>	< ou = 2,0	-0,32

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

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

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

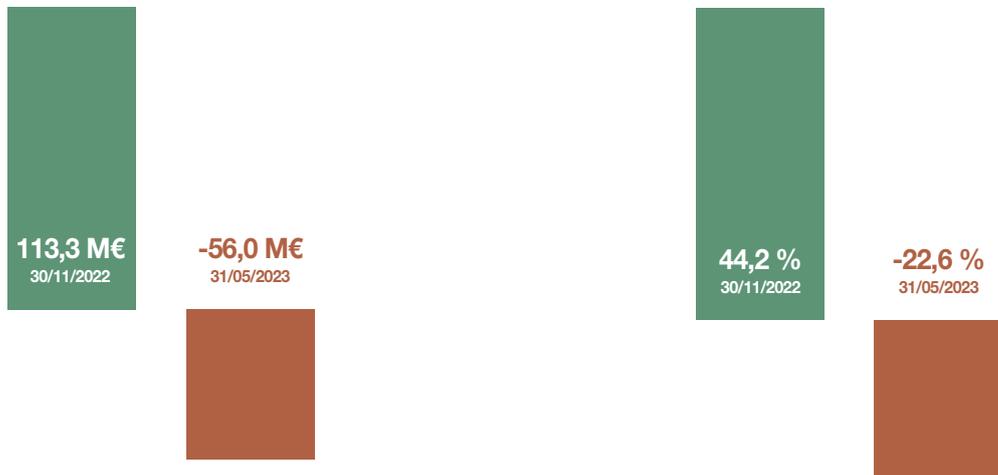
- (1) capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2016 + résultat consolidé cumulé du 1<sup>er</sup> décembre 2016 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1<sup>er</sup> décembre 2016 à la fin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

### 2.4.2.2. Évolution de l'endettement financier net

#### Endettement financier net

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

#### Gearing



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

Au 31 mai 2023, il fait apparaître une trésorerie nette de -101,7 millions d'euros (hors dettes de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid) et est en baisse de 169,5 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2022, où il fait ressortir une dette financière nette de 67,9 millions d'euros. En prenant en compte les 41,8 millions d'euros de dettes de loyers IFRS 16 ainsi que les 3,6 millions d'euros de Put Neoresid, il s'établit à -56,0 millions d'euros à fin mai 2023 à comparer à un endettement financier net du groupe de 113,3 millions d'euros au 30 novembre 2022.

Le *gearing* (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à -22,6 % au 31 mai 2023 contre -44,2 % au 30 novembre 2022.

### 2.4.2.3. Principaux éléments de variation de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)

<b>Endettement financier brut au 30 novembre 2022</b>	<b>214 293</b>
Intérêts courus	-2 306
Frais d'émission	192
Variation des facilités de crédit	-1 234
Dettes de loyers IFRS 16	28
Dette financière sur Put minoritaires	53
Autres variations	10
<b>Endettement financier brut au 31 mai 2023</b>	<b>211 035</b>
<b>Variation de l'endettement financier brut au 31 mai 2023</b>	<b>3 258</b>

L'endettement financier brut du groupe enregistre une variation entre le 31 mai 2023 et 30 novembre 2022 de -3,3 millions d'euros.

## 2 Rapport semestriel d'activité

### Liquidités et ressources en capital

Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe au 31 mai 2023 depuis la clôture de l'exercice 2022 et l'évolution de la maturité de sa dette :

(en millions d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
Capitaux propres	248,1	257,8
<b>Dettes financières*</b>	<b>211,0</b>	<b>214,3</b>
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	52,5	5,9
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	116,7	166,6
dont dette de loyers IFRS 16	41,8	41,8
<b>Maturité <sup>(1)</sup></b>	<b>2,1 ans</b>	<b>2,6 ans</b>
* dont :		
Frais d'émission d'emprunt	(0,4)	(0,6)
Autres emprunts / Facilités de crédit utilisées	16,0	19,6
Put Neoresid	3,6	3,5
Dette de loyers IFRS 16	41,8	41,8
Emprunt obligataire	150,0	150,0
RCF	-	-

(1) hors Dette foncière et Put Neoresid

#### 2.4.2.3.1. Contrats Swaps – couvertures de risque de taux d'intérêt

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

Suite au refinancement de la dette senior de 2016 par le Contrat de Crédit Syndiqué, signé le 30 janvier 2019, sous forme d'une ligne de crédit revolving (RCF) de 250 millions d'euros, il a été décidé de mettre fin à ce contrat de couverture compte tenu de la faible exposition du groupe aux variations de taux (Bonds 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 2023).

## 2.5. Perspectives d'avenir

### 2.5.1. Risques et incertitudes

Les risques encourus par le groupe et susceptibles d'avoir des conséquences significativement défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives sont décrits dans le document d'enregistrement universel 2022 déposé le 31 mars 2023 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.23-0210 (le « document d'enregistrement universel ») et disponible sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Kaufman & Broad ([www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)). La nature et le niveau des facteurs de risques décrits dans le document d'enregistrement universel n'ont pas évolué de manière significative au cours du second trimestre, sous réserve des mises à jour et précisions suivantes :

#### 2.5.1.1. Risques liés à la conjoncture économique

Le contexte économique mondial et national au premier semestre 2023 présente un mélange de risques et d'opportunités pour le secteur immobilier en France. Les publications récentes du FMI, de l'INSEE, de la Banque de France, de l'OCDE et de l'Observatoire du Crédit Logement mettent en évidence plusieurs facteurs d'incertitude qui pourraient avoir des implications significatives sur ce secteur.

Après une année 2022, où les tensions sur les prix énergétiques et des matières premières ont provoqué une forte inflation, qui a atteint 5,9 % en moyenne annuelle (voire 7,0 % en glissement annuel au dernier trimestre), en 2023, l'inflation en France commencerait à se replier. Les tensions sur les prix des matières premières y compris agricoles se sont fortement atténuées au cours des derniers mois et cette détente se pourrait se poursuivre. Dans ce contexte, l'inflation connaîtrait un net reflux grâce à l'impact progressif du resserrement de la politique monétaire et malgré le choc de prélèvement extérieur qui continue à peser sur les ménages et les entreprises françaises, la croissance économique en France devrait rester légèrement positive en 2023 après le net ralentissement de 2022.

Le marché de l'immobilier neuf en France dans lequel le groupe opère demeure fortement influencé par le contexte économique général dans lequel il s'inscrit. L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques, tels que la croissance économique, le niveau des taux d'intérêt, ainsi que, pour le logement neuf, le taux de chômage et la confiance des ménages sont autant de variables pouvant influencer l'activité de promotion immobilière.

##### Marché immobilier en retournement

Le marché immobilier montre des signes annonciateurs d'un retournement de conjoncture, dont les prémices sont apparues avant le déclenchement de la pandémie du COVID 19 et que celle-ci a masqué, notamment par les politiques de soutien gouvernemental puis a été amplifiées par le conflit Russo-Ukrainien de décembre 2021. La dégradation des conditions d'accès au crédit pour les ménages, en raison notamment de l'augmentation des taux d'intérêt et de la politique de resserrement du crédit de la Banque de France, se traduit par une baisse accentuée de la demande de logements neufs dans un marché en tension en raison de la pénurie d'offre de logement. Le nombre de permis de construire obtenus (hors logements individuels purs) au cours des six premiers mois de 2023 a ainsi diminué d'environ 26 % par rapport à la même période de l'année précédente. La commercialisation de logement sont en recul de 41,8 % au 1er trimestre 2023 comparé à la même période de 2022 (source: *ECLN T1 2023 - Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires*) et serait en recul de plus de 42 % sur les cinq premiers mois de 2023 (source *ADEQUATION*).

#### Risques et incertitudes

##### Hausse des taux d'intérêt

Les taux directeurs des banques centrales ont augmenté de 2 points de pourcentage depuis 2022, ce qui a entraîné une hausse des taux d'emprunt immobilier, avec un taux d'intérêt moyen qui a augmenté de 1,2 points de pourcentage au cours des 12 derniers mois. Les crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, taux d'intérêt annuel, ont plus que doublé entre mai 2022 et mai 2023 (x2,3) passant de 1,26 % à 2,89 % durant la période. Cette hausse si elle devait se poursuivre à l'avenir, pourrait compliquer l'accès au financement pour les projets immobiliers, particulièrement pour les petits et moyens promoteurs ; Mais aussi l'accession à la propriété pour les acquéreurs de résidences principales comme pour les investisseurs particuliers (Dispositif Pinel +, entre-autres).

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

Selon l'OCDE, les conditions financières dans la zone euro se durcissent, notamment associé à la restriction des conditions d'octroi des prêts, entraînant une diminution de la production de crédit. Selon les données de la Banque de France et l'Observatoire du Crédit, les crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers résidents, sont en baisse de 45,5% entre mai 2022 et mai 2023, passant de 22,2 milliards d'euros à 12,1 milliards d'euros à fin mai 2023.

##### Inflation

En 2022, les tensions sur les prix de l'énergie et des autres matières premières importées, provoquées entre autre par la guerre en Ukraine, ont entraîné un choc de prélèvement extérieur sur l'économie française, mais surtout l'inflation a fortement pèse sur le pouvoir d'achat des ménages. La détérioration induite cette hausse du prix des échanges a engendré un coût d'environ 1,4 % du PIB en 2022 par rapport à 2021, et s'est matérialisée par une importante inflation ; avec une répercussion fortement défavorable sur le revenu réel pour les ménages et les entreprises. Cette tension inflationniste pourrait se réduire en 2023 à mesure que les tensions sur les prix d'importation s'atténueraient du fait notamment de la détente des prix de l'énergie, pour s'établir autour de 0,5 % du PIB en comparaison à 2021 (situation plus normale). De plus, l'augmentation des salaires de ses derniers mois pourrait entraîner une hausse de l'inflation, ce qui pourrait à son tour affecter le pouvoir d'achat des ménages et pourrait freiner la demande de logements (en raison du plafond de taux d'effort).

##### Affaiblissement du marché du travail

Au quatrième trimestre 2022, la progression de l'emploi salarié privé a déjà marqué le pas. Les créations nettes d'emplois ont été de 44 400 entre fin septembre et fin décembre, alors qu'elles étaient encore de 87 500 entre fin juin et fin septembre. L'emploi salarié marchand continuerait de fléchir en 2023 et 2024, sous les effets du ralentissement de l'activité et d'un rétablissement modéré des gains de productivité des entreprises. Un affaiblissement du marché du travail semble donc se faire jour, avec un taux de chômage qui est remonté à 9,3% au premier semestre 2023, en raison du net ralentissement de la croissance et du rétablissement de la productivité, et ne devrait repartir à la baisse qu'au cours de 2025. Cette situation pourrait freiner jusque-là l'investissement résidentiel en réduisant la capacité d'emprunt des ménages.

### Tensions géopolitiques

La crise ukrainienne a provoqué des perturbations sur les marchés de l'énergie et des coûts de matières premières, ce qui a indirectement affecter le secteur de l'immobilier en France, par la hausse des coûts des matériaux de construction (+ 4,7% en 2023) et mais également générée des ruptures d'approvisionnement ralentissant ainsi le déroulement de certains chantiers. Cette instabilité géopolitique, s'il elle devait se dégrader, pourrait de nouveau impacter défavorablement le marché du logement en France.

### Changement climatique

Les conditions climatiques qui se font jours depuis plusieurs mois en Europe pourrait induire un renforcement plus rapide des politiques environnementales, notamment en imposant de nouvelles normes d'efficacité énergétique pour les bâtiments. Le coût moyen de la construction d'un logement respectant les normes RT2020 est 10% plus élevé que celui d'un logement répondant aux normes précédentes (RT2012), ce qui pourrait affecter la rentabilité des projets que les promoteurs ne pourraient être en mesure de répercuter sur leurs acheteurs.

### Dette publique

Le déficit budgétaire en France est estimé à 8,2% du PIB en 2023, et la dette publique dépasse désormais 120% du PIB. Ces facteurs pourraient limiter la capacité du gouvernement à soutenir le secteur de l'immobilier, notamment par le biais de mesures fiscales incitatives.

### Repli de l'investissement des ménages

Selon la Banque de France, l'investissement des ménages a commencé à se replier, avec une baisse de 0,5% au premier trimestre 2023. Cela pourrait entraîner une baisse de la demande de logements neufs de l'immobilier résidentiel notamment par la raréfaction ds investisseurs individuels.

### Opportunités

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

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

- L'accroissement de la population serait, selon l'INSEE basée sur un scénario, dit « central », de +6,8 millions d'habitants à cet horizon, ce qui amènerait la population française de 67,8 millions (fin 2021) à près de 74 millions d'habitants d'ici à 2060 ;
- Les évolutions sociologiques, notamment avec la poursuite du phénomène de décohabitation et la persistance de période de célibat ; c'est à dire que de vivre célibataire (ne pas ou ne plus être en couple). Une poursuite du phénomène de concentration de la population dans les principales agglomérations au détriment des zones rurales

#### Investissements en France par le plan "Next Generation EU"

Dans le cadre du plan de relance européen "Next Generation EU", la France recevra 37,5 milliards d'euros de subventions, dont une part importante est destinée à la transition écologique. Cela devrait stimuler l'investissement dans la rénovation et l'isolation des logements, accroissant ainsi la demande pour des logements neufs respectant les normes environnementales et énergétiques les plus récentes. A titre d'exemple, la rénovation thermique de 500 000 logements par an est l'un des objectifs fixés par le gouvernement.

### Transition énergétique

Une adaptation du parc immobilier existant rendu nécessaire par les contraintes climatiques et les normes environnementales plus contraignantes. Avec le plan de sobriété énergétique visant une baisse de 10% de la consommation d'énergie d'ici 2024, la demande pour des logements à haute performance énergétique devrait croître. Kaufman & Broad, ayant une expertise reconnue dans la construction de logements basse consommation (certification BBC-Effinergie), est en position favorable pour répondre à cette demande. A titre illustratif, 85% des logements que le groupe a livré en 2022 respectaient les normes RT 2020, bien au-dessus de la moyenne nationale de 65%.

### Réforme des retraites

La réforme des retraites pourrait accroître le nombre d'actifs et donc potentiellement stimuler la demande de logements. Selon l'INSEE, l'impact de la réforme sur le nombre d'actifs pourrait se traduire par une augmentation de 2% de la demande de logements à l'horizon 2025.

### Épargne des ménages

La crise sanitaire a conduit à une accumulation d'épargne par les ménages français, qui ont épargné environ 200 milliards d'euros en 2020 et 2021 selon la Banque de France. Si une partie de cette épargne est réorientée vers l'investissement immobilier, cela pourrait soutenir la demande de logements neufs et d'immobilier d'entreprise.

### Dynamisme de l'investissement des entreprises :

Malgré le contexte économique difficile, l'investissement des entreprises reste dynamique. D'après l'INSEE, l'investissement des entreprises devrait rebondir de 10% au-dessus de son niveau pré-Covid d'ici fin 2025. Cela pourrait soutenir le marché de l'immobilier d'entreprise, qui représente environ 20% du chiffre d'affaires du groupe.

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

## 2.5.1.2. 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.

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

### 2.5.1.3. risques liés aux dispositifs fiscaux pouvant affecter le marché du logement neuf et à l'évolution de la réglementation fiscale

De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédé depuis la fin des années 1990, qui ont eu selon leurs modalités d'application plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements neufs (voir section 1.3.1.1. « Mesures d'incitation fiscale ») du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la société. Comme l'ensemble de ses concurrents, Kaufman & Broad bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers. La durée d'application des mesures en vigueur à ce jour est limitée dans le temps.

#### Fin du dispositif d'investissement locatif Pinel

Mis en place en 2014 en soutien au secteur de la construction et dans le but de créer une offre de logements locatifs large, il ne sera plus possible d'utiliser ce dispositif d'investissement locatif après le 31 décembre 2024.

Le dispositif de défiscalisation Pinel s'adresse aux ménages qui investissent dans un logement neuf ou à réhabiliter vide pour le louer dans certaines conditions : pratiquer des loyers (charges comprises) plafonnés définis par l'État, louer leur logement au moins 6 ans, et jusqu'à 12 ans, à des locataires ne dépassant pas certains plafonds de revenus déterminés chaque année par l'État selon la zone géographique du logement et la composition du foyer fiscal du locataire, et investir dans un logement de cette façon dans des zones dites "tendues" en matière de logement (voir section 1.3.1.1.2. « Le dispositif Pinel + à compter du 1er janvier 2023 ») du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la société.

Depuis le début de l'année, le dispositif Pinel concerne les ménages qui achètent et louent un logement qui répond à certaines conditions en matière de performance énergétique et environnementale. Ces logements doivent ainsi respecter la réglementation environnementale RE2020 définie par la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui insiste en particulier sur leur performance d'isolation et leur consommation énergétique, ou justifier d'un diagnostic de performance énergétique de classe A pour ceux dont l'acquisition ou la construction interviendra en 2024.

Enfin, le Pinel +, entré en vigueur début 2023, pose aussi des critères de qualité et de confort en matière de surface habitable et d'espaces extérieurs notamment pour être éligibles à une réduction d'impôt.

## 2.5.2. Perspectives

L'année 2023 se présente comme une période d'ajustement des paramètres du marché du logement du fait de la hausse très rapide des taux constatée sur les douze derniers mois, qui se traduit par une baisse du volume des réservations à court terme. Pour autant, la demande structurellement non satisfaite continue de s'accumuler, alimentée par les fondamentaux démographiques et sociologiques. S'y ajoutent les conséquences de la transition énergétique sur la réduction programmée du parc de logements de moindre qualité thermique.

Dans ce contexte, Kaufman & Broad s'appuie sur sa capacité à adapter son offre aux nouvelles conditions de marché, sa très grande solidité bilancielle ainsi que sur le niveau élevé de son Backlog et de son portefeuille foncier pour traverser la période à venir et, au-delà, tirer pleinement parti de la reprise dans un marché assaini.

Au total, sur le premier semestre 2023, Kaufman & Broad a su préserver ses équilibres financiers de court terme avec un résultat net positif de 38,5 millions d'euros (en augmentation par rapport au premier semestre 2022), une trésorerie nette positive de 101,7 millions d'euros (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) et une capacité

Le gouvernement a officialisé la fin à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 du dispositif Pinel, destiné à développer le parc de logements locatifs et à soutenir le secteur immobilier, justifiant cet abandon par le fait qu'il était jugé peu efficace au regard du coût pour l'État en raison des réductions d'impôt accordées, et qu'ils constitueraient un manque à gagner au moment où le gouvernement cherche à faire des économies dans les dépenses publiques

Bien que la société est d'ores et déjà, pris des mesures pour redéployer son offre et ses efforts commerciaux à destination des investisseurs institutionnels et des blocs, la substitution de nouvelles mesures moins favorables à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitution, leur remise en cause tout comme la suppression ou la modification de certains avantages en faveur de l'acquisition de logements neufs, l'investissement locatif ou en faveur de l'accession à la propriété pourrait avoir un effet défavorable significatif sur le marché de l'immobilier et notamment sur les volumes de ventes ou sur les prix de logements neufs et donc affecter défavorablement l'activité et/ou la rentabilité de la société. Ces dispositifs fiscaux pourraient être modifiés, voir remis en cause, suite à des évolutions législatives ou réglementaires ou bien de changement de majorité parlementaire.

### 2.5.1.4. Risques liés aux circonstances climatiques

Les circonstances climatiques, en dehors des catastrophes naturelles dont le caractère exceptionnel rend le risque imprévisible, et les autres facteurs liés à l'environnement peuvent également porter préjudice à l'activité de construction de logements ou de bureaux du groupe. Par exemple, à la date du présent document, les conditions estivales de canicules particulièrement élevées pourraient à l'avenir compliquer la réalisation et l'organisation des chantiers durant plusieurs jours (voire plusieurs semaines), risqueraient d'entraîner des retards de livraison ayant une incidence sur la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge du groupe. Les changements climatiques pourraient conduire à une augmentation du nombre d'événements météorologiques extrêmes et ainsi amplifier le degré d'occurrence et l'impact des événements décrits ci-dessus, notamment en raison de leurs fréquences, de leurs ampleurs, de leurs durées et du caractère peu prévisibles (voir au chapitre 5.1.3.2. « L'atténuation du dérèglement climatique » de la « Déclaration de performance extra-financière : responsabilité sociale, environnementale et sociétale de Kaufman & Broad » à la section 5.1. du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la société).

financière de 517,1 millions d'euros, tout en maintenant une forte dynamique de préparation de l'avenir avec portefeuille foncier (réserve foncière Logement) représentant un volume de 34 694 lots, soit environ 8,5 milliards d'euros TTC d'activité potentielle.

L'ensemble de ces éléments conduisent le groupe à préciser les perspectives annoncées en début d'année 2023 sur l'ensemble de l'exercice :

- le résultat net part du groupe devrait progresser d'environ 20 %,
- le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être de l'ordre de 8 %,
- le chiffre d'affaires devrait croître de 6 à 10%,
- la trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et Put Neoresid) devrait s'établir autour de 50 millions d'euros. »

Ces perspectives reposent 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.

## 2 Rapport semestriel d'activité

Informations complémentaires

### 2.5.3. Événements postérieurs à la clôture

#### 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 11<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 4 mai 2023, Kaufman & Broad SA a renouvelé en

date du 13 juillet 2023, 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 7,71% 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.

### 2.6. Informations complémentaires

<i>Maisons individuelles en village</i>	S1 2023	S1 2022
Réservations nettes (en unités) <sup>(a)</sup>	221	155
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	49 169	44 875
Backlog(en milliers d'euros – HT)	225 506	168 681
Backlog(en mois d'activité) <sup>(b)</sup>	30,4	47,8
Livraisons (en LEU) <sup>(c)</sup>	107	80

<i>Collectifs</i>	S1 2023	S1 2022
Réservations nettes (en unités) <sup>(a)</sup>	2 017	2 370
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	454 051	579 795
Backlog (en milliers d'euros – HT)	1 923 385	2 157 630
Backlog (en mois d'activité) <sup>(b)</sup>	22,1	25,2
Livraisons (en LEU) <sup>(c)</sup>	2 040	2 530

<i>Logements</i>	S1 2023	S1 2022
Offre commerciale fin de période logements (en nombre)	2 618	2 265

<i>Tertiaire</i>	S1 2023	S1 2022
Réservations nettes (en m <sup>2</sup> )	10 932	21 554
Réservations nettes (en milliers d'euros – TTC)	24 489	28 483
Backlog (en milliers d'euros – HT)	665 093	1 076 079

(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.

### 2.7. Informations sur les parties liées

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

liées) », paragraphe « Termes et conditions des transactions avec les parties liées » et 8.9 IV.2 c) « Engagements autorisés en application de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce » du Document d'Enregistrement Universel 2022 de Kaufman & Broad), les relations avec les parties liées, y compris les modalités de rémunération des dirigeants, sont restées comparables à celles de l'exercice 2022 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 2023

<b>3.1 Comptes consolidés au 31 mai 2023</b>	<b>38</b>
3.1.1 État du résultat global consolidé	38
3.1.2 État de la situation financière consolidée	40
3.1.3 État des flux de trésorerie	41
3.1.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés	42
3.1.5 Notes annexes aux états financiers	43

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## 3.1. Comptes consolidés au 31 mai 2023

### 3.1.1. État du résultat global consolidé

#### Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31 mai 2023	31 mai 2022
Chiffre d'affaires	3.2	848 849	574 385
Coût des ventes		-707 188	-474 826
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>3.2</b>	<b>141 661</b>	<b>99 559</b>
Charges commerciales	3.3	-14 487	-9 366
Charges administratives	3.3	-30 386	-26 168
Charges techniques et service après-vente	3.3	-11 293	-11 996
Charges développement et programmes	3.3	-17 753	-9 229
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>67 742</b>	<b>42 800</b>
Charges financières		-11 181	-8 176
Produits financiers		3 763	1 241
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>6.3</b>	<b>-7 417</b>	<b>-6 936</b>
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT</b>		<b>60 325</b>	<b>35 864</b>
Impôt sur les résultats	9	-14 944	- 6 626
<b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>		<b>45 381</b>	<b>29 239</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises		633	2 205
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>46 014</b>	<b>31 444</b>
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	7 487	8 720
Résultat net - part du groupe		38 527	22 723
Nombre d'actions moyen de base	7.2	21 014 646	20 893 236
Résultat de base par action <sup>(a)</sup>	7.2	1,83 €	1,09 €
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>7.2</b>	<b>1,81 €</b>	<b>1,08 €</b>

(a) Résultat par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions

## Résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2023	31 mai 2022
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>46 014</b>	<b>31 444</b>
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	-136	
Effet d'impôt sur Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	35	-36
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT</b>	<b>-101</b>	<b>-36</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>45 913</b>	<b>31 408</b>
Part du groupe	38 426	22 688
Participations ne donnant pas le contrôle	7 487	8 720

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## 3.1.2. État de la situation financière consolidée

### Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2023	30 nov. 2022
Goodwill	5.1	68 661	68 661
Autres immobilisations incorporelles	5.2	91 930	91 899
Droits d'utilisation	5.3	37 926	40 196
Immeubles de placement	5.4	19 940	19 876
Immobilisations corporelles	5.5	10 263	11 070
Entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	23 051	14 310
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	7 610	7 549
Impôt différé actif	9	4 281	4 281
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>263 662</b>	<b>257 841</b>
Stocks nouveaux projets	3.4	74 327	93 000
Stocks programmes en cours	3.4	372 280	354 134
Créances clients	3.5	486 290	511 534
Autres créances	3.5	180 086	188 694
État impôt courant	9	1 312	4 863
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.3	267 082	100 998
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 381 378</b>	<b>1 253 223</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 645 040</b>	<b>1 511 064</b>

### Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2023	30 nov. 2022
Capital social		5 489	5 619
Réserves consolidées		251 528	277 280
Autres réserves		-13 263	-11 905
Actions propres	7.1.4	-12 558	-29 327
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>231 196</b>	<b>241 667</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	16 939	14 683
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>248 135</b>	<b>256 350</b>
Provisions pour indemnités de fin de carrière	4.2	5 767	5 479
Provisions pour risques et charges non courantes	8.1	24 607	25 886
Emprunts et autres passifs financiers non courants	6.1.2	113 103	163 007
Dettes locatives long terme	6.1.2	34 713	36 254
Dettes Put minoritaires	6.1.2	3 614	3 560
Impôts différés	9	65 116	45 363
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>246 919</b>	<b>279 549</b>
Provisions pour risques et charges courantes	8.1	772	1 477
Emprunts et autres passifs financiers courants	6.1.2	52 319	5 825
Dettes locatives court terme	6.1.2	7 287	5 647
Fournisseurs	6.1.1	985 566	842 064
Autres dettes	6.1.1	103 239	119 643
État impôt courant	9	803	509
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 149 986</b>	<b>975 165</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 645 040</b>	<b>1 511 064</b>

## 3.1.3. État des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2023	31 mai 2022
Résultat net consolidé		46 014	31 444
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		-633	-2 205
Produits et charges calculés	3.3	6 689	5 842
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>52 070</b>	<b>35 081</b>
Résultat financier	6.3	7 417	6 936
Charge (produit) d'impôt	9	14 944	6 626
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>74 431</b>	<b>48 642</b>
Impôt (payé)/reçu		9 685	-22 921
Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation	3.6	161 908	-90 906
<b>FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)</b>		<b>246 024</b>	<b>-65 184</b>
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	5	-2 540	-10 784
Acquisitions d'actifs corporels destinés aux immeubles de placements	5	-64	
Variation nette des actifs financiers		-61	-249
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	-10 493	896
Acquisitions de participations	7.1.6		-302
Entrées de trésorerie sur changement de méthode d'intégration		187	870
Cessions de participations			
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>		<b>-12 972</b>	<b>-9 568</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE (1)</b>		<b>233 052</b>	<b>-74 752</b>
Opérations de financement			
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	-5 069	-4 722
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	0	-591
Acquisition d'actions propres	7.1.4	-5 077	-14 883
Cession d'actions propres	7.1.4	4 421	4 054
Augmentation de capital	7.1.1	0	0
Utilisations d'emprunts	6.1.3	0	12 428
Remboursements d'emprunts	6.1.3	-1 160	
Remboursement dette de loyers	6.1.3	-2 990	-4 861
Distributions aux actionnaires	7.1.3	-49 510	
Intérêts financiers nets versés		-7 584	-8 673
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>-66 968</b>	<b>-17 247</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)</b>		<b>166 084</b>	<b>-92 000</b>
Trésorerie à l'ouverture		100 998	189 460
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>		<b>267 082</b>	<b>97 460</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>166 085</b>	<b>-92 000</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>6.1.3</b>	<b>267 082</b>	<b>97 460</b>

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## 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
<b>30 NOVEMBRE 2021</b>	<b>21 713 023</b>	<b>5 645</b>	<b>285 041</b>	<b>-13 146</b>	<b>-22 400</b>	<b>255 140</b>	<b>12 566</b>	<b>267 706</b>
Autres éléments du résultat global						0		0
Résultat net au 31 mai 2022			22 723			22 723	8 720	31 443
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 723</b>			<b>22 723</b>	<b>8 720</b>	<b>31 443</b>
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
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES</b>	<b>-400 000</b>	<b>-104</b>	<b>-58 475</b>	<b>-1 001</b>	<b>5 538</b>	<b>-54 042</b>	<b>-5 150</b>	<b>-59 192</b>
<b>31 MAI 2022</b>	<b>21 313 023</b>	<b>5 541</b>	<b>249 289</b>	<b>-14 147</b>	<b>-16 862</b>	<b>223 821</b>	<b>16 137</b>	<b>239 958</b>
<b>30 NOVEMBRE 2022</b>	<b>21 613 022</b>	<b>5 619</b>	<b>277 280</b>	<b>-11 905</b>	<b>-29 327</b>	<b>241 667</b>	<b>14 683</b>	<b>256 350</b>
Autres éléments du résultat global				-101		-101		-101
Résultat net au 31 mai 2023			38 527			38 527	7 487	46 014
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 527</b>	<b>-101</b>	<b>0</b>	<b>38 426</b>	<b>7 487</b>	<b>45 913</b>
Distribution			-49 510			-49 510	-5 069	-54 578
Augmentation de capital						0		0
Réduction de capital	-500 000	-130	-14 668		14 798	0		0
Opération sur titres autodétenus				-2 626	1 970	-656		-656
Paiements fondés sur des actions				1 369		1 369		1 369
Rachat parts minoritaires			-100			-100	-162	-263
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES</b>	<b>-500 000</b>	<b>-130</b>	<b>-64 278</b>	<b>-1 257</b>	<b>16 769</b>	<b>-48 897</b>	<b>-5 231</b>	<b>-54 128</b>
<b>31 MAI 2023</b>	<b>21 113 022</b>	<b>5 489</b>	<b>251 528</b>	<b>-13 263</b>	<b>-12 558</b>	<b>231 196</b>	<b>16 939</b>	<b>248 135</b>

### 3.1.5. Notes annexes aux états financiers

#### Note 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 mai 2023 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (ci-après "le groupe Kaufman & Broad" ou "le groupe"), société de droit français cotée à Euronext Paris, compartiment B dont le siège social se trouve à Courbevoie (17, Quai du Président Paul Doumer CS 9001 - 92672 Courbevoie Cedex France).

Depuis plus de 50 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit, développe et commercialise des Maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour compte de tiers. Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs-constructeurs français par la combinaison de sa taille et de la puissance de sa marque.

Les comptes consolidés semestriels au 31 mai 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 11 juillet 2023.

##### Note 1.1. Base de préparation

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés semestriels au 31 mai 2023 conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et ont été établis en conformité avec l'IAS 34 - Information Financière Intermédiaire. Ces états financiers intermédiaires consolidés n'incluent pas toute l'information requise dans des états financiers complets. Par conséquent, ils doivent être lus en tenant compte de l'information donnée dans le Rapport annuel contenant les états financiers consolidés établis au 30 novembre 2022;

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

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

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

##### Note 1.1.1. Utilisation d'estimations et d'hypothèses

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

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

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

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement (notes 3.2 "Chiffre d'affaires et marge brute" et 3.5 "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 immeubles de placement (note 5.4 "Immeubles de placement")
- l'évaluation des stocks (note 3.4 "Stocks")

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

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

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

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

À 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.

##### Contexte inflationniste

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

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

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis.

##### Evènement significatif – Projet Austerlitz (A7/A8)

Kaufman & Broad a conclu en début d'exercice l'acquisition de la totalité des volumes à bâtir de l'opération A7/A8 - Gare d'Austerlitz et a procédé à la signature des contrats nécessaires à la réalisation du projet. Les travaux ont ainsi pu être lancés et se déroulent conformément au calendrier. Cette opération impacte donc significativement le chiffre d'affaires et les résultats semestriels du groupe.

## Note 2. Périmètre de consolidation

### Note 2.1. Principes comptables liés au périmètre de consolidation

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

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

#### Note 2.1.1. Filiales consolidées

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

Les comptes sont intégrés à 100% poste à poste.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Valeur des titres des entreprises associées et co-entreprises

(en milliers d'euros)	30 novembre 2022	Distribution	Quote-part de résultat de l'exercice	Variation nette des créances et variation de périmètre	31 mai 2023
Titres en équivalence des entreprises associées	2 946	-10	457	9	3 402
Titres en équivalence des co-entreprises	8 710	-0	-139	372	8 942
<b>TOTAL DES TITRES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>11 656</b>	<b>-11</b>	<b>318</b>	<b>381</b>	<b>12 344</b>
Créances avec les entreprises associées	3 475			4 706	8 181
Créances avec les co-entreprises	-821			3 347	2 526
<b>TOTAL DES CRÉANCES AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES</b>	<b>2 654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 052</b>	<b>10 707</b>
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES</b>	<b>14 310</b>	<b>-11</b>	<b>318</b>	<b>8 433</b>	<b>23 051</b>

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

Les valeurs négatives des titres des entreprises associées et co-entreprises sont présentées au passif dans le poste des provisions pour une valeur de -2,4 M€.

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023		30 novembre 2022	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Actifs non courants	5 447	27 692	6 015	20 784
Actifs courants	128 177	55 560	135 715	16 641
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>133 624</b>	<b>83 252</b>	<b>141 730</b>	<b>37 425</b>
Capitaux propres	8 449	18 058	7 615	18 793
Passifs non courants	9 307	27 148	12 277	14 344
Passifs courants	115 868	38 046	121 838	4 288
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>133 624</b>	<b>83 252</b>	<b>141 730</b>	<b>37 425</b>

(en milliers d'euros)	31 mai 2023		31 mai 2022	
	Entreprises associées	Co-entreprises*	Entreprises associées	Co-entreprises
Chiffres d'affaires	5 909		24 476	3 122
Coûts des ventes	-4 027	-5	-20 120	-2 144
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>1 882</b>	<b>-5</b>	<b>4 356</b>	<b>978</b>
Autres charges et produits	-808	-70	-374	-758
Résultat opérationnel courant	1 074	-74	3 983	220
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 316</b>	<b>-273</b>	<b>3 128</b>	<b>82</b>

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## Note 2.1.3. Regroupements d'entreprises

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

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

Cette option s'applique transaction par transaction.

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

## Note 2.2. Évolutions du périmètre de consolidation

Durant l'exercice, 9 sociétés sont entrées dans le périmètre et 3 sociétés ont été dissoutes.

Date	Sociétés acquises ou créées	Sociétés cédées ou dissoutes
09/12/2022	SCCV CHATENAY MALABRY ECOLE CENTRALE LOT M	
12/12/2022	SCCV SAINTE LUCE SUR LOIRE 10 RUE DU 8 MAI 1945	
19/01/2023	SCCV ARMENTIERES 2 AVENUE MARC SANGNIER	
20/01/2023	SCI KAUFMAN & BROAD PROJETS 13	
20/01/2023	SCI KAUFMAN & BROAD PROJETS 14	
06/03/2023		SCI 4 SQUARE NEWTON-MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
10/03/2023	SCCV DIVES SUR MER 36 RUE DES FRERES BISSON	
07/04/2023		SCCV SAFRAN
07/04/2023		SCCV SOPPIM NORMANDIE 5
14/04/2023	SCCV DIJON 17 RUE DE L'ARQUEBUSE	
26/04/2023	SCCV ANDRESY 20 RUE CHANTELOUP	
23/05/2023	SNC CANNES ECLUSE ZONE DES CAILLOUX	

## 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 2023 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique
Chiffre d'affaires	183 146	116 371	139 370	394 142
<b>Marge brute</b>	<b>39 327</b>	<b>16 201</b>	<b>24 300</b>	<b>58 020</b>
Charges commerciales	-4 477	-3 229	-3 565	-286
Charges administratives	-2 821	-4 049	-6 355	-1 776
Charges techniques et service après-vente	-4 529	-2 253	-2 973	-214
Charges développement et programmes	-2 977	-6 133	-5 218	-2 183
Réallocation quote-part de refacturation siège	-5 697	-5 115	-5 097	-604
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>18 825</b>	<b>-4 579</b>	<b>1 093</b>	<b>52 957</b>
Autres charges et produits non courants	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 825</b>	<b>-4 579</b>	<b>1 093</b>	<b>52 957</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-4 012	-3 785	-5 172	4 239
Réallocation coût de l'endettement financier net	900	808	805	95
<b>Résultat des entreprises intégrées avant impôts</b>	<b>15 713</b>	<b>-7 555</b>	<b>-3 274</b>	<b>57 291</b>
Impôt sur les résultats	-3 697	2 301	785	-14 850
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	604	-73	-1	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>12 620</b>	<b>-5 327</b>	<b>-2 490</b>	<b>42 441</b>
<i>Part du groupe</i>	9 064	-7 757	-3 421	42 157
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	3 556	2 430	931	284

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

Exercice clos le 31 mai 2023 (en milliers d'euros)	Autres Activités	Résidences gérées	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	12 115	3 706	0	848 849
<b>Marge brute</b>	<b>2 131</b>	<b>1 682</b>	<b>0</b>	<b>141 661</b>
Charges commerciales	-268	-29	-2 633	-14 487
Charges administratives	-1 264	-1 060	-13 061	-30 386
Charges techniques et service après-vente	-440	-0	-885	-11 293
Charges développement et programmes	-1 001	-190	-51	-17 753
Réallocation quote-part de refacturation siège	-116	0	16 629	0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-959</b>	<b>403</b>	<b>-0</b>	<b>67 742</b>
Autres charges et produits non courants	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-959</b>	<b>403</b>	<b>-0</b>	<b>67 742</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-676	-637	2 626	-7 417
Réallocation coût de l'endettement financier net	18	0	-2 626	0
<b>Résultat des entreprises intégrées avant impôts</b>	<b>-1 616</b>	<b>-234</b>	<b>-0</b>	<b>60 325</b>
Impôt sur les résultats	421	96	0	-14 944
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	158	-55	0	633
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-1 037</b>	<b>-193</b>	<b>-0</b>	<b>46 014</b>
Part du groupe	-1 241	-276	-0	38 527
Participations ne donnant pas le contrôle	204	82	0	7 487

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 2022 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique
Chiffre d'affaires	152 202	168 600	168 170	78 632
<b>Marge brute</b>	<b>31 375</b>	<b>29 496</b>	<b>27 640</b>	<b>9 309</b>
Charges commerciales	-3 270	-2 488	-2 619	-309
Charges administratives	-5 558	-5 568	-5 921	-1 071
Charges techniques et service après-vente	-5 062	-2 289	-2 971	-423
Charges développement et programmes	-2 725	-4 189	-4 164	2 368
Réallocation quote-part de refacturation siège	-2 238	-2 118	-2 195	-466
Résultat opérationnel courant	12 523	12 845	9 770	9 407
Autres charges et produits non courants	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 523</b>	<b>12 845</b>	<b>9 770</b>	<b>9 407</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-1 332	-2 583	-2 703	-448
Réallocation coût de l'endettement financier net	107	101	105	22
<b>Résultat des entreprises intégrées avant impôts</b>	<b>11 297</b>	<b>10 363</b>	<b>7 172</b>	<b>8 982</b>
Impôt sur les résultats	-1 845	-1 850	-968	-2 346
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	794	-4	-79	681
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>10 246</b>	<b>8 509</b>	<b>6 125</b>	<b>7 317</b>
Part du groupe	6 463	6 497	4 215	6 536
Participations ne donnant pas le contrôle	3 783	2 012	1 910	781

Exercice clos le 31 mai 2022 <i>(en milliers d'euros)</i>	Autres Activités	Résidences gérées	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	3 659	3 122	0	574 385
<b>Marge brute</b>	<b>701</b>	<b>1 039</b>	<b>0</b>	<b>99 559</b>
Charges commerciales	-80	-16	-584	-9 366
Charges administratives	-1 054	-1 389	-5 607	-26 169
Charges techniques et service après-vente	-384	0	-867	-11 996
Charges développement et programmes	-504	0	-16	-9 229
Réallocation quote-part de refacturation siège	-57	0	7 074	0
Résultat opérationnel courant	-1 378	-367	-0	42 800
Autres charges et produits non courants	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-1 378</b>	<b>-367</b>	<b>-0</b>	<b>42 800</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-59	-149	337	-6 936
Réallocation coût de l'endettement financier net	3	0	-337	0
<b>Résultat des entreprises intégrées avant impôts</b>	<b>-1 434</b>	<b>-515</b>	<b>0</b>	<b>35 864</b>
Impôt sur les résultats	211	172	0	-6 626
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	854	-41	0	2 205
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-369</b>	<b>-384</b>	<b>0</b>	<b>31 444</b>
Part du groupe	-530	-457	0	22 723
Participations ne donnant pas le contrôle	162	73	0	8 720

## Besoin en Fonds de Roulement par secteurs opérationnels

Exercice clos le 31 mai 2023 <i>(en milliers d'euros)</i>	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique
Stocks	194 678	116 293	112 154	14 485
Créances clients	162 866	131 735	115 512	71 441
Autres	-260 865	-195 283	-198 663	-314 605
<b>BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</b>	<b>96 679</b>	<b>52 745</b>	<b>29 003</b>	<b>-228 679</b>

Exercice clos le 31 mai 2023 <i>(en milliers d'euros)</i>	Autres Activités	Résidences Gérées	Siège	Total général
Stocks	8 116	0	882	446 608
Créances clients	3 143	697	897	486 290
Autres	-11 869	-2 202	75 275	-908 211
<b>BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</b>	<b>-610</b>	<b>-1 505</b>	<b>77 054</b>	<b>24 687</b>

La rubrique « Autres » est essentiellement composée des dettes fournisseurs à hauteur de 985,6 millions d'euros, des dettes sociales et fiscales pour 37,3 millions d'euros, des créances diverses pour 181,4 millions d'euros et des autres dettes pour 66,7 millions d'euros.

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

Exercice clos le 30 novembre 2022 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique
Stocks	177 728	122 182	108 804	32 430
Créances clients	164 799	156 952	127 398	58 771
Autres	-293 972	-230 764	-216 211	-87 089
<b>BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</b>	<b>48 555</b>	<b>48 370</b>	<b>19 991</b>	<b>4 112</b>

Exercice clos le 30 novembre 2022 (en milliers d'euros)	Autres Activités	Résidences Gérées	Siège	Total général
Stocks	4 171	0	1 820	447 134
Créances clients	2 883	184	549	511 535
Autres	-3 187	-2 070	64 632	-768 660
<b>BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</b>	<b>3 867</b>	<b>-1 886</b>	<b>67 000</b>	<b>190 009</b>

## Note 3.2.

Chiffre d'affaires et marge brute

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

À travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la Loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements cumulés des fondations 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 de 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 ou Contrat de Promotion Immobilière (CPI), le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Sur une opération de promotion, compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le 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 desquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses de terrain et taxes afférentes ainsi que les dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses stockables dudit programme.

Les prévisions utilisées 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 2023		31 mai 2022	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	428 372	76 765	461 665	82 224
Maisons individuelles	32 612	7 117	19 893	3 155
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>460 984</b>	<b>83 882</b>	<b>481 558</b>	<b>85 379</b>
<b>TERTIAIRE</b>	<b>380 969</b>	<b>55 215</b>	<b>87 280</b>	<b>12 555</b>
Gestion de résidences	3 190	882	3 122	1 039
<b>AUTRES</b>	<b>3 706</b>	<b>1 682</b>	<b>2 425</b>	<b>587</b>
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES ET MARGE BRUTE</b>	<b>848 849</b>	<b>141 661</b>	<b>574 385</b>	<b>99 559</b>

**Note 3.3. Charges opérationnelles**

(en milliers d'euros)	31 mai 2023				31 mai 2022			
	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total
Charges commerciales	8 522	4 295	1 669	14 487	3 642	4 023	1 701	9 366
Charges administratives	11 304	12	19 070	30 386	14 231	12	11 925	26 168
Charges techniques et service après-vente	10 191		1 102	11 293	10 423		1 572	11 996
Charges développement et programmes	9 892		7 861	17 753	9 521		- 292	9 229
<b>TOTAL DES CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>39 909</b>	<b>4 307</b>	<b>29 703</b>	<b>73 919</b>	<b>37 817</b>	<b>4 036</b>	<b>14 906</b>	<b>56 759</b>

**Charges commerciales**

Les charges commerciales s'élèvent à 14,5 millions d'euros au 31 mai 2023 contre 9,4 millions d'euros en 2022. Cette hausse de 54 % provient d'une hausse du poste « salaires et charges sociales » à hauteur de 4,9 millions d'euros et d'une baisse des « charges de publicité » à hauteur de 0,3 millions d'euros.

**Charges administratives**

- Les charges administratives s'élèvent à 30,4 millions d'euros au 31 mai 2023 contre 26,2 millions d'euros en 2022, soit une augmentation de 16,0 % imputable à la baisse du poste « salaires et charges sociales » pour 2,9 millions d'euros, une hausse du poste « loyers et charges locatives » pour 1,4 million d'euros dû à une régularisation sur le premier semestre 2022, à la hausse du poste « Entretien, électricité et téléphone » pour 0,5 million d'euros, à la baisse du poste « honoraires » pour 0,4 million d'euros, à la hausse des autres postes pour 0,9 million d'euros et à l'augmentation du poste « charges calculées » pour 4,7 millions d'euros qui comprennent principalement une augmentation des provisions pour risques et charges de 0,4 million d'euros et une augmentation des dépréciations d'actifs circulants pour 4,0 millions d'euros.

**Charges techniques et service après-vente**

Les charges techniques et service après-vente s'élèvent à 11,3 millions d'euros au 31 mai 2023 contre 12,0 millions d'euros en 2022, la baisse provenant essentiellement du poste « salaires et charges sociales » pour 0,2 millions d'euros et du poste « honoraires » pour 0,2 million d'euros.

**Charges développement et programmes**

Les charges développement et programmes s'élèvent à 17,8 millions d'euros au 31 mai 2023 contre 9,2 millions d'euros en 2022 intégrant une hausse du poste « salaires et charges sociales » à hauteur de 0,4 millions d'euros, une hausse de la charge d'abandon de projet pour 1,5 million d'euros et une hausse des dotations nettes de provisions sur dépréciation de stocks nouveaux projets apparaissant dans le poste « charges calculées » pour 6,3 millions d'euros et une hausse des autres charges calculées (hors dépréciation stock nouveaux projets) pour 0,4 millions.

**Charges calculées au tableau de flux de trésorerie**

A la différence des charges calculées présentées au compte de résultat, les charges calculées présentées au tableau de flux de trésorerie n'incluent pas les dépréciations des actifs circulants.

Les charges calculées au tableau de flux de trésorerie sont composées principalement des amortissements des actifs immobilisés pour un montant de 7,5 millions d'euros, de la variation des provisions pour risques et charges pour - 2,1 millions d'euros et de l'impact résultat des plans d'actions gratuites pour 0,9 million d'euros.

## Note 3.4. Stocks

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

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023			30 Novembre 2022		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Nouveaux projets	96 307	- 21 980	74 327	111 953	- 18 954	93 000
Programmes en cours	378 111	- 5 830	372 280	357 016	- 2 881	354 135
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>474 418</b>	<b>- 27 810</b>	<b>446 608</b>	<b>468 969</b>	<b>- 21 835</b>	<b>447 134</b>

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2022	Dotations	Reprises	31 mai 2023
Nouveaux projets	18 954	10 460	- 7 433	21 980
Programmes en cours	2 881	2 949	0	5 830
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>21 835</b>	<b>13 409</b>	<b>- 7 433</b>	<b>27 810</b>

Les stocks « 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.

Les stocks nets de dépenses de nouveaux projets sont en baisse de 18,7 millions d'euros.

La provision sur les dépenses de nouveaux projets correspond à la dépréciation des dépenses de projets n'ayant pas fait l'objet d'une décision formelle d'abandon mais dont le développement est incertain.

Les stocks bruts de programmes en cours ont augmenté de 5,9% sur l'année.

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

### Note 3.5. Créances clients et autres créances

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

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- 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 2023			30 novembre 2022		
	Brut	Dépréciation	Net 2023	Brut	Dépréciation	Net 2022
<b>CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>486 622</b>	<b>- 332</b>	<b>486 290</b>	<b>511 930</b>	<b>- 395</b>	<b>511 535</b>
État - TVA	149 418		149 418	159 919		159 919
Avances et acomptes	1 064		1 064	1 973		1 973
Comptes courants d'associés	13 954		13 954	12 842		12 842
Autres créances financières			0			- 0
Créances notaires	1 376		1 376	2 802		2 802
Autres	17 373	- 4 678	12 695	13 530	- 3 345	10 185
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>183 185</b>	<b>- 4 678</b>	<b>178 506</b>	<b>191 067</b>	<b>- 3 345</b>	<b>187 722</b>
<b>ÉTAT - IMPÔT COURANT</b>	<b>1 321</b>		<b>1 321</b>	<b>4 863</b>		<b>4 863</b>
<b>PAIEMENTS D'AVANCE</b>	<b>1 571</b>		<b>1 571</b>	<b>972</b>		<b>972</b>
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>672 699</b>	<b>- 5 011</b>	<b>667 688</b>	<b>708 831</b>	<b>- 3 741</b>	<b>705 091</b>

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

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31 mai 2023
Créances clients	395	28	-91		332
Autres créances et TVA	3 345	1966	-632		4 678
<b>TOTAL</b>	<b>3 741</b>	<b>1 994</b>	<b>-723</b>	<b>0</b>	<b>5 011</b>

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 486,3 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 80,5 millions d'euros (après dépréciation), soit 405,8 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 non significatives.

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 0,3 million d'euros.

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

Au 31 mai 2023, l'antériorité des appels de fonds est la suivante :

(en millions d'euros)	31 mai 2023		30 novembre 2022	
	en valeur	en %	en valeur	en %
• Non exigible	6,7	8,3%	6,4	7,5%
• Moins de 30 jours	57,9	71,8%	63,5	75,2%
• de 30 à 60 jours	11,9	14,7%	11,5	13,6%
• de 60 à 90 jours	1,6	2,0%	1,3	1,6%
• Au-delà de 90 jours	2,6	3,2%	1,8	2,1%
<b>TOTAL DES APPELS DE FONDS</b>	<b>80,5</b>		<b>84,4</b>	

## Note 3.5.2. État - TVA

Le poste "TVA" intègre au 31 mai 2023 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrées à hauteur de 38,0 millions (39,5 millions d'euros au 30 novembre 2022), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 95,2 millions d'euros (92,3 millions d'euros au 30 novembre 2022) et les crédits de TVA à hauteur de 16,2 millions d'euros (28,2 millions d'euros au 30 novembre 2022).

## 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 2023 sur les opérations consolidées en Intégration Globale. Une provision a été constituée à hauteur de 8,2 millions d'euros destinée à couvrir les comptes-courants d'associés débiteurs présentant un risque d'irrecouvrabilité (voir note 8.1 "Provisions").

## Note 3.5.4. Autres

Le poste "Autres" comprend notamment les éléments suivants :

- Une créance de prêt vis-à-vis d'un associé d'un montant de 1,2 million d'euros, totalement provisionnée en raison d'un litige en cours entre le groupe et cet associé.
- Un versement au titre du redressement Urssaf d'un montant de 1,8 million d'euros, totalement provisionné.
- Des primes d'assurances versées en 2022/2023 pour un montant de 3,2 millions d'euros, à refacturer aux programmes.
- Une créance vis-à-vis de ETPE PROMOTION d'un montant de 1,1 million d'euros, remboursable par prélèvement sur les honoraires à facturer par l'associé.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2022	Variation de BFR du TFT	Variation de périmètre	Autres variations du BFR	31 mai 2023
Stocks	447 134	-4 168	3 641	0	446 607
Clients	511 535	-25 245	0	0	486 290
Fournisseurs	-842 063	-140 961	-727	-1 815	-985 566
Autres actifs et passifs d'exploitation	69 050	8 466	274	-943	76 847
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION (TFT)</b>	<b>185 656</b>	<b>-161 908</b>	<b>3 188</b>	<b>-2 757</b>	<b>24 178</b>
Impôt courant	4 354	-9 685		5 841	509
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>190 010</b>	<b>-171 593</b>	<b>3 188</b>	<b>3 083</b>	<b>24 687</b>

La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'état des flux de trésorerie de sur l'exercice 2023 est de + 161,9 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2022.

### Note 3.7. Gestion du risque de contrepartie

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

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

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

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

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

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

## Note 4. Rémunérations et avantages au personnel

### Note 4.1. Frais de personnel

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Salaires (hors IDR et abondement)	-26 528	-24 499
Indemnités Départ en Retraites : prestations servies	-9	
Abondement	-651	-802
<b>SALAIRES</b>	<b>-27 188</b>	<b>-25 301</b>
Charges relatives aux stocks-options	-931	-835
<b>TRAITEMENT ET SALAIRES</b>	<b>-28 119</b>	<b>-26 135</b>
Charges sociales	-12 721	-12 517
Taxes sur salaires	-721	-657
charges sociales Indemnités Départ en Retraites	-65	
<b>CHARGES SOCIALES ET TAXES</b>	<b>-13 507</b>	<b>-13 174</b>
<b>TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>-41 626</b>	<b>-39 309</b>
Effectif moyen (équivalent temps plein)	817	815

### Note 4.2. Provisions pour indemnités de fin de carrière

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

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

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

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

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

- taux d'actualisation : taux des obligations "Corporate" de catégorie "AA" (valeur déterminée par l'indice IBOXX) de 3,6% ;
- taux moyen de progression des salaires : 3,80% pour les salariés de moins de 40 ans et 2,20 % pour les salariés âgés de 40 ans et plus ;
- taux d'inflation sur le long terme : 2,00% ;
- âge de départ en retraite de 64 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- taux de turnover annuel moyen de : 9,8% pour les cadres et 7,1% pour les non cadres sachant qu'un taux différencié calculé sur la moyenne des trois derniers exercices a été appliqué par tranche

d'âge (pour notre clôture semestrielle, les données de turnover retenues sont identiques à celles retenues pour le clôture de l'exercice 2022).

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	74	153
Coût financier	78	46
Charge comptabilisée dans le compte de résultat	152	199

L'évolution de la provision est la suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
Passif net à l'ouverture	5 491	6 648
Coût de l'exercice	281	395
Prestations versées	-129	-196
Variation de périmètre	0	14
Écarts actuariels (comptabilisés en autres éléments du résultat global)	136	-1 370
Passif net à la clôture	5 779	5 491

Le montant total des écarts actuariels au 31 mai 2023 s'élève à 0,1 million d'euros contre un produit de 1,4 million d'euros au 30 novembre 2022. Cette variation provient de la mise à jour du taux d'actualisation.

Le passif net évoluerait au 31 mai 2023 à 5 905 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,35 % et à 5 657 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,85 %.

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022	30 novembre 2021	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Engagement	5 779	5 491	6 648	7 119	7 907
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Couverture financière	5 779	5 491	6 648	7 119	7 907
Pertes et (gains) actuariels générés sur l'engagement	136	-1 370	-628	-555	804

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## 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 24 février 2023 dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 5 mai 2022.

Plan d'actions gratuites	Février 2021 Plan 2	Février 2022 Plan 1	Février 2022 Plan 2	Février 2023 Plan 1	Février 2023 Plan 2
Date d'autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire	05-mai-20	06-mai-21	06-mai-21	05-mai-22	05-mai-22
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	146 351	250 000	118 447	250 000	112 178
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	26-févr-21	25-févr-22	25-févr-22	24-févr-23	24-févr-23
Nombre de bénéficiaires	1	814	1	823	1
Types d'actions	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes
Nombre d'actions gratuites attribuées	10 000	131 553	10 000	137 822	10 000
Actions devenues caduques	0	22 696	0	3 361	0
Actions en cours au 31 mai 2023	10 000	108 857	10 000	134 461	10 000
Cours le jour de l'attribution	36,55 €	33,00 €	33,00 €	28,95 €	28,95 €
Date d'acquisition	26-févr-24	25-févr-24	25-févr-25	24-févr-25	24-févr-26
Date de disponibilité	26-févr-25	25-févr-26	25-févr-26	24-févr-27	24-févr-27
Juste valeur initiale du plan	189 985	2 504 590	186 241	2 224 160	168 581
Données entrées dans le modèle :	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%
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	1,85 € à 2,5 € par action	1,95 € par action	1,95 € par action	2,10 € à 2,40 € par action	2,10 € à 2,40 € par action
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	-0,46% à -0,52%	de -0,33% à 0,10%	de -0,33% à 0,10%	de 3,30% à 3,45%	de 3,30% à 3,45%
• 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
• taux de turnover		0% pour le Président, 14,63% pour les dirigeants clés 18,47%/an pour les autres		0% pour le Président, 11,69% pour les dirigeants clés 22,15%/an pour les autres	
		0% pour le Président		0% pour le Président	0% pour le Président

Les plans d'attributions d'actions gratuites ont généré une charge sur le premier semestre 2023 de 0,9 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contrepartie en capitaux propres

(en milliers d'euros)	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	Plan 24/2/23 n°1	Plan 24/2/23 n°2	Total
Valorisation initiale	197	2 121	190	2 505	186	2 224	169	7592
Charge de la période	-68	196	32	442	31	284	15	931

## 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 2023	30 novembre 2022
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
<b>TOTAL GOODWILL</b>	<b>68 661</b>	<b>68 661</b>

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
Solde en début de période	68 661	68 661
Augmentation		
Perte de valeur		
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>68 661</b>	<b>68 661</b>

Les goodwill ont fait l'objet de tests de perte de valeur au 30 novembre 2022 conformément aux principes décrits à la note 5.6 « Pertes de valeurs sur actifs immobilisés ». Ils ont permis de conclure à l'absence de dépréciation. La valeur recouvrable retenue a été basée sur la valeur d'utilité. Le groupe n'ayant pas identifié d'indices de pertes de valeur, et les marges prévisionnelles des opérations demeurant globalement inchangées, les goodwill n'ont pas été testés au 31 mai 2023.

### 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 2023			30 novembre 2022
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422		80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	48 377	-36 869	11 508	11 477
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>128 799</b>	<b>-36 869</b>	<b>91 930</b>	<b>91 899</b>

La marque fait l'objet d'un test de perte de valeur global avec les goodwill (voir note 5.6. « Pertes de valeurs sur actifs immobilisés »).

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
Solde en début de période	91 899	91 157
Entrée de périmètre	0	569
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1 958	3 482
Cession, mises au rebut et variation de périmètre		
Dotations aux amortissements	-1 927	-3 752
Autres mouvements	0	444
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>91 930</b>	<b>91 899</b>

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

## Note 5.3. Droits d'utilisations (IFRS 16)

### Traitement des contrats de location selon la norme IFRS 16

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

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

L'application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location impacte la rubrique Droits d'Utilisation pour un montant brut de 37,9 millions d'euros au 31 mai 2023.

Les hypothèses retenues pour l'estimation comptable sont :

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

Contrats antérieurs à 2022 :

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

Nouveaux contrats 2022 :

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

(en milliers d'euros)	30-nov.-22	Acquisitions	Amortissements	Autres mouvements	31 mai 2023
Batiments	48 108	1 907		-75	49 941
Boutiques	1 466	31			1 497
Véhicules	1 953	12		-145	1 819
Matériel informatique	33			-33	0
<b>TOTAL DROITS D'UTILISATION BRUT</b>	<b>51 561</b>	<b>1 950</b>	<b>0</b>	<b>-253</b>	<b>53 257</b>
Batiments	-9 741		-3 677	-85	-13 503
Boutiques	-589		-118		-707
Véhicules	-1 004		-262	145	-1 120
Matériel informatique	-31			31	0
<b>TOTAL DROITS D'UTILISATION AMORT.</b>	<b>-11 365</b>	<b>0</b>	<b>-4 057</b>	<b>92</b>	<b>-15 330</b>
<b>TOTAL DROITS D'UTILISATION VALEUR NETTE</b>	<b>40 196</b>	<b>1 950</b>	<b>-4 057</b>	<b>-162</b>	<b>37 927</b>

**Note 5.4. Immeubles de Placements (IAS40 et IFRS13)**

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

Nous tenons à souligner que, malgré la valorisation effectuée par des experts immobiliers au 30 novembre 2022, nous avons déterminé que l'ajustement de la juste valeur n'était pas nécessaire dans ce cas précis. Après une évaluation minutieuse, il a été conclu que l'impact de cet ajustement sur nos états financiers serait négligeable en raison de son caractère non significatif. Cependant, nous restons attentifs aux évolutions futures et réévaluerons régulièrement cette décision pour assurer la transparence et l'exactitude de nos informations financières.

(en milliers d'euros)	31 mai 2023			30 novembre 2022
	Valeur brute	Evaluation juste valeur	Valeur Ajustée	Valeur Ajustée
Immeuble de placement mis en service	19 940	19 940	19 940	19 876
Immeuble de placement en immobilisation en cours			0	
Total immobilisations corporelles	19 940	19 940	19 940	19 876

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
<b>SOLDE IMMEUBLES DE PLACEMENT OUVERTURE</b>	<b>19 876</b>	<b>11 818</b>
Acquisitions immeubles de placement	64	7 924
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre		134
<b>SOLDE IMMEUBLES DE PLACEMENT BRUTES FIN DE PÉRIODE</b>	<b>19 940</b>	<b>19 876</b>
<b>SOLDE AJUSTEMENT JUSTE VALEUR OUVERTURE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustement juste valeur par le résultat		
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre		
<b>SOLDE IMMEUBLES DE PLACEMENT AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR FIN DE PÉRIODE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SOLDES AJUSTÉ DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>19 940</b>	<b>19 876</b>

**Note 5.5. Autres immobilisations corporelles**

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

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

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

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

### 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

Les immobilisations corporelles se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023				30 novembre 2022
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Provisions pour dépréciation	Valeur nette	Valeur nette
Terrains					
Agencements Installations	16 255	-9 234		7 021	7 831
Autre immobilisations corporelles	13 481	-10 295		3 186	3 209
En cours	56			56	30
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>29 792</b>	<b>-19 529</b>	<b>0</b>	<b>10 263</b>	<b>11 070</b>

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

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
<b>SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES OUVERTURE</b>	<b>29 209</b>	<b>26 222</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles	583	8 119
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre		-5 132
<b>SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES FIN DE PÉRIODE</b>	<b>29 792</b>	<b>29 209</b>
<b>SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR OUVERTURE</b>	<b>-18 139</b>	<b>-20 676</b>
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	162	4 813
Dotations aux amortissements (nettes de reprises)	-1 551	-2 776
Dotations aux provisions pour dépréciation (nettes de reprises)		500
<b>SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR FIN DE PÉRIODE</b>	<b>-19 528</b>	<b>-18 139</b>
<b>SOLDE NET DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>10 264</b>	<b>11 070</b>

## Note 5.6. Pertes de valeurs sur actifs immobilisés

### Unités Génératrices de Trésorerie

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

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

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

## Note 6. Financements et instruments financiers

### Note 6.1. Actifs et passifs financiers

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

Les passifs financiers sont classés en trois catégories et comprennent :

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

#### Emprunts et passifs financiers courants et non courants

##### Disclosure Of Financial Instruments Explanatory

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

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

#### Instruments financiers dérivés

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

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

#### Instruments de couverture de flux de trésorerie

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

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

#### Fournisseurs et autres dettes

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

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023				30 novembre 2022			
	Juste valeur par résultat	Juste valeur autres éléments du résultat global	Coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur par résultat	Juste valeur autres éléments du résultat global	Coût amorti	Valeur au bilan
<b>Actifs financiers</b>								
Autres actifs financiers non courants			7 610	7 610			7 549	7 549
Créances clients			486 290	486 290			511 535	511 535
Autres créances courants			178 515	178 515			187 722	187 722
Etat impôt courant			1 312	1 312			4 863	4 863
Trésorerie et équivalents de trésorerie	267 082			267 082	100 998			100 998
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>267 082</b>	<b>0</b>	<b>673 726</b>	<b>940 809</b>	<b>100 998</b>	<b>0</b>	<b>711 669</b>	<b>812 667</b>
<b>Passifs financiers</b>								
Emprunts et dettes financières			165 422	165 422			168 832	168 832
Dette de loyers IFRS16			42 000	42 000			41 901	41 901
Dette Put minoritaires	3 614			3 614	3 560			3 560
Dettes fournisseurs			985 566	985 566			842 063	842 063
Etat impôt courant			803	803			509	509
Autres dettes courants			102 134	102 134			118 463	118 463
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>3 614</b>	<b>0</b>	<b>1 295 926</b>	<b>1 299 539</b>	<b>3 560</b>	<b>0</b>	<b>1 171 768</b>	<b>1 175 328</b>

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 2023			30 novembre 2022		
	Valeur comptable	Juste valeur de marché	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur de marché	Niveau
<b>Actifs</b>						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	267 082	267 082		100 998	100 998	
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>267 082</b>	<b>267 082</b>		<b>100 998</b>	<b>100 998</b>	
<b>Passifs</b>						
Ligne de crédit syndiqué						
Emprunts obligataires	150 000	150 000	3	150 000	150 000	3
Facilités de crédit utilisées	2 655	2 655	3	3 889	3 889	3
Autres emprunts et crédit-bail	12 767	12 767	3	14 943	14 943	3
Juste valeur des dérivés						
<b>TOTAL PASSIFS (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS16)</b>	<b>165 422</b>	<b>165 422</b>		<b>168 832</b>	<b>168 832</b>	
Dette de loyers IFRS16	42 000	42 000	3	41 901	41 901	3
Dette Put minoritaires	3 614	3 614	3	3 560	3 560	3
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>211 035</b>	<b>211 035</b>		<b>214 293</b>	<b>214 293</b>	

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## Prêts et créances

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

## Dettes au coût amorti

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

## Note 6.1.2. 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 2023, l'endettement financier brut se compose comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023			30 novembre 2022
	Courant	Non courant	Total	
Ligne de crédit syndiqué <sup>(a)</sup>			0	0
Emprunt obligataire <sup>(b)</sup>	50 000	100 000	150 000	150 000
Frais d'émission	-352	-37	-389	-581
Facilitées de crédit utilisées	2 655		2 655	3 889
Autres emprunts et crédit-bail <sup>(c)</sup>	16	13 140	13 156	15 525
Juste valeur des dérivés			0	0
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS16)</b>	<b>52 319</b>	<b>113 103</b>	<b>165 422</b>	<b>168 832</b>
Dettes de loyers ifrs16	7 287	34 713	42 000	41 901
Dettes financière sur Put minoritaires		3 614	3 614	3 560
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>59 606</b>	<b>151 430</b>	<b>211 035</b>	<b>214 293</b>

(a) La ligne de crédit renouvelable (RCF) mise en place en janvier 2019 a été utilisée et remboursée partiellement sur l'exercice 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) Le groupe a contracté un nouvel emprunt pour un montant de 12,3 m€ affecté à la nouvelle activité d'exploitation de résidences.

Au 31 mai 2023, le groupe utilise 150 millions d'emprunt obligataire.

## Emprunt obligataire

Le 18 mai 2017, Kaufman & Broad a procédé dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en Europe, à l'émission de son premier emprunt obligataire de type « Euro PP » d'un montant de 150 millions d'euros. Ce placement privé se décompose en une tranche de 50 millions d'euros à 7 ans (échéance mai 2024) à taux fixe annuel de 2,879% 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 a permis en outre au groupe de diversifier ses sources de financements, de bénéficier de conditions de marchés favorables, et d'allonger substantiellement la maturité moyenne de sa dette.

## L'aménagement des ratios financiers

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

Ratios à chaque fin de semestre	Seuil au 31 mai 2023	Ratio au 31 mai 2023*
Ratio de levier financier <sup>(1)</sup>	< ou = 3,0	-0,85
Ratio d'Endettement <sup>(2)</sup>	< ou = 2,5	-0,29

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

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

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

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

\* Ces ratios cesseront de s'appliquer à compter de l'obtention par la société d'une notation d'au moins BBB- par Standard & Poor's et/ou de Baa3 par Moody's et/ou BBB- par Fitch. Au cours de l'exercice 2022, L'agence de notation internationale Fitch a attribué à Kaufman & Broad S.A. une notation Investment Grade BBB- avec perspectives stables. Fitch évoque notamment le solide modèle économique de Kaufman & Broad et son niveau élevé de Cash-Flow, favorisé par un besoin en fonds de roulement limité dans le cycle des projets. Kaufman & Broad est à ce jour le seul pur promoteur d'Europe continentale à bénéficier d'une notation Investment Grade. Cette note illustre la solidité de la structure financière du groupe, son efficacité opérationnelle et sa stratégie d'investissements maîtrisée dans les résidences gérées)

## Contrat de Crédit Senior

Kaufman & Broad SA a signé un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 250 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans le 31 janvier 2019. 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 2023 de crédits syndiqués composés d'une ligne de crédit renouvelable (le "Crédit Renouvelable") d'un montant en principal de 250 millions d'euros. Au 31 mai 2023, 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 2023	Ratio au 31 mai 2023
Ratio de levier financier <sup>(1)</sup>	< ou = 3,0	-0,85
Ratio d'Endettement <sup>(2)</sup>	< ou = 2,0	-0,32

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

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

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

- (a) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2017+ résultat consolidé cumulé du 1<sup>er</sup> décembre 2017 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1<sup>er</sup> 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 2023	30 novembre 2022
Ligne RCF non utilisée	250 000	250 000

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## Variation de l'endettement financier brut

Endettement financier brut au 30 novembre 2022 (hors dette de loyers ifrs16)	172 391
Frais d'émission	192
Remboursement dette Senior	
Variation des autres emprunts <sup>(a)</sup>	-2 307
Variation des dépôts reçus	-60
Variation des facilités de crédits	-1 234
Variation dettes fi. sur put minoritaire long terme	53
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2023 (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16)</b>	<b>169 035</b>
<b>DETTE DE LOYER IFRS16 AU 30 NOVEMBRE 2022</b>	<b>41 901</b>
Variation de la dette de loyers ifrs16	99
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2023</b>	<b>211 035</b>

(a) Ce montant intègre 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 se décomposent de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
Banques et caisses disponibles <sup>(a)</sup>	115 967	99 412
Placements court terme et dépôts à terme	150 000	
Soldes réservataires <sup>(b)</sup>	1 115	1 586
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>267 082</b>	<b>100 998</b>

(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 séquestré. 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 2023	30 novembre 2022
Endettement financier brut (hors dette de loyers IFRS16)	169 035	172 393
Trésorerie et équivalents de trésorerie	267 082	100 998
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16)</b>	<b>-98 047</b>	<b>71 395</b>
Dette de loyers IFRS16	42 000	41 901
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-56 047</b>	<b>113 296</b>

## 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<sup>er</sup> semestre 2019.

L'exposition de la dette nette du groupe au 31 mai 2023 est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Lignes de crédit syndiqué</b>				
Emprunt obligataire	fixe	50 016	100 000	
Autres emprunts	fixe			12 490
Facilités de crédit	variable	2 655		
<b>Passifs financiers</b>		<b>52 671</b>	<b>100 000</b>	<b>12 490</b>
<b>Banques et caisses disponibles <sup>(a)</sup></b>				
Placements à court terme	variable	115 967		
Soldes réservataires	variable	1 115		
<b>Actifs financiers</b>		<b>267 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>		<b>-214 412</b>	<b>100 000</b>	<b>12 490</b>

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

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

Hypothèses : Euribor 1 mois à 2,17%

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

- à la hausse : - 1 264 milliers d'euros ;
- à la baisse : + 253 milliers d'eu

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2022 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	
Autres emprunts	fixe			12 490
Facilités de crédit	variable	3 889		
<b>Passifs financiers</b>		<b>6 211</b>	<b>150 000</b>	<b>12 490</b>
Banques et caisses disponibles <sup>(a)</sup>	variable	99 412		
Placements à court terme	variable			
Soldes réservataires	variable	1 586		
<b>Actifs financiers</b>		<b>100 998</b>	<b>- 0</b>	<b>- 0</b>
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>		<b>-94 787</b>	<b>150 000</b>	<b>12 490</b>

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

## Note 6.2.2. Gestion du risque sur actions

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

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

## Note 6.2.3. Gestion du risque de liquidité

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêt connus le 31 mai 2023.

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au 31 mai 2023										Valeur comptable au 31 mai 2023	
	Moins d'un an		De 1 à 2 ans		de 2 à 3 ans		de 3 à 5 ans		+ de 5 ans			Total
	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements		
Emprunts et passifs financiers												
Lignes du crédit syndiqué											0	0
Emprunt obligataire	6 494	50 000	4 131	100 000							160 625	150 000
Autres emprunts	366	2 879	272		272		543	650	457	12 490	17 929	16 019
<b>TOTAL (HORS DETTE DE LOYERS IFRS 16 ET DETTE SUR PUT MINORITAIRE)</b>	<b>6 860</b>	<b>52 879</b>	<b>4 403</b>	<b>100 000</b>	<b>272</b>	<b>0</b>	<b>543</b>	<b>650</b>	<b>457</b>	<b>12 490</b>	<b>178 554</b>	<b>166 019</b>
Dette sur Put minoritaire	151		151		151		303	3 614			4 370	3 614
Dette de loyer IFRS 16		7 079		7 468		5 483		9 101		12 661	41 792	41 792
<b>TOTAL</b>	<b>7 011</b>	<b>59 958</b>	<b>4 554</b>	<b>107 468</b>	<b>423</b>	<b>5 483</b>	<b>846</b>	<b>13 365</b>	<b>457</b>	<b>25 151</b>	<b>224 716</b>	<b>211 425</b>

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement.

### Note 6.3. Résultat Financier

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Charges financières	-11 181	-8 176
Produits financiers	3 763	1 241
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 417</b>	<b>-6 936</b>

Le résultat financier s'établit à -7,4 millions d'euros au 31 mai 2023, soit une augmentation de 0,5 millions d'euros par rapport au 31 mai 2022.

Les charges financières se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué et emprunt obligataire	-2 499	-2 460
Charges d'étalement des frais de mise en place des lignes de crédit syndiqué	-192	-192
Charges financières sur dettes de loyers lfrs16	-1 175	-249
Charges sur opérations dédiées	-2 630	-2 926
Dotations provision sur avances de fonds	-776	-995
Autres	-3 909*	-1 355
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-11 181</b>	<b>-8 176</b>

Les charges d'intérêts sur les lignes de crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire sont dues à l'utilisation de ces mêmes lignes de crédit. Pour l'exercice 2023, l'emprunt obligataire est utilisé à hauteur de 150,0 millions d'euros et les lignes de crédit n'ont pas été utilisées contre 150,0 millions d'euros d'utilisation au 31 mai 2022 pour l'emprunt obligataire et contre de 15 millions en moyenne au 31 mai 2022 pour les lignes de crédit.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus et les couvertures est de 3,94% contre 4,10% en 2022.

\* Dont 1,8 M€ relatif à la charge d'actualisation des passifs circulants à moyen terme et 0,8 M€ de commissions de non utilisation.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Plus-value de cession Contrat liquidité	56	21
Produits d'intérêts financiers sur sociétés mises en équivalence	489	104
Produits de placement (depot à terme, VMP)	2 512	39
Reprise provision sur avances fonds	706	1 077
Intérêts moratoires		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 763</b>	<b>1 241</b>

## Note 7. Capitaux propres et résultat par action

### Note 7.1. Capitaux propres

#### Note 7.1.1. Évolution du capital

##### Reduction de capital

Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2022, le Conseil d'Administration du 27 janvier 2023 a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 500 000 titres auto-détenus, pour une valeur de 14,8 millions d'euros portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 21 613 022 à 21 113 022 actions

(en milliers d'euros)	30 nov. 2022	Augmentation	Réduction	31 mai 2023
Nombre d'actions	21 613 022		-500 000	21 113 022
valeur nominale (en €)	0,26		0,26	0,26
<b>TOTAL (EN K€)</b>	<b>5 619</b>	<b>0</b>	<b>-130</b>	<b>5 489</b>

#### Note 7.1.2. Réserves consolidées

Au 31 mai 2023, les réserves consolidées incluent le résultat net de l'exercice (part du groupe) pour 38,5 millions d'euros.

#### Note 7.1.3. Dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de Kaufman & Broad S.A. réunie le 4 mai 2023 a proposé aux actionnaires le paiement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022.

Le dividende global en numéraire versé aux actionnaires s'élève à 49,5 M€.

#### 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 2023, le groupe détient 487 599 actions, dont 5 000 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2022, le groupe détenait 1 053 314 actions propres dont 6 000 dans le cadre du contrat de liquidité.

#### Note 7.1.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 31 mai 2023, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 16,8 millions d'euros concernent 173 sociétés dont un montant débiteur de 4,6 millions d'euros.

Au 30 novembre 2022, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 14,7 millions d'euros concernaient 188 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débitrices s'élevait à 4,6 millions d'euros.

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des participations débitrices ne donnant pas le contrôle et des comptes courants débiteurs auprès d'un de ses partenaires dans des opérations de co-promotion, le groupe a constitué depuis 2009 une provision de 7,8 millions d'euros dont 1,2 million d'euros en provision pour dépréciation de créances (note 3.5.4 « Autres ») et 6,6 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 2023.

Au cours du 1er semestre 2023, aucune acquisition significatives de parts à des détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle n'a eu lieu contre 2,5 millions d'euros au 30 novembre en 2022. La différence entre le prix payé et la réduction correspondante des participations ne donnant pas le contrôle a pour contrepartie les capitaux propres part du groupe.

#### Note 7.1.6. Acquisition nouvelles entités

Au 31 mai 2023, Aucune acquisition significative n'a eu lieu.

## Note 7.2. Résultat par action

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

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

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

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

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31 mai 2023</b>	<b>30 novembre 2022</b>
Résultat net - part du groupe	38 527	49 008
Moyenne du nombre d'actions en circulation	21 014 646	20 990 005
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>1,83 €</b>	<b>2,33 €</b>
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions	273 318	218 591
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>1,81 €</b>	<b>2,31 €</b>

## 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 2023, l'endettement financier net s'élève à -56,0 millions d'euros (incluant une dette IFRS16 de 42,0 millions d'euros et une dette sur put minoritaires de 3,6 millions d'euros) contre 113,3 millions d'euros au 30 novembre 2022. L'endettement financier net 2023 rapporté aux capitaux propres totaux s'élève ainsi à -24,2%, l'endettement financier net (hors dette IFRS16 et hors dette put minoritaires) rapporté aux capitaux propres totaux s'élève à -44,0% contre 28,1% au 30 novembre 2022.

## 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 risques sociaux	Provisions pour autres risques	Valeur des titres mis en équivalence créditrice	Total
<b>30 NOVEMBRE 2022</b>	<b>8 198</b>	<b>3 319</b>	<b>13 594</b>	<b>2 252</b>	<b>27 363</b>
Dotations		1 122	634		1 756
Reprises utilisées		-2 211	-131		-2 342
Reprises non utilisées	-47	-247	-1 212		-1 506
Autres mouvements				107	107
<b>31 MAI 2023</b>	<b>8 151</b>	<b>1 984</b>	<b>12 885</b>	<b>2 359</b>	<b>25 378</b>
Dont part à moins d'un an	0	285	487		772

#### Provisions pour risques associés

Cette provision de 8,2 millions d'euros couvre le risque lié aux associés défaillants, intégrant à hauteur de 6,5 millions d'euros le risque concernant un partenaire suite à un contentieux (voir note 7.1.5 "Participations ne donnant pas le contrôle").

#### Provisions pour risques sociaux

La provision pour risques sociaux s'élève à 2,0 millions d'euros et couvre les litiges avec les anciens salariés du groupe.

Une provision à hauteur de 1,8 million d'euros qui couvrirait les redressements URSSAF notifiés au GIE Kaufman & Broad a été reprise pour 1,6 million d'euros et consommé à hauteur de 1.4 million d'euros.

#### 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 12,8 millions d'euros.

## Note 8.2. Passifs éventuels

Le litige né en 1996 sur l'opération immobilière Roissy Park dans lequel une filiale de Kaufman & Broad SA est mise en cause pour malfaçons et désordres divers a fait l'objet d'un arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 17 avril 2019 qui infirme le jugement du 31 janvier 2013 ayant condamné ladite filiale à verser une somme de 6,6 millions d'euros majorée de diverses actualisations ou intérêts avec la garantie des constructeurs et assureurs pour la plus grande part, et déclare prescrites toutes 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.

La société juge comme faible le risque de condamnation définitive. Aucune provision n'a été constituée.

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

## Note 8.3. Garanties et cautions données

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

(en milliers d'euros)

	31 mai 2023	30 novembre 2022
Garanties Financières d'Achèvement des travaux <sup>(a)</sup>	205 368	203 675
Garanties Loi Hoguet <sup>(b)</sup>	440	440
Indemnités d'immobilisation <sup>(c)</sup>	15 234	26 594
Autres garanties données <sup>(d)</sup>	223 590	109 605
<b>GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES - ETABLISSEMENTS BANCAIRES</b>	<b>444 632</b>	<b>340 314</b>
Indemnités d'Immobilisation de Terrains et garanties travaux	39 985	31 315
Cautions et garanties diverses accordées <sup>(e)</sup>	32 982	43 601
Garantie de restitution du prix VEFA	0	0
<b>GARANTIES DONNÉES - KAUFMAN &amp; BROAD SA</b>	<b>72 967</b>	<b>74 916</b>

(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. Cautions de travaux et autres garanties reçues

(en milliers d'euros)

	31 mai 2023	30 novembre 2022
Cautions de marchés de travaux	N/C	133 658
Garanties acquéreurs reçues	258 396	434 826
<b>TOTAL</b>	<b>258 396</b>	<b>588 131</b>

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

## Note 8.5. Nantissements et sûretés

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

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

## Note 9. Impôts sur les résultats

### Note 9.1. Impôts sur les résultats

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

#### Note 9.1.1. Décomposition de la charge d'impôt

Au 31 mai 2023, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	31 mai 2022
Impôts courants charge/(produit)	-6 008	6 988
Charge CVAE	644	723
Impôts différés	20 308	-1 086
<b>TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS CHARGES/(PRODUITS)</b>	<b>14 944</b>	<b>6 626</b>

La charge d'impôt a été calculée sur la base d'un taux prévisionnel de 28% tenant compte des différences permanentes prévues pour l'année 2023.

### Note 9.2. Impôts courants et impôts différés

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

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

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

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

Les principales sources sur l'impôt différé sont :

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

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

#### Note 9.2.1. Décomposition des impôts

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2023	30 novembre 2022
État impôt courant (actif)	1 312	4 863
État impôt courant (passif)	-803	-509
Impôts différés passif	-65 116	-45 364
Impôts différés actif	4 281	4 281
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>-60 327</b>	<b>-36 729</b>

La créance d'impôt courant au 31 mai 2023 d'un montant de 1,3 millions d'euros correspond principalement à la créance sur le Trésor Public des entités de l'intégration fiscale pour 1,7 millions d'euros. La dette d'impôt correspond à la dette de CVAE.

## Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Néant

## Note 11. Liste des sociétés consolidées

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 31 mai 2023 regroupent les comptes de 353 sociétés, dont 301 sociétés intégrées globalement, et 52 sociétés comptabilisées selon la méthode de la Mise en Équivalence.

Au 31 mai 2023, il n'y a pas de société non consolidée pouvant avoir un impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe

Les principales sociétés du groupe sont les suivantes :

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

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

# 3 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2023

Comptes consolidés au 31 mai 2023

Les principales Sociétés Civiles Immobilières (SCI), Sociétés Civiles de Construction-Vente (SCCV), ou Sociétés en Nom Collectif (SNC), structures *ad hoc* portant chacune un programme immobilier dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2022 sont listées ci-dessous.

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

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





# 4 Conseil d'administration

## 4.1 Composition du Conseil d'Administration

82

# 4 Conseil d'administration

## Composition du Conseil d'Administration

### 4.1. Composition du Conseil d'Administration

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

Nom	Âge <sup>(1)</sup>	Comité de Rémunération et de Nomination	Comité d'Audit	Comité RSE	Conseil d'Administration	Années de présence au Conseil	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat <sup>(2)</sup>	Nombre d'actions détenues dans la société	Pourcentage de détention directe et indirecte dans la société
<b>Président-Directeur Général</b>										
Nordine Hachemi	62				✓	10	25/06/2013	2023	116 818 <sup>(3)</sup>	3,56 %
<b>Administrateurs indépendants <sup>(4)</sup></b>										
Sylvie Charles	64		✓		✓	11	16/02/2012	2023	250	-
Jean-Louis Chaussade	71	✓		✓	✓	6	21/01/2017	2024	678	-
Yves Gabriel	73				✓	7	08/03/2016	2024	250	-
Michel Giannuzzi	58	✓			✓	2	06/05/2021	2023	250	-
Sophie Lombard	54	✓	✓	✓	✓	16	10/07/2007	2023	283	-
Annalisa Loustau Elia	57				✓	2	06/05/2021	2023	250	-
Michel Paris	65			✓	✓	8	07/07/2015	2024	1 289	-
Lucile Ribot	56		✓		✓	5	03/05/2018	2023	270	-
<b>Administrateur représentant les salariés actionnaires</b>										
Aline Stickel	60				✓	1	05/05/2022	2024	3 017	0,06%

(1) Au 31 mai 2023.

(2) Approbation des comptes de l'exercice.

(3) M. Nordine Hachemi détient 116 818 actions Kaufman & Broad S.A. 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 11,01 % du capital de la société au 31 mai 2023, soit 635 530 actions de Kaufman & Broad S.A.

(4) Voir section 3.1.1.2.8. "Indépendance des Administrateurs" du Document d'Enregistrement Universel 2022

## Président-Directeur Général

**Nordine Hachemi****Kaufman & Broad SA**

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

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société**

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

**Autres informations**

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

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

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

Coopté en qualité d'Administrateur par le Conseil d'Administration du 25 juin 2013, il rejoint Kaufman & Broad le 1<sup>er</sup> 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 et a été membre du Comité de Direction de la SETER SAS au Sénégal de 2020 à 2022.

# 4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



## Jean-Louis Chaussade \*

Président de JLCH Conseil

3, rue Bixio  
75007 Paris

\* *Président du Comité RSE*

### Fonction principale exercée hors de la société

Conseiller spécial du groupe Accuracy.

Conseiller spécial du groupe Workday en Europe.

### Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Administrateur de Criteria Caixaholding SAU (Espagne).

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

Administrateur de l'Institut du Capitalisme Responsable.

Vice-Président du SIBAC.

### Autres informations

Jean-Louis Chaussade a débuté sa carrière chez Degrémont en 1978 et fut ensuite nommé *Chief Operating Officer* de Degrémont Espagne à Bilbao en 1989. Pendant cette période, il est nommé Administrateur d'Aguas de Barcelona. Jean-Louis Chaussade est par la suite devenu Directeur Général Exécutif de Dumez Copisa Espagne en 1992.

En 1997, il fut nommé *Chief Operating Officer* de Lyonnaise des Eaux en Amérique du Sud, et Directeur Général Délégué d'Engie pour l'Amérique du Sud.

Il est devenu Président-Directeur Général de Degrémont en 2000 et, en 2004, Directeur Général Adjoint d'Engie et Directeur Général de Suez Groupe.

Jean-Louis Chaussade a été Directeur Général et Administrateur de Suez.

Jean-Louis Chaussade est Co-Président du Comité France Chine et Président du Conseil des Chefs d'entreprise France-Algérie au sein du MEDEF International. Il préside en outre le groupe « économie circulaire » au sein de l'AFEP.

En 2020, Jean-Louis Chaussade a remis au gouvernement son rapport sur "l'évaluation des capacités de traitements des déchets en France à l'horizon 2040".

Jean-Louis Chaussade est Ingénieur ESTP et titulaire d'une maîtrise d'économie. Il est également diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'AMP de la *Harvard Business School*.

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

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

Président de JLCH Conseil.

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

**Yves Gabriel**

Yves Gabriel Consulting

21 bis, route de Choisel  
78460 Chevreuse**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).

**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*\* Présidente du Comité de Rémunération et de Nomination***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,

Présidente du Comité des Rémunérarions

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

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

Sophie Lombard a été membre du Conseil de Surveillance de la Banque Postale jusqu'en février 2020.

# 4 Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



## **Annalisa Loustau Elia**

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

### **Fonction principale exercée hors de la société**

Administrateur indépendant

### **Autres mandats et fonctions exercés dans toute société**

Administratrice de Legrand, Ferragamo et Swarovski.

Membre du Conseil de Surveillance chez Roche Bobois.

Membre du Conseil de Surveillance chez William Grant & Sons.

### **Autres informations**

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

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

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

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

Annalisa Loustau Elia est Administratrice de Legrand depuis 2013, de Kaufman & Broad, Ferragamo et Swarovski depuis 2021. Elle est aussi membre du Conseil de surveillance de Roche Bobois depuis 2018 et membre du Conseil de Surveillance de William Grant & Sons depuis 2022.

---

**Lucile Ribot**

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

**Fonction principale exercée hors de la société**

Administrateur indépendant.

**Autres mandats et fonctions exercés dans toute société**

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

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

**Autres informations**

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

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

**Michel Giannuzzi**

Verallia

31, Place des corolles,  
92400 Courbevoie

**Fonction principale exercée hors de la société**

Président du Conseil d'administration et du Comité Stratégique, membre du comité de développement durable de Verallia.

**Autres mandats et fonctions dans toute société**

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

Membre du Conseil d'administration et du Comité d'audit de FM Global.

Membre du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit et du Comité des Investissements et des participations de Peugeot Invest.

**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 en France, au Japon et au Royaume-Uni.

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

# 4 Conseil d'administration

## Composition du Conseil d'Administration



### **Michel Paris \***

1, rue Henri Rochefort  
75017 Paris

*\* Administrateur Référent*

#### **Fonction principale exercée hors de la société**

Gérant de M2P Conseil.

Senior Advisor de 65 Equity Partners.

#### **Autres mandats et fonctions exercés dans toute société**

Membre du Conseil de Surveillance de Lilas France SAS (Labeyrie) ; gérant de Carolles Participations SC et Granville Holdco SC, Membre du Conseil d'Administration de Apave SA.

#### **Autres informations**

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

Il a exercé les fonctions de Directeur des Investissements entre 2009 et 2017 et de Président Directeur Général entre 2015 et 2020.

Il a auparavant été responsable des secteurs Business Services et Retail et membre du Comité Exécutif depuis 2005.

Michel Paris compte plus de 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, Tendam, Xella, Kiloutou, Areas, Apave.

Auparavant, il a passé deux années chez Valeo.

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



### **Aline Stickel \***

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

*\* Administrateur représentant les salariés actionnaires*

#### **Directrice des Affaires Juridiques – Groupe Kaufman & Broad**

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

#### **Autres informations**

Titulaire d'un DEA de Droit Privé et du CAPA (Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat), Aline Stickel a rejoint le groupe en 2000

comme juriste en charge du contentieux et pris la direction des équipes juridiques opérationnelles en 2001 ainsi que de l'équipe juridique corporate à partir de 2011. Elle est également en charge des assurances du groupe de 2001 à 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5

Renseignements à  
caractère général  
concernant la  
société et  
son capital

<b>5.1 Répartition actuelle du capital et des droits de vote</b>	<b>92</b>
5.1.1 Actionnariat de la société au 31 mai 2023	92
5.1.2 Tableau d'évolution du capital	94
<b>5.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023</b>	<b>96</b>

# 5 Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

Répartition actuelle du capital et des droits de vote

## 5.1. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

### 5.1.1. Actionnariat de la société au 31 mai 2023

La composition de l'actionnariat de la société au 31 mai 2023, conformément au registre des actions Kaufman & Broad SA du teneur de compte, est la suivante :

Actionnaires au 31 mai 2023	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
<b>Actionnaires</b>				
Public <sup>(a)</sup>	10 574 104	50,08%	38,19%	37,54%
Famille Rolloy (Promogim Groupe SAS)	4 588 428	21,73%	27,03%	26,57%
Artimus Participations <sup>(b)</sup>	2 324 423	11,01%	16,50%	16,22%
Prédica / Spirica	1 766 629	8,37%	12,54%	12,33%
Employés <sup>(c)</sup>	1 371 869	6,50%	5,74%	5,64%
Kaufman & Broad SA	487 569	2,31%	0,00%	1,70%
<b>TOTAL</b>	<b>21 113 022</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(a) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 31 mai 2023.

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

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

Le nombre total connu, au 31 mai 2023, d'actions ayant droit de vote double s'élève à 7 553 109 actions. Ainsi, à cette même date, le nombre total de droits de vote théoriques de la société s'élève à 28 666 131 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée Générale s'élève à 28 178 562 (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 1 134 personnes physiques ou morales.

Au 31 mai 2023, le nombre d'actions détenues par les membres du Conseil d'Administration s'élève à 123 355 actions représentant 206 901 voix.

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

Actionnaires au 30 juin 2023	Nombre d'actions <sup>(d)</sup>	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
<b>Actionnaires</b>				
Public <sup>(a)</sup>	10 581 877	50,12%	38,21%	37,57%
Famille Rolloy (Promogim Group SAS)	4 588 428	21,73%	27,03%	26,57%
Artimus Participations <sup>(b)</sup>	2 324 423	11,01%	16,50%	16,22%
Prédica / Spirica	1 766 629	8,37%	12,54%	12,33%
Employés <sup>(c)</sup>	1 368 846	6,48%	5,73%	5,63%
Kaufman & Broad SA	482 819	2,29%	0,00%	1,68%
<b>TOTAL</b>	<b>21 113 022</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(a) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 juin 2023.

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

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

(d) Le nombre d'actions de la société a été impacté par l'annulation de 500 000 actions autodétenues intervenue le 31 janvier 2023, portant ainsi le nombre d'actions de 21 613 022 à 21 113 022 titres

La société n'a pas connaissance de variation significative de la composition de son actionnariat depuis le 30 juin 2023.

## Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

- ✓ Dans un courrier du 15 mai 2023 et conformément à l'article L 233-7 du Code de Commerce, la société Amundi confirme détenir dans leurs OPCVM, 416 505 droits de vote de la société Kaufman & Broad SA, ce qui représente une participation de 1,97 % entraînant le franchissement à la baisse du seuil statutaire de 2,00 % en termes de titres.
- ✓ Dans un courrier du 05 juin 2023 et conformément aux Statuts, Wellington Management Group LLP (« Wellington Management Group LLP »), en sa qualité de conseiller en investissement, souhaite informer la Société que, au 1 juin 2023, Wellington Management Group LLP détenait pour le compte de ses clients 429 323 actions de la société Kaufman & Broad SA (sur la base d'un nombre total d'actions de 21 113 022) représentant 2,03 % des droits de vote de la Société.

À la date du présent document et depuis l'exercice clos au 31 mai 2023, 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 2023

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	116 818	196 430
Sophie Lombard	283	533
Annalisa Loustau Elia	250	250
Michel Paris	1 289	1 578
Lucile Ribot	270	540
Aline Stickel	3 017	5 364
<b>TOTAL</b>	<b>123 355</b>	<b>207 151</b>

## 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
<b>30 novembre 1997</b>	-	-	-	<b>29 992 949 F</b>	<b>19 414 200 F</b>	<b>194 142</b>	<b>100 F</b>
<b>21 janvier 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Division par trente de la valeur nominale des actions	5 630 118	-	-	29 992 949 F	19 414 200 F	5 824 260	3,3333 F
<b>21 janvier 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Conversion du capital en euros <sup>(a)</sup>	-	10 696,89 €	-	4 572 395,60 €	2 970 372,60 €	5 824 260	0,51 €
<b>7 février 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne	5 130 000	2 616 300 €	22,49 €	119 946 095,60 €	5 586 672,60 €	10 954 260	0,51 €
<b>7 février 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital en faveur du FCPE Kaufman & Broad Actionnariat <sup>(d)</sup>	18 937	9 657,87 €	21,34 €	120 350 211,18 €	5 596 330,47 €	10 973 197	0,51 €
<b>10 février 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de prime d'émission <sup>(b)</sup>	-	-	-	34 669 383,34 €	-	10 973 197	0,51 €
<b>8 mars 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Surallocation (Greenshoe) <sup>(c)</sup>	165 390	84 348,90 €	22,49 €	38 389 004,44 €	5 680 679,37 €	11 138 587	0,51 €
<b>8 mars 2000</b>	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des frais d'émission	-	-	-	35 729 089,28 €	-	11 138 587	0,51 €
<b>19 avril 2006</b>	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital par prélèvement sur le poste de report à nouveau	-	111 385,87 €	-	35 729 089,28 €	5 792 065,24 €	11 138 587	0,52 €
Division par deux de la valeur nominale des actions	11 138 587	-	-	35 729 089,28 €	5 792 065,24 €	22 277 174	0,26 €
<b>3 décembre 2007</b>	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de réserves	-	-	-	975 128,67 €	5 792 065,24 €	22 277 174	0,26 €
<b>8 juillet 2009</b>	-	-	-	-	-	-	-
Réduction de capital	- 692 516	- 180 054,16 €	-	975 128,67 €	5 612 011,08 €	21 584 658	0,26 €
<b>10 février 2016</b>	-	-	-	-	-	-	-
Réduction de capital	- 747 619	- 194 380,94 €	-	975 128,67 €	5 417 630,14 €	20 837 039	0,26 €
<b>31 mai 2017</b>	-	-	-	-	-	-	-
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 €
<b>30 novembre 2017</b>	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital en faveur du FCPE KB Actions 2017 <sup>(d)</sup>	236 496	61 488,96 €	30,85 €	36 561 982,59 €	5 479 119,10 €	21 073 535	0,26 €
<b>31 mai 2018</b>	-	-	-	-	-	-	-
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 €
<b>6 mai 2019</b>	-	-	-	-	-	-	-
Réduction du capital	- 210 732	- 54 790,32 €	34,10 €	58 895 185,72 €	5 629 868,92 €	21 653 342	0,26 €
<b>14 juin 2019</b>	-	-	-	-	-	-	-
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 €

# Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

# 5

Répartition actuelle du capital et des droits de vote

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
<b>30 novembre 2019</b>							
Augmentation de capital en faveur du FCPE KB Actions 2019 <sup>(d)</sup>	283 991	73 837,66 €	27,32 €	71 471 379,14 €	5 742 885,98 €	22 088 023	0,26 €
<b>5 février 2021</b>							
Réduction du capital	- 375 000	- 97 500,00 €	33,01	59 093 757,56 €	5 645 385,98 €	21 713 023	0,26 €
<b>30 novembre 2021</b>							
			-	<b>59 093 757,56 €</b>	<b>5 645 385,98 €</b>	<b>21 713 023</b>	<b>0,26 €</b>
<b>1 février 2022</b>							
Réduction du capital	- 400 000	- 104 000,00 €	- 35,25 €	44 995 223,35 €	5 541 385,98 €	21 313 023	0,26 €
Augmentation de capital en faveur du FCPE KB Actions 2022 <sup>(d)</sup>	299 999	77 999,74 €	18,99 €	50 691 604,36 €	5 619 385,72 €	21 613 022	0,26 €
<b>30 novembre 2022</b>							
			-	<b>50 691 604,36 €</b>	<b>5 619 385,72 €</b>	<b>21 613 022</b>	<b>0,26 €</b>
31 janvier 2023	- 500 000	-130 000,00 €	- 29,34 €	36 023 309,50 €	5 489 385,72 €	21 113 022	0,26 €
31 janvier 2023				36 023 309,50 €	5 489 385,72 €	21 113 022	0,26 €
<b>31 mai 2023</b>							
				<b>36 023 309,50 €</b>	<b>5 489 385,72 €</b>	<b>21 113 022</b>	<b>0,26 €</b>

(a) Conversion de la valeur nominale du capital en euros et arrondissement du montant global par une augmentation du capital avec incorporation de réserves de 10 696,89 €.

(b) En application des 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> résolutions de l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 janvier 2000, la somme de 85 680 827,84 € est allouée aux seuls actionnaires de la société existants à la date de l'Assemblée Générale du 21 janvier 2000 au prorata de leurs participations à cette date.

(c) L'offre aux particuliers et aux investisseurs institutionnels ayant été sursouscrite, l'augmentation de capital du 7 février 2000 a été complétée par une nouvelle augmentation au titre de l'exercice de l'option de surallocation.

(d) Voir section 3.3.2. « Plan d'épargne groupe » du Document d'Enregistrement Universel 2022.

Le capital de la société a été impacté par l'annulation de 500 000 actions autodétenues intervenue le 31 janvier 2023, portant ainsi le nombre d'actions de 21 613 022 à 21 113 022 titres représentant un capital social d'un montant de 5 489 385,72 €.

## 5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

Période du 1<sup>er</sup> décembre 2022 au 31 mai 2023

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<sup>er</sup> décembre 2022 au 31 mai 2023, 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 24 juillet 2023

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
François Plat

ERNST & YOUNG Audit  
Denis Thibon

# Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

5



### 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

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

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

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

**Lyon :** 19 rue Domer, CS 10231, 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> étage - 34000 Montpellier – Tél. : 04 67 13 82 70

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

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

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

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

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

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

### Antennes

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

**Dijon :** 24 avenue de la 1<sup>ère</sup> Armée Française - 21000 Dijon

**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/](http://pomelo-paradigm.com/pomdocpro/)



KAUFMAN & BROAD SA  
17 Quai du Président Paul Doumer  
92400 Courbevoie  
[kaufmanbroad.fr](http://kaufmanbroad.fr)