

## RESULTATS ANNUELS 2025

- **Résultats 2025 conformes aux guidances**
- **Structure financière très solide**
- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2025 de 2,20 euros par action**
- **2026 : Activité attendue stable et maintien d'un taux de marge opérationnelle proche de 8 %**

### ◆ Principaux éléments de l'activité commerciale

#### ■ Réservations globales :

1 332,2 M€ TTC

Dont Logement :

1 163,2 M€ TTC pour 5 703 lots

#### ■ Délai d'écoulement Logement :

4,7 mois<sup>(b)</sup>

### ◆ Principaux éléments financiers

#### ■ Chiffre d'affaires : 1 136,0 M€

Dont Logement : 870,9 M€

#### ■ Marge brute : 221,9 M€

#### ■ ROC (EBIT) : 91,0 M€

#### ■ MOP (Taux d'EBIT)<sup>(c)</sup> : 8,0 %

#### ■ Résultat net (pdg) : 54,2 M€

#### ■ Trésorerie nette<sup>(a)</sup> : 319,1 M€

### ◆ Principaux indicateurs de développement

#### ■ Backlog global : 2 370,2 M€ HT

Dont Logement : 1 961,3 M€ HT

#### ■ Portefeuille foncier Logement :

32 392 lots

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour l'ensemble de l'exercice 2025 (du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 30 novembre 2025). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Les résultats 2025 de Kaufman & Broad sont conformes aux guidances annoncées en janvier 2025.

La hausse de 9,5 % des réservations en volume enregistrée sur les neuf premiers mois a subi un net ralentissement au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre du fait d'un climat politique et réglementaire incertain. De ce fait, les réservations en volume ne progressent que de 2,9 % sur l'ensemble de l'exercice, dans un marché du Logement neuf en recul estimé entre 5 et 10 %<sup>(d)</sup>.

Les réservations en volume réalisées par les primo et secundo accédants ont progressé de 34,9 % d'une période à l'autre. Elles représentent 20 %, des réservations totales au cours de l'exercice 2025, contre 15 % en 2024. La part des investisseurs particuliers reste stable malgré l'abrogation du dispositif Pinel fin 2024.

Dans un contexte de taux d'écoulement soutenu (délais d'écoulement de 4,7 mois vs 22 mois<sup>(e)</sup> pour le marché), le dynamisme de l'activité de développement s'est traduit par une hausse notable de l'offre commerciale (+ 62,5 % par rapport à fin novembre 2024) et une progression de 7,0 % du portefeuille foncier à 32 392 lots.

On constate une prise de conscience de l'urgence de relancer la construction de logement qui se manifeste notamment par les mesures de soutien annoncées par le gouvernement.

Le nouveau statut de bailleur privé offre l'avantage de se focaliser sur la qualité du logement ainsi que sur sa rentabilité locative, et non simplement sur un abattement fiscal.

Concernant les ventes en bloc, les ressources complémentaires affectées au logement social devraient faciliter le financement par les bailleurs institutionnels de leurs investissements.

Enfin, le dispositif PTZ en place jusqu'en 2027 devrait continuer à alimenter la demande des primo accédants.

En Immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad a signé auprès d'EDF en novembre dernier la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux de plus de 30 000 m<sup>2</sup> à Marseille. Par ailleurs, le chantier d'Austerlitz (A7/A8) se poursuit conformément au calendrier annoncé.

Dans le domaine de la RSE, CDP (Carbon Disclosure Project) vient d'attribuer à Kaufman & Broad la note A dans le classement « Climate Change », meilleur score possible. Kaufman & Broad rejoint ainsi le groupe des entreprises de la « CDP A-list », qui correspond au top 4% en 2025.

L'agence de notation Fitch Ratings a confirmé, fin août, le rating « BBB- Investment Grade » avec perspectives stables de Kaufman & Broad SA.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Néorésid

(b) Calculé sur douze mois

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

(d) Source : ECLN (de janvier à septembre 2025) – données brutes hors diffus et constructions existantes et non corrigées des variations saisonnières + estimation du T4 2025 à partir des données ADEQUATION d'octobre à décembre 2025.

(e) Calculé par la société sur la base des données ECLN à fin septembre 2025 ; (Offre commerciale / (réservations période) / 12).

*Le groupe confirme ainsi sa capacité à conjuguer solidité financière et performance élevée en matière de RSE.*

*A fin novembre 2025, la trésorerie active s'établit à 322,5 millions d'euros après remboursement à son échéance du solde de l'emprunt obligataire de type EuroPP de 100 millions d'euros et prise en compte du dividende 2024. La trésorerie nette positive<sup>(a)</sup> s'élève à 319,1 millions d'euros. Sur ce montant, environ 200 millions d'euros seront utilisés pour la réalisation du projet Austerlitz, dont la livraison est prévue courant 2027. Le solde aura vocation à financer l'activité et la croissance du groupe sur les exercices à venir.*

*Pour l'exercice 2026, le chiffre d'affaires du groupe devrait se situer à un niveau comparable à celui de l'exercice 2025. Le taux de résultat opérationnel courant devrait être proche de 8 %. La trésorerie nette devrait rester positive après la prise en compte du paiement d'un dividende au titre de l'exercice 2025 de 2,20 euros par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 5 mai prochain.*

*Enfin, dans le cadre de ses missions et à l'issue des travaux du Comité de Rémunération et de Nomination initiés en 2024, le Conseil d'administration de Kaufman & Broad nommera David Laurent Directeur Général Délégué, avec effet à l'issue de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires prévue le 5 mai 2026. Il proposera également celui-ci comme nouvel administrateur à cette Assemblée.*

*Actuel Directeur du pôle Tertiaire, Aménagement et Logement Île-de-France, David Laurent a rejoint Kaufman & Broad il y a 15 ans et est membre du Comité Exécutif depuis 2016. Il a été, à ce titre, l'un des principaux acteurs du développement rentable de Kaufman & Broad tout au long de cette période. »*

## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

A fin novembre 2025, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 1 163,2 millions d'euros (TTC), à comparer à 1 163,3 millions d'euros par rapport à la même période en 2024. En volume, elles s'établissent à 5 703 logements en 2025 contre 5 543 logements en 2024, soit une progression de 2,9 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'établit à 4,7 mois au 30 novembre 2025 (sur 12 mois), en légère hausse par rapport à la même période en 2024 (3,0 mois).

L'offre commerciale, avec 90 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 2 249 logements au 30 novembre 2025 (1 384 logements à fin novembre 2024).

### **Répartition de la clientèle**

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 22 % des ventes, à comparer à 17 % sur la même période en 2024. Les secundo-accédants représentent 10 % des ventes contre 6 % en 2024. Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 11 % des ventes contre 13 % par rapport à fin novembre 2024. La part des ventes en bloc s'établit à 57 % des réservations en valeur (TTC) contre 65 % sur la même période en 2024.

### ✓ **Pôle Tertiaire**

Au 30 novembre 2025, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de 168,4 millions d'euros (TTC).

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à signer 11 400 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 117 900 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Le groupe dispose de 44 300 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 102 300 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques à l'étude. Par ailleurs, 131 100 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ainsi que près de 12 700 m<sup>2</sup> de logistique sont actuellement en construction. Enfin, la société a près de 13 500 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à réaliser en MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

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

Au 30 novembre 2025, le Backlog Logement s'établit à 1 961,3 millions d'euros (HT) contre 1 987,8 millions d'euros (HT) pour la même période en 2024, et représente 27,0 mois d'activité contre 26,3 mois d'activité à fin novembre 2024. Au 30 novembre 2025, Kaufman & Broad comptait 119 programmes de logements en cours de commercialisation.

Le portefeuille foncier Logement représente 32 392 lots et est en progression par rapport à celui de fin novembre 2024 (30 272 lots). À fin novembre 2025, il correspond à plus de 6 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 83 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 26 907 logements au 30 novembre 2025.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, le groupe prévoit de lancer 20 nouveaux programmes.

Au 30 novembre 2025, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 408,5 millions d'euros HT à comparer à 509,2 millions d'euros HT pour la même période en 2024.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 1 136,0 millions d'euros (HT), à comparer à 1 076,8 millions d'euros à la même période en 2024.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 870,9 millions d'euros (HT), contre 908,0 millions d'euros (HT) en 2024, en léger recul de - 4,1 %. Il représente 76,7 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 814,5 millions d'euros (HT) (vs. 830,1 millions d'euros (HT) à fin novembre 2024). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 248,9 millions d'euros (HT), à comparer à 151,6 millions d'euros (HT) sur la même période en 2024. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 16,2 millions d'euros (HT) (dont 9,3 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants) contre 17,2 millions d'euros (HT) (dont 8,3 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants).

### ✓ Éléments de rentabilité

Au 30 novembre 2025, la marge brute s'élève à 221,9 millions d'euros, à comparer à 208,0 millions d'euros sur la même période en 2024. Le taux de marge brute s'établit à 19,5 % à comparer à 19,3 % sur la même période de 2024.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 130,9 millions d'euros (11,5 % du chiffre d'affaires), contre 127,3 millions d'euros sur la même période en 2024 (11,8 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 91,0 millions d'euros, à comparer à 80,8 millions d'euros en 2024. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 8,0% contre 7,5 % pour l'année 2024.

À fin novembre 2025, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 64,5 millions d'euros, à comparer à la même période en 2024 où il s'élevait à 57,8 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 10,3 millions d'euros au titre de l'année 2025 contre 12,8 millions d'euros en 2024.

Le résultat net - part du groupe ressort à 54,2 millions d'euros à comparer à 45,0 millions d'euros sur la même période en 2024.

### ✓ Structure financière et liquidité

La trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) au 30 novembre 2025 s'établit à 319,1 millions d'euros, à comparer à une trésorerie nette positive (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) de 397,6 millions d'euros à fin novembre 2024. La trésorerie active (disponibilités et valeurs mobilières de placement) s'établit à 322,5 millions d'euros au 30 novembre 2025, à comparer à 502,9 millions d'euros au 30 novembre 2024.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à - 214,7 millions d'euros au 30 novembre 2025, soit - 18,9 % du chiffre d'affaires, à comparer à - 289,2 millions d'euros au 30 novembre 2024, soit - 26,9 % du chiffre d'affaires.

### ◆ Confirmation de la notation « Investment grade » par Fitch

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

### ◆ Gouvernance

Suite aux travaux initiés par le Comité de Rémunération et de Nomination en 2024 et sur recommandation de ce dernier, le Conseil d'administration de Kaufman & Broad nommera M. David Laurent Directeur Général Délégué du Groupe, avec effet à l'issue de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires prévue le 5 mai 2026. Il proposera à l'Assemblée générale annuelle des actionnaires d'approuver la nomination de M. David Laurent en tant qu'administrateur.

Actuel Directeur des pôles Tertiaire, Aménagement et Logement Ile-de-France, David Laurent a rejoint Kaufman & Broad il y a 15 ans et est membre du Comité Exécutif depuis 2016. Il est à ce titre un acteur majeur du développement rentable de Kaufman & Broad sur cette période.

Parmi ses réalisations se comptent notamment le Projet Austerlitz (A7/A8) à Paris, le passage de Kaufman & Broad au statut d'« ensemble urbain pluridisciplinaire » et le développement de projets bas carbone.

### ◆ Perspectives 2026

Pour l'exercice 2026, le chiffre d'affaires du groupe devrait se situer à un niveau comparable à celui de l'exercice 2025. Le taux de résultat opérationnel courant devrait être proche de 8 %. La trésorerie nette<sup>(a)</sup> devrait rester positive après la prise en compte du paiement d'un dividende au titre de l'exercice 2025, de 2,20 euros par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 5 mai prochain.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Néorésid

Ce communiqué est disponible sur le site [www.corporate.kaufmanbroad.fr](http://www.corporate.kaufmanbroad.fr)

◆ **Prochaine date d'information périodique :**

✓ mercredi 15 avril 2026 : Publication des résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 (après Bourse)

**Présentation des résultats de la période**

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

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :

**jeudi 29 janvier 2026 à 8h30 (CET)**

L'inscription à la présentation des résultats de la période doit être effectuée par demande à l'adresse :

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

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

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

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

**Contacts**

**Directeur Général Finances**

Bruno Coche - 01 41 43 44 73 / [infos-invest@ketb.com](mailto:infos-invest@ketb.com)

**Relations presse**

Primatice : Thomas de Climens - 06 78 12 97 95 / [thomasdeclimens@primatice.fr](mailto:thomasdeclimens@primatice.fr)

Kaufman & Broad : Emmeline Cacitti - 06 72 42 66 24 / [ecacitti@ketb.com](mailto:ecacitti@ketb.com)

**À propos de KAUFMAN & BROAD**

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

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

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

Pour plus d'informations : [www.corporate.kaufmanbroad.fr](http://www.corporate.kaufmanbroad.fr)

Le Document d'Enregistrement Universel de Kaufman & Broad a été déposé le 28 mars 2025 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.25-0194. Il est 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)). Il contient une description détaillée de l'activité, des résultats et des perspectives de Kaufman & Broad ainsi que des facteurs de risques associés. Kaufman & Broad attire notamment l'attention sur les facteurs de risques décrits au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel. La concrétisation d'un ou plusieurs de ces risques peut avoir un effet défavorable significatif sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe Kaufman & Broad, ainsi que sur le prix de marché des actions Kaufman & Broad.

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

## GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ANNEXES

### ◆ Données financières

#### Principales données consolidées\*

En milliers d'euros

	T4 2025	Année 2025	T4 2024	Année 2024
Chiffre d'affaires	391 311	1 135 982	375 540	1 076 762
• Dont Logement	271 678	870 907	309 544	907 974
• Dont Tertiaire	115 109	248 901	61 274	151 585
• Dont Autres***	4 524	16 174	4 722	17 204
Marge brute	72 728	221 919	61 810	208 024
Taux de marge brute (%)	18,6%	19,5%	16,5%	19,3%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	34 191	91 000	27 274	80 769
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	8,7%	8,0%	7,3%	7,5%
Résultat net (pdg)	20 940	54 211	13 877	44 970
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	1,05	2,73	0,70	2,26

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

\*\* Basé sur le nombre de titres composant le capital social de Kaufman & Broad S.A soit 19 862 022 actions au 30 novembre 2025 et au 30 novembre 2024.

\*\*\* incluant 9,3 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante au 30 novembre 2025 et de 8,3 millions d'euros au 30 novembre 2024.

#### Compte de résultat consolidé\*

En milliers d'euros

	T4 2025	Année 2025	T4 2024	Année 2024
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>391 311</b>	<b>1 135 982</b>	<b>375 540</b>	<b>1 076 762</b>
Coût des ventes	-318 582	-914 063	-313 729	-868 739
<b>Marge brute</b>	<b>72 728</b>	<b>221 919</b>	<b>61 810</b>	<b>208 024</b>
Charges commerciales	-5 180	-18 011	-3 579	-17 829
Charges administratives	-17 286	-61 677	-15 501	-56 956
Charges techniques et services après- vente	-4 821	-17 556	-4 641	-18 438
Charges développement et programmes	-11 250	-33 676	-10 815	-34 032
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>34 191</b>	<b>91 000</b>	<b>27 274</b>	<b>80 769</b>
Autres charges et autres produits non courants	0	0	0	3 412
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>34 191</b>	<b>91 000</b>	<b>27 274</b>	<b>84 180</b>
Coût de l'endettement financier net	-3 907	-8 270	-2 156	-11 207
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-7 933	-17 107	-5 208	-14 935
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	421	-1 117	-2 046	-220
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>22 773</b>	<b>64 506</b>	<b>17 865</b>	<b>57 818</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	1 833	10 296	3 988	12 849
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>20 440</b>	<b>54 211</b>	<b>13 877</b>	<b>44 970</b>

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



## Bilan consolidé\*

En milliers d'euros

	30 novembre 2025	30 novembre 2024
<b>ACTIF</b>		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	93 607	92 107
Immobilisations corporelles	7 847	8 886
Droit d'utilisation	45 443	45 210
Entreprises associées et co-entreprises	44 344	42 811
Autres actifs financiers non courants	5 200	5 115
Impôt différé actif	17 331	17 074
<b>Actif non courant</b>	<b>282 433</b>	<b>279 864</b>
Stocks	377 531	367 269
Créances clients	391 404	431 779
Autres créances	215 795	182 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	322 542	502 866
Etat impôt courant	0	8 668
<b>Actif courant</b>	<b>1 307 272</b>	<b>1 493 324</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 589 705</b>	<b>1 773 188</b>

	30 novembre 2025	30 novembre 2024
<b>PASSIF</b>		
Capital social	5 164	5 164
Primes, réserves et autres	170 055	169 916
Résultat net part du groupe	54 211	44 970
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>229 429</b>	<b>220 049</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	8 153	15 644
<b>Capitaux propres</b>	<b>237 582</b>	<b>235 693</b>
Provisions non courantes	32 163	29 280
Dettes financières non courantes	1 978	2 481
Dettes locatives long terme	41 503	41 677
Impôt différé passif	56 329	63 011
<b>Passif non courant</b>	<b>131 971</b>	<b>136 449</b>
Provisions courantes	6 623	5 898
Emprunts et autres passifs financiers courants	2 708	105 263
Dettes locatives court terme	10 080	8 935
Dettes Put minoritaires courantes	1 288	1 296
Fournisseurs	963 371	943 424
Autres dettes	226 192	336 121
Etat impôt courant	9 890	108
<b>Passif courant</b>	<b>1 220 152</b>	<b>1 401 046</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 589 705</b>	<b>1 773 188</b>

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

◆ **Données opérationnelles**

<b>Logement</b>	<b>T4 2025</b>	<b>Année 2025</b>	<b>T4 2024</b>	<b>Année 2024</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	271,7	870,9	309,5	908,0
· Dont Appartements	247,8	814,5	281,1	830,1
· Dont Maisons individuelles en village	23,9	56,4	28,4	77,9
Livraisons (LEU)	1 426	4 418	1 596	4 607
· Dont Appartements	1 324	4 177	1 483	4 323
· Dont Maisons individuelles en village	102	241	113	284
Réservations nettes (en nombre)	1 943	5 703	2 110	5 543
· Dont Appartements	1 818	5 330	2 013	5 206
· Dont Maisons individuelles en village	125	373	97	337
Réservations nettes (M€, TTC)	336,3	1 163,2	385,4	1 163,3
· Dont Appartements	307,6	1 070,0	360,7	1 068,2
· Dont Maisons individuelles en village	28,7	93,2	24,7	95,1
Offre commerciale fin de période (en nombre)	2 249		1 384	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	1 961,3		1 987,7	
- Dont Appartements	1 740,0		1 768,8	
- Dont Maisons individuelles en village	221,3		218,9	
· En mois d'activité	27,0		26,3	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	32 392		30 272	

<b>Tertiaire</b>	<b>T4 2025</b>	<b>Année 2025</b>	<b>T4 2024</b>	<b>Année 2024</b>
Chiffre d'affaires (M€, HT)	115,1	248,9	61,3	151,6
Réservations nettes (M€, TTC)	168,9	168,4	20,1	41,8
Backlog fin de période (M€, HT)		408,5		509,2