

## RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

- **Logement : bonne activité commerciale**
- **Structure financière très solide**
- **Confirmation des perspectives sur l'ensemble de l'exercice**

### ◆ Principaux éléments de l'activité commerciale

#### ■ Réservations globales :

561,3 M€ TTC

Dont Logement :

561,8 M€ TTC pour 2 609 lots

#### ■ Délai d'écoulement Logement :

4,5 mois<sup>(b)</sup>

### ◆ Principaux éléments financiers

#### ■ Chiffre d'affaires : 499,4 M€

Dont Logement : 406,0 M€

#### ■ Marge brute : 104,8 M€

#### ■ ROC (EBIT) : 38,6 M€

#### ■ MOP (Taux d'EBIT)<sup>(c)</sup> : 7,7 %

#### ■ Résultat net (pdg) : 23,2 M€

#### ■ Trésorerie nette<sup>(a)</sup> : 390,7 M€

### ◆ Principaux indicateurs de développement

#### ■ Backlog global : 2 423,2 M€ HT

Dont Logement : 1 991,7 M€ HT

#### ■ Portefeuille foncier Logement :

32 668 lots

Kaufman & Broad SA annonce aujourd'hui ses résultats pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2025 (du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 31 mai 2025). Nordine Hachemi, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a notamment déclaré :

« Au 1<sup>er</sup> semestre, Kaufman & Broad a enregistré une progression de 8,7 % de ses réservations en volume dans un marché du Logement neuf en recul de 2 %<sup>(d)</sup>. Les réservations en valeur du semestre restent stables du fait du mix produits.

Les réservations en volume réalisées par les primo et secundo accédants ont progressé de 46 % d'un semestre sur l'autre. Elles représentent 24 %, des réservations totales du 1<sup>er</sup> semestre 2025, contre 18 % au 1<sup>er</sup> semestre 2024. La part des investisseurs particuliers progresse de près de 6 % malgré l'abrogation du dispositif Pinel fin 2024. Cela s'explique principalement par une offre de produits présentant une rentabilité attractive.

L'offre commerciale est en hausse de 20 % d'une période sur l'autre mais reste toujours contrainte par un rythme de délivrance des permis de construire très lent.

Les délais d'écoulement de 4,5 mois restent nettement inférieurs à ceux du marché, estimés à près de 19,5 mois<sup>(e)</sup>. Ils témoignent de la maîtrise des coûts de nos projets qui, combinée au niveau actuel des taux d'intérêt, permet de proposer des prix de vente adaptés au pouvoir d'achat de nos clients. En attestent les succès commerciaux des ouvertures récentes.

Aménagement et Territoires, filiale de Kaufman & Broad, a été désignée par la Métropole européenne de Lille lauréate d'une consultation sur un nouveau projet de concession d'aménagement sur un ancien site industriel de 34 000 m<sup>2</sup>. Ce projet vient alimenter le portefeuille de projets d'aménagement menés par le Groupe, qui représentent à ce jour 600 000 m<sup>2</sup> en cours de développement, constitués principalement de transformations de friches industrielles et commerciales.

En Immobilier d'entreprise, le projet Austerlitz (A7/A8) se poursuit conformément au calendrier annoncé.

Pour la quatrième année consécutive, le label « Best Managed Companies » décerné par Deloitte a récompensé le modèle d'entreprise de Kaufman & Broad, caractérisé par sa solidité financière et la mise en œuvre d'une feuille de route RSE très claire.

Le SBTi (Science Based Targets Initiative) a ainsi validé le renforcement de la trajectoire carbone du groupe et son objectif de baisse de 46,2 % des émissions carbone entre 2019 et 2030 sur les scopes 1 et 2 d'une part et sur le scope 3 d'autre part.

La structure financière est très solide. A fin mai 2025, la trésorerie active s'établit à 393,8 millions d'euros après remboursement à son échéance du solde de l'emprunt obligataire de type EuroPP de 100 millions d'euros. La trésorerie nette positive<sup>(a)</sup> s'élève à 390,7 millions d'euros. La moitié environ sera utilisée pour la réalisation du projet Austerlitz, dont la livraison est prévue courant 2027. Le solde aura vocation à financer la croissance sur les exercices à venir.

Les perspectives fixées en janvier dernier pour l'ensemble de l'exercice 2025 sont maintenues : le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait s'établir entre 7,5% et 8% et la trésorerie nette devrait rester significative après la prise en compte du paiement d'un dividende de près de 43 millions d'euros au titre de l'exercice 2024. »

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(b) Calculé sur six mois

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

(d) Source : Adéquation (de déc. 2024 à mai. 2025) – données brutes hors diffus et constructions existantes et non corrigées des variations saisonnières.

(e) Calculé par la société sur la base des données Adéquation à fin mai. 2025 ; (Offre commerciale / (réservations période) / 6).

## ◆ **Activité commerciale**

### ✓ **Pôle Logement**

A fin mai 2025, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 561,8 millions d'euros (TTC), à comparer à 561,2 millions d'euros par rapport à la même période en 2024. En volume, elles s'établissent à 2 609 logements en 2025 contre 2 400 logements en 2024, soit une progression de 8,7 %.

Le délai d'écoulement des programmes s'établit à 4,5 mois au 31 mai 2025 (sur 6 mois), en légère hausse par rapport à la même période en 2024 (4,1 mois).

L'offre commerciale, avec 89 % des logements situés en zones tendues (A, Abis et B1), s'élève à 1 951 logements au 31 mai 2025 (1 626 logements à fin mai 2024).

#### **Répartition de la clientèle**

Les réservations en valeur (TTC) des primo-accédants représentent 25 % des ventes, à comparer à 17 % sur la même période en 2024. Les secundo-accédants représentent 11 % des ventes pour le semestre 2025 contre 6 % en 2024.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs représentent 12 % des ventes contre 11 % par rapport à fin mai 2024. La part des ventes en bloc s'établit à 52 % des réservations en valeur (TTC) contre 66 % sur la même période en 2024.

### ✓ **Pôle Tertiaire**

Au 31 mai 2025, le pôle tertiaire a enregistré des réservations nettes de -0,5 millions d'euros (TTC) à comparer à 21,7 millions d'euros (TTC) à la même période en 2024.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à signer 55 200 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 144 600 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Le groupe dispose de 49 300 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et environ 60 700 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques à l'étude. Par ailleurs, 100 800 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 31 mai 2025, le Backlog Logement s'établit à 1 991,7 millions d'euros (HT) contre 2 090,0 millions d'euros (HT) pour la même période en 2024, et représente 25,9 mois d'activité contre 28,3 mois d'activité à fin mai 2024. Au 31 mai 2025, Kaufman & Broad comptait 116 programmes de logements en cours de commercialisation.

Le portefeuille foncier Logement représente 32 668 lots et est stable par rapport à celui de fin mai 2024 (33 003 lots). À fin mai 2025, il correspond à plus de 6 années d'activité commerciale.

Par ailleurs, 85 % des logements du portefeuille foncier sont situés en zones tendues, représentant 27 670 logements au 31 mai 2025.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, le groupe prévoit de lancer 22 nouveaux programmes.

Au 31 mai 2025, le Backlog du pôle Tertiaire s'établit à 431,5 millions d'euros HT à comparer à 583,4 millions d'euros HT pour la même période en 2024.

## ◆ Résultats financiers

### ✓ Activité

Le chiffre d'affaires global s'établit à 499,4 millions d'euros (HT), à comparer à 452,5 millions d'euros à la même période en 2024.

Le chiffre d'affaires Logement s'élève à 406,0 millions d'euros (HT), contre 389,6 millions d'euros (HT) en 2024, en progression de 4,2 %. Il représente 81,3 % du chiffre d'affaires du groupe.

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements s'établit à 383,0 millions d'euros (HT) (vs. 356,3 millions d'euros (HT) à fin mai 2024). Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire ressort à 85,7 millions d'euros (HT), à comparer à 54,4 millions d'euros (HT) sur la même période en 2024. Les autres activités dégagent un chiffre d'affaires de 7,7 millions d'euros (HT) (dont 4,4 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants) contre 8,5 millions d'euros (HT) (dont 4,0 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiants).

### ✓ Éléments de rentabilité

Au 31 mai 2025, la marge brute s'élève à 104,8 millions d'euros, à comparer à 97,5 millions d'euros sur la même période en 2024. Le taux de marge brute s'établit à 21,0 % à comparer à 21,6 % sur la même période de 2024.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 66,2 millions d'euros (13,3 % du chiffre d'affaires), contre 63,0 millions d'euros sur la même période en 2024 (13,9 % du chiffre d'affaires). Le résultat opérationnel courant s'établit à 38,6 millions d'euros, à comparer à 34,5 millions d'euros en 2024. Le taux du Résultat opérationnel courant s'élève à 7,7 % contre 7,6 % en 2024.

À fin mai 2025, le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 29,4 millions d'euros, à comparer à la même période en 2024 où il s'élevait à 27,9 millions d'euros. Les participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 6,2 millions d'euros au premier semestre 2025 contre 6,8 millions d'euros en 2024.

Le résultat net - part du groupe ressort à 23,2 millions d'euros à comparer à 21,1 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 31 mai 2025 s'établit à 390,7 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 393,8 millions d'euros au 31 mai 2025, à comparer à 502,9 millions d'euros au 30 novembre 2024.

Le besoin en fonds de roulement s'établit à -296,5 millions d'euros au 31 mai 2025, soit -26,4 % du chiffre d'affaires, à comparer à -289,2 millions d'euros au 30 novembre 2024, soit -26,9 % du chiffre d'affaires.

## ◆ Remboursement du solde dette « Euro PP »

Kaufman & Broad a procédé, dans le cadre de son emprunt obligataire de type « Euro PP » au remboursement de la dernière tranche de 100 millions d'euros à 8 ans (échéance mai 2025). Le remboursement a été effectué conformément à la documentation en mai 2025, grâce à la trésorerie excédentaire de la société.

## ◆ Perspectives 2025

A ce jour, les perspectives fixées en janvier dernier pour l'ensemble de l'exercice 2025 sont maintenues : le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %. Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être entre 7,5% et 8% et la trésorerie nette<sup>(a)</sup> devrait rester significative après la prise en compte du paiement d'un dividende de près de 43 M€ au titre de l'exercice 2024.

(a) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

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

◆ Prochaine date d'information périodique :

✓ jeudi 2 octobre 2025 : Publication des résultats des neuf premiers mois de 2025 (après Bourse)

### Présentation des résultats de la période

Monsieur Nordine HACHEMI, Président-Directeur Général et Monsieur Bruno COCHE, Directeur Général Finances commenteront les résultats de la période et répondront aux questions, lors d'une conférence téléphonique, en français avec traduction simultanée en anglais.

La présentation des résultats se déroulera en français avec traduction simultanée en anglais le :  
**vendredi 11 juillet 2025 à 8h30 (CET)**

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

	T2 2025	S1 2025	T2 2024	S1 2024
Chiffre d'affaires	249 340	499 407	224 492	452 496
• Dont Logement	200 358	406 002	192 411	389 568
• Dont Tertiaire	45 363	85 673	27 258	54 444
• Dont Autres***	3 618	7 732	4 823	8 483
Marge brute	55 630	104 798	51 669	97 526
Taux de marge brute (%)	22,3%	21,0%	23,0%	21,6%
Résultat opérationnel courant (ou Ebit)*	19 278	38 599	17 744	34 509
MOP - Taux d'Ebit ou ROC (%)	7,7%	7,7%	7,9%	7,6%
Résultat net (pdg)	11 612	23 215	10 030	21 079
Résultat net (pdg) par action (€/a) **	0,58	1,17	0,50	1,06

\* 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 31 mai 2025 et au 31 mai 2024.

\*\*\* incluant 4,4 millions d'euros de chiffre d'affaires liés à l'exploitation des résidences étudiante au 31 mai 2025 et de 4,0 millions d'euros au 31 mai 2024.

#### Compte de résultat consolidé\*

En milliers d'euros

	T2 2025	S1 2025	T2 2024	S1 2024
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>249 340</b>	<b>499 407</b>	<b>224 492</b>	<b>452 496</b>
Coût des ventes	-193 710	-394 609	-172 823	-354 970
<b>Marge brute</b>	<b>55 630</b>	<b>104 798</b>	<b>51 669</b>	<b>97 526</b>
Charges commerciales	-4 973	-9 109	-6 229	-10 356
Charges administratives	-15 880	-31 261	-12 732	-27 725
Charges techniques et services après- vente	-4 403	-8 775	-5 009	-10 030
Charges développement et programmes	-11 097	-17 055	-9 956	-14 906
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>19 278</b>	<b>38 599</b>	<b>17 744</b>	<b>34 509</b>
Autres charges et autres produits non courants	0	0	3 412	3 412
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>19 278</b>	<b>38 599</b>	<b>21 155</b>	<b>37 920</b>
Coût de l'endettement financier net	-1 635	-3 637	-4 176	-6 563
Autres charges et produits financiers	0	0	0	0
Impôt sur les résultats	-2 366	-4 962	-2 580	-5 837
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-342	-579	-756	2 405
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>14 935</b>	<b>29 421</b>	<b>13 643</b>	<b>27 925</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	3 323	6 206	3 613	6 847
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>11 612</b>	<b>23 215</b>	<b>10 030</b>	<b>21 079</b>

\* Comptes arrêtés, sous examen limité

## Bilan consolidé\*

En milliers d'euros

	31 mai 2025	30 novembre 2024
<b>ACTIF</b>		
Ecart d'acquisitions	68 661	68 661
Immobilisations incorporelles	92 203	92 107
Immobilisations corporelles	8 381	8 886
Droit d'utilisation	44 803	45 210
Immeubles de placement	0	0
Entreprises associées et co-entreprises	40 531	42 811
Autres actifs financiers non courants	5 181	5 115
Impôt différé actif	17 074	17 074
<b>Actif non courant</b>	<b>276 834</b>	<b>279 864</b>
Stocks	401 044	367 269
Créances clients	371 207	431 779
Autres créances	174 219	182 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	393 810	502 866
Etat impôt courant	2 799	8 668
<b>Actif courant</b>	<b>1 343 080</b>	<b>1 493 324</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 619 914</b>	<b>1 773 188</b>

	31 mai 2025	30 novembre 2024
<b>PASSIF</b>		
Capital social	5 164	5 164
Primes, réserves et autres	172 972	169 916
Résultat net part du groupe	23 215	44 970
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>201 351</b>	<b>220 049</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	15 716	15 644
<b>Capitaux propres</b>	<b>217 067</b>	<b>235 693</b>
Provisions non courantes	30 772	29 280
Dettes financières non courantes	2 518	2 481
Dettes locatives long terme	40 789	41 677
Impôt différé passif	61 606	63 011
<b>Passif non courant</b>	<b>135 685</b>	<b>136 449</b>
Provisions courantes	7 349	5 898
Emprunts et autres passifs financiers courants	3 115	105 263
Dettes locatives court terme	9 623	8 935
Dettes Put minoritaires courantes	1 316	1 296
Fournisseurs	933 717	943 424
Autres dettes	311 674	336 121
Etat impôt courant	369	108
<b>Passif courant</b>	<b>1 267 162</b>	<b>1 401 046</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 619 914</b>	<b>1 773 188</b>

\* Comptes arrêtés, sous examen limité



## ◆ Données opérationnelles

Logement	T2 2025	S1 2025	T2 2024	S1 2024
Chiffre d'affaires (M€, HT)	200,4	406,0	192,4	389,6
· Dont Appartements	187,7	383,0	174,7	356,3
· Dont Maisons individuelles en village	12,5	23,0	17,7	33,4
Livraisons (LEU)	1 000	2 046	1 005	1 956
· Dont Appartements	948	1 947	942	1 839
· Dont Maisons individuelles en village	52	99	63	117
Réservations nettes (en nombre)	1 419	2 609	1 277	2 400
· Dont Appartements	1 360	2 498	1 334	2 290
· Dont Maisons individuelles en village	59	111	-57	110
Réservations nettes (M€, TTC)	309,7	561,8	308,5	561,2
· Dont Appartements	290,4	527,8	307,9	516,3
· Dont Maisons individuelles en village	19,3	34,0	0,6	44,9
Offre commerciale fin de période (en nombre)	1 951		1 626	
Backlog fin de période				
· En valeur (M€, HT)	1 991,7		2 090,0	
- Dont Appartements	1 780,2		1 865,6	
- Dont Maisons individuelles en village	211,5		224,4	
· En mois d'activité	25,9		28,3	
Réserve foncière fin de période (en nombre)	32 668		33 003	

Tertiaire	T2 2025	S1 2025	T2 2024	S1 2024
Chiffre d'affaires (M€, HT)	45,4	85,7	27,3	54,4
Réservations nettes (M€, TTC)	-0,9	-0,5	20,1	21,7
Backlog fin de période (M€, HT)		431,5		583,4