



**RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL**

2025

SOMMAIRE

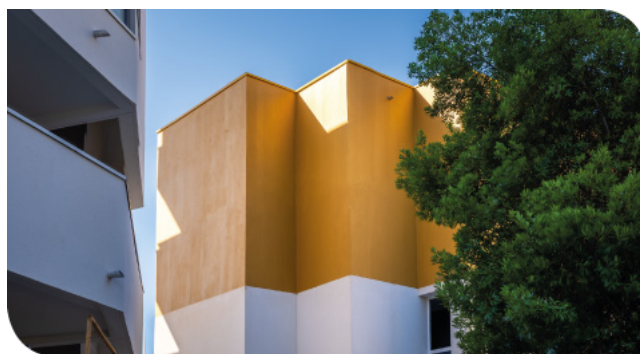
01 Personnes responsables 4

| | | |
|-----|---|---|
| 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 |



02 Rapport Conseil d'administration semestriel d'activité 8

| | | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Activité du groupe | 10 |
| 2.2 | Analyse des résultats du groupe | 17 |
| 2.3 | Analyse de la situation financière du groupe | 20 |
| 2.4 | Liquidités et ressources en capital | 24 |
| 2.5 | Perspectives d'avenir | 25 |
| 2.6 | Informations sur les parties liées | 26 |



03 Patrimoine, rapport financier et résultats au 31 mai 2025 28

| | | |
|-----|-----------------------------------|----|
| 3.1 | Comptes consolidés au 31 mai 2025 | 30 |
|-----|-----------------------------------|----|



04 Conseil d'administration 62

| | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Composition du Conseil d'Administration | 64 |
|-----|---|----|



05 Renseignements à caractère général concernant la société et son capital 72

| | | |
|-----|---|----|
| 5.1 | Répartition actuelle du capital et des droits de vote | 74 |
| 5.2 | Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025 | 77 |





01

Personnes responsables



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

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 26 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 22 juillet 2025

Le Président-Directeur Général

1.2. Responsable du contrôle des comptes

1.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

ERNST & YOUNG Audit

Tour First TSA 14444 – 92037 Paris – La Défense cedex 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 Egho – 2, Avenue Gambetta CS 60055– 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
Site Internet : 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.





02

Rapport Conseil d'administration semestriel d'activité

| | | |
|-------|---|----|
| 2.1 | Activité du groupe | 10 |
| 2.1.1 | Présentation de la Société | 10 |
| 2.1.2 | Analyse de l'évolution des affaires | 10 |
| 2.1.3 | Indicateurs opérationnels utilisés par le groupe | 11 |
| 2.1.4 | Réservations, livraisons et backlog | 12 |
| 2.1.5 | Réserve foncière | 16 |
| 2.2 | Analyse des résultats du groupe | 17 |
| 2.2.1 | Chiffres clés | 17 |
| 2.2.2 | Analyse du chiffre d'affaires et de la marge brute | 18 |
| 2.2.3 | Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle | 20 |
| 2.2.4 | Autres produits et charges non courants - Résultat opérationnel | 20 |
| 2.2.5 | Résultat financier - Autres charges et produits financiers | 20 |
| 2.2.6 | Résultat net de l'ensemble consolidé | 20 |
| 2.2.7 | Résultat net | 20 |
| 2.3 | Analyse de la situation financière du groupe | 20 |
| 2.3.1 | Bilan consolidé simplifié | 20 |
| 2.3.2 | Liquidités et ressources en capital | 21 |
| 2.4 | Liquidités et ressources en capital | 24 |
| 2.4.1 | Flux de trésorerie | 24 |
| 2.5 | Perspectives d'avenir | 25 |
| 2.5.1 | Risques et incertitudes | 25 |
| 2.5.2 | Perspectives | 26 |
| 2.5.3 | Événements postérieurs à la clôture | 26 |
| 2.6 | Informations sur les parties liées | 26 |

2.1. Activité du groupe

2.1.1. Présentation de la Société

La société et ses filiales (ensemble le « groupe » ou « Kaufman & Broad ») est un des principaux acteurs français de l'immobilier, tant dans le domaine de l'habitat résidentiel (logement) que dans l'immobilier tertiaire. Le groupe est implanté dans les principales métropoles et dans les secteurs géographiques à fort potentiel de développement économique et démographique à moyen et long terme.

Le groupe Kaufman & Broad exerce une activité de développeur-construteur en France depuis 1968. En tant que promoteur immobilier d'envergure nationale, il s'engage à répondre aux préoccupations stratégiques de ses clients à travers des projets diversifiés. Les activités du groupe s'articulent autour de deux pôles opérationnels, le Logement et le Tertiaire, et de plusieurs directions transverses.

Les principaux métiers, expertises et services associés du groupe sont :

- **Pôle Logements**
 - Habitats privés (collectifs ou individuels):
 - Maisons individuelles en village (maisons individuelles groupées)
 - Logements collectifs tels que des appartements (pouvant inclure des immeubles mixtes appartements/locaux d'activité/commerces/bureaux)
 - Résidences gérées (d'affaires, de tourisme, hôtelière, d'étudiants, de seniors non médicalisées)
- **Pôle Tertiaire**
 - Bureaux neufs ou restructurés
 - Logistique et plateformes d'activités
 - Hôtels
 - Commerces et Parcs d'activités
- **Aménagement et Projets Urbains :**
 - accompagner les collectivités locales dans la réalisation de nouvelles générations de projets éco-urbains. Mettre en l'avant l'expertise du groupe en matière de montage et de mise en œuvre des opérations à la programmation mixte

- **Portefeuille de résidences gérées :**

- Développeur-Investisseur-exploitant : intégrer une activité d'investisseur-exploitant dans le domaine des résidences gérées, notamment à destination des étudiants et des seniors, à celle de développeur constructeur

- **Transformation de bureaux en logement :**

- La pénurie de logement, à la faiblesse des mises en chantier, à la rareté du foncier et au prix du m² très élevé dans les centres-villes et/ou les grandes agglomérations (principaux pôles d'attraction), permet désormais d'envisager la transformation de bureaux en logements de façon économiquement réaliste.

Le groupe propose ainsi une large gamme de produits et de services associés, que ce soit en immobilier résidentiel ou tertiaire, propre à répondre aux aspirations et demandes de ses clients qu'ils soient particuliers ou institutionnels, destinés à l'accession (primo ou second acheteur), ou bien à l'investissement, à savoir :

Accession libre : Primo et secundo accédants ou investisseurs, trouvent chez Kaufman & Broad une offre répondant parfaitement à leurs attentes et un accompagnement pendant leur parcours d'achat.

Logements sociaux et intermédiaires : Ils peuvent être intégrés dans les programmes en accession pour favoriser la mixité, ou vendus en totalité aux bailleurs sociaux ou aux institutionnels. Le développement de l'usufruit locatif social peut également répondre aux attentes des villes en zones tendues

Accession aidée : TVA réduite, prix maîtrisés, prêt à finir, autant de dispositifs qui permettent d'aider les foyers modestes à accéder à la propriété et dans lesquels le groupe propose des solutions sécurisantes, telles que le Bail Réel Solidaire, monté en partenariat avec un Office Foncier Solidaire

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

2.1.2. Analyse de l'évolution des affaires

La croissance économique française continue de montrer des signes de ralentissement marqué en 2025, avec des prévisions de l'INSEE établies à seulement 0,6% après 1,1% en 2024. Au premier trimestre 2025, le PIB n'a progressé que de 0,1% en variation trimestrielle, confirmant l'essoufflement de l'économie française.

Les ventes de logements neufs, malgré quelques signes encourageants, demeurent dramatiquement faibles au cours du premier semestre 2025. Elles enregistrent une baisse estimée à 2%⁽¹⁾ par rapport à la même période en 2024, après une chute de 6,3% pour l'année 2024 (61 315 ventes annuelles) contre plus de 65 223 en 2023, et une diminution de près de 37% entre 2023 et 2022 (103 358 réservations). Les mises en vente sont en baisse estimée à près de 40% au deuxième trimestre 2025, et l'offre commerciale a reculé d'environ 11% à la fin du premier semestre 2025.

Cette situation résulte de la combinaison persistante de plusieurs facteurs : la baisse continue des attributions de permis de construire depuis 2018, des conditions d'octroi de crédits resserrées, l'impact durable de la remontée des taux d'intérêt sur l'investissement immobilier, l'inflation réglementaire et une fiscalité excessive qui pèsent sur le secteur. Malgré cela, les facteurs démographiques et sociologiques continuent d'alimenter une demande structurelle de logements largement insatisfaite, créant un déséquilibre chronique entre l'offre et la demande.

Pour plus d'informations sur le marché, le lecteur est invité à se reporter à la section 1.2.1 du présent Document d'Enregistrement Universel 2024

Au 1^{er} 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 %⁽¹⁾. 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^{er} semestre 2025, contre 18 % au 1^{er} 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⁽²⁾. 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.

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

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

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 m². Ce projet vient alimenter le portefeuille de projets d'aménagement menés par le Groupe, qui représentent à ce jour 600 000 m² 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⁽¹⁾ 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

2.1.3. Indicateurs opérationnels utilisés par le groupe

2.1.3.1. Définition des principaux indicateurs opérationnels

Les principaux indicateurs opérationnels sont (i) le volume des réservations, (ii) le nombre de Logements Équivalent Unité (LEU) livrés et (iii) le *backlog* (carnet de commandes).

Les réservations en volume et en valeur sont le reflet de l'activité commerciale du groupe et le baromètre de sa performance. Les réservations en volume sont exprimées en unités (*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

Les LEU (Logements Équivalent Unités livrés) sont également le reflet direct de l'activité. Il s'agit du produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels un 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.

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 précédents, soit l'encours de logements (offre disponible) par trimestre divisé par les réservations par trimestre écoulé elles-mêmes divisées par trois.

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. Le *backlog* 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.

La Réserve Foncière comprend les terrains à développer (autrement appelés « portefeuille foncier »), 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).

Le Portefeuil foncier représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (une promesse de vente...) a été signé.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes.

L'Ebit correspond au résultat opérationnel courant, c'est-à-dire à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes.

L'Ebitda : Cet indicateur est égal au résultat net corrigé des dotations nettes aux amortissements et aux provisions, de l'impôt sur les sociétés, du coût de l'endettement financier net, des autres charges financières, des éventuelles pertes de valeur, des plus ou moins-values de cessions d'actifs immobilisés, des charges et produits non courants, du résultat des sociétés mises en équivalence et des autres charges calculées

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

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

Pour plus d'informations sur les définitions des principaux indicateurs opérationnels du groupe, le lecteur est invité à se reporter à la section 8.7 du Document d'Enregistrement Universel 2024.

(1) hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

2.1.3.2. Suivi des principaux indicateurs opérationnels

2.1.4. 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 2024 et 2025.

| Logements | Nombre de Réservations net ^(a) | Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC) | Livraisons (LEU) ^(b) | Backlog (LEU) | Backlog en valeur (en milliers d'euros HT) | Backlog en mois d'activité ^(c) |
|---|---|--|---------------------------------|---------------|--|---|
| Maisons individuelles en village | | | | | | |
| Au 31 mai 2025 | | | | | | |
| Premier trimestre | 52 | 14 766 | 47 | 1 093 | 207 142 | 34,1 |
| Deuxième trimestre | 59 | 19 280 | 52 | 1 100 | 211 480 | 37,5 |
| TOTAL | 111 | 34 046 | 99 | – | – | – |
| Au 31 mai 2024 | | | | | | |
| Premier trimestre | 167 | 44 240 | 54 | 1 209 | 230 638 | 37,1 |
| Deuxième trimestre | -57 | 654 | 63 | 1 165 | 224 357 | 35,7 |
| TOTAL | 110 | 44 894 | 117 | – | – | – |
| Logements collectifs | | | | | | |
| Au 31 mai 2025 | | | | | | |
| Premier trimestre | 1 138 | 237 348 | 999 | 10 749 | 1 776 301 | 25,3 |
| Deuxième trimestre | 1 360 | 290 431 | 948 | 10 793 | 1 780 190 | 24,9 |
| TOTAL | 2 498 | 527 779 | 1 947 | – | – | – |
| Au 31 mai 2024 | | | | | | |
| Premier trimestre | 956 | 208 422 | 897 | 10 449 | 1 762 707 | 24,9 |
| Deuxième trimestre | 1 334 | 307 886 | 942 | 10 837 | 1 865 612 | 27,6 |
| TOTAL | 2 290 | 516 307 | 1 839 | – | – | – |

(a) Il s'agit du nombre de réservations nettes 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).

2.1.4.1. Réservations

2.1.4.1.1. Logement

Au cours du premier semestre 2025, 2 609 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 2 400 au premier semestre 2024, soit une augmentation de 8,7 %. En valeur, les réservations de logements sont stables avec une hausse de 0,1 % et s'établissent à 561,8 millions d'euros (TTC), à comparer à 561,2 millions d'euros (TTC) sur la même période en 2024. La part des logements représente 100,0 % du total des réservations en valeur du groupe contre 96,3 % au 31 mai 2024.

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 2025 et 2024 (du 1^{er} décembre au 31 mai) :

| | Nombre de Maisons individuelles réservées | | | | Nombre de Logements collectifs réservés | | | |
|---------------|---|--------------|------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|
| | S1 2025 | % | S1 2024 | % | S1 2025 | % | S1 2024 | % |
| Île-de-France | 78 | 70,3% | 72 | 65,5% | 895 | 35,8% | 584 | 25,5% |
| Régions | 33 | 29,7% | 38 | 34,5% | 1 603 | 64,2% | 1 706 | 74,5% |
| TOTAL | 111 | 100 % | 110 | 100 % | 2 498 | 100 % | 2 290 | 100 % |

Logements collectifs

(Appartement et Résidences gérées)

Sur l'ensemble du premier semestre 2025, 2 498 appartements et résidences gérées ont été réservés contre 2 290 pour la même période de 2024, soit une hausse de 9,1 %. En valeur, les réservations de logements collectifs s'élèvent à 527,8 millions d'euros (TTC) contre 516,3 millions d'euros (TTC), soit une augmentation de 2,2 %.

La part des logements collectifs demeure la plus importante dans les réservations du groupe. L'activité commerciale continue d'être soutenue par une demande de logement forte et une offre toujours contrainte notamment par le niveau toujours insuffisant de l'attribution des permis de construire mais aussi par la baisse de production de crédits accordés aux particuliers et ceci en dépit de la stabilisation des taux d'intérêt.

Maisons individuelles en village

Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 111 unités pour 34,0 millions d'euros contre 110 unités pour 44,9 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une hausse de 0,9 % en nombre et une baisse de 10,8 millions d'euros en valeur. La baisse des réservations de maisons individuelles est due à la chute des réservations en Régions, passant de 23,8 millions d'euros au premier semestre 2024 à 11,0 millions d'euros au premier semestre 2025 en valeur et de 38 maisons individuelles réservées au premier semestre 2024 contre 33 maisons individuelles réservées au 31 mai 2025 (soit une baisse de 13,2 %). Dans le même temps, les réservations de maisons individuelles en Île-de-France sont en hausse de 8,3 % en nombre et de 8,9 % en valeur, passant de 21,1 millions d'euros au premier semestre 2024 à 23,0 millions d'euros au premier semestre 2025 en valeur et de 72 maisons individuelles réservées au premier semestre 2024 contre 78 maisons individuelles réservées au 31 mai 2025.

Typologie des clientèles

Typologie des réservations en valeur au cours du 1^{er} semestre 2025:

- Blocs : 66 % en 2024 vs 52 % en 2025,
- Accédants : 36 % (25 % primo-accédants et 11 % seconds accédants) en 2024 contre, en 2024 : 23 % (17 % primo-accédants et 6 % seconds accédants),
- Investisseurs : 11 % en 2025 inchangé par rapport à 2024, qui s'explique essentiellement par l'augmentation des investisseurs privés malgré la disparition du dispositif Pinel, représentant 5 % en 2024 des réservations totales en valeur.

Typologie d'acheteur

| | Part des réservations en nombre | | Part du chiffre d'affaires réservé (TTC) | |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------|--|-------------|
| | S1 2025 | S1 2024 | S1 2025 | S1 2024 |
| Investisseur ^(a) | 11% | 11% | 12% | 11% |
| Bloc | 65% | 71% | 52% | 66% |
| Primo accédant | 18% | 13% | 25% | 17% |
| Second accédant | 5% | 5% | 11% | 6% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% |

(a) Dont Pinel

-

5%

-

5%

Réservations par secteurs opérationnels

| | | 2025 | | | 2024 | | |
|---|-----------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|
| | | 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) |
| Au 31 mai | | | | | | | |
| Île-de-France | | 972 | 242 034 | 249 | 656 | 173 892 | 265,1 |
| | Logement | 973 | 242 981 | 250 | 656 | 173 892 | 265,1 |
| | Tertiaire | 0 | -947 | - | 0 | 0 | - |
| | Autres ^(a) | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| Ouest | | 617 | 129 117 | 209 | 751 | 185 894 | 247,5 |
| | Logement | 617 | 129 117 | 209 | 751 | 185 894 | 247,5 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Est | | 762 | 151 376 | 199 | 751 | 170 982 | 227,7 |
| | Logement | 762 | 151 376 | 199 | 751 | 170 982 | 227,7 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Agences Nationales | | 257 | 38 352 | 149 | 242 | 30 434 | 125,8 |
| | Logement | 257 | 38 352 | 149 | 242 | 30 434 | 125,8 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Immobilier d'entreprise et logistique ^(b) | | 0 | 455 | - | 0 | 21 726 | - |
| | Logement | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Tertiaire | 0 | 455 | - | 0 | 21 726 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Autres | | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Logement | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| TOTAL GROUPE | | 2 608 | 561 334 | 215 | 2 400 | 582 928 | 242,9 |
| | Logement | 2 609 | 561 825 | 215 | 2 400 | 561 201 | 233,8 |
| | Tertiaire | 0 | -491 | - | 0 | 21 726 | - |
| | Autres ^(a) | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | - |

(a) Terrains, lots à bâtir.

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

Au cours du premier semestre 2025, 972 logements ont été réservés en Île-de-France pour 242,0 millions d'euros contre 656 logements pour 173,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024. Les réservations de logements en Île-de-France connaissent une hausse de 48,3 % en nombre et de 39,7 % en valeur. Dans le même temps, les réservations de logements en Régions sont en baisse de 6,2 % en nombre et de 17,7 % en valeur. Elles s'établissent à 318,8 millions d'euros pour 1 636 logements réservés contre 387,3 millions d'euros pour 1 7441 logements réservés au premier

semestre 2024. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon) représente en nombre 29,2 % et de 26,9 % en valeur des réservations de logements. Dans le même temps, l'Ouest (Caen, Haute Normandie, Rennes, Nantes, Val de Loire, Toulouse, Bordeaux, Bayonne, La Rochelle, Montpellier, Perpignan et Serge Mas Promotion) s'établit à 23,6 % en nombre et 23,0 % en valeur de ses réservations de logements. Les agences nationales quant à elles représentent respectivement 9,9 % des réservations en nombre et 6,8 % en valeur.

2.1.4.1.2. Tertiaire

| Tertiaire | m ² réservés | Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC) | Backlog en valeur (en milliers d'euros HT) |
|-----------------------|-------------------------|---|---|
| Au 31 mai 2025 | | | |
| Premier trimestre | - | 455 | 473 083 |
| Deuxième trimestre | - | -947 | 431 501 |
| TOTAL | - | -491 | - |
| Au 31 mai 2024 | | | |
| Premier trimestre | - | 1 578 | 592 759 |
| Deuxième trimestre | 12 852 | 20 148 | 583 416 |
| TOTAL | 12 852 | 21 726 | - |

Au cours du premier semestre 2025, le Pôle Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise et la Logistique en Île-de-France et en Régions a enregistré des réservations nettes nulles à comparer à 21,7 millions d'euros TTC sur la même période en 2024.

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à signer 55 200 m² de surfaces de bureaux et environ 144 600 m² de surfaces logistiques. Le

groupe dispose de 49 300 m² de surfaces de bureaux et environ 60 700 m² de surfaces logistiques à l'étude. Par ailleurs, 100 800 m² de surfaces de bureaux ainsi que près de 12 700 m² de logistique sont actuellement en construction. Enfin, la société a près de 13 500 m² de surfaces de bureaux à réaliser en MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

2.1.4.2. 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 2025 et 2024 (du 1^{er} décembre au 31 mai).

| | Backlog en nombre de Maison individuelles | | | | Backlog en nombre de Logements collectifs | | | |
|---------------|---|--------------|--------------|--------------|---|--------------|---------------|--------------|
| | S1 2025 | % | S1 2024 | % | S1 2025 | % | S1 2024 | % |
| Île-de-France | 128 | 11,6% | 176 | 15,1% | 1 890 | 17,5% | 2 263 | 20,9% |
| Régions | 972 | 88,4% | 989 | 84,9% | 8 903 | 82,5% | 8 574 | 79,1% |
| TOTAL | 1 100 | 100 % | 1 165 | 100 % | 10 793 | 100 % | 10 837 | 100 % |

Le *backlog* Logement s'élève à 11 893 unités, à comparer à 12 002 unités au 31 mai 2024, soit une baisse de 0,9 %. En valeur, il enregistre une baisse de 4,7 % par rapport à la même période de 2024, s'établissant à 1 991,7 millions d'euros (HT) contre 2 090,0 millions d'euros (HT) au 31 mai 2024. Il représente 25,9 mois d'activité au premier semestre 2024 contre 28,3 mois à fin mai 2024.

Logements collectifs

(Appartement et Résidences gérées)

Le *backlog* Logements collectifs s'établit à 1 780,1 millions d'euros (HT), en baisse de 0,4 % par rapport à fin mai 2024 où il s'élevait à 1 865,6 millions d'euros. En nombre, il s'établit à 10 793 unités contre 10 837 unités au 31 mai 2024. Le *backlog* Logements collectifs de l'Île-de-France est en baisse de 16,5 % en nombre et de 17,2 % en valeur. Celui des Régions affiche une hausse de 3,8 % en nombre et en baisse de 0,1 % en valeur.

Maisons individuelles en village

Le *backlog* Maisons individuelles en village s'élève à 211,5 millions d'euros pour 1 100 unités, contre 224,5 millions d'euros pour 1 165 unités au 31 mai 2024, soit une baisse de 5,6 % en nombre et de 5,7 % en valeur. Cette variation s'explique principalement par la baisse plus marquée du *backlog* en Île-de-France : 48 unités en *backlog* pour 14,6 millions d'euros entre 2024 et 2025.

Backlog par secteurs opérationnels

| Au 31 mai | | 2025 | | | 2024 | | |
|--|-----------------------|----------------------|---|---|----------------------|---|---|
| | | Backlog en nombre | Backlog en valeur (en milliers d'euros HT) | Prix moyen (en milliers d'euros HT) | Backlog en nombre | Backlog en valeur (en milliers d'euros HT) | Prix moyen (en milliers d'euros HT) |
| Île-de-France | | 1 838 | 422 064 | 229,6 | 2 313 | 497 158 | 214,9 |
| | Logement | 1 838 | 409 333 | 222,6 | 2 313 | 497 158 | 214,9 |
| | Tertiaire | 0 | 12 690 | - | 0 | - | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 40 | - | 0 | - | - |
| Ouest | | 4 729 | 748 879 | 158,4 | 4 702 | 783 184 | 166,6 |
| | Logement | 4 729 | 748 879 | 158,4 | 4 702 | 782 753 | 166,5 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | 432 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Est | | 2 471 | 421 230 | 170,5 | 2 626 | 465 976 | 177,4 |
| | Logement | 2 471 | 421 230 | 170,5 | 2 626 | 465 976 | 177,4 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Agences Nationales | | 2 700 | 385 786 | 142,9 | 2 236 | 307 435 | 137,5 |
| | Logement | 2 700 | 385 786 | 142,9 | 2 236 | 307 435 | 137,5 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| Immobilier d'entreprise et logistique ^(b) | | 104 | 445 256 | 4 281,3 | 126 | 619 635 | 4 917,7 |
| | Logement | 104 | 26 445 | 254,3 | 126 | 36 650 | 290,9 |
| | Tertiaire | 0 | 418 811 | - | 0 | 582 985 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| Autres | | 0 | -3 | 13,1 | 0 | (3) | 13,1 |
| | Logement | 0 | -3 | 13,1 | 0 | (3) | 13,1 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 0 | - | 0 | - | - |
| TOTAL GROUPE | | 11 842 | 2 423 211 | 204,6 | 12 002 | 2 673 385 | 222,7 |
| | Logement | 11 842 | 1 991 670 | 168,2 | 12 002 | 2 089 969 | 174,1 |
| | Tertiaire | 0 | 431 501 | - | 0 | 583 416 | - |
| | Autres ^(a) | 0 | 40 | - | 0 | 0 | - |

(a) Terrains, lots à bâtir.

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

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 20,5 % en nombre et de 17,4 % en valeur par rapport à celui du premier semestre 2024. Il s'élève à 1 838 unités au 31 mai 2025 contre 2 313 unités à la fin du 1^{er} semestre 2024. En valeur, le backlog Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) s'établit à 422,1 millions d'euros contre 497,2 millions d'euros à fin mai 2024. Dans le même temps, le backlog Logement des Régions enregistre une hausse de 3,3 % en nombre et stable en valeur pour respectivement 9 875

réservations en nombre et 1 556,0 millions d'euros en valeur à comparer à 9 563 réservations en nombre et 1 556,2 millions d'euros à fin mai 2024. La part des Régions dans le backlog Logement s'établit à 83,0 % en nombre et 78,1 % en valeur au 31 mai 2025, contre 79,7 % en nombre et 74,5 % en valeur à fin mai 2024. L'Ouest représente 37,6 % en valeur contre 37,5 % à la même période de 2024. L'Est quant à lui, représente 21,1 % en valeur contre 22,3 % à fin mai 2024. L'Île-de-France quant à elle représente 15,5 % en nombre et 20,6 % en valeur du backlog Logement au 31 mai 2025 contre respectivement 19,3 % en nombre et 23,8 % au 31 mai 2024.

2.1.5. Réserve foncière

Au 31 mai 2025, l'ensemble des terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé (réserve foncière totale) s'élève à 2 344 357 m² représentant 32 672 lots à comparer à 33 053 lots pour 2 520 259 m² au 31 mai 2024. Le portefeuille foncier logement du groupe s'établit à 32 668 unités représentant 1 856 478 m² soit plus de six années d'activité à venir contre 33 003 unités au 31 mai 2024 pour un total d'environ 1 910 738 m² de projets susceptibles d'être développés.

Le portefeuille de l'activité tertiaire (Bureau, logistique, locaux d'activité et commerce) permettant de développer près d'une vingtaine d'opérations pour une surface totale de 487 879 m² contre 581 390 m² à la même période de 2024.

Pour rappel, à 6 mois d'intervalle, au 30 novembre 2024, la réserve Foncière totale) s'élevait à 2 296 900 m² et représentait 30 272 lots. Le portefeuille foncier logement du groupe s'élevait à 30 272 lots pour 1 760 085 m². Le portefeuille foncier d'immobilier tertiaire, quant à lui, représentait 536 815 m².

2.2. Analyse des résultats du groupe

La présentation et les commentaires relatifs au compte de résultat consolidé pour les premiers semestres des années 2025 et 2024 se déclinent en deux niveaux d'analyse pour le chiffre d'affaires et la marge brute : un premier portant sur le groupe et un second portant sur les secteurs opérationnels (Ile de France, Ouest, Est, Immobilier d'Entreprise et logistique et Autres). Les autres éléments du compte de résultat consolidé font l'objet d'une analyse globale.

Le lecteur est invité à se reporter à la note 1.1.1 au paragraphe « Faits marquants de la période » des états financiers consolidés pour plus de détails sur les faits significatifs de la période.

2.2.1. Chiffres clés

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs du compte de résultat consolidé du groupe pour les deux derniers exercices.

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Chiffre d'affaires | 499 407 | 452 496 |
| dont Logement | 406 002 | 389 568 |
| Marge brute | 104 798 | 97 526 |
| taux de marge | 21,0% | 21,6% |
| Résultat opérationnel courant | 38 599 | 34 509 |
| Résultat opérationnel | 38 599 | 37 920 |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 29 421 | 27 926 |
| RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE | 23 215 | 21 080 |
| Résultat net par action ^(a) | 1,17 € | 1,06 € |
| RÉSERVATIONS TOTALES (TTC) | 561 334 | 582 928 |
| Backlog total (HT) | 2 423 211 | 2 673 385 |

(a) Basé sur le nombre de titres composant le capital social à la fin de période considérée soit 19 862 022 actions au 31 mai 2024 et 2025.

Le chiffre d'affaires global du premier semestre 2025 s'établit à 499,4 millions d'euros, en hausse de 10,4 % par rapport à 2024 où il s'établissait à 452,5 millions d'euros. Le chiffre d'affaires logements s'élève à 406,0 millions d'euros au 31 mai 2025 à comparer à 389,6 millions d'euros au premier semestre 2024.

L'activité Logements collectifs, regroupant les Appartements et les Résidences gérées, dégage un chiffre d'affaires de 383,0 millions d'euros, soit 76,7 % du chiffre d'affaires total contre 356,3 millions d'euros au premier semestre 2024, soit 78,7 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 23,0 millions d'euros, représentant 4,6 % du chiffre d'affaires total, en baisse de 30,8 % comparé aux 33,3 millions d'euros au 31 mai 2024 (7,4 % du chiffre d'affaires total).

Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire (Bureaux, Logistique et Commerce) s'établit à 85,7 millions d'euros au 31 mai 2025, dont 85,0 millions d'euros de la part des bureaux contre 54,1 millions d'euros au premier semestre 2025 et 54,4 millions d'euros pour l'ensemble du Tertiaire durant la période comparable de 2024. L'activité logistique a généré un chiffre d'affaires de 0,7 million d'euros sur le premier semestre 2025 contre 0,3 million d'euros en 2024, l'activité commerce a atteint 10,0 millions d'euros au premier semestre 2025 à comparer à 3,4 millions d'euros au cours de la même période de 2024.

Les autres activités dont *Showroom*, Terrains et Résidences étudiantes exploitations contribuent à hauteur de 7,7 millions d'euros au chiffre d'affaires total au 31 mai 2025 contre 8,5 millions d'euros au premier semestre 2024.

La marge brute du premier semestre 2025 s'établit à 104,8 millions d'euros (21,0 % du chiffre d'affaires total), à comparer au premier semestre 2024 où elle s'établissait à 97,5 millions d'euros pour un taux de 21,6 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 38,6 millions d'euros au premier semestre 2025 contre 34,5 millions d'euros au premier semestre 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 au premier semestre 2024 (-13,9 % du chiffre d'affaires). Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 29,4 millions d'euros contre 27,9 millions d'euros au premier semestre 2024.

Le résultat net, part du groupe, ressort à 23,2 millions d'euros à comparer à 21,1 millions d'euros au premier semestre 2024. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle passe de 6,8 millions d'euros au premier semestre 2024 à 6,2 millions d'euros au premier semestre 2025.

Le lecteur est invité à se reporter aux états financiers consolidés pour plus de détails sur les principes comptables, estimation et hypothèses retenus pour l'élaboration des comptes consolidés, notamment la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge brute.

2.2.2. Analyse du chiffre d'affaires et de la marge brute

2.2.2.1. Décomposition par secteurs opérationnels

Le tableau suivant décompose le chiffre d'affaires et la marge brute par secteurs opérationnels pour les exercices 2025 et 2024 :

| Exercice clos le 31 mai (en milliers d'euros) | | 2025 | | | 2024 | | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|
| | | Livraisons (LEU) (en unités) | Chiffre d'affaires | Marge brute | Livraisons (LEU) (en unités) | Chiffre d'affaires | Marge brute |
| Île-de-France | | 701 | 166 008 | 37 123 | 713 | 167 424 | 34 038 |
| | Logement | 702 | 160 955 | 38 018 | 713 | 165 323 | 33 576 |
| | Tertiaire | 0 | 3 779 | -1 174 | 0 | 0 | 0 |
| | Autres ^(a) | -1 | 1 273 | 278 | 0 | 2 101 | 462 |
| Ouest | | 494 | 94 605 | 11 351 | 543 | 99 979 | 13 470 |
| | Logement | 494 | 94 065 | 10 590 | 543 | 95 754 | 13 119 |
| | Tertiaire | 0 | -322 | 611 | 0 | 3 700 | 252 |
| | Autres ^(a) | 0 | 861 | 149 | 0 | 525 | 99 |
| Est | | 684 | 124 684 | 22 516 | 626 | 115 697 | 22 031 |
| | Logement | 684 | 123 886 | 22 304 | 626 | 114 560 | 21 781 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | 37 | 0 | 0 | 0 |
| | Autres ^(a) | 0 | 798 | 176 | 0 | 1 137 | 250 |
| Immobilier d'entreprise et logistique^(b) | | 19 | 87 941 | 30 273 | 66 | 11 754 | 1 340 |
| | Logement | 19 | 5 426 | 3 536 | 66 | 11 754 | 1 340 |
| | Tertiaire | 0 | 82 215 | 26 437 | 0 | 0 | 0 |
| | Autres ^(a) | 0 | 300 | 300 | 0 | 0 | 0 |
| Autres | | 147 | 26 169 | 3 536 | 8 | 53 589 | 25 025 |
| | Logement | 147 | 21 669 | 2 084 | 8 | 2 178 | 875 |
| | Tertiaire | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 745 | 23 483 |
| | Autres ^(a) | 0 | 78 | 78 | 0 | 667 | 667 |
| | Gestion résidences exploitations | 0 | 4 421 | 1 373 | 0 | 4 040 | 1 602 |
| Total | | 2 045 | 499 407 | 104 798 | 1 956 | 452 496 | 97 525 |
| | Logement | 2 046 | 406 002 | 76 532 | 1 956 | 389 568 | 70 698 |
| | Tertiaire | 0 | 85 673 | 25 912 | 0 | 54 444 | 23 735 |
| | Autres ^(a) | -1 | 3 310 | 981 | 0 | 4 443 | 1 491 |
| | Gestion résidences exploitations | 0 | 4 421 | 1 373 | 0 | 4 040 | 1 602 |

(a) Correspond aux ventes de lots nus, aux honoraires extérieurs et à l'activité Showroom. Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

Livraisons (LEU)

Par secteurs opérationnels, l'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) représente une part importante dans l'activité Logement du groupe avec 34,3 % des logements livrés en 2025 avec 701 logements équivalents livrés. Sa part est en baisse de 13,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2024, avec 713 unités. Le groupe est également actif dans l'Est avec près d'un tiers de son activité qui y est réalisée pour 33,4 % de LEU à 684 unités et dans l'Ouest où il réalise 24,1 % en 2025.

Chiffre d'affaires Logement

Le chiffre d'affaires de l'activité Logement s'établit à 406,0 millions d'euros au 31 mai 2025, contre 389,6 au 1^{er} semestre 2024, en hausse de 4,6 %. L'Île-de-France contribue à hauteur de 39,6 % du chiffre d'affaires logement contre 42,4 % en 2024.

L'Est et l'Ouest contribuent respectivement à hauteur de 30,5 % et 23,2 % du chiffre d'affaires Logement. Enfin, le poste Autres (principalement composé de Kalilog-Agences nationales) et de l'Immobilier d'Entreprise représente 6,7 % dans le chiffre d'affaires logement au cours du 1^{er} semestre 2025.

La hausse de 5,8 millions d'euros du chiffre d'affaires Logement par rapport à 2024 s'explique principalement par, la progression de l'Est, des agences nationales et des opérations résidences gérées de l'Immobilier d'Entreprise, compensée le recul des ventes de logements en Île-de-France et dans l'Ouest.

Marge brute Logement

La marge brute de l'activité Logement au 31 mai 2025 s'élève à 76,5 millions d'euros contre 70,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024, soit une hausse de 8,3 % à un an d'intervalle. Le taux de marge brute Logement augmente, passant de 18,1 % à 18,9 % entre les 1^{er} semestre de 2024 et 2025.

L'Île-de-France contribue à hauteur de 49,7 % à la marge brute Logement réalisée par le groupe au 31 mai 2025 (47,5 % en au premier semestre 2024). L'Est et l'Ouest contribuent respectivement à hauteur de 13,8 % et 29,1 % à la marge brute du Pôle Logement. La baisse de 5,8 millions d'euros de la marge brute Logement entre le 1^{er} semestre 2024 et celui de 2025 provient principalement de la hausse de la marge brute de 4,4 millions d'euros en Île-de-France et de 2,7 millions d'euros en région.

2.2.2.2. 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^{er} semestre de l'exercice 2025 et 2024 :

| Au 31 mai (en milliers d'euros) | 2025 | | | 2024 | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|
| | Livraisons (LEU) (en unités) | Chiffre d'affaires | Marge brute | Livraisons (LEU) (en unités) | Chiffre d'affaires | Marge brute |
| Logements collectifs | 1 947 | 382 996 | 71 591 | 1 839 | 356 306 | 64 597 |
| Maisons individuelles | 99 | 23 006 | 4 941 | 117 | 33 262 | 6 101 |
| TOTAL LOGEMENT | 2 046 | 406 002 | 76 532 | 1 956 | 389 568 | 70 698 |
| Tertiaire | 0 | 85 673 | 25 912 | 0 | 54 444 | 23 735 |
| Autres ^(a) | -1 | 3 310 | 982 | 0 | 4 443 | 1 491 |
| Résidences étudiantes exploitations | 0 | 4 421 | 1 373 | 0 | 4 040 | 1 602 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 2 045 | 499 407 | 104 798 | 1 956 | 452 496 | 97 526 |

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) est en hausse de 4,6 %, passant de 1 956 unités livrées au premier semestre 2024 à 2 046 unités livrées au premier semestre 2025. La part des collectifs s'élève à 95,2 % des logements livrés contre 94,0 % pour la même période de 2024

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 499,4 millions d'euros au premier semestre 2025, en hausse de 10,4 % par rapport au premier semestre 2024 où il s'élevait à 452,5 millions d'euros. Cette progression de 46,9 millions d'euros du chiffre d'affaires total, provient principalement de l'activité tertiaire, dont le chiffre d'affaires est en hausse de 31,2 millions d'euros entre le 31 mai 2024 et 2025. Le solde de cette augmentation provient du chiffre d'affaires Logement du groupe qui progresse de 16,4 millions d'euros d'un semestre à l'autre.

Activité Logements collectifs

Le chiffre d'affaires des Logements collectifs s'élève à 383,0 millions d'euros contre 356,3 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une hausse de 7,5 %. Il est réalisé à hauteur de 40,5 % en Île-de-France contre 40,3 % au premier semestre 2024. La part des collectifs dans le chiffre d'affaires total représente 76,7 % contre 78,7 % sur la même période de 2024. La hausse de 26,7 millions d'euros du chiffre d'affaires des logements collectifs se répartie entre 15,4 millions d'euros de chiffre d'affaires pour les Régions et pour 11,3 millions d'euros pour l'Île-de-France.

Activité Maisons individuelles en village

Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles s'établit à 23,0 millions d'euros contre 33,3 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une diminution de 10,3 millions d'euros (+ 2,1 millions d'euros dans les Régions et - 12,4 millions d'euros en Île-de-France). L'Île-de-France représente 49,5 % de ce chiffre d'affaires, à comparer à 71,4 % pour la même période de 2024. La part des Maisons individuelles du chiffre d'affaires total du groupe s'établit à 4,6 % contre à 7,4 % au premier semestre 2024.

Tertiaires et Autres activités

Le chiffre d'affaires Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise, la Logistique et les commerces atteint 85,7 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 54,4 millions d'euros au premier semestre 2024. Le chiffre d'affaires bureaux connaît une progression passant de 50,7 millions d'euros à 85,7 millions d'euros au premier semestre 2025. La Logistique est en hausse, bien que dans des volumes faibles, avec un chiffre d'affaires de 0,7 million d'euros au premier semestre 2025 contre 0,3 millions d'euros durant la période comparable de 2024.

Le chiffre d'affaires des commerces atteint 74,9 millions d'euros au premier semestre 2025 contre 3,4 millions d'euros au premier semestre 2024. Le chiffre d'affaires des Autres activités (*Showroom*, terrains, Résidences étudiantes exploitations et lots à bâtir) s'établit à 7,7 millions d'euros au 31 mai 2024 contre 8,4 millions d'euros au premier semestre 2024.

Marge brute

La marge brute du groupe s'établit à 104,8 millions d'euros contre 97,5 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une hausse de 7,5 % (+ 7,3 millions d'euros). Exprimée en pourcentage de chiffre d'affaires, elle s'établit à 21,0 % au 31 mai 2025 contre 21,6 % au premier semestre 2024.

Activité Logements collectifs

L'activité Logements collectifs affiche une marge brute de 71,6 millions d'euros dont 37,8 millions d'euros de l'Île-de-France et 33,8 millions d'euros des Régions, à comparer à 64,6 millions d'euros au premier semestre 2024, dont 30,1 millions d'euros de l'Île-de-France et 34,5 millions d'euros des Régions. Son taux de marge brute s'établit à 18,7 % au 31 mai 2025 comparé à 18,1 % au 31 mai 2024.

Activité Maisons individuelles en village

La marge brute de l'activité Maisons individuelles s'élève à 4,9 millions d'euros contre 6,1 millions d'euros pour la même période de 2024. La baisse de 1,2 million d'euros provient de l'Île-de-France pour 0,6 million d'euros et des régions également pour 0,6 million d'euros. Le taux de marge brute de l'activité Maisons individuelles s'établit à 21,5 % au 31 mai 2025 comparé à 18,3 % au 31 mai 2024.

Tertiaire et Autres activités

La marge brute du Pôle Tertiaire atteint 25,9 millions d'euros au premier semestre 2025, contre 23,7 millions d'euros sur un an d'intervalle (31 mai 2024). L'activité bureaux contribue à la marge brute du Pôle Tertiaire à hauteur de 15,7 millions d'euros sur le premier semestre 2025, la logistique contribue à hauteur de 0,1 million d'euros et le solde, soit 10,0 millions d'euros, pour le commerce. La marge brute des autres activités (hors résidences gérées) s'élève à 1,0 million d'euros au 31 mai 2025 contre 1,5 million d'euros au premier semestre 2024.

2.2.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat opérationnel courant s'établit à 38,6 millions d'euros, à comparer à 34,5 millions d'euros au premier semestre 2024.

Les charges opérationnelles s'élèvent à 66,2 millions d'euros, représentant 13,3 % du chiffre d'affaires, contre 63,0 millions d'euros au premier semestre 2024 (13,9 % du chiffre d'affaires) :

- les charges commerciales s'établissent à 9,1 millions d'euros, soit 1,8 % du chiffre d'affaires, contre 2,3 % du chiffre d'affaires au premier semestre 2024 à 10,4 millions d'euros ;

- les charges administratives ressortent à 31,3 millions d'euros contre 27,7 millions d'euros au 31 mai 2024 ;

- les charges techniques et SAV s'établissent à 8,8 millions d'euros contre 10,0 millions d'euros au premier semestre 2024 ;

- les charges développement et programmes s'élèvent à 17,1 millions d'euros contre 14,9 millions d'euros au 31 mai 2024.

2.2.4. Autres produits et charges non courants - Résultat opérationnel

Les autres produits et charges non courants présentent un montant nul au 1^{er} semestre 2025 contre 3,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024, portant le résultat opérationnel à 38,6 millions d'euros (8,4 % du chiffre d'affaires) comme le résultat opérationnel courant, à comparer à 37,9 millions d'euros (8,4 % du chiffre d'affaires) au premier semestre 2024.

2.2.5. Résultat financier - Autres charges et produits financiers

Le résultat financier net s'établit à - 3,6 millions d'euros, soit une amélioration de 2,9 millions d'euros par rapport au 31 mai 2024 où il s'élevait - 6,6 millions d'euros.

2.2.6. Résultat net de l'ensemble consolidé

Le groupe a enregistré une charge fiscale de 5,0 millions d'euros au premier semestre 2025 contre une charge fiscale de 5,8 millions d'euros au premier semestre 2024.

Les quotes-parts dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises s'élèvent à -0,6 million d'euros au 1^{er} semestre 2025, contre 2,4 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre 2024.

Le résultat net de l'ensemble consolidé représente un profit de 29,4 millions d'euros, à comparer à 27,9 millions d'euros au premier semestre 2024.

2.2.7. Résultat net

Les intérêts des participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 6,2 millions d'euros au premier semestre 2025, en baisse de 0,7 million d'euros par rapport au premier semestre 2024, où elles s'établissaient à 6,9 millions d'euros. Le résultat net, part du groupe représente un profit de 23,2 millions d'euros, à comparer à 21,1 millions d'euros au premier semestre 2024.

2.3. Analyse de la situation financière du groupe

2.3.1. Bilan consolidé simplifié

| Exercice clos le (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Actif | | |
| Actif non courant | 276 834 | 279 864 |
| Actif courant | 1 343 080 | 1 493 324 |
| TOTAL ACTIF | 1 619 914 | 1 773 188 |
| Passif | | |
| Capitaux propres | 217 067 | 235 693 |
| Passifs non courants | 135 685 | 136 449 |
| Passifs courants | 1 267 162 | 1 401 046 |
| TOTAL PASSIF | 1 619 914 | 1 773 188 |

Au 31 mai 2025, le total du bilan des comptes consolidés de Kaufman & Broad représente un montant de 1 619,9 millions d'euros, contre 1 773,2 millions d'euros au 30 novembre 2024. Les capitaux propres s'élèvent à 217,1 millions d'euros au 31 mai 2025, contre 235,7 millions d'euros au 30 novembre 2024.

Le Besoin en Fonds de Roulement s'établit à - 296,5 millions d'euros, soit à - 26,4 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants au 31 mai 2025, à comparer à -289,2 millions d'euros au 30 novembre 2024 (-26,9 % du chiffre d'affaires).

2.3.2. Situation de l'endettement

2.3.2.1. 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 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|---------------|------------------|
| Emprunts et dettes financières (Emprunts obligataires, intérêt courus, frais d'émission, autres emprunts, facilités de crédit) | 3 115 | 105 263 |
| Dettes de loyers IFRS 16 | 50 412 | 50 613 |
| Dettes financières sur Put minoritaires | 3 834 | 3 777 |
| Juste valeur des dérivés | | |
| ENDETTEMENT FINANCIER BRUT | 57 360 | 159 653 |
| • dont non courant | 43 306 | 44 158 |
| • dont courant | 14 054 | 115 494 |

Au 31 mai 2025, l'endettement financier brut du groupe s'élève à 57,4 millions d'euros dont 43,3 millions d'euros de dettes non courantes (principalement de la dette Put Néorésid pour 2,5 millions d'euros, ainsi que plus de 40,8 millions d'euros de dettes IFRS 16).

Les dettes courantes sont essentiellement liées aux 3,5 millions d'euros de facilités de crédits utilisés et de la dette Put Néorésid pour 1,3 million d'euros, ainsi que plus de 9,3 millions d'euros de dettes IFRS 16.

L'endettement financier brut s'élevait à 159,7 millions d'euros au 30 novembre 2024 avec une maturité de 0,5 an.

Calcul des ratios financiers à date :

Comme indiqué en détail en section 4.2.3.3. « Risques liés aux clauses restrictives des contrats de financement » du Document d'Enregistrement Universel 2024, le groupe est soumis au respect des deux ratios suivants :

| Ratio au 31 mai 2025 | Seuil ^(a) | Ratio à date |
|---------------------------|----------------------|--------------|
| Ratio de levier financier | ≤ 3,0 | - 4,30 |
| Ratio d'endettement | ≤ 2,5 | - 1,75 |

(a) Seuil à respecter dans le cadre de l'emprunt obligataire et du contrat du crédit syndiqué. Pour plus de détails sur les ratios financiers et leurs modalités de calcul, le lecteur est invité à se reporter au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2024. Par suite du remboursement du solde de l'emprunt obligataire de 2017 en mai 2025, soit 100 millions d'euros, le groupe n'est plus tenu au respect de ratios financiers que dans le cadre de la documentation bancaire du contrat de crédit syndiqué de juillet 2024.

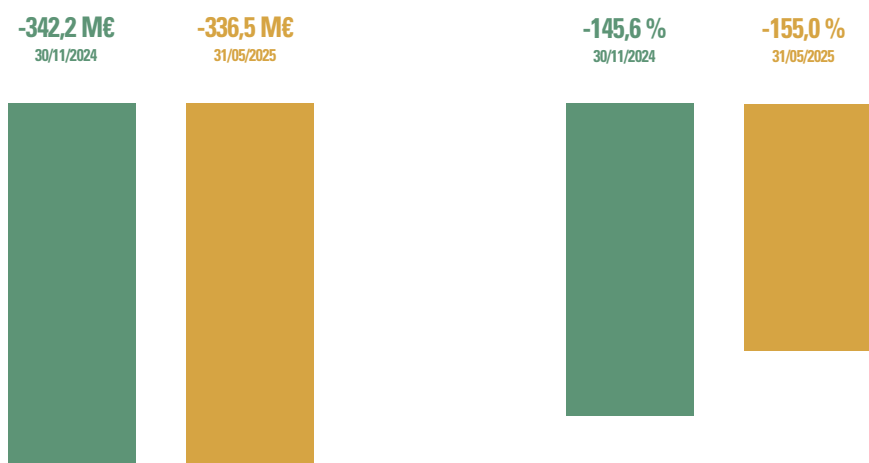
Le lecteur est invité à se reporter aux états financiers consolidés pour plus de détails sur les principes de calcul de ratios financiers à la note 6.1.2. « Endettement financier brut » au paragraphe « L'aménagement des ratios financiers » des états financiers consolidés pour plus de détails.

2.3.2.2. 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 2025, il fait apparaître une trésorerie nette de 390,7 millions d'euros (hors dettes de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid) et est en amélioration de 6,7 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2024, où il fait ressortir une trésorerie nette de 397,6 millions d'euros. En prenant en compte les 50,1 millions d'euros de dettes de loyers IFRS 16

ainsi que les 3,8 millions d'euros de Put Neoresid, l'endettement financier net fait apparaître une trésorerie nette de 336,4 millions d'euros à fin mai 2025 à comparer à une trésorerie nette de 343,2 millions d'euros au 30 novembre 2024.

Le *gearing* (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à -155,0 % au 31 mai 2025 contre -145,6 % au 30 novembre 2024.

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

(en milliers d'euros)

| | |
|---|-----------------|
| Endettement financier brut au 30 novembre 2024 | 159 653 |
| Emprunts et dettes financières | |
| (Emprunts obligataires, intérêt courus, frais d'émission, autres emprunts, facilités de crédit) | -102 149 |
| Dettes de loyers IFRS 16 | -201 |
| Dette financière sur Put minoritaires | 57 |
| Autres variations | 0 |
| Endettement financier brut au 31 mai 2025 | 57 360 |
| Variation de l'endettement financier brut au 31 mai 2025 | -102 292 |

L'endettement financier brut du groupe enregistre une variation entre le 31 mai 2025 et 30 novembre 2024 de - 102,3 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe au 31 mai 2025 depuis la clôture de l'exercice 2024 et l'évolution de la maturité de sa dette :

| (en millions d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|---------------|------------------|
| Capitaux propres | 217,1 | 235,7 |
| Dettes financières* | 57,4 | 159,7 |
| dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16) | 3,1 | 105,3 |
| dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16) | 0,0 | 0,0 |
| dont dette de loyers IFRS 16 et Put Neoresid | 54,2 | 54,4 |
| Maturité ⁽¹⁾ | 0,0 an | 0,5 an |
| * dont : | | |
| Autres emprunts / Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres | 3,1 | 5,3 |
| Emprunt obligataire | 0,0 | 100,0 |
| RCF | - | - |

(1) hors Dette financière IFRS 16 et Put Neoresid

2.3.2.3.1. 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, et l'absence de clause dans les documentations bancaires suivantes, de recourir à des contrats de couverture, d'une part, et compte tenu de la faible exposition du groupe aux variations de taux, d'autre part, il a été décidé de mettre fin à ce type de contrat de couverture.

Par ailleurs, depuis le remboursement intégral en mai dernier du Contrat type *EuroPP* datant du 18 mai 2017, le contrat de crédit syndiqué de juillet 2024 de 200 millions d'euros, à taux variable indexé sur l'Euribor, demeure le seul recours à l'endette du groupe. Au 31 mai 2025, cette ligne de crédit revolving n'était pas tirée et fait l'objet d'aucun tirage depuis sa mise en place en juillet 2024.

2.4. Liquidités et ressources en capital

2.4.1. Flux de trésorerie

La trésorerie du groupe à la clôture s'établit à 393,9 millions d'euros contre une trésorerie à l'ouverture de 502,9 millions d'euros au 30 novembre 2024. À un an d'intervalle, elle passe de 328,8 millions d'euros au 31 mai 2024 à 393,8 millions d'euros au 31 mai 2025, en diminution de 65,0 millions d'euros.

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts | 47 755 | 39 618 |
| Impôt payé | 5 976 | -20 673 |
| Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation | -1 270 | 75 237 |
| Flux de trésorerie générés par l'activité | 52 460 | 94 181 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | -4 991 | -3 919 |
| Cash-flow libre ^(a) | 47 469 | 90 262 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | -156 525 | -111 454 |
| Variation de trésorerie | -109 057 | -21 192 |
| TRÉSORERIE À L'OUVERTURE | 502 866 | 350 044 |
| TRÉSORERIE À LA CLÔTURE | 393 810 | 328 851 |

(a) 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 2025 s'élèvent à 52,5 millions d'euros. Ils sont composés de 47,8 millions d'euros de capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, de 6,0 millions d'euros de paiement d'impôts et d'une hausse du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) pour -1,3 million d'euros.

La variation des éléments du BFR d'exploitation (hors impôts courants) depuis le 31 mai 2025 s'élève à 1,3 million d'euros (voir note 3.6 « Détail de

La variation du BFR (brut) incluant les impôts courants au cours du 1^{er} semestre 2024 s'élève à 7,3 millions d'euros, passant d'un besoin en fonds de roulement de -289,2 millions d'euros au 30 novembre 2024 à -296,5 millions d'euros au 31 mai 2025 :

| | |
|--|-----------------|
| Besoin en Fonds de Roulement 30/11/2024 | -289 195 |
| Variation de BFR du TFT | 1 270 |
| Impôt courant | -5 976 |
| Variation de périmètre | 882 |
| Autres variations du BFR | -3 472 |
| Besoin en Fonds de Roulement 31/05/2024 | -296 490 |

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'établissent à - 5,0 millions d'euros au 31 mai 2025 dont principalement :

- 2,4 millions d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (nettes de cessions) ;
- 2,1 millions d'euros liés aux flux avec les entreprises associées et co-entreprises ;
- 0,4 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 47,5 millions d'euros généré au 31 mai 2025.

la variation du besoin en fonds de roulement » dans les notes annexes aux comptes consolidés semestriels au 31 mai 2025 et s'analyse principalement comme suit :

- des stocks en hausse de 19,0 millions d'euros ;
- une baisse des créances clients de 67,7 millions d'euros ;
- une augmentation de 15,9 millions d'euros des dettes fournisseurs ;
- variation nette de 17,0 millions d'euros des postes d'autres actifs et passifs d'exploitation.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 156,5 millions d'euros. Ils sont constitués principalement par :

- les dividendes versés aux minoritaires pour - 6,1 millions d'euros ;
- les dividendes versés aux actionnaires de la société mère pour un montant de -43,1 millions d'euros ;
- la variation de la dette financière brute pour - 100,3 millions d'euros, essentiellement due au remboursement de l'échéance de 100 millions d'euros du 18 mai 2025 sur les emprunts obligataires ;
- 5,9 millions d'euros de remboursement de dettes droits d'utilisation (IFRS16) ;
- les intérêts financiers nets versés pour - 0,5 millions d'euros .

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 2024 déposé le 28 mars 2025 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.25-0194 (le « document d'enregistrement universel ») et disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). La nature et le niveau des facteurs de risques décrits dans le document d'enregistrement universel n'ont pas évolué de manière significative au cours du second trimestre.

2.5.1.1. Risques liés à la conjoncture économique

L'environnement économique national au premier semestre 2025 se caractérise par une période de transition marquée par un ralentissement de la croissance et une stabilisation progressive de l'inflation. La Banque de France prévoit une croissance de 0,7% pour 2025, en recul par rapport aux 1,1% enregistrés en 2024. Cette révision à la baisse reflète les défis structurels auxquels fait face l'économie française dans un contexte d'incertitude politique majeure. L'inflation montre des signes encourageants avec un ralentissement significatif, atteignant 1,0% en juin 2025, témoignant d'une stabilisation après les tensions inflationnistes des années précédentes. Pour l'ensemble de 2025, la Banque de France anticipe une inflation stabilisée autour de 1,6%.

Ces défis structurels et risques pèsent néanmoins sur l'économie avec plusieurs facteurs préoccupants. L'instabilité politique demeure un facteur de risque majeur, le gouvernement évoluant sous la menace constante de la censure, créant une incertitude supplémentaire sur les orientations économiques. Cette instabilité complique la mise en œuvre des réformes structurelles nécessaires. Par ailleurs, la situation budgétaire tendue, avec un déficit public de -5,8% du PIB et un ratio dette/PIB atteignant 113%, impose à la France d'identifier au moins 40 milliards d'euros d'économies pour ramener le déficit à environ 5%. Cette contrainte budgétaire pèse sur la confiance des investisseurs et des ménages, tandis que le marché du travail se dégrade légèrement avec un taux de chômage attendu à 7,6% de la population active d'ici la mi-2025.

Malgré ces défis, plusieurs signaux positifs et opportunités émergent de ce contexte économique contrasté. Le pouvoir d'achat des ménages devrait bénéficier d'une amélioration progressive, les salaires en France devant augmenter entre 1,5% et 3,6% en 2025, selon des études récentes menées auprès d'entreprises. Cette progression, combinée à la baisse de l'inflation, devrait restaurer progressivement le pouvoir d'achat des ménages. Les perspectives à moyen terme indiquent une accélération de la croissance en 2026 et 2027, avec des progressions respectives de 1,2% et 1,3%, se rapprochant du rythme potentiel de l'économie française.

Cette amélioration du contexte macroéconomique trouve un écho particulièrement favorable dans l'évolution des conditions de financement immobilier. Les taux de crédit immobilier ont poursuivi leur trajectoire baissière amorcée en octobre 2023, constituant un facteur de soutien majeur pour le secteur. En mai 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3,11%, retrouvant des niveaux équivalents à ceux de mars 2023. Cette évolution favorable s'accompagne d'un spread négatif de -14 points de base entre les emprunts immobiliers fixes 20 ans et les OAT 10 ans, témoignant de conditions de financement particulièrement avantageuses pour l'immobilier.

L'impact sur l'accès au crédit se traduit par une augmentation notable de la production de crédit, les conditions d'accès connaissant une amélioration progressive avec des taux d'intérêt en baisse par rapport à 2024 et une production de crédit en hausse. Cette dynamique positive, conjuguée à la stabilisation de l'inflation, redonne progressivement du pouvoir d'achat aux ménages et pourrait constituer un catalyseur pour relancer la demande immobilière au second semestre 2025.

Marché immobilier en phase de stabilisation

L'évolution de la demande sur le marché du logement neuf présente des signaux contrastés au premier semestre 2025, reflétant directement l'amélioration des conditions. Le marché immobilier français en 2025 traverse une période de transition complexe, marquée par des signes contradictoires entre amélioration des conditions de financement et persistance de la crise structurelle.

La commercialisation de logements neufs⁽¹⁾ au premier trimestre 2025 affiche une baisse 3,6 %, moins prononcée qu'entre 2024, avec un recul d'environ 23 % par rapport à la même période de 2023. A fin mai 2025, la baisse serait d'environ 2 %⁽²⁾, montrant une tendance à la stabilisation du marché. Malgré tout, les mises en vente sont en baisse estimée à près de 40% au deuxième trimestre 2025, et l'offre commerciale a reculé d'environ 11% à la fin du premier semestre 2025.

Paradoxalement, cette stabilisation de la demande s'accompagne de contraintes persistantes sur l'offre, compromettant la capacité du marché à répondre aux besoins futurs. La chute des permis de construire constitue le principal défi structurel, les prévisions indiquant une nouvelle chute de 15% des permis de construire pour 2025, prolongeant la tendance baissière observée depuis plusieurs années. Cette contraction compromet l'offre future de logements neufs dans un contexte de besoins démographiques soutenus. Bien que les permis de construire obtenus (hors logements individuels purs) au cours des six premiers mois de 2025 montrent une hausse de 10% par rapport à 2024, avec une augmentation des mises en chantier d'environ 11%, les volumes restent largement inférieurs à ceux d'avant 2019.

Cette situation s'explique par plusieurs facteurs structurels qui continuent de peser sur l'activité du secteur. Les coûts de construction demeurent très élevés, freinant les décisions de mise en chantier des promoteurs et impactant la rentabilité des opérations. L'activité de promotion immobilière reste également confrontée aux défis réglementaires environnementaux, ajoutant une complexité supplémentaire aux projets de développement. Cette combinaison de facteurs explique pourquoi les promoteurs déposent moins de permis, face à des rythmes d'écoulement lent (estimé à près de 20 mois pour le marché au 1er semestre 2025) et au fort ralentissement des lancements de travaux, illustrant la prudence du secteur face à l'incertitude de la demande.

Ces dynamiques génèrent des implications majeures pour le marché du logement neuf dans les mois à venir. La pénurie annoncée constitue le principal risque structurel, la contraction de l'offre combinée à des besoins démographiques soutenus laissant présager une pénurie de logements neufs dans les années à venir, particulièrement dans les zones tendues. Les délais de livraison s'allongent considérablement, un logement collectif dont le permis de construire est accordé en 2024 ne sera mis à disposition d'un locataire ou d'un accédant qu'en 2029 au plus tôt, soulignant l'urgence d'une relance de l'activité. Néanmoins, l'amélioration des conditions de financement et la stabilisation progressive de la demande offrent des opportunités de repositionnement pour les acteurs capables de maintenir leur capacité de développement.

(1) Source: Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires ECLN T1 2025-Données brutes - Hors individuels purs et hors constructions existantes et non corrigées des variations saisonnières.

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

Dans ce contexte, les perspectives pour la fin 2025 laissent entrevoir une phase de stabilisation progressive du marché du logement neuf. Cette évolution reste toutefois conditionnée à la poursuite de l'amélioration des conditions de financement et à une normalisation de l'environnement politique et réglementaire. L'équation entre la baisse de l'offre et la reprise attendue de la demande pourrait créer des opportunités pour les acteurs du secteur capables de maintenir leur capacité de développement tout en s'adaptant aux nouvelles contraintes du marché. Les facteurs de risque incluent l'instabilité politique persistante pouvant affecter la confiance des investisseurs et des ménages, les contraintes budgétaires limitant les capacités d'intervention publique de soutien au secteur, et la réglementation environnementale continuant d'alourdir les coûts et délais

de développement. En contrepartie, les opportunités identifiées comprennent des conditions de financement plus favorables soutenant la solvabilité des acquéreurs, la stabilisation de la demande après plusieurs années de contraction, l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages favorisant l'investissement immobilier, et les besoins démographiques structurels garantissant une demande de fond

Ces chiffres, bien qu'encore en baisse et/ou à des niveaux toujours insuffisants, sembleraient indiquer une possible amélioration progressive de la situation par rapport à 2024, suggérant que le marché immobilier français entre dans une phase de stabilisation, avec des perspectives de reprise modérée pas avant la fin de l'année 2026.

2.5.2. Perspectives

L'année 2025 se présente comme une période contrastée pour le marché du logement. Tous les indicateurs liés à l'activité du logement semble indiquer une stabilisation de celui-ci. Par ailleurs, la demande structurellement non satisfaite continue de s'accumuler, alimentée par les fondamentaux démographiques et sociologiques. Toutefois, la situation politique et économique de la France, caractérisée par des perspectives de croissance proches de zéro, un déficit public qui paraît hors de contrôle, et une instabilité politique liée aux dernières élections législatives, pourrait compromettre cette situation, notamment avec la perspectives des élections municipales de 2026 (pour plus de détails, voir la section 2.5.1.1 « Risques liés à la conjoncture économique »).

Dans ce contexte, Kaufman & Broad s'appuie sur sa capacité à adapter son offre aux nouvelles conditions de marché, sa très grande solidité bilancière ainsi que sur le niveau élevé de son Backlog et de son portefeuille foncier pour traverser la période actuelle. Au cours du premier semestre 2025, Kaufman & Broad a su préserver ses équilibres financiers de court terme avec un résultat net positif de 23,2 millions d'euros, une trésorerie nette positive de

390,7 millions d'euros (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) et une capacité financière de 593,8 millions d'euros, tout en préparant de l'avenir avec un portefeuille foncier (réserve foncière Logement) représentant un volume de 32 668 lots, soit environ 7810 milliards d'euros TTC d'activité potentielle.

L'ensemble de ces éléments conduit le groupe à préciser les perspectives annoncées en début d'année 2025 sur l'ensemble de l'exercice :

- le chiffre d'affaires qui devrait progresser d'environ 5 % ;
- le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait s'établir entre 7,5 % et 8,0 %,
- La trésorerie nette (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) devrait rester significative après la prise en compte du paiement d'un dividende de près de 43 M€ au titre de l'exercice 2024. »

Ces perspectives reposent sur une stabilisation de la situation sociopolitique et économique actuelle et pourront, le cas échéant, faire l'objet de révisions au cours des mois à venir en fonction de l'évolution de la situation économique et financière

2.5.3. Événements postérieurs à la clôture

Mise en œuvre 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 16^{ème} résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 5 mai 2025, Kaufman & Broad SA a renouvelé en date du 18 juillet 2025, 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 8,73% du capital social de Kaufman & Broad SA (après prise en compte de l'auto-détention de la société au 30 juin 2024), en fonction des conditions de marché.

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

2.6. Informations sur les parties liées

En vertu de l'accord de licence signé avec Kaufman & Broad Europe SAS, Kaufman & Broad SA bénéficie à titre gratuit d'une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France. Toutes les autres transactions avec les parties liées sont réalisées à des conditions de marché. À l'exception des transactions avec la société Artimus Participations (voir les sections 7.1.5. « 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 2024 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 2024 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de la période.

A photograph of a modern building with a white facade and a balcony featuring a brown metal lattice railing. In the foreground, there is a large, dense green bush with yellow variegated leaves and a smaller bush with red flowers. A large, stylized white number '03' is overlaid on the left side of the image.

03

**Patrimoine,
rapport financier
et résultats au
31 mai 2025**



| | |
|--|-----------|
| 3./ Comptes consolidés au 31 mai 2025 | 30 |
| 3.1.1 État du résultat global consolidé | 30 |
| 3.1.2 État de la situation financière consolidée | 31 |
| 3.1.3 État des flux de trésorerie | 32 |
| 3.1.4 Tableau de variation des capitaux propres consolidés | 33 |
| 3.1.5 Notes annexes aux états financiers | 34 |

3.1. Comptes consolidés au 31 mai 2025

3.1.1. État du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

| (en milliers d'euros) | Notes | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|--|------------|----------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | 3.2 | 499 407 | 452 496 |
| Coût des ventes | | -394 609 | -354 970 |
| MARGE BRUTE | 3.2 | 104 798 | 97 525 |
| Charges commerciales | 3.3 | -9 109 | -10 356 |
| Charges administratives | 3.3 | -31 261 | -27 725 |
| Charges techniques et service après-vente | 3.3 | -8 775 | -10 030 |
| Charges développement et programmes | 3.3 | -17 055 | -14 906 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT | | 38 599 | 34 509 |
| Résultat opérationnel non courant | 5.4 | 0 | 3 412 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | | 38 599 | 37 920 |
| Charges financières | | -10 644 | -13 559 |
| Produits financiers | | 7 007 | 6 996 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 6.3 | -3 637 | -6 563 |
| RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT | | 34 962 | 31 357 |
| Impôt sur les résultats | 9 | -4 962 | -5 837 |
| RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES | | 30 000 | 25 521 |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises | | -579 | 2 405 |
| RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ | | 29 421 | 27 926 |
| Résultat des participations ne donnant pas le contrôle | 7.1.5 | 6 206 | 6 846 |
| RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE | | 23 215 | 21 080 |
| Nombre d'actions moyen de base | 7.2 | 19 590 773 | 19 464 670 |
| Résultat de base par action | 7.2 | 1,18 € | 1,08 € |
| Résultat dilué par action | 7.2 | 1,15 € | 1,05 € |

Résultat net global consolidé

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|--|---------------|---------------|
| RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ | 29 421 | 27 926 |
| Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies | 55 | -22 |
| Effet d'impôt sur Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies | -14 | 6 |
| TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT | 41 | -16 |
| RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ | 29 462 | 27 910 |
| Part du groupe | 23 256 | 21 064 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 6 206 | 6 846 |

3.1.2. État de la situation financière consolidée

Actif

| (en milliers d'euros) | Notes | 31-mai-25 | 30 nov. 2024 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Goodwill | 5.1 | 68 661 | 68 661 |
| Autres immobilisations incorporelles | 5.2 | 92 203 | 92 107 |
| Droits d'utilisation | 5.3 | 44 803 | 45 210 |
| Immobilisations corporelles | 5.4 | 8 381 | 8 886 |
| Entreprises associées et co-entreprises | 2.1.2 | 40 531 | 42 811 |
| Autres actifs financiers non courants | 6.1.1 | 5 181 | 5 115 |
| Impôt différé actif | 9 | 17 074 | 17 074 |
| ACTIFS NON COURANTS | | 276 834 | 279 864 |
| Stocks nouveaux projets | 3.4 | 87 421 | 55 769 |
| Stocks programmes en cours | 3.4 | 313 623 | 311 500 |
| Créances clients et actifs de contrats | 3.5 | 371 207 | 431 779 |
| Autres créances | 3.5 | 174 219 | 182 742 |
| État impôt courant | 9 | 2 799 | 8 668 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.1.3 | 393 810 | 502 866 |
| ACTIFS COURANTS | | 1 343 080 | 1 493 324 |
| TOTAL ACTIF | | 1 619 914 | 1 773 188 |

Passif

| (en milliers d'euros) | Notes | 31 mai 2025 | 30 nov. 2024 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Capital social | | 5 164 | 5 164 |
| Réserves consolidées | | 217 084 | 237 769 |
| Autres réserves | | -14 782 | -13 216 |
| Actions propres | 7.1.4 | -6 115 | -9 668 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | | 201 351 | 220 049 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 7.1.5 | 15 716 | 15 644 |
| CAPITAUX PROPRES | | 217 067 | 235 693 |
| Provisions pour indemnités de fin de carrière non courantes | 4.2 | 5 014 | 4 840 |
| Provisions pour risques et charges non courantes | 8.1 | 25 758 | 24 440 |
| Dettes locatives long terme | 6.1.2 | 40 789 | 41 677 |
| Dettes Put minoritaires | 6.1.2 | 2 518 | 2 481 |
| Impôts différés | 9 | 61 606 | 63 011 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 135 685 | 136 449 |
| Provisions pour risques et charges courantes | 8.1 | 7 349 | 5 898 |
| Emprunts et autres passifs financiers courants | 6.1.2 | 3 115 | 105 263 |
| Dettes locatives courantes | 6.1.2 | 9 623 | 8 936 |
| Dettes Put minoritaires courantes | 6.1.2 | 1 316 | 1 296 |
| Fournisseurs | 6.1.1 | 933 717 | 943 424 |
| Autres dettes et passifs de contrats | 6.1.1 | 311 674 | 336 121 |
| État impôt courant | 9.2.1 | 369 | 108 |
| PASSIFS COURANTS | | 1 267 162 | 1 401 046 |
| TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES | | 1 619 914 | 1 773 188 |

3.1.3. État des flux de trésorerie

| (en milliers d'euros) | Notes | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Résultat net consolidé | | 29 421 | 27 926 |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises | | 579 | -2 405 |
| Produits et charges calculés | | 9 156 | 1 697 |
| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS | | 39 156 | 27 218 |
| Résultat financier | 6.3 | 3 637 | 6 563 |
| Charge (produit) d'impôt | 9 | 4 962 | 5 837 |
| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS | | 47 755 | 39 618 |
| Impôt (payé)/reçu | | 5 976 | -20 673 |
| Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation | 3.6 | -1 270 | 75 236 |
| FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A) | | 52 460 | 94 181 |
| Opérations d'investissement | | | |
| Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions) | 5 | -2 436 | -2 480 |
| Variation nette des actifs financiers | | -9 | -32 |
| Flux avec les entreprises associées et co-entreprises | 2.1.2 | -2 096 | -1 238 |
| Entrées de trésorerie sur changement de méthode d'intégration | | -450 | -171 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B) | | -4 991 | -3 919 |
| CASH-FLOW LIBRE (1) | | 47 469 | 90 262 |
| Opérations de financement | | | |
| Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle | 7.1.5 | -6 062 | -4 193 |
| Rachat de participations ne donnant pas le contrôle | 7.1.5 | -876 | -0 |
| Acquisition d'actions propres | 7.1.4 | -8 224 | -4 441 |
| Cession d'actions propres | 7.1.4 | 8 472 | 4 503 |
| Remboursements d'emprunts | 6.1.3 | -100 292 | -49 739 |
| Remboursement dette de loyers | 6.1.3 | -5 880 | -5 284 |
| Distributions aux actionnaires | 7.1.3 | -43 142 | -46 765 |
| Intérêts financiers nets versés | | -520 | -5 534 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C) | | -156 525 | -111 454 |
| VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C) | | -109 056 | -21 193 |
| Trésorerie à l'ouverture | | 502 866 | 350 043 |
| TRÉSORERIE À LA CLÔTURE | | 393 810 | 328 851 |
| VARIATION DE TRÉSORERIE | | -109 056 | -21 193 |
| TRÉSORERIE À LA CLÔTURE | | 393 810 | 328 851 |

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 | Participa- tions ne donnant pas le contrôle | Capitaux propres totaux |
|---|---------------------|----------------|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|
| 30 NOVEMBRE 2023 | 19 862 022 | 5 164 | 240 522 | -12 387 | -12 496 | 220 803 | 13 660 | 234 463 |
| Autres éléments du résultat global | | | 0 | 16 | | 16 | | 16 |
| Résultat net au 31 mai 2024 | | | 21 080 | | | 21 080 | 6 846 | 27 926 |
| RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ | 0 | 0 | 21 080 | 16 | 0 | 21 096 | 6 846 | 27 942 |
| Distribution | | | -46 765 | | | | -4 193 | -4 193 |
| Opération sur titres autodétenus | | | | | 3 090 | 3 090 | | 3 090 |
| Paielements fondés sur des actions | | | | -1 578 | | -1 578 | | -1 578 |
| Rachat parts minoritaires | | | -102 | | | -102 | 12 | -90 |
| TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES | 0 | 0 | -46 868 | -1 578 | 3 090 | -45 356 | -4 181 | -49 537 |
| 31 MAI 2024 | 19 862 022 | 5 164 | 214 734 | -13 949 | -9 406 | 196 543 | 16 325 | 212 868 |
| 30 NOVEMBRE 2024 | 19 862 022 | 5 164 | 237 793 | -13 240 | -9 668 | 220 049 | 15 644 | 235 693 |
| Autres éléments du résultat global | | | | 41 | | 41 | | 41 |
| Résultat net au 31 mai 2025 | | | 23 215 | | | 23 215 | 6 206 | 29 421 |
| RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ | 0 | 0 | 23 215 | 41 | 0 | 23 256 | 6 206 | 29 462 |
| Distribution | | | -43 142 | | | -43 142 | -6 062 | -49 204 |
| Opération sur titres autodétenus | | | | | 3 553 | 3 553 | | 3 553 |
| Paielements fondés sur des actions | | | | -1 608 | | -1 608 | | -1 608 |
| Rachat parts minoritaires | | | -757 | | | -757 | -73 | -830 |
| TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES | 0 | 0 | -43 899 | -1 608 | 3 553 | -41 954 | -6 135 | -48 089 |
| 31 MAI 2025 | 19 862 022 | 5 164 | 217 109 | -14 807 | -6 115 | 201 351 | 15 716 | 217 067 |

3.1.5. Notes annexes aux états financiers

Note 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 mai 2025 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 2025 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 9 juillet 2025.

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 2025 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 2024;

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 3.5.1 "Créances clients, actifs de contrats et autres créances");
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les goodwill et les autres actifs incorporels (notes 5.1 "Goodwill" et 5.2 "Autres immobilisations incorporelles")
- l'évaluation des stocks (note 3.4 "Stocks")

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

- 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

Faits marquants de la période

Paiement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2024

L'Assemblée Générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire de la société Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue au siège social le 5 mai 2025 sous la présidence de Nordine Hachemi, a décidé la distribution d'un dividende total de 2,20 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2024. La mise en paiement du dividende en numéraire est intervenue le 13 mai 2025.

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

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 2024 | Distribution | Quote-part de résultat de l'exercice | Effet variation de périmètre et autres | 31 mai 2025 |
|--|------------------|--------------|--------------------------------------|--|---------------|
| Titres en équivalence des entreprises associées | 1 132 | | 100 | 230 | 1 462 |
| Titres en équivalence des co-entreprises | 12 852 | -28 | -1 134 | 956 | 12 646 |
| TOTAL DES TITRES EN ÉQUIVALENCE | 13 983 | -28 | -1 034 | 1 186 | 14 108 |
| Créances avec les entreprises associées | 10 866 | | | -2 407 | 8 459 |
| Créances avec les co-entreprises | 17 962 | | | 2 | 17 964 |
| TOTAL DES CRÉANCES AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES | 28 828 | 0 | 0 | -2 405 | 26 423 |
| ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES | 42 811 | -28 | -1 034 | -1 219 | 40 531 |

Les valeurs négatives des titres des entreprises associées et co-entreprises sont présentées au passif dans le poste des provisions pour une valeur de 4,8 M€.

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

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | | 30 novembre 2024 | |
|---|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | Entreprises associées | Co-entreprises | Entreprises associées | Co-entreprises |
| Actifs non courants | 2 181 | 97 887 | 4 442 | 88 219 |
| Actifs courants | 94 053 | 84 090 | 168 472 | 91 310 |
| TOTAL ACTIF | 96 234 | 181 977 | 172 914 | 179 529 |
| Capitaux propres | 4 658 | 24 468 | -487 | 30 659 |
| Passifs non courants | 14 162 | 73 619 | 13 748 | 69 170 |
| Passifs courants | 77 414 | 83 890 | 159 653 | 79 700 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF | 96 234 | 181 977 | 172 914 | 179 529 |

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | | 31 mai 2024 | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| | Entreprises associées | Co-entreprises* | Entreprises associées | Co-entreprises |
| Chiffres d'affaires | 4 519 | 9 005 | 2 410 | 36 589 |
| Coûts des ventes | -3 806 | -6 989 | -2 004 | -29 537 |
| MARGE BRUTE | 713 | 2 016 | 406 | 7 052 |
| Autres charges et produits | 423 | -3 563 | -362 | -4 511 |
| Résultat opérationnel courant | 1 136 | -1 547 | 44 | 2 541 |
| RÉSULTAT NET | 299 | -2 198 | 88 | 2 220 |

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, 10 sociétés sont entrées dans le périmètre et 4 sociétés ont été dissoutes.

| Nombre | 30/11/2024 | Entrée | Sortie | Δ de taux | 31/05/2025 |
|--------------------------------|------------|-----------|----------|-----------|------------|
| Entités sous contrôle exclusif | 298 | 10 | 4 | 1 | 305 |
| Entités sous contrôle conjoint | 53 | | | -1 | 52 |
| TOTAL | 351 | 10 | 4 | 0 | 357 |

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.

Ces regroupements sont par ailleurs conformes car les périmètres et activités ainsi regroupés au sein de chaque secteur présentent des caractéristiques économiques similaires conformément aux critères de regroupement énoncés à l'article 8.12 d'IFRS 8.

Par ailleurs, compte tenu de leurs contributions non significatives aux comptes du groupe et dans le respect de la norme IFRS 8.13, les autres activités/périmètres sont regroupés dans un secteur unique « Autres activités ».

Note 3.1.1. Résultat par secteurs opérationnels

| Exercice clos le 31 mai 2025 (en milliers d'euros) | Île-de-France | Ouest | Est | Immobilier d'Entreprise et Logistique | Autres Activités | Total général |
|---|---------------|----------------|---------------|---|---------------------|----------------|
| Chiffre d'affaires | 166 008 | 94 605 | 124 684 | 87 941 | 26 169 | 499 407 |
| MARGE BRUTE | 37 123 | 11 351 | 22 516 | 30 273 | 3 536 | 104 798 |
| Charges commerciales | -3 253 | -2 581 | -2 947 | -216 | -112 | -9 109 |
| Charges administratives | -8 984 | -10 003 | -8 193 | -1 930 | -2 150 | -31 261 |
| Charges techniques et service après-vente | -3 400 | -2 063 | -2 440 | -268 | -603 | -8 775 |
| Charges développement et programmes | -2 821 | -6 896 | -3 464 | -2 317 | -1 556 | -17 055 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT | 18 665 | -10 193 | 5 471 | 25 542 | -886 | 38 599 |
| Eléments non courant du résultat opérationnel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 18 665 | -10 193 | 5 471 | 25 542 | -886 | 38 599 |
| Coût de l'endettement financier net et autres charges/ produits financiers | -924 | -2 647 | -1 788 | 4 016 | -2 293 | -3 637 |
| RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS | 17 740 | -12 840 | 3 683 | 29 558 | -3 179 | 34 962 |
| Impôt sur les résultats | -3 009 | 4 321 | -40 | -7 561 | 1 328 | -4 962 |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises | 989 | -182 | 197 | 0 | -1 584 | -579 |
| RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ | 15 720 | -8 701 | 3 840 | 21 998 | -3 435 | 29 421 |
| Part du groupe | 11 611 | -9 583 | 2 946 | 21 949 | -3 708 | 23 215 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 4 109 | 881 | 894 | 49 | 274 | 6 206 |

L'impôt sur les résultats est calculé sur la base d'un impôt théorique pour chacun des secteurs selon leur résultat net avant impôt.

| Exercice clos le 31 mai 2024 (en milliers d'euros) | Île-de-France | Ouest | Est | Immobilier d'Entreprise et Logistique | Autres Activités | Total général |
|---|---------------|----------------|---------------|---|---------------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | 167 424 | 99 979 | 115 697 | 53 589 | 15 807 | 452 496 |
| MARGE BRUTE | 34 039 | 13 470 | 22 029 | 25 025 | 2 962 | 97 525 |
| Charges commerciales | -3 941 | -3 041 | -2 916 | -278 | -180 | -10 356 |
| Charges administratives | -8 376 | -8 792 | -7 221 | -1 926 | -1 409 | -27 725 |
| Charges techniques et service après-vente | -4 233 | -2 344 | -2 531 | -333 | -590 | -10 030 |
| Charges développement et programmes | -3 633 | -5 423 | -1 313 | -2 644 | -1 893 | -14 906 |
| Résultat opérationnel courant | 13 857 | -6 130 | 8 049 | 19 843 | -1 110 | 34 509 |
| Eléments non courant du résultat opérationnel | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 412 | 3 412 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 13 857 | -6 130 | 8 049 | 19 843 | 2 301 | 37 920 |
| Coût de l'endettement financier net et autres charges/ produits financiers | -2 013 | -4 022 | -5 884 | 7 849 | -2 493 | -6 563 |
| RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS | 11 844 | -10 152 | 2 165 | 27 692 | -192 | 31 357 |
| Impôt sur les résultats | -2 756 | 3 302 | -344 | -7 120 | 1 081 | -5 837 |
| Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises | 2 945 | -107 | -5 | 0 | -428 | 2 405 |
| RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ | 12 033 | -6 957 | 1 817 | 20 573 | 461 | 27 926 |
| Part du groupe | 8 250 | -9 185 | 1 450 | 20 259 | 305 | 21 080 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 3 783 | 2 228 | 367 | 314 | 155 | 6 846 |

Note 3.1.2. Besoin en Fonds de Roulement par secteurs opérationnels

| Exercice clos le 31 mai 2025 (en milliers d'euros) | Île-de-France | Ouest | Est | Immobilier d'Entreprise et Logistique | Autres Activités | Total général |
|---|---------------|---------------|---------------|---|---------------------|-----------------|
| Stocks | 180 068 | 125 480 | 76 243 | 12 918 | 6 336 | 401 044 |
| Créances clients et actifs de contrats | 80 023 | 152 639 | 100 062 | 16 448 | 22 034 | 371 207 |
| Autres | -231 443 | -212 824 | -138 152 | -470 127 | -16 195 | -1 068 741 |
| BESOIN EN FOND DE ROULEMENT | 28 648 | 65 295 | 38 153 | -440 761 | 12 175 | -296 490 |

La rubrique « Autres » est essentiellement composée des dettes fournisseurs à hauteur de - 933,8 millions d'euros, des dettes sociales et fiscales pour - 45,9 millions d'euros, des créances diverses pour + 177,0 millions d'euros et des autres dettes pour - 266,1 millions d'euros.

| Exercice clos le 30 novembre 2024 (en milliers d'euros) | Île-de-France | Ouest | Est | Immobilier d'Entreprise et Logistique | Autres Activités | Total général |
|--|---------------|---------------|---------------|---|---------------------|-----------------|
| Stocks | 143 376 | 129 787 | 75 578 | 12 811 | 5 717 | 367 269 |
| Créances clients et actifs de contrats | 103 648 | 168 779 | 115 497 | 24 160 | 19 695 | 431 779 |
| Autres | -233 304 | -227 493 | -156 865 | -456 233 | -14 349 | -1 088 243 |
| BESOIN EN FOND DE ROULEMENT | 13 720 | 71 073 | 34 210 | -419 261 | 11 063 | -289 195 |

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 clients ne peuvent excéder 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

L'application de la norme IFRS 15 entraîne l'application du principe du dégageant du chiffre d'affaires à l'avancement pour les activités de promotion immobilière réalisées sous forme de Vente en état futur d'achèvement (VEFA). En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA 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 sont 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 2025 | | 31 mai 2024 | |
|--|--------------------|----------------|--------------------|---------------|
| | Chiffre d'affaires | Marge brute | Chiffre d'affaires | Marge brute |
| Logements collectifs | 382 996 | 71 591 | 356 306 | 64 597 |
| Maisons individuelles | 23 006 | 4 941 | 33 262 | 6 101 |
| TOTAL LOGEMENTS | 406 002 | 76 532 | 389 568 | 70 698 |
| Tertiaire | 85 673 | 25 912 | 54 444 | 23 735 |
| Autres | 3 310 | 981 | 4 443 | 1 491 |
| Gestion de résidences | 4 421 | 1 373 | 4 040 | 1 602 |
| TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES ET MARGE BRUTE | 499 407 | 104 798 | 452 496 | 97 525 |

Note 3.3. Charges opérationnelles

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | | | | 31 mai 2024 | | | |
|---|------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------|
| | Salaires et charges sociales | Frais de Publicité | Autres charges opérationnelles | Total | Salaires et charges sociales | Frais de Publicité | Autres charges opérationnelles | Total |
| Charges commerciales | 3 094 | 4 520 | 1 494 | 9 109 | 4 265 | 4 641 | 1 451 | 10 356 |
| Charges administratives | 13 983 | 20 | 17 258 | 31 261 | 13 442 | 5 | 14 277 | 27 725 |
| Charges techniques et service après-vente | 8 152 | - | 623 | 8 775 | 8 886 | - | 1 144 | 10 030 |
| Charges développement et programmes | 10 107 | - | 6 948 | 17 055 | 9 896 | - | 5 010 | 14 906 |
| TOTAL DES CHARGES OPÉRATIONNELLES | 35 336 | 4 540 | 26 323 | 66 199 | 36 489 | 4 646 | 21 881 | 63 017 |

Salaires et charges sociales

Les salaires et charges sociales s'élèvent, hors charges relatives aux actions gratuites et à la taxe sur les salaires, à 35,3 millions d'euros au 31 mai 2025 contre 36,5 millions d'euros au 31 mai 2024. Cette baisse provient essentiellement de la baisse du nombre de salariés qui passent de 708 ETP au 31 mai 2024 à 662 ETP au 31 mai 2025 (note 4.1)

Autres charges commerciales

Les autres charges commerciales restent stables à 6,0 millions d'euros au 31 mai 2025 contre 6,1 millions d'euros en 2024.

Autres charges administratives

Les autres charges administratives s'élèvent à 17,3 millions d'euros au 31 mai 2025 contre 14,3 millions d'euros en 2024, principalement en raison de la diminution de 1,7 million d'euros des charges calculées.

Autres charges techniques et service après-vente

Les autres charges techniques et service après-vente sont en baisse passant de 1,1 million d'euros au 31 mai 2024 à 0,6 million d'euros au 31 mai 2025.

Autres charges développement et programmes

Les autres charges de développement et programmes s'élèvent à 6,9 millions d'euros au 31 mai 2025 contre 5,0 millions d'euros en 2024, soit une hausse de 38% imputable principalement à une hausse du poste "abandons de projets net de variation de provisions" pour 0,9 million d'euros et une hausse des provisions pour risques pour 1,0 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'arrêt 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 2025 | | | 30 novembre 2024 | | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| | Brut | Dépréciation | Net | Brut | Dépréciation | Net |
| Nouveaux projets | 121 258 | -33 838 | 87 421 | 86 627 | -30 858 | 55 769 |
| Programmes en cours | 320 208 | -6 584 | 313 623 | 316 936 | -5 436 | 311 500 |
| TOTAL STOCKS | 441 466 | -40 422 | 401 044 | 403 563 | -36 294 | 367 269 |

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

| (en milliers d'euros) | 30 novembre 2024 | Dotations | Reprises | 31 mai 2025 |
|----------------------------|------------------|-----------|----------|-------------|
| Nouveaux projets | 30 858 | 7 723 | -4 743 | 33 838 |
| Programmes en cours | 5 436 | 1 148 | 0 | 6 584 |
| Total dépréciations stocks | 36 294 | 8 872 | -4 743 | 40 422 |

Les stocks bruts de dépenses de nouveaux projets sont en hausse de 34,6 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 reprises de provisions pour dépréciation comptabilisées correspondent à hauteur de 2,8 millions d'euros à des reprises non utilisées sur des dépenses dont le développement jugé incertain a pu être lancé, le solde correspondant à des dépenses engagées qui ont été constatées en charges sur des projets abandonnés.

Les stocks bruts de programmes en cours ont augmenté de 1,0% sur le semestre pour un montant de 3,3 millions d'euros.

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 ;
- les actifs de contrats correspondent l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice moins les appels de fonds. 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 2025 | | | 30 novembre 2024 | | |
|---|----------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| | Brut | Dépréciation | Net 2025 | Brut | Dépréciation | Net 2024 |
| Actifs sur contrats en VEFA | 298 960 | | 298 960 | 354 625 | | 354 625 |
| Autres créances clients | 72 759 | -511 | 72 248 | 77 694 | -539 | 77 154 |
| CRÉANCES CLIENTS ET ACTIFS SUR CONTRAT | 371 719 | -511 | 371 207 | 432 319 | -539 | 431 779 |
| État - TVA | 137 715 | | 137 715 | 149 749 | | 149 749 |
| Avances et acomptes | 1 689 | | 1 689 | 1 735 | | 1 735 |
| Comptes courants d'associés | 16 319 | | 16 319 | 17 704 | | 17 704 |
| Créances notaires | 1 875 | | 1 875 | 2 487 | | 2 487 |
| Paievements d'avance | 1 594 | | 1 594 | 390 | | 390 |
| Autres | 20 434 | -5 406 | 15 027 | 16 042 | -5 365 | 10 677 |
| TOTAL AUTRES CRÉANCES | 179 626 | -5 406 | 174 220 | 188 107 | -5 365 | 182 742 |
| ÉTAT - IMPÔT COURANT | 2 799 | | 2 799 | 8 668 | | 8 668 |
| Total Créances clients et autres créances | 554 143 | -5 918 | 548 225 | 629 093 | -5 905 | 623 189 |

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

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

| (en milliers d'euros) | 30 novembre 2024 | Dotations | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | 31 mai 2025 |
|------------------------|------------------|------------|--------------------|------------------------|--------------|
| Créances clients | 539 | 16 | -23 | -21 | 511 |
| Autres créances et TVA | 5 365 | 255 | | -214 | 5 406 |
| TOTAL | 5 905 | 271 | -23 | -235 | 5 917 |

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 et actifs de contrats

Les créances clients nettes de 371,2 millions d'euros se décomposent de la façon suivante :

- Valeur des actifs sur contrats en VEFA pour 299,0 millions d'euros,
- encours des appels de fonds pour 69,1 millions d'euros (après dépréciation),
- autres créances clients pour 3,1 millions d'euros.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte en VEFA ou en CPI mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 31 mai 2025 à 561 millions d'euros.

Les passifs sur contrats en VEFA s'élèvent à 223,4 millions d'euros au 31 mai 2025 contre 232,4 millions d'euros au 30 novembre 2024. Ils sont inscrits au passif dans la rubrique autres dettes.

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 0,5 million d'euros.

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

Au 31 mai 2025, l'antériorité des appels de fonds est la suivante :

Le notaire rédacteur de l'acte étant, en règle générale, tenu de s'assurer au moment de la signature que le financement de la vente est assuré, les provisions pour dépréciation des créances clients sont peu fréquentes.

| (en millions d'euros) | 31 mai 2025 | | 30 novembre 2024 | |
|----------------------------------|-------------|-------|------------------|-------|
| | en valeur | en % | en valeur | en % |
| - Non exigible | 4,8 | 6,9% | 7,0 | 9,7% |
| - Moins de 30 jours | 43,4 | 62,7% | 55,8 | 77,1% |
| - de 30 à 60 jours | 16,3 | 23,5% | 4,6 | 6,3% |
| - de 60 à 90 jours | 1,1 | 1,5% | 0,9 | 1,3% |
| - Au-delà de 90 jours | 3,7 | 5,4% | 4,0 | 5,6% |
| TOTAL DES APPELS DE FONDS | 69,1 | | 72,4 | |

Note 3.5.2. État – TVA

Le poste "TVA" intègre au 31 mai 2025 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrée à hauteur de 39,0 millions (45,4 millions d'euros au 30 novembre 2024), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 76,5 millions d'euros (83,5 millions d'euros au 30 novembre 2024) et les crédits de TVA à hauteur de 22,2 millions d'euros (20,8 millions d'euros au 30 novembre 2024).

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 2025 sur les opérations consolidées en Intégration Globale. Une provision a été constituée à hauteur de 8,5 millions d'euros destinée à couvrir les compte-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 déprécié.
- des acomptes de primes d'assurances versées en 2024/2025 pour un montant de 2,6 millions d'euros.
- des créances détenues à l'égard de deux associés, pour un montant total de 1,1 million d'euros, remboursables soit par échéances fixes, soit par prélèvement sur les honoraires à émettre par l'associé concerné.

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

| (en milliers d'euros) | 30 novembre 2024 | Variation de BFR du TFT | Variation de périmètre | Autres variations du BFR | 31 mai 2025 |
|--|------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| Stocks | 367 269 | 29 011 | 4 860 | -96 | 401 044 |
| Clients et actifs de contrats | 431 779 | -60 676 | 104 | | 371 207 |
| Fournisseurs | -943 423 | 15 927 | -4 083 | -2 138 | -933 717 |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | -153 380 | 17 008 | 2 | -1 084 | -137 455 |
| BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION (TFT) | -297 755 | 1 270 | 882 | -3 318 | -298 921 |
| Impôt courant | 8 560 | -5 976 | | -154 | 2 430 |
| BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | -289 195 | -4 706 | 882 | -3 472 | -296 490 |

La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'état des flux de trésorerie sur l'exercice 2025 est de 1,3 million d'euros par rapport au 30 novembre 2024. La variation du Besoin en Fonds de Roulement total au bilan (y compris impôts courants) s'élève à 7,3 millions d'euros.

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 pas 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 2025 | 31 mai 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Salaires (hors IDR et abondement) | -23 338 | -23 568 |
| Indemnités Départ en Retraites : prestations servies | -94 | -125 |
| Abondement | -628 | -675 |
| SALAIRES | -24 059 | -24 368 |
| Charges relatives aux actions gratuites | -1 136 | -901 |
| TRAITEMENT ET SALAIRES | -25 196 | -25 269 |
| Charges sociales | -11 371 | -12 151 |
| Taxes sur salaires | -604 | -627 |
| charges sociales Indemnités Départ en Retraites | -60 | -59 |
| CHARGES SOCIALES ET TAXES | -12 035 | -12 807 |
| TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL | -37 230 | -38 076 |
| Effectif moyen (équivalent temps plein) | 662 | 708 |

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 3,70 % ;
- taux moyen de progression des salaires : 5,60% pour les salariés de moins de 40 ans et 2,70 % 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 : 7,8% pour les cadres et 6,3% pour les non cadres sachant qu'un taux différencié calculé sur la moyenne des trois derniers exercices a été appliqué par tranche d'âge.

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 titre des indemnités de fin de carrière :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|--|-------------|------------------|
| Coûts des services rendus au cours de l'exercice | 150 | -802 |
| Coût financier | 76 | 169 |
| CHARGE COMPTABILISÉE DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT | 226 | -633 |

L'évolution de la provision est la suivante

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|-------------|------------------|
| Passif net à l'ouverture | 4 840 | 5 417 |
| Coût de l'exercice | 266 | 99 |
| Prestations versées | -37 | -733 |
| Variation de périmètre | 0 | 0 |
| Écarts actuariels (comptabilisés en autres éléments du résultat global) | -55 | 58 |
| Passif net à la clôture | 5 014 | 4 840 |

Le montant total des écarts actuariels au 31 mai 2025 s'élève à - 55 milliers d'euros contre un produit de 58 milliers d'euros au 30 novembre 2024. Cette variation provient de la mise à jour du taux d'actualisation.

Le passif net évoluerait au 31 mai 2025 à 5 135 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,45 % et à 4 898 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,95 %.

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

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 | 30 novembre 2023 | 30 novembre 2021 | 30 novembre 2020 |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Engagement | 5 014 | 4 840 | 5 417 | 6 648 | 7 119 |
| Actifs financiers | - | - | - | - | - |
| COUVERTURE FINANCIÈRE | 5 014 | 4 840 | 5 417 | 6 648 | 7 119 |
| Pertes et (gains) actuariels générés sur l'engagement | -55 | 58 | -1 370 | -628 | -555 |

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 3 nouveaux plans d’actions gratuites le 15 février 2025 dans le cadre de l’autorisation de l’Assemblée Générale du 4 mai 2023.

| Plan d’actions gratuites | Février 2022 Plan 2 | Février 2023 Plan 1 | Février 2023 Plan 2 | Février 2024 Plan 1 | Février 2024 Plan 2 | Février 2024 Plan 3 | Février 2025 Plan 1 | Février 2025 Plan 2 |
|---|------------------------|---|--|---|--|---|---|----------------------------|
| Date d’autorisation par l’Assemblée Générale Extraordinaire | 6-mai-21 | 5-mai-22 | 5-mai-22 | 4-mai-23 | 4-mai-23 | 4-mai-23 | 6-mai-24 | 6-mai-24 |
| Nombre d’actions gratuites pouvant être attribuées | 112 947 | 250 000 | 111 978 | 250 000 | 124 920 | 114 920 | 250 000 | 127 090 |
| Date du Conseil d’Administration attribuant des actions | 25-févr.-22 | 24-févr.-23 | 24-févr.-23 | 15-févr.-24 | 15-févr.-24 | 15-févr.-24 | 21-févr.-25 | 21-févr.-25 |
| Nombre de bénéficiaires | 1 | 823 | 1 | 640 | 1 | 633 | 681 | 1 |
| Types d’actions | Existantes | Existantes | Existantes | Existantes | Existantes | Existantes | Existantes | Existantes |
| Nombre d’actions gratuites attribuées | 10 000 | 138 022 | 10 000 | 125 080 | 10 000 | 21 430 | 122 910 | 10 000 |
| Actions devenues caduques | 2500 | 38 577 | 0 | 11 590 | 0 | 2075 | 5410 | 0 |
| Actions en cours au 30 novembre 2024 | 7 500 | 99 445 | 10 000 | 113 490 | 10 000 | 19 355 | 117 500 | 10 000 |
| Cours le jour de l’attribution | 33,00 € | 28,95 € | 28,95 € | 30,05 € | 30,05 € | 30,05 € | 33,10 € | 33,10 € |
| Date d’acquisition | 25-févr.-25 | 24-févr.-25 | 24-févr.-26 | 15-févr.-26 | 15-févr.-27 | 15-janv.-25 | 21-févr.-27 | 21-févr.-28 |
| Date de disponibilité | 25-févr.-26 | 24-févr.-27 | 24-févr.-27 | 15-févr.-28 | 15-févr.-28 | 15-févr.-28 | 21-févr.-29 | 21-févr.-29 |
| Juste valeur initiale du plan | 186 241 | 2 224 160 | 168 581 | 2 075 171 | 203 642 | 434 281 | 2 161 912 | 221 658 |
| Données entrées dans le modèle : | Modèle | Modèle | Modèle | Modèle | Modèle | Modèle | Modèle | Modèle |
| | Binomial | Binomial | Binomial | Binomial | Binomial | Binomial | Binomial | Binomial |
| • prix d’exercice | - | - | - | - | - | - | - | - |
| • dépréciation d’illiquidité des titres (% du prix à terme) | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| | 1,95 € par action | 2,10 € à 2,40 € par action | 2,10 € à 2,40 € par action | 1,00 € à 2,40 € par action | 1,00 € à 2,40 € par action | 1,00 € à 2,40 € par action | 1,80 € à 2,20 € par action | 1,80 € à 2,20 € par action |
| • dividendes attendus (en % de la capitalisation) | de -0,33% à | de 3,30% à | de 3,30% à | de 2,83% à | de 2,83% à | de 2,83% à | de 2,15% à | de 2,15% à |
| • taux d’intérêt sans risque (taux de marché) | 0,10% | 3,45% | 3,45% | 3,45% | 3,45% | 3,45% | 2,21% | 2,21% |
| • taux de prêt/emprunt des titres | | | | | | | | |
| | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps | Euribor + 300 bps |
| • taux d’actualisation du prix à terme | | 0% pour le Président, 11,69% pour les dirigeants 0% pour le Président | 0% pour le Président 0% pour le Président | 0% pour le Président, 14,96% pour les dirigeants clés 25,92%/an pour les autres | 0% pour le Président 0% pour le Président | 0% pour le Président, 14,96% pour les dirigeants clés 25,92%/an pour les autres | 0% pour le Président, 16,10% pour les dirigeants clés 20,03%/an pour les autres | 0% pour le Président |
| • taux de turnover | | | | | | | | |

Les plans d’attributions d’actions gratuites ont généré une charge sur le premier semestre 2025 de 1,1 million d’euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contrepartie en capitaux propres

| (en milliers d’euros) | Plan 25/2/22 n°2 | Plan 24/2/23 n°1 | Plan 24/2/23 n°2 | Plan 24/2/23 n°2 | Plan 24/2/23 n°2 | Plan 24/2/23 n°3 | Plan 24/2/23 n°2 | Plan 24/2/23 n°2 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Valorisation initiale | 186 | 2 224 | 169 | 2 075 | 204 | 434 | 2 162 | 222 |
| Charge de la période | -32 | 172 | 28 | 390 | 34 | 230 | 293 | 20 |

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 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|---------------|------------------|
| Île-de-France | 8 346 | 8 346 |
| Kaufman & Broad Sud-Ouest - Secteur Ouest | 47 287 | 47 287 |
| Serge Mas Promotion | 150 | 150 |
| Résidences Bernard Teillaud - Secteur Est | 12 878 | 12 878 |
| TOTAL GOODWILL | 68 661 | 68 661 |

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|--------------------------------|---------------|------------------|
| Solde en début de période | 68 661 | 68 661 |
| Augmentation | | |
| Perte de valeur | | |
| SOLDE EN FIN DE PÉRIODE | 68 661 | 68 661 |

Les goodwill ont fait l'objet de tests de perte de valeur au 30 novembre 2024 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 2025.

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 2025 | | | 30 novembre 2024 |
|--|----------------|------------------------|---------------|------------------|
| | Valeur brute | Amortissements cumulés | Valeur nette | Valeur nette |
| Marque Kaufman & Broad | 80 422 | | 80 422 | 80 422 |
| Autres immobilisations incorporelles | 56 464 | -44 683 | 11 781 | 11 685 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 136 886 | -44 683 | 92 203 | 92 107 |

Aucun test sur la marque n'a été réalisé à fin mai 2025 en l'absence d'indice de perte de valeur.

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

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|---------------|------------------|
| Solde en début de période | 92 107 | 92 429 |
| Entrée de périmètre | | |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles | 2 039 | 3 724 |
| Cession, mises au rebut et variation de périmètre | | -80 |
| Dotation aux amortissements | -1 943 | -3 963 |
| Autres mouvements | | -3 |
| SOLDE EN FIN DE PÉRIODE | 92 203 | 92 107 |

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 44,8 millions d'euros au 31 mai 2025.

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 inférieure à 48 mois : 1,5 %
- Contrats avec durée de location supérieure à 48 mois : 3,0 %

Nouveaux contrat depuis 2022 :

- Contrats avec durée de location égale ou inférieure à 48 mois : 1,5 %
- Contrats avec durée de location supérieure à 48 mois : 6,0 %

| (en milliers d'euros) | 30-nov.-24 | Acquisitions | Amortissements | Autres mouvements | 31-mai-25 |
|--|----------------|--------------|----------------|-------------------|----------------|
| Batiments | 66 237 | 3 785 | | -1 270 | 68 752 |
| Boutiques | 1 602 | 395 | | -35 | 1 962 |
| Véhicules | 1 894 | 155 | | -285 | 1 764 |
| TOTAL DROITS D'UTILISATION BRUT | 69 733 | 4 335 | 0 | -1 590 | 72 477 |
| Batiments | -22 412 | | -4 378 | 1 270 | -25 520 |
| Boutiques | -1 080 | | -135 | 35 | -1 179 |
| Véhicules | -1 031 | | -229 | 285 | -975 |
| TOTAL DROITS D'UTILISATION AMORT. | -24 523 | 0 | -4 741 | 1 590 | -27 675 |
| TOTAL DROITS D'UTILISATION VALEUR NETTE | 45 210 | 4 335 | -4 741 | 0 | 44 803 |

*Le flux d'acquisition de 4,3 Millions d'euros correspond aux prolongements de contrats existants.

Note 5.4. 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.

Les immobilisations corporelles se décomposent comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | | | | 30 novembre 2024 |
|--|---------------|------------------------|------------------------------|--------------|------------------|
| | Valeur brute | Amortissements cumulés | Provisions pour dépréciation | Valeur nette | Valeur nette |
| Agencements Installations | 15 211 | -9 710 | | 5 501 | 5 802 |
| Autre immobilisations corporelles | 14 603 | -11 756 | | 2 847 | 3 015 |
| En cours | 33 | | | 33 | 69 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 29 847 | -21 466 | 0 | 8 381 | 8 886 |

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 2025 | 30 novembre 2024 |
|--|----------------|------------------|
| Solde Immobilisations corporelles brutes ouverture | 29 840 | 29 726 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles | 398 | 935 |
| Cessions, mises au rebut et variation de périmètre | -391 | -821 |
| SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES FIN DE PÉRIODE | 29 847 | 29 840 |
| Solde Immobilisations corporelles amortissements perte de valeur ouverture | -20 954 | -19 552 |
| Cessions, mises au rebut et variation de périmètre | 364 | 653 |
| Dotations aux amortissements (nettes de reprises) | -876 | -2 055 |
| Dotation aux provisions pour dépréciation (nettes de reprises) | | 0 |
| SOLDE IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSEMENTS PERTE DE VALEUR FIN DE PÉRIODE | -21 466 | -20 954 |
| SOLDE NET DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 8 381 | 8 886 |

Note 5.5. 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) :

Secteur Ile de France

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France

Secteur Ouest

- Kaufman & Broad Sud-Ouest ;
- Kaufman & Broad Ouest ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;

Secteur Est

- Résidences Bernard Teillaud ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Kaufman & Broad Flandres ;
- Kaufman & Broad Est.

Secteur Immobilier d'Entreprise et Logistique

- Kaufman & Broad Immobilier d'entreprise et Logistique

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 2025, le groupe maintient ses objectifs de prévisions établis sur la période 2025-2028. 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

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 2025

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 2025.

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 2025 | | | | 30 novembre 2024 | | | |
|---|---------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | Juste valeur par résultat | Juste valeur par capitaux propres | Coût amorti | Valeur au bilan | Juste valeur par résultat | Juste valeur par capitaux propres | Coût amorti | Valeur au bilan |
| Actifs financiers | | | | | | | | |
| Autres actifs financiers non courants | | | 5 181 | 5 181 | | | 5 115 | 5 115 |
| Créances clients et actifs de contrats | | | 371 207 | 371 207 | | | 431 779 | 431 779 |
| Autres créances courants | | | 174 219 | 174 219 | | | 182 742 | 182 742 |
| Etat impôt courant | | | 2 799 | 2 799 | | | 8 668 | 8 668 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 393 810 | | | 393 810 | 502 866 | | | 502 866 |
| TOTAL ACTIFS FINANCIERS | 393 810 | | 553 406 | 947 217 | 502 866 | 0 | 628 303 | 1 131 170 |
| Passifs financiers | | | | | | | | |
| Emprunts et dettes financières | | | 3 115 | 3 115 | | | 105 263 | 105 263 |
| Dette de loyers IFRS16 | | | 50 412 | 50 412 | | | 50 613 | 50 613 |
| Dette Put minoritaires | | 3 834 | | 3 834 | | 3 777 | | 3 777 |
| Dettes fournisseurs | | | 933 717 | 933 717 | | | 943 424 | 943 424 |
| Etat impôt courant | | | 369 | 369 | | | 108 | 108 |
| Autres dettes courants et passifs de contrats | | | 311 674 | 311 674 | | | 336 121 | 336 121 |
| TOTAL PASSIFS FINANCIERS | 0 | 3 834 | 1 299 286 | 1 303 119 | 0 | 3 777 | 1 435 529 | 1 439 306 |

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 2025 | | | 30 novembre 2024 | | |
|---|------------------|----------------|--------|------------------|----------------|--------|
| | Valeur comptable | Juste valeur | Niveau | Valeur comptable | Juste valeur | Niveau |
| Actifs | | | | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 393 810 | 393 810 | 1 | 502 866 | 502 866 | 1 |
| TOTAL ACTIFS | 393 810 | 393 810 | | 502 866 | 502 866 | |
| Passifs | | | | | | |
| Emprunts obligataires | 0 | 0 | 3 | 100 000 | 100 000 | 3 |
| Facilitées de crédit utilisées | 3 115 | 3 115 | 3 | 3 947 | 3 947 | 3 |
| Autres emprunts et crédit-bail | -0 | -0 | 3 | 1 316 | 1 316 | 3 |
| TOTAL PASSIFS (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS16) | 3 115 | 3 115 | | 105 263 | 105 263 | |
| Dette de loyers ifrs16 | 50 412 | 50 412 | 3 | 50 613 | 50 613 | 3 |
| Dette Put minoritaires | 3 834 | 3 834 | 3 | 3 777 | 3 777 | 3 |
| TOTAL PASSIFS | 57 360 | 57 360 | | 159 653 | 159 653 | |

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 2025, l'endettement financier brut se compose comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | | | 30 novembre 2024 |
|--|---------------|---------------|---------------|------------------|
| | Courant | Non courant | Total | |
| Emprunt obligataire (a) | 0 | 0 | 0 | 100 000 |
| Facilités de crédit utilisées | 3 115 | 0 | 3 115 | 3 947 |
| Autres emprunts et crédit-bail | 0 | 0 | 0 | 1 316 |
| ENDETTEMENT FINANCIER BRUT (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUT MINORITAIRES) | 3 115 | 0 | 3 115 | 105 263 |
| Dettes de loyers ifrs16 (b) | 9 623 | 40 789 | 50 412 | 50 613 |
| Dettes financières sur Put minoritaires | 1 316 | 2 518 | 3 834 | 3 777 |
| ENDETTEMENT FINANCIER BRUT | 14 054 | 43 307 | 57 360 | 159 653 |

(a) Les emprunts obligataires mis en place en mai 2017 ont les échéances suivantes : la tranche de 50 millions d'euros a été remboursée en mai 2024 et la tranche de 100 millions d'euros a été remboursée en mai 2025.

(b) L'évolution de la dette de Loyers IFRS16 est due à la prise en compte des nouveaux contrats de location et au prolongement de contrats de location existants (voir note 5.3 Droits d'utilisations IFRS16)

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% remboursé au 31 mai 2024, et une tranche de 100 millions d'euros à 8 ans (échéance mai 2025) à taux fixe annuel de 3,204% remboursé au 31 mai 2025.

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.

Contrat de Crédit syndiqué

En juillet 2024, Kaufman & Broad SA a mis en place un nouveau contrat de crédit syndiqué de 200 millions d'euros. D'une maturité initiale de 5 ans, ce crédit se substitue au contrat de crédit syndiqué "RCF 2019" d'un montant de 250 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans le 31 janvier 2019. La mise en place de cette ligne Corporate "RCF 2024" 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. En conséquence, le groupe dispose au 31 mai 2025 de crédits syndiqués composés d'une

ligne de crédit renouvelable (le "Crédit Renouvelable") d'un montant en principal de 200 millions d'euros.

Au 31 mai 2025, cette ligne n'est pas tirée.

Par ailleurs, le Contrat de Crédit syndiqué 2024 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 du niveau 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 2024, 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 2025 | Ratio au 31 mai 2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| Ratio de levier financier ⁽¹⁾ | < ou = 3,0 | - 4,30 |
| Ratio d'Endettement ⁽²⁾ | < ou = 2,0 | - 1,75 |

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

- 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.
- 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 divisée par les capitaux propres ajustés ;

- Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés à toute date donnée, tels qu'ils figurent au passif des derniers comptes consolidés augmentés de l'impact des actions auto-détenues par la société à la date d'arrêté des comptes à la fin de la période considérée.

Le Contrat de Crédit Syndiqué 2024 prévoit enfin qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, le total des engagements sera automatiquement annulé et toutes les avances en cours ainsi que tous intérêts et commissions courus (dans la mesure où l'Agent n'a pas émis de notification au titre de l'Article 21.7 "Règlement proportionnel des intérêts"), 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 2024, un changement de contrôle désigne tout acte ou événement dont il résulte qu'une ou plusieurs personnes ou entités, agissant seule ou de concert, vien(nen)t à détenir plus de trente-trois virgule trente-trois (33,33%) du capital et/ou des droits de vote de l'Emprunteur

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)

| | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|--|-------------|------------------|
| Ligne de Crédit syndiqué "RCF 2024" non utilisée | 200 000 | 200 000 |

Variation de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)

| | 31 mai 2025 |
|--|---------------|
| Endettement financier brut au 30 novembre 2024 (hors dette de loyers ifrs16 et dette put minoritaires) | 105 263 |
| Variation des autres emprunts ^(a) | -101 316 |
| Variation des facilités de crédits | -832 |
| ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2025 (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUT MINORITAIRES) | 3 115 |
| Dette de loyer ifrs16 et dette sur put minoritaires au 30 novembre 2024 | 54 390 |
| Variation de la dette Put minoritaires | 57 |
| Variation de la dette de loyers ifrs16 | -201 |
| ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 31 MAI 2025 (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUT MINORITAIRES) | 57 360 |

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) Part du groupe | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|----------------|------------------|
| Banques et caisses disponibles ^(a) | 49 309 | 54 115 |
| Placements court terme et dépôts à terme ^(b) | 343 066 | 447 382 |
| Soldes réservataires ^(c) | 1 435 | 1 370 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | 393 810 | 502 866 |

(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) Dont comptes bancaires rémunérés 191 105 millions d'euros au 31 mai 2025 et 240 989 millions d'euros au 30 novembre 2024.

(c) 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 bilanciels contributifs à l'endettement financier net sont les suivants :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|-----------------|------------------|
| Endettement financier brut (hors dette de loyers IFRS16 et dette put minoritaires) | 3 115 | 105 263 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 393 810 | 502 866 |
| ENDETTEMENT FINANCIER NET (HORS DETTE DE LOYERS IFRS16 ET DETTE PUTS MINORITAIRES) | -390 696 | -397 603 |
| Dette de loyers IFRS16 | 50 412 | 50 613 |
| Dette Put minoritaires | 3 834 | 3 777 |
| ENDETTEMENT FINANCIER NET | -336 450 | -343 214 |

Note 6.2. Expositions aux risques de marché et instruments financiers

Note 6.2.1. Gestion du risque de taux d'intérêt

Les évaluations à la juste valeur sont détaillées par niveau selon la hiérarchie de juste valeur suivante : l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1) ; l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables, directement (prix) ou indirectement (dérivés du prix) (niveau 2) ; au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur des données non observables (niveau 3). La juste valeur des instruments financiers négociés sur des marchés actifs est basée sur les cotations au jour de clôture du bilan. Un marché est considéré comme actif si les cotations sont aisément et régulièrement disponibles d'une Bourse, de négociants, de courtiers, d'un évaluateur ou d'une agence de réglementation et que ces cotations sont basées sur des transactions régulières. Ces instruments sont classés en niveau 1. La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas cotés sur un marché actif (par exemple, les dérivés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Ces différentes méthodes maximisent l'utilisation de données de marché observables, si disponibles, et se fondent peu sur les estimations propres du groupe. Si tous les éléments requis au calcul de la juste valeur de l'instrument sont observables, cet instrument est classé en niveau 2. Si un ou plusieurs des principaux éléments de calcul ne sont pas basés sur des données de marché observables, l'instrument est classé en niveau 3.

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

Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

Le groupe ne dispose plus d'instruments de couverture depuis le 1^{er} semestre 2019.

L'exposition de la dette nette du groupe au 31 mai 2025 est de :

| Types d'instruments | Variable/fixe | Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|---|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| Emprunt obligataire | fixe | | | |
| Facilités de crédit | variable | 3 115 | | |
| PASSIFS FINANCIERS | | 3 115 | 0 | 0 |
| Banques et caisses disponibles | variable | 49 309 | | |
| Placements à court terme ^(a) | variable | 343 066 | | |
| Soldes réservataires | variable | 1 435 | | |
| ACTIFS FINANCIERS | | 393 810 | 0 | 0 |
| POSITION NETTE | | -390 696 | 0 | 0 |

(a) Dont comptes bancaires rémunérés 191 105 millions d'euros au 31 mai 2025.

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

Hypothèses : Euribor 1 mois à 2,1%

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 : + 1 951 milliers d'euros ;
- à la baisse : - 399 milliers d'euros

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2024 était de :

| Types d'instruments | Variable/fixe | Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|---|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| Emprunt obligataire | fixe | 101 602 | | |
| Autres emprunts | fixe | | | |
| Facilités de crédit | variable | 3 947 | | |
| PASSIFS FINANCIERS | | 105 549 | 0 | 0 |
| Banques et caisses disponibles | variable | 54 115 | | |
| Placements à court terme ^(a) | variable | 447 382 | | |
| Soldes réservataires | variable | 1 370 | | |
| ACTIFS FINANCIERS | | 502 866 | 0 | 0 |
| POSITION NETTE | | -397 317 | 0 | - |

(a) Dont comptes bancaires rémunérés 240 989 millions d'euros au 30 novembre 2024.

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 2025.

| | Moins d'un an | | De 1 à 2 ans | | de 2 à 3 ans | | de 3 à 5 ans | | + de 5 ans | | Total | Valeur comptable au 31 mai. 2025 |
|--|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| | Intérêts | Remboursements | Intérêts | Remboursements | Intérêts | Remboursements | Intérêts | Remboursements | Intérêts | Remboursements | | |
| Emprunts et passifs financiers | | | | | | | | | | | | |
| Emprunt obligataire | | | | | | | | | | | 0 | |
| Autres emprunts | 150 | 3 835 | 24 | | 24 | | 48 | 609 | | | 4 690 | 4 444 |
| TOTAL (HORS DETTE DE LOYERS IFRS 16 ET DETTE SUR PUT MINORITAIRE) | 150 | 3 835 | 24 | 0 | 24 | 0 | 48 | 609 | 0 | 0 | 4 690 | 4 444 |
| Dette sur Put minoritaire | 76 | 1 316 | 38 | 1 277 | | 1 241 | | | | | 3 948 | 3 834 |
| Dette de loyer IFRS 16 | | 9 335 | | 8 578 | | 7 625 | | 12 768 | | 12 106 | 50 412 | 50 412 |
| TOTAL | 226 | 14 486 | 62 | 9 855 | 24 | 8 866 | 48 | 13 377 | 0 | 12 106 | 59 050 | 58 690 |

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement.

Note 6.3. Résultat Financier

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Charges financières | -10 644 | -13 559 |
| Produits financiers | 7 007 | 6 996 |
| RÉSULTAT FINANCIER ((+) PRODUITS, (-) CHARGES) | -3 637 | -6 563 |

Le résultat financier s'établit à -3,6 millions d'euros au 31 mai 2025, soit une amélioration de 2,9 millions d'euros par rapport au 31 mai 2024.

Les charges financières se détaillent comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué et emprunt obligataire | -1 488 | -2 271 |
| Charges d'intérêts financiers sur comptes courants des associés | -461 | -747 |
| Charges financières sur dettes de loyers lfrs16 | -1 286 | -1 015 |
| Charges sur opérations dédiées | -2 132 | -4 534 |
| Charges d'actualisation dette | -2 138 | -2 075 |
| Dépréciation des actifs financiers | -1 469 | -1 345 |
| Autres * | -1 671 | -1 573 |
| CHARGES FINANCIÈRES | -10 644 | -13 559 |

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 2025, l'emprunt obligataire est utilisé à hauteur de 100,0 millions d'euros et les lignes de crédit n'ont pas été utilisées contre 150,0 millions d'euros d'utilisation au 31 mai 2024 pour l'emprunt obligataire.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus et les couvertures est de 3,91% contre 4,89% en 2024.

* Dont 0,8 M€ de commissions de non-utilisation.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Plus-value de cession Contrat liquidité | 59 | 52 |
| Produits d'intérêts financiers sur comptes courants des sociétés mises en équivalence | 1 011 | 367 |
| Produits de Placements | 5 954 | 6 448 |
| Autres produits financiers | -17 | -87 |
| PRODUITS FINANCIERS | 7 007 | 6 996 |

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

Note 7.1. Capitaux propres

Note 7.1.1. Évolution du capital

Pas d'évolution de capital sur le premier semestre 2025

| (en milliers d'euros) | 30 nov. 2024 | Augmentation | Réduction | 31 mai 2025 |
|------------------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| Nombre d'actions | 19 862 022 | | 0 | 19 862 022 |
| valeur nominale (en €) | 0,26 | | - | 0,26 |
| TOTAL (EN K€) | 5 164 | | 0 | 5 164 |

Note 7.1.2. Réserves consolidées

Au 31 mai 2025, les réserves consolidées part du groupe incluent le résultat net de l'exercice (part du groupe) pour 23,2 millions d'euros.

Note 7.1.3. Dividendes

L'assemblée Générale des actionnaires du 6 mai 2025 a autorisé le versement d'un dividende de 2,20 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2024.

Le paiement a été effectué le 09 mai 2025 pour les actions éligibles aux dividendes (hors actions propres) soit un montant de 43,1 millions d'euros.

Note 7.1.4. Actions propres

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d'acquisition. Lors de la cession d'actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d'impôt.

Au 31 mai 2025, le groupe détient 250 077 actions, dont 625 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2024, le groupe détenait 383 997 actions propres dont 8 500 dans le cadre du contrat de liquidité.

Note 7.1.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 31 mai 2025 les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 15,7 millions d'euros concernent 171 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élevait à 6,6 millions d'euros.

Au 30 novembre 2024, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 15,6 millions d'euros concernaient 173 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élevait à 6,2 millions d'euros.

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des participations débiteurs 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 7,5 millions d'euros dont 1,1 million d'euros en provision pour dépréciation de créances (note 3.5.4 « Autres ») et 6,5 millions d'euros en provisions pour risques afin de couvrir les comptes courants débiteurs liés à ce partenaire. Cette provision n'a pas évolué au cours de l'exercice 2025.

Au cours du 1er semestre 2025, des rachats de parts de détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle pour 0,9 million d'euros contre 0,2 million d'euros au 30 novembre en 2024. 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 2025, 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.

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat net - part du groupe | 23 215 | 21 080 |
| Moyenne du nombre d'actions en circulation | 19 590 773 | 19 464 670 |
| Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions | 299 420 | 672 891 |
| Résultat par action | 1,18 € | 1,08 € |
| RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION | 1,17 € | 1,05 € |

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 2025, l'endettement financier net s'élève à -336,5 millions d'euros (incluant une dette IFRS16 de 50,4 millions d'euros et une dette sur put minoritaires de 3,8 millions d'euros) contre -343,2 millions d'euros au 30 novembre 2024. L'endettement financier net 2025 rapporté aux capitaux propres totaux s'élève ainsi à -155,0%, l'endettement financier net (hors dette IFRS16 et hors dette put minoritaires) rapporté aux capitaux propres totaux s'élève à -180,0% contre -169,7% au 30 novembre 2024.

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 :

| (en milliers d'euros) | Provisions pour risques associés | Provisions pour risque fiscal | Provisions pour risques sociaux | Provisions pour autres risques | Valeur des titres mis en équivalence créditrice | Total |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|---------------|
| 30 NOVEMBRE 2024 | 8 234 | 86 | 2 669 | 15 681 | 3 668 | 30 338 |
| Dotations | | | 1 259 | 3 666 | | 4 925 |
| Reprises utilisées | | | -1 208 | -677 | | -1 885 |
| Reprises non utilisées | 2 | | -601 | -791 | | -1 390 |
| Autres mouvements | -5 | | | | 1 123 | 1 118 |
| 31 mai 2025 | 8 231 | 86 | 2 119 | 17 879 | 4 791 | 33 106 |
| Dont part à moins d'un an : | 0 | 0 | 1 942 | 5 407 | | 7 349 |

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 2,2 millions d'euros et couvre les litiges avec les anciens salariés du groupe.

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 17,9 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 toute demandes à son encontre, la mettant ainsi hors de cause. En exécution de cet arrêt, les sommes payées et reçues au titre de l'exécution provisoire du jugement du 31 janvier 2013 ont été restituées. En suite de cette procédure, le demandeur initial a engagé une procédure en recherche de

responsabilité du notaire pour défaut de diligences aux fins de recouvrer la même somme, lequel a appelé en garantie la filiale de Kaufman & Broad SA. 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 à St Tropez, 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 2025.

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 2025 | 30 novembre 2024 |
|---|----------------|------------------|
| Garanties Financières d'Achèvement des travaux ^(a) | 161 325 | 189 170 |
| Garanties Loi Hoguet ^(b) | 440 | 440 |
| Indemnités d'immobilisation ^(c) | 6 253 | 7 801 |
| Autres garanties données ^(d) | 276 658 | 264 301 |
| GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES - ETABLISSEMENTS BANCAIRES | 444 676 | 461 712 |
| Indemnités d'Immobilisation de Terrains et garanties travaux ^(e) | 337 919 | 339 126 |
| Cautions et garanties diverses accordées ^(f) | 10 378 | 18 908 |
| Garantie de restitution du prix VEFA | | 9 393 |
| GARANTIES DONNÉES - KAUFMAN & BROAD SA | 348 297 | 367 427 |
| TOTAL GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES | 792 973 | 829 139 |

(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) Ce poste est principalement due à la caution garantissant le marche de travaux article 1799 du code civil, sur l'opération AUSTERLITZ.

(f) 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 2025 | 30 novembre 2024 |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Cautions de marchés de travaux | N/C | 128 830 |
| Garanties acquéreurs reçues | 169 459 | 258 945 |
| TOTAL | 169 459 | 387 775 |

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.

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 2025, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31 mai 2025 | 31 mai 2024 |
|--|--------------|--------------|
| Impôts courants charge/(produit) | 236 | 412 |
| Charge CVAE | 97 | 323 |
| Impôts différés | 4 629 | 5 102 |
| TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS CHARGES/(PRODUITS) | 4 962 | 5 837 |

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 2025 | 30 novembre 2024 |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| État impôt courant (actif) | 2 799 | 8 668 |
| État impôt courant (passif) | -369 | -108 |
| Impôts différés passif | -61 606 | -63 011 |
| Impôts différés actif | 17 074 | 17 074 |
| SOLDE EN FIN DE PÉRIODE | -42 102 | -37 377 |

La créance d'impôt courant au 31 mai 2025 d'un montant de 2,8 millions d'euros correspond principalement à la créance sur le Trésor Public des entités de l'intégration fiscale. La dette d'impôt au 31 mai 2025 correspond à la dette de CVAE.

Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Note 11. Liste des sociétés consolidées

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 31 mai 2025 regroupent les comptes de 357 sociétés, dont 305 sociétés intégrées globalement, et 52 sociétés comptabilisées selon la méthode de la Mise en Équivalence.

Au 31 mai 2025, 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 ^(a) |
|--|---------------------|-------------|-------------------|--------------------------------------|
| Kaufman & Broad Financement | SNC | 3 040 500 | 100,00% | IG |
| Kaufman & Broad Europe | SAS | 221 440 548 | 100,00% | IG |
| Kaufman & Broad Homes | SAS | 2 247 403 | 100,00% | IG |
| Kaufman & Broad Développement | SAS | 152 449 | 100,00% | IG |
| 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 Grands Projets | SAS | 1 000 000 | 100,00% | IG |
| Kaufman & Broad Marketing & Ventes | SAS | 1 000 | 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 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 |
| Paris 14ème Rue Losserand | SAS | 1 000 | 100,00% | IG |
| Kaufman & Broad Midi-Pyrénées | SARL | 2 858 910 | 100,00% | IG |
| Cosy Diem | SAS | 1 540 000 | 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 |
| 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.

A photograph of a modern building with a light-colored facade and dark-framed balconies. The balconies have dark metal railings with circular accents. Green plants are visible on the balconies. The sky is a clear, bright blue.

04

**Conseil
d'administration**



4.1. Composition du Conseil d'Administration

A. Membres du Conseil d'administration

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

| Nom | Age | Sexe | Natio- nalité | Nombre de mandats dans des sociétés cotées | Comité de Rémunération et de Nomination | Comité d'Audit | Comité RSE | Conseil d'Adminis- tration | Années de présence au Conseil | Date de première nomination | Date d'échéance du mandat ^(a) | Nombre d'actions détenues dans la Société | Pourcentage de détention directe et indirecte dans la Société |
|---|-----|------|------------------|---|--|-------------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|
| Président-Directeur Général | | | | | | | | | | | | | |
| Nordine Hachemi | 64 | M | FR | 1 | | | | ✓ | 12 | 25/06/2013 | AG 2027 | 136 161 ^(b) | 1,81% |
| Administrateurs indépendants^(c) | | | | | | | | | | | | | |
| Sylvie Charles | 66 | F | FR | 1 | | ✓ | ✓ | ✓ | 13 | 16/02/2012 | AG 2027 | 264 | |
| Isabelle Bordry | 55 | F | FR | 1 | ✓ | – | | ✓ | 1 | 06/05/2024 | AG 2028 | 250 | |
| Yves Perrier | 70 | M | FR | 0 | ✓ | | | ✓ | 1 | 06/05/2024 | AG 2027 | 1 000 | |
| Michel Sirat | 64 | M | FR | 2 | | ✓ | | ✓ | 0 | 27/09/2024 | AG 2027 | 300 | |
| Annalisa Loustau Elia | 59 | F | IT | 1 | | | ✓ | ✓ | 3 | 06/05/2021 | AG 2027 | 250 | |
| Michel Paris | 67 | M | FR | 0 | ✓ | | | ✓ | 10 | 07/07/2015 | AG 2028 | 1 289 | |
| Lucile Ribot | 58 | F | FR | 1 | | ✓ | ✓ | ✓ | 7 | 03/05/2018 | AG 2027 | 270 | |
| Administrateur représentant des actionnaires | | | | | | | | | | | | | |
| Aline Stickel | 62 | F | FR | 0 | | | | ✓ | 3 | 05/05/2022 | AG 2028 | 4 309 ^(d) | 0,02% |

(a) Pour plus de détails sur les propositions de renouvellements de mandats arrivés à échéance, le lecteur est invité à se référer au paragraphe « Échéance des mandats des Administrateurs » du présent chapitre.

(b) M. Nordine Hachemi détient 136 161 actions Kaufman & Broad SA. Par ailleurs, il détient 27,37 % du capital de la société Artimus Participations directement et indirectement au travers de la société RKCI dont il détient 100 % du capital, qui détient elle-même 3,06 % du capital de la société au 31 mai 2025, soit 302 359 actions représentant 1,52 % de Kaufman & Broad S.A.

(c) Voir section 3.1.1.1.4. « Examen de l'indépendance des Administrateurs » du Document d'Enregistrement Universel 2024.

(d) Mme Aline Stickel détient 4 309 actions Kaufman & Broad SA directement. Par ailleurs, elle détient près de 0,46 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 3,06 % du capital de la société au 31 mai 2025, soit 7 088 actions représentant 0,04 % de Kaufman & Broad SA.

B. Mandats⁽¹⁾ et fonction des membres du Conseil d'Administration au 30 novembre 2024

Président-Directeur Général



Nordine
Hachemi

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

Président-Directeur Général

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Président-Directeur général de Kaufman & Broad SA*.
- Administrateur de Kaufman & Broad GIE.
- Président de SP 2.
- Président de RKCI.
- Gérant SCI MD Raphael.
- Président d'Artimus Participations SAS.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Néant.

Autres informations

- **Nordine Hachemi**, diplômé de l'institut de physique du globe de Strasbourg, de l'École nationale Supérieure du pétrole et des moteurs et titulaire d'un MBA de l'INSEAD, commence sa carrière chez Pompes Guinard en 1986.
- Puis il rejoint Transroute (groupe Caisse des Dépôts et Consignations) en 1988, où il occupe des fonctions commerciales et de développement en Asie. En 1992, il poursuit sa carrière chez Bouygues Construction où il dirige le montage de grands projets d'infrastructures internationaux. Il rejoint en 2001 le groupe Saur, troisième opérateur français dans les domaines de l'eau et de la propreté, dont il devient le Président. En 2008, il devient Président-Directeur Général de Sechilienne Sidec, groupe spécialisé dans la production d'énergie et d'énergie renouvelable, jusqu'en 2011. Il a par ailleurs été membre du Conseil de Surveillance de Citizen Capital jusqu'en 2015.
- Coopté en qualité d'Administrateur par le Conseil d'Administration du 25 juin 2013, il rejoint Kaufman & Broad le 1er juillet 2013 en qualité de Directeur Général et Vice-Président du Conseil d'Administration.
- Il est nommé Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA par le Conseil d'Administration du 24 janvier 2014.

* Société cotée.

(1) À la date du présent document d'enregistrement universel, à l'exception de M. Nordine Hachemi, aucun membre du Conseil d'Administration n'exerce d'autres mandats au sein d'une société du groupe.

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration

Administrateurs indépendants



Isabelle
Bordry

34, rue de Cléry
75002 Paris

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administratrice indépendante de Kaufman & Broad SA*.
- Administratrice indépendante, Présidente du comité des rémunérations et des nominations et membre du Comité Stratégique de Groupama Mutuelle Assurances.
- Gérante de la SARL ABCD XYZ.
- Présidente du conseil de surveillance de Retency.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'Audit de la société Netgem*.
- Membre du Conseil d'administration de l'Établissement public de la Réunion des musées nationaux et du Grand Palais.

Autres informations

- **Isabelle Bordry** est diplômée du Magistère de Gestion de l'Université Paris-Dauphine. Elle a entamé sa carrière au sein du groupe Hachette Filipacchi. Dès les années 1990, elle s'impose comme l'une des pionnières du domaine numérique. Elle rejoint Yahoo ! France en 1997, y occupant successivement les fonctions de Directrice Générale, qu'elle assume à partir de 2001, puis de Directrice des Opérations pour Yahoo ! Europe.
- Isabelle Bordry est également membre du collège de l'Autorité Nationale des Jeux (ANJ) et du comité de la prospective de la Commission Nationale de l'informatique et des Libertés (CNIL).
- Elle œuvre en faveur de la mise en place d'un cadre numérique qui respecte les droits fondamentaux et la vie privée des citoyens.
- Par ailleurs, elle est cofondatrice de la société Retency, spécialisée dans la *privacy tech*, et plus particulièrement dans la conception et le développement de logiciels de protection des données personnelles.

* Société cotée.



Sylvie
Charles

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

Présidente du Comité d'Audit et du Comité RSE

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administratrice indépendante de Kaufman & Broad SA*.
- Administratrice indépendante de GEODIS*.
- Administratrice indépendante de SANEF.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Directrice générale de Transilien chez SNCF voyageurs.

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 (transport de voyageurs par cars et bus), puis en 1999, elle devient Directrice Générale Adjointe de la Générale de Transport et d'Industrie (leader européen du transport de voyageurs en délégation de service). Conseillère du Président du Directoire du groupe STVA (logistique automobile) 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 SNCF ; attributions qui ont été étendues en octobre 2013 aux entités multimodales.
- En mars 2020, Sylvie Charles est nommée Directrice Générale de Transilien SNCF (ensemble des transports ferrés de voyageurs en Ile de France), fonction qu'elle occupe jusqu'en août 2023. Elle est membre du Conseil de Surveillance de Geodis SA (4ème logisticien européen, un des 100 premiers mondiaux), Administratrice indépendante du groupe SANEF (concessions autoroutières).

* Société cotée.



Annalisa
Loustau Elia

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

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administratrice indépendante de Kaufman & Broad SA*.
- Administratrice de Swarovski.
- Membre du Conseil de Surveillance de Roche Bobois.*
- Membre du Conseil de Surveillance de William Grant & Sons.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Administratrice de Legrand*, Ferragamo* et Campari*.

Autres informations

- **Annalisa Loustau Elia**, 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.

* Société cotée.



Yves
Perrier

47, rue du Faubourg Saint- Honoré
75008 Paris

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administrateur indépendant de Kaufman & Broad SA*.
- Président du Conseil d'administration d'Edmond de Rothschild.
- Président de YP Conseil.
- Administrateur de Fimalac.
- Administrateur de Humensis.
- Président du Fonds NextStage Evergreen.
- Administrateur trésorier de la Fondation de France.
- Président de l'Institut de la Finance Durable.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Directeur Général d'Amundi*.
- Président du Conseil d'administration d'Amundi.

Autres informations

- **Yves Perrier** est diplômé de l'ESSEC et Expert-Comptable.
- Yves Perrier a commencé sa carrière dans l'audit et le conseil. Il a rejoint la Société Générale en 1987, dont il a notamment été le Directeur financier (1995-1999), puis le Crédit Lyonnais en 1999 en qualité de membre du comité exécutif, en charge des Finances, des Risques et de l'Inspection générale (1999-2003). En 2003 il pilote la création de CALYON (devenu CACIB) en fusionnant Indosuez et la BFI du Crédit Lyonnais. Il en sera Directeur général délégué jusqu'en 2007.
- De 2007 à 2023, il a dirigé les activités d'Asset management du groupe Crédit Agricole. En 2009, il est l'architecte de la création d'Amundi formé par la fusion du Crédit Agricole Asset Management et de la Société Générale Asset Management. Il en sera le Directeur général jusqu'en 2021 puis Président du Conseil d'Administration de 2021 à mai 2023, date à laquelle il est nommé Président d'honneur. Sous sa direction, Amundi a connu un développement remarquable, tant par croissance organique qu'au travers d'opérations de croissance externe réussies, notamment l'acquisition de Pioneer en 2017 et de Lyxor en février 2021.
- En 2015, Amundi a été cotée à la Bourse de Paris, constituant à l'époque la plus grosse entrée en Bourse sur le marché français depuis la crise de 2009.
- Yves Perrier a été par ailleurs membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A. depuis 2003, en sus de ses responsabilités à la tête d'Amundi, et Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole S.A. depuis 2015. À ce titre, il a supervisé le pôle Epargne et Immobilier et le pilotage du projet sociétal du groupe Crédit Agricole.

* Société cotée.

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration



Michel
Paris

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

Administrateur Référent Président du Comité de Rémunération et de Nomination

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administrateur Référent de Kaufman & Broad SA*.
- Senior Advisor de 65 Equity Partners.
- Gérant de Carolles Participations SC, Granville Holdco SC et M2P Conseil.
- Administrateur d'Apave SA.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Membre du Conseil de Surveillance de Lilas France SAS (Labeyrie).
- Managing Partner de PAI Partners.
- Administrateur d'Euro Média Group (EM6).

Autres informations

- **Michel Paris** est diplômé de l'École Centrale de Lyon (1980) et de l'École Supérieure de Commerce de Reims- Neoma (1982).
- Il a rejoint en 1984 Paribas Affaires Industrielles devenu PAI Partners en 2001. Il a été membre du Comité d'Investissement et responsable des Équipes Sectorielles Distribution puis Chief Investor Officer et Chief Executive Officer.
- Michel Paris compte plus de 35 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, Cortefield, Monier, Xella et EMG.
- Auparavant, il a passé deux années chez Valeo.

* Société cotée.



Lucile
Ribot

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

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administratrice indépendante de Kaufman & Broad SA*.
- Administratrice, Présidente du comité d'audit d'Imerys France*.
- Administratrice, membre du comité d'audit d'HSBC Continental Europe – France.

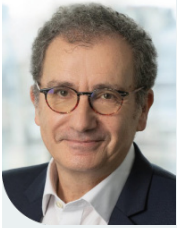
Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Membre du comité de surveillance d'Acropole Holding SAS et de Siaci Saint-Honoré.

Autres informations

- **Lucile Ribot** a été diplômée d'HEC en 1989. Elle 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.

* Société cotée.



Michel
Sirat

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

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administrateur indépendant de Kaufman & Broad SA*.
- Administrateur indépendant et membre du comité d'audit de CMA-CGM*.
- Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit de Maisons du Monde SA*.
- Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit d'Elia Group*

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Administrateur indépendant de Eutelsat*.
- Administrateur indépendant et membre du Comité d'audit de Futuren.

Autres informations

- **Michel Sirat** est diplômé de l'École Centrale de Paris, de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'École Nationale d'Administration.
- Il est fondateur et président de la société Tesuji Conseil. Il est également Senior Advisor auprès de la banque Greenhill & co ainsi qu'auprès du BCG. Il a précédemment été pendant 12 ans Directeur Financier du groupe CMA-CGM. À ce titre, il a piloté le retournement financier de ce groupe en 2011-2013, puis, l'exécution et le financement de la stratégie de diversification pour constituer un groupe ayant une forte présence simultanément dans le transport maritime, le freight forwarding, la logistique terrestre, les terminaux et transports aériens.
- Auparavant, il a exercé pendant 11 ans diverses responsabilités managériales au sein du groupe Engie, successivement dans des fonctions financières, et dans des postes de dirigeant opérationnel, en France aux Etats-Unis et en Belgique.
- Michel SIRAT a commencé sa carrière à la Direction du Trésor (ministère des Finances - Paris) où il a passé 11 ans.

* Société cotée.

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'Administration

Administratrice représentante des salariés actionnaires



Aline
Stickel

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

Administrateur représentant les salariés actionnaires

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Directrice des Affaires Juridiques – groupe Kaufman & Broad SA*.
- Membre du Conseil de Surveillance du « FCPE KB Actions ».

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et qui ne sont plus occupés

- Néant.

Autres informations

- Titulaire d'un DEA de Droit Privé et du CAPA (Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat), **Aline Stickel** a rejoint le groupe en 2000 comme juriste en charge du contentieux et pris la direction des équipes juridiques opérationnelles en 2001 ainsi que de l'équipe juridique corporate à partir de 2011.
- Elle 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 Roubaiche-Moiron-Braud de 1998 à 2000.
- Aline Stickel est membre du Conseil de Surveillance du FCPE KB Actions depuis 2018.

* Société cotée.

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.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with light-colored facades and balconies. In the foreground, there are lush green trees with bright red flowers, partially obscuring the building. A large, stylized white number '05' is overlaid on the left side of the image, positioned above a red rectangular box that contains the main title.

05

**Renseignements à
caractère général
concernant
la société
et son capital**



| | | |
|-------|---|----|
| 5.1 | Répartition actuelle du capital et des droits de vote | 74 |
| 5.1.1 | Actionnariat de la société au 31 mai 2025 | 74 |
| 5.1.2 | Tableau d'évolution du capital | 76 |
| 5.2 | Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025 | 77 |

5.1. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.1.1. Actionnariat de la société au 31 mai 2025

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote au 31 mai 2023, 31 mai 2024 et 31 mai 2025 :

| Actionnariat | Nombre d'actions | Pourcentage de capital | Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale | Pourcentage de droits de vote théorique |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|---|---|
| Public ^(a) | 10 574 104 | 50,08% | 38,19% | 37,54% |
| Famille Rolloy (Promogim) | 4 588 428 | 21,73% | 27,03% | 26,57% |
| Artimus Participation ^(b) | 2 324 423 | 11,01% | 16,50% | 16,22% |
| Prédica / Spirica | 1 766 629 | 8,37% | 12,54% | 12,33% |
| Employés ^(c) | 1 371 869 | 6,50% | 5,74% | 5,64% |
| Kaufman & Broad SA | 487 569 | 2,31% | 0,00% | 1,70% |
| TOTAL AU 31 MAI 2023 | 21 113 022 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Public ^(a) | 10 721 093 | 53,98% | 42,21% | 41,60% |
| Famille Rolloy (Promogim) | 4 588 428 | 23,10% | 29,99% | 29,56% |
| Artimus Participation ^(b) | 1 006 238 | 5,07% | 7,77% | 7,65% |
| Prédica / Spirica | 1 766 629 | 8,89% | 13,63% | 13,44% |
| Employés ^(c) | 1 403 937 | 7,07% | 6,41% | 6,32% |
| Kaufman & Broad SA | 375 697 | 1,89% | 0,00% | 1,43% |
| TOTAL AU 31 MAI 2024 | 19 862 022 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Public ^(a) | 11 365 819 | 57,22% | 45,57% | 45,12% |
| Famille Rolloy (Promogim) | 4 588 428 | 23,10% | 30,12% | 29,83% |
| Artimus Participation ^(b) | 657 643 | 3,31% | 4,57% | 4,52% |
| Prédica / Spirica | 1 766 629 | 8,89% | 13,87% | 13,74% |
| Employés ^(c) | 1 233 426 | 6,21% | 5,88% | 5,82% |
| Kaufman & Broad SA | 250 077 | 1,26% | 0,00% | 0,97% |
| TOTAL AU 31 MAI 2025 | 19 862 022 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

(a) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 31 mai.
(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 plus de 27 % 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 2025, d'actions ayant droit de vote double s'élève à 5 856 728 actions. Ainsi, à cette même date, le nombre total de droits de vote théoriques de la société s'élève à 25 718 750 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée Générale s'élève à 25 468 673 (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 1 319 personnes physiques ou morales.

Au 31 mai 2025, le nombre d'actions détenues par les membres du Conseil d'Administration s'élève à 144 093 actions représentant 240 780 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.

| Détention d'actions Kaufman & Broad SA par les Administrateurs au 31 mai 2025 | Nombre d'actions | Nombre de droits de vote |
|---|------------------|--------------------------|
| Actionnaires | | |
| Nordine Hachemi (PDG) | 136 161 | 228 772 |
| Bordry Isabelle | 250 | 250 |
| Charles Sylvie | 264 | 514 |
| Gedeon (Ribot) Lucile | 270 | 540 |
| Loustau Elia Annalisa | 250 | 500 |
| Paris Michel | 1 289 | 1 578 |
| Perrier Yves | 1 000 | 1 000 |
| Michel Sirat | 300 | 300 |
| Stickel Aline | 4 309 | 7 326 |
| TOTAL | 144 093 | 240 780 |

La société n'a pas connaissance de variation significative de la composition de son actionnariat depuis le 30 juin 2025.

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

En vertu de l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement un nombre d'actions représentant des seuils, fixés par le code de commerce, du capital existant ou des droits de vote de la Kaufman & Broad, devra en informer la société et l'Autorité des

Marchés Financiers au plus tard avant la clôture des négociations du quatrième jour de Bourse suivant le jour du franchissement de seuil.

Les franchissements des seuils légaux/statutaires intervenus au cours du 1^{er} semestre 2025 sont les suivants :

| Date d'opération sur le marché | Intermédiaires inscrits ou gestionnaires de fonds | Nature du franchissement | Nombre d'actions | % Capital | % droit de vote |
|--------------------------------|---|--------------------------|------------------|-----------|-----------------|
| 07/03/2025 | Artimus Participations SAS | ↘ | 816 645 | 4,11% | 5,76% |
| 16/04/2024 | Amiral Gestion | ↘ | 387 525 | 1,95% | 1,49% |
| 30/04/2024 | Artimus Participations SAS | ↘ | 754 881 | 3,80% | 5,52% |
| 04/06/2024 | Artimus Participations SAS | ↘ | 657 643 | 3,31% | 4,52% |

À la date du présent document et depuis l'arrêté des comptes semestriels au 31 mai 2025, 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.

Opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisées au cours du 1^{er} semestre 2025

| Date | Artimus participations SAS | Instrument financier | Prix moyen unitaire (en euros) | Nature opération | Volume total opération |
|------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|------------------------|
| 03/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,050 | Cession | -4 603 |
| 04/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,040 | Cession | -12 461 |
| 05/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,050 | Cession | -500 |
| 06/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,030 | Cession | -3 606 |
| 07/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,000 | Cession | -251 |
| 11/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,520 | Cession | -8 156 |
| 18/02/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,620 | Cession | -18 852 |
| 04/03/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,550 | Cession | -5 000 |
| 05/03/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,630 | Cession | -21 406 |
| 07/03/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,000 | Cession | -1 572 |

05 Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

Répartition actuelle du capital et des droits de vote

| Date | Artimus participations SAS | Instrument financier | Prix moyen unitaire (en euros) | Nature opération | Volume total opération |
|------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------------|
| 10/03/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,980 | Cession | -3 184 |
| 25/04/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,560 | Cession | -17 291 |
| 28/04/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,970 | Cession | -29 485 |
| 29/04/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,570 | Cession | -9 902 |
| 30/04/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,620 | Cession | -5 088 |
| 02/05/2025 | Artimus participations SAS | Action | 34,930 | Cession | -23 832 |
| 05/05/2025 | Artimus participations SAS | Action | 35,530 | Cession | -7 555 |
| 06/05/2025 | Artimus participations SAS | Action | 35,120 | Cession | -4 023 |
| 07/05/2025 | Artimus participations SAS | Action | 35,110 | Cession | -4 281 |
| 22/05/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,540 | Cession | -50 000 |
| 30/05/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,500 | Cession | -7 547 |

Opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisées post à l'arrêté semestriel du 31 mai 2025

| Date | Personne | Instrument financier | Prix moyen unitaire (en euros) | Nature opération | Volume total opération |
|------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------------|
| 02/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,800 | Cession | -6 500 |
| 02/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,800 | Cession | -9 635 |
| 04/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,650 | Cession | -2 930 |
| 05/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,730 | Cession | -6 899 |
| 05/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,775 | Cession | -1 866 |
| 09/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,640 | Cession | -7 593 |
| 10/06/2025 | Artimus participations SAS | Action | 33,700 | Cession | -15 000 |

5.1.2. Tableau d'évolution du capital

| Opérations | Nombre d'actions émises | Montant des variations de capital | Prime d'émission par action | Montant cumulé de la prime d'émission | Montants successifs du capital | Nombre cumulé d'actions | Valeur nominale |
|----------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 31 mai 2023 | | | | 36 023 309,50 € | 5 489 385,72 € | 21 113 022 | 0,26 € |
| Réduction de capital | -1 251 000 | -325 260,00 € | -25,92 € | 3 597 389,50 € | 5 164 125,72 € | 19 862 022 | 0,26 € |
| 30 novembre 2023 | | | | 3 597 389,50 € | 5 164 125,72 € | 19 862 022 | 0,26 € |
| 31 mai 2024 | | | | 3 597 389,50 € | 5 164 125,72 € | 19 862 022 | 0,26 € |
| 30 novembre 2024 | | | | 3 597 389,50 € | 5 164 125,72 € | 19 862 022 | 0,26 € |
| 31 mai 2025 | | | | 3 597 389,50 € | 5 164 125,72 € | 19 862 022 | 0,26 € |

Au cours de l'exercice 2023, 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 €. Par ailleurs, la société a conclu le 5 septembre 2023, dans le cadre de son programme de rachat d'actions, un contrat d'acquisition portant sur un bloc d'actions

de la Société détenu par Artimus Participations. Ce contrat d'acquisition portant sur un bloc de 1 251 000 actions de la Société détenu par Artimus Participations. À l'issue de l'opération, les actions rachetées ont été annulées, portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société à 19 862 022 actions pour un capital s'élevant à 5 164 125,72 €.

5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1^{er} décembre 2024 au 31 mai 2025

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Kaufman & Broad SA, relatifs à la période du 1^{er} décembre 2024 au 31 mai 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 22 juillet 2025

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.
François Plat

ERNST & YOUNG Audit
Denis Thibon



Implantations

Courbevoie : (Siège social - Agences Île-de-France - Immobilier d'entreprise - Showroom - Kalilog)
17, quai du Président Paul Doumer - 92400 Courbevoie – Tél. : 01 41 43 43 43

Annecy : Immeuble Onyx, 15 Rue Pré Paillard - 74940 Annecy-le-Vieux – Tél. : 04 50 05 61 95

Bordeaux : 14 allée de Tourny - 33064 Bordeaux Cedex – Tél. : 05 56 12 72 72

Caen : 93-97 rue de Bernières - 14000 Caen – Tél. : 02 31 15 56 56

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

Lyon : 19 rue Domer, CS 10231, 3^e étage - 69362 Lyon Cedex 07 – Tél. : 04 72 84 03 74

Marseille : Immeuble CAP JOLIETTE - 5 boulevard de Dunkerque - 13002 Marseille Cedex – Tél. : 04 96 17 32 00

Montpellier : 266 place Ernest- Granier - 3^e étage - 34000 Montpellier – Tél. : 04 67 13 82 70

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

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

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

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

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

Dijon : 1 rue Nicolas Berthot - Entrée B - 21000 Dijon

La Rochelle : 56 rue Saint Yon - 17000 La Rochelle

Perpignan : 30 avenue du Général Leclerc - 66000 Perpignan

Rouen : 3 rue Rollon - 76000 Rouen

Showroom Méditerranée

Fréjus : ZI du Capitou Pôle Mixte Lot 19 - avenue Jean Lachenaud - 83600 Fréjus

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



KAUFMAN & BROAD SA
17 Quai du Président Paul Doumer
92400 Courbevoie
kaufmanbroad.fr