

2026

Rapport financier semestriel

Personnes responsables

5

1.1	Responsable du document Rapport Financier Semestriel	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	7

Rapport Conseil d'administration semestriel d'activité

9

2.1	Activité du groupe	10
2.2	Analyse des résultats du groupe	20
2.3	Analyse de la situation financière du groupe	26
2.4	Liquidités et ressources en capital	30
2.5	Perspectives d'avenir	31
2.6	Informations sur les parties liées	32

Patrimoine rapport financier et résultats au 31 mai 2026

35

3.1	Comptes consolidés au 31 mai 2026	36
-----	-----------------------------------	----

Conseil d'administration

71

4.1	Composition du Conseil d'Administration	72
-----	---	----

Renseignement à caractère général concernant la société et son capital

81

5.1	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	82
5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026	85



Personnes responsables

1.1. Responsable du document Rapport Financier Semestriel	6	1.3. Responsable de la communication financière et relations investisseurs	6
1.1.1. Attestation du responsable du document	6	1.3.1. Politique d'information	6
1.2. Responsable du contrôle des comptes	6	1.4. Information incluses par référence	7
1.2.1. Commissaires aux comptes titulaires	6		



1.1. Responsable du document Rapport Financier Semestriel

- M. David Laurent

Directeur Général Délégué 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 32 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 23 juillet 2026

Le Directeur Général Délégué

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. Gilles Cohen, entré en fonction le 5 mai 2026, 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.



Rapport Conseil d'administration semestriel d'activité

2.1. Activité du groupe	10	2.3. Analyse de la situation financière du groupe	26
2.1.1. Présentation de la Société	10	2.3.1. Bilan consolidé simplifié	26
2.1.2. Analyse de l'évolution des affaires	10	2.3.2. Situation de l'endettement	27
2.1.3. Indicateurs opérationnels utilisés par le groupe	11	2.4. Liquidités et ressources en capital	30
2.1.4. Réserve foncière	19	2.4.1. Flux de trésorerie	30
2.2. Analyse des résultats du groupe	20	2.5. Perspectives d'avenir	31
2.2.1. Chiffres clés	20	2.5.1. Risques et incertitudes	31
2.2.2. Analyse du chiffre d'affaires et de la marge brute	21	2.5.2. Perspectives	32
2.2.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle	24	2.5.3. Événements postérieurs à la clôture	32
2.2.4. Autres produits et charges non courants - Résultat opérationnel	25	2.6. Informations sur les parties liées	32
2.2.5. Résultat financier - Autres charges et produits financiers	25		
2.2.6. Résultat net de l'ensemble consolidé	25		
2.2.7. Résultat net	25		

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 logements, 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 marque un coup d'arrêt au 1^{er} semestre 2026, sur fond de choc géopolitique et énergétique. Après +0,9 % en 2025 (contre +1,1 % en 2024)⁽¹⁾, le PIB s'est contracté de 0,1 % au 1^{er} trimestre 2026, l'Insee ramène sa prévision annuelle à +0,7 % pour 2026. Ce ralentissement résulte notamment de la flambée des prix de l'énergie consécutive au conflit déclenché fin février 2026 au Moyen-Orient, qui a ravivé l'inflation (3,2 % en zone euro en mai) et conduit la BCE à relever ses taux directeurs de 25 points de base en juin 2026⁽²⁾. L'OAT à 10 ans, proche de 3,65 % fin juin, entretient la pression sur les taux de crédit immobilier, désormais compris entre 3,20 % et 3,50 % selon les durées.

Le marché du logement neuf, déjà pénalisé par la suppression du dispositif Pinel fin 2024, a connu en 2025 l'une de ses pires années depuis quarante ans selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), ainsi que selon les données officielles du SDES/ministère du Logement. Cette tendance s'est confirmée au 1^{er} trimestre 2026 : les ventes totales reculent de 14,3 % à 19 050 unités, repassant sous le seuil symbolique des 20 000 réservations trimestrielles pour la première fois depuis la création de l'Observatoire en 2009, tandis que les mises en vente chutent de 19,2 % à 11 649 logements, un plancher historique⁽³⁾. L'offre commerciale disponible atteint 83 228 logements (+3,8 %), pour un délai d'écoulement moyen de 19,9 mois contre 16,6 mois un an plus tôt⁽⁴⁾.

L'immobilier tertiaire n'est pas épargné : au 1^{er} semestre 2026, les volumes investis en immobilier commercial s'élèvent à 6,6 milliards d'euros, une progression apparente de 9 % qui masque un recul de 29 % hors une transaction exceptionnelle portant sur un portefeuille logistique ; le segment des bureaux recule de 22 % à 1,9 milliard d'euros, dans un contexte de hausse du taux de vacance francilien à 11,4 %⁽⁵⁾⁽⁶⁾.

(1) Insee, comptes nationaux trimestriels, estimation du PIB 2025.

(2) Insee, note de conjoncture du 17 juin 2026.

(3) FPI France, Les chiffres de la promotion privée au 1^{er} trimestre 2026 (12 mai 2026)

(4) FPI France, Les chiffres de la promotion privée au 1^{er} trimestre 2026 (12 mai 2026).

(5) JLL, Investissement immobilier en France au 1^{er} semestre 2026

(6) Cushman & Wakefield ; BPCE Solutions immobilières, notes de conjoncture T1 2026 — immobilier te

Cette situation résulte de la combinaison persistante de la remontée des taux, de l'atonie de la demande des ménages sur fond de dégradation du marché de l'emploi (taux de chômage attendu à 8,4 % fin 2026 contre 7,9 % fin 2025)⁽¹⁾, de l'insuffisance des permis de construire au regard des niveaux d'avant-crise et d'une fiscalité jugée pénalisante par la profession. Malgré cela, les facteurs démographiques et sociologiques continuent d'alimenter une demande structurelle de logements largement insatisfaite, et les premiers signaux de reprise de l'investissement locatif, bien que fragiles, laissent entrevoir une amélioration progressive, sous réserve d'une stabilisation du contexte géopolitique et monétaire

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 2025

Au 1^{er} semestre 2026, Kaufman & Broad a enregistré une progression de 0,5 % de ses réservations en volume par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice 2025. Les réservations en valeur du groupe sont en baisse de -6,9 % du fait de l'évolution du mix produit ; La part relative des blocs a augmenté de 4 points sur un an ; alors que celle des accédants a reculé de 3 points, quand la part des investisseurs est en hausse d'1 point.

L'offre commerciale a progressé de près de 9 % par rapport à fin mai 2025. Le rythme de commercialisation est resté soutenu, avec un délai d'écoulement de 4,8 mois à comparer à près de 24 mois⁽²⁾ pour le marché. Par ailleurs, le groupe a maintenu son portefeuille foncier à un niveau élevé de 32 600 lots malgré la prise en compte de nouvelles contraintes économiques et fiscales.

La structure financière du groupe est solide. A fin mai 2026, la trésorerie nette positive(a) s'élève à 242,6 millions d'euros, après prise en compte du paiement d'un dividende de 43,2 millions d'euros. Il est rappelé que sur ce montant, environ 200 millions d'euros seront utilisés pour la réalisation du projet Austerlitz, dont la livraison est prévue courant 2027. Le solde aura vocation à financer l'activité et la croissance du groupe sur les exercices à venir. Le groupe s'appuie également sur une ligne RCF de 200 millions d'euros non utilisée à ce jour, portant la capacité financière totale à 446,6 millions d'euros.

Pour la cinquième année consécutive, le label « Best Managed Companies » décerné par Deloitte récompense Kaufman & Broad pour son modèle économique, sa solidité financière et la mise en œuvre d'une feuille de route RSE claire

2.1.3. Indicateurs opérationnels utilisés par le groupe

2.1.3.1. Définition des principaux indicateurs opérationnels

Les principaux indicateurs opérationnels sont les suivants:

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.

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

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.

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 2025.

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 Portefeuille 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 ou Résultat opérationnel courant (ROC) correspond à la marge brute diminuée des charges opérationnelles courantes. Exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires, il est représenté le **Taux de ROC** (ou EBIT) ou **MOP** (Marge opérationnelle).

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

(1) Banque de France ; FMI ; OCDE, perspectives économiques, juin 2026.

(2) Calculé par la société sur la base des données ADEQUATION de décembre 2025 à mai 2026 : (Offre commerciale / (réservations période) / 6).

2.1.3.2. Suivi des principaux indicateurs opérationnels

• Réservations et *backlog*

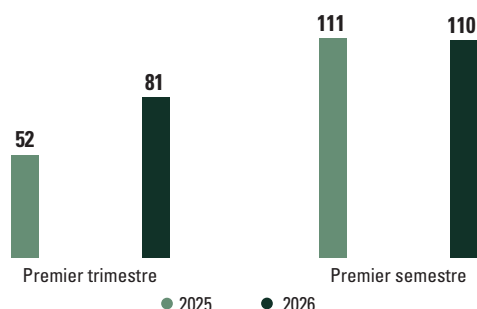
Les graphiques suivants montrent, pour les Maisons individuelles en village, les Logements collectifs et l'Immobilier tertiaire, l'évolution des réservations et du *backlog* en volume et en valeur au cours du premier semestre des exercices 2025 et 2026.

Pôle Logement :

Au cours du premier semestre 2026, 2 622 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 2 609 au premier semestre 2025, soit une augmentation de 0,5 %. En valeur, les réservations de logements sont en recul de 6,9 % et s'établissent à 522,8 millions d'euros (TTC), à comparer à 561,8 millions d'euros (TTC) sur la même période en 2025. La part des logements représente 100,0 % du total des réservations en valeur du groupe comme au 31 mai 2025.

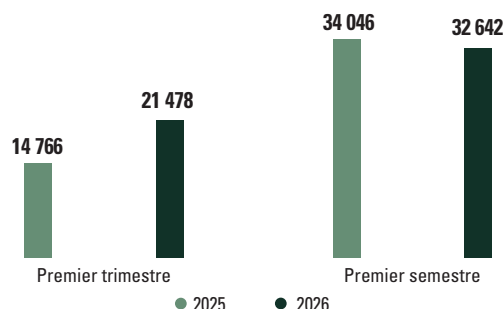
Maisons individuelles en village au S1 2026-2025

Nombre de Réservations nettes (en nombre de lots cumulés)



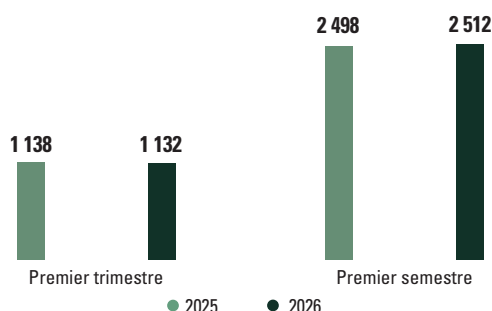
Maisons individuelles en village au S1 2026-2025

Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)



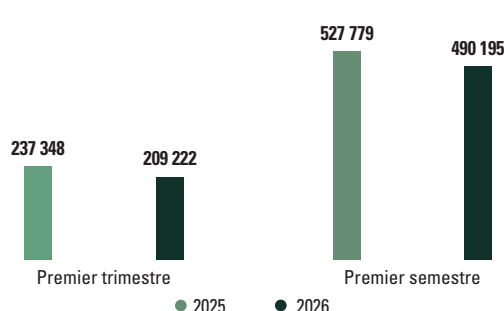
Logements collectifs en S1 2026-2025

Nombre de Réservations nettes (en nombre de lots cumulés)



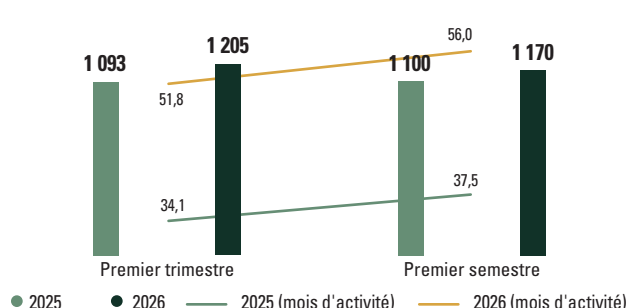
Logements collectifs en S1 2026-2025

Réservations en valeur (en milliers d'euros TTC)



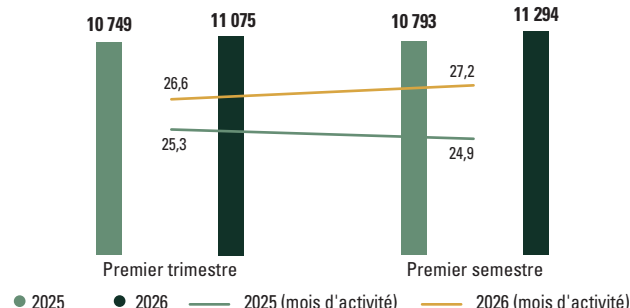
Maisons individuelles en village en S1 2026-2025

Backlogs (LEU)



Logements collectifs en S1 2026-2025

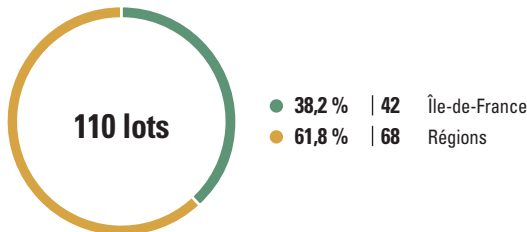
Backlog (LEU)



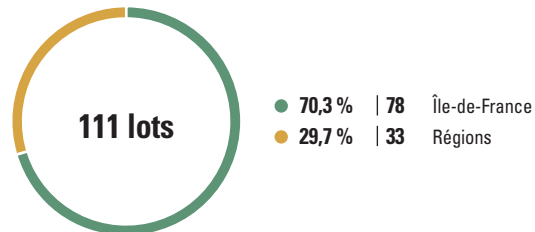
• Géographique

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 2026 et 2025 (du 1^{er} décembre au 31 mai) :

Nombre de Maisons individuelles réservées au S1 2026



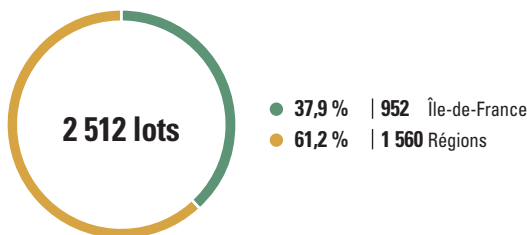
Nombre de Maisons individuelles réservées S1 2025



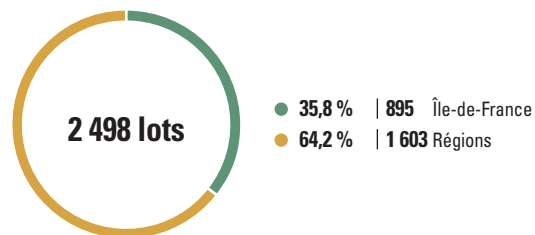
Maisons individuelles en village

Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 110 unités pour 32,6 millions d'euros contre 111 unités pour 34,0 millions d'euros au premier semestre 2025, soit une baisse de 0,9 % en nombre et de 1,4 millions d'euros en valeur. La baisse des réservations de maisons individuelles est due au recul des réservations en Île-de-France, passant de 23,0 millions d'euros au premier semestre 2025 à 14,8 millions d'euros au premier semestre 2026 en valeur et de 78 maisons individuelles réservées au premier semestre 2025 contre 42 maisons individuelles réservées au 31 mai 2026 (soit une baisse de 46,2 %). Dans le même temps, les réservations de maisons individuelles en Régions ont plus que doublé en nombre et sont en hausse de 61,4 % en valeur, passant de 11,0 millions d'euros au premier semestre 2025 à 17,8 millions d'euros au premier semestre 2026 en valeur et de 33 maisons individuelles réservées au premier semestre 2025 contre 68 maisons individuelles réservées au 31 mai 2026.

Nombre de Logements collectifs réservés en S1 2026



Nombre de Logements collectifs réservés au S1 2025



Logements collectifs (Appartements et Résidences gérées)

Sur l'ensemble du premier semestre 2026, 2 512 appartements et résidences gérées ont été réservés contre 2 498 pour la même période de 2025, soit une hausse de 0,6 %. En valeur, les réservations de logements collectifs s'élèvent à 490,2 millions d'euros (TTC) contre 527,8 millions d'euros (TTC), soit une baisse de 7,1 %.

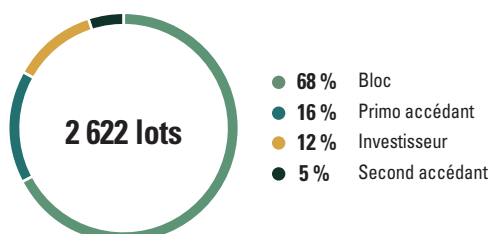
La part des logements collectifs demeure la plus importante dans les réservations du groupe. L'activité commerciale continue d'être soutenue par une demande de logement forte et une offre toujours contrainte notamment par le niveau toujours insuffisant de l'attribution des permis de construire mais aussi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

Typologie des clientèles

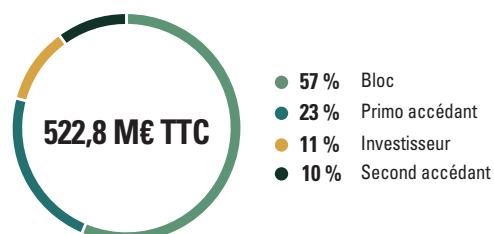
Typologie des réservations en valeur au cours du 1^{er} semestre 2026 et 2025:

- Blocs : 57 % en 2026 vs 52 % en 2025,
- Accédants : 33 % (23 % primo-accédants et 10 % seconds accédants) en 2026 contre, en 2025 : 36 % (25 % primo-accédants et 11 % seconds accédants),
- Investisseurs : 11 % en 2026 stable par rapport à 2025 à 12%, malgré la disparition du dispositif Pinel qui n'a pas été remplacé par un dispositif équivalent.

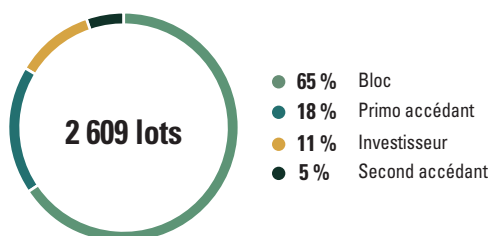
Part des réservations en nombre - S1 2026



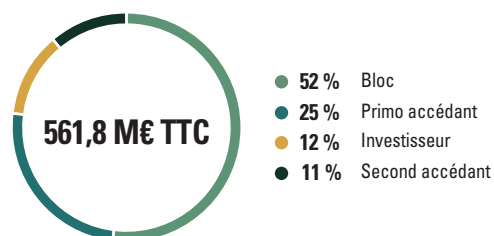
Part du chiffre d'affaires réservé - S1 2026



Part des réservations en nombre - S1 2025



Part du chiffre d'affaires réservé - S1 2025



Réservations par secteurs opérationnels

		31 mai 2026			31 mai 2025		
		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		741	204 985	277	972	242 034	249
	<i>Logement</i>	741	204 907	277	973	242 981	250
	<i>Tertiaire</i>	0	0	-	0	-947	-
	<i>Autres^(a)</i>	0	78	-	-1	0	-
Ouest		590	95 077	161	617	129 117	209
	<i>Logement</i>	590	95 077	161	617	129 117	209
	<i>Tertiaire</i>	0	0	-	0	0	-
	<i>Autres^(a)</i>	0	0	-	0	0	-
Est		695	136 099	196	762	151 376	199
	<i>Logement</i>	695	136 099	196	762	151 376	199
	<i>Tertiaire</i>	0	0	-	0	0	-
	<i>Autres^(a)</i>	0	0	-	0	0	-
Agences Nationales		343	41 823	122	257	38 352	149
	<i>Logement</i>	343	41 823	122	257	38 352	149
	<i>Tertiaire</i>	0	0	-	0	0	-
	<i>Autres^(a)</i>	0	0	-	0	0	-
Immobilier d'entreprise et logistique ^(b)		253	45 093	178	0	455	0
	<i>Logement</i>	253	44 933	178	0	0	0
	<i>Tertiaire</i>	0	160	-	0	455	-
	<i>Autres^(a)</i>	0	0	-	0	0	-
Autres		0	0	-	0	0	-
	<i>Logement</i>	0	0	-	0	0	-
	<i>Tertiaire</i>	0	0	-	0	0	-
	<i>Autres^(a)</i>	0	0	-	0	0	-
Total groupe		2 622	523 076	199	2 608	561 334	215
	<i>Logement</i>	2 622	522 837	199	2 609	561 825	215
	<i>Tertiaire</i>	0	160	-	0	-491	-
	<i>Autres ^(a)</i>	0	78	-	-1	0	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

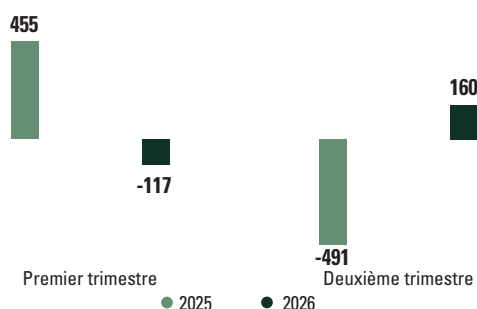
(b) Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

Au cours du premier semestre 2026, 741 logements ont été réservés en Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) pour 205,0 millions d'euros contre 972 logements pour 242,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025. Les réservations de logements en Île-de-France connaissent une baisse de 23,8 % en nombre et de 15,3 % en valeur. Dans le même temps, les réservations de logements en Régions sont en baisse de 0,5 % en nombre et de 14,4 % en valeur.

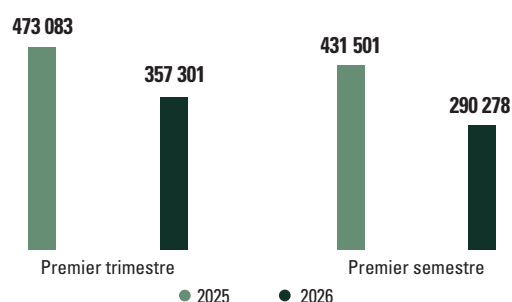
Elles s'établissent à 273,0 millions d'euros pour 1 628 logements réservés contre 318,8 millions d'euros pour 1 636 logements réservés au premier semestre 2025. L'Est (Annecy, Grenoble, Dijon, Lyon, Lille Flandre Promotion, Reims, Alsace, Nice, Toulon, Marseille, Avignon) représente en nombre 26,5 % et de 26,0 % 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 22,5 % en nombre et 18,2 % en valeur de ses réservations de logements. Les Agences nationales quant à elles représentent respectivement 13,1 % des réservations en nombre et 8,0 % en valeur.

• Tertiaire

Réservations en valeur (milliers d'euros TTC) - S1 2026-2025



Backlog en valeur (milliers d'euros TTC) - S1 2026-2025



Au 31 mai 2026, le pôle tertiaire n'a enregistré aucune réservation nette (TTC).

Kaufman & Broad a actuellement en commercialisation ou à signer 47 800 m² de surfaces de bureaux et environ 145 300 m² de surfaces logistiques. Le groupe dispose d'environ 102 300 m² de surfaces logistiques à l'étude. Par ailleurs, 131 100 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).

2.1.3.3. Backlog (carnet de commandes)

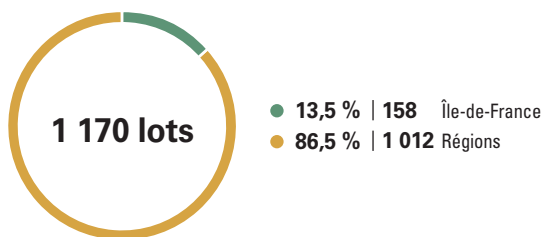
Les graphiques suivants montrent, le nombre et la part de logements en *backlog* par type de produits en Île-de-France et en Régions au cours du premier semestre 2026 et 2025 (du 1^{er} décembre au 31 mai).

Le *backlog* Logement s'élève à 12 464 unités, à comparer à 11 893 unités au 31 mai 2025, soit une hausse de 4,8 %. En valeur, il enregistre une hausse de 0,6 % par rapport à la même période de 2025, s'établissant à 2 004,1 millions d'euros (HT) contre 1 991,7 millions d'euros (HT) au 31 mai 2025. Il représente 28,9 mois d'activité au premier semestre 2026 contre 25,9 mois à fin mai 2025.

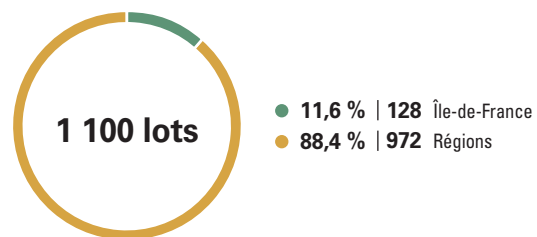
Maisons individuelles en village

Le *backlog* Maisons individuelles en village s'élève à 227,2 millions d'euros pour 1 170 unités, contre 211,5 millions d'euros pour 1 100 unités au 31 mai 2025, soit une hausse de 6,4 % en nombre et de 7,4 % en valeur. Cette variation explique la hausse du *backlog* aussi bien en Île-de-France qu'en Régions respectivement de 30 et 40 unités supplémentaires en *backlog* pour 6,9 et 8,8 millions d'euros entre 2025 et 2026.

Backlog Maisons individuelles au S1 2026
(en nombre)



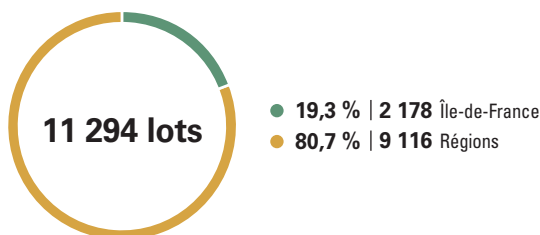
Backlog Maisons individuelles au S1 2025
(en nombre)



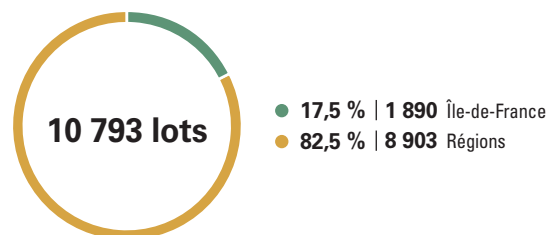
Logements collectifs (Appartements et Résidences gérées)

Le *backlog* Logements collectifs s'établit à 1 776,9 millions d'euros (HT), en baisse de 0,2 % par rapport à fin mai 2025 où il s'élevait à 1 780,2 millions d'euros. En nombre, il s'établit à 11 294 unités contre 10 793 unités au 31 mai 2025. Le *backlog* Logements collectifs de l'Île-de-France est en hausse de 15,2 % en nombre et de 14,8 % en valeur. Celui des Régions affiche une hausse de 2,4 % en nombre et en baisse de 4,6 % en valeur.

Backlog Logements collectifs au S1 2026
(en nombre)



Backlog Logements collectifs au S1 2025
(en nombre)



Backlog par secteurs opérationnels

		31 mai 2026			31 mai 2025		
		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)
Au 31 mai							
Île-de-France		2 040	460 371	225,7	1 927	422 064	219,0
	<i>Logement</i>	2 040	452 194	221,7	1 927	409 333	212,4
	<i>Tertiaire</i>	-	7 676	-	-	12 690	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	500	-	-	40	-
Ouest		4 243	643 030	151,6	4 630	748 879	161,7
	<i>Logement</i>	4 243	643 030	151,6	4 630	748 879	161,7
	<i>Tertiaire</i>	-	-	-	-	-	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	-	-	-	-	-
Est		2 644	432 901	163,7	2 449	421 230	172,0
	<i>Logement</i>	2 644	432 901	163,7	2 449	421 230	172,0
	<i>Tertiaire</i>	-	-	-	-	-	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	-	-	-	-	-
Agences Nationales		3 241	426 080	131,5	2 796	385 786	138,0
	<i>Logement</i>	3 241	426 080	131,5	2 796	385 786	138,0
	<i>Tertiaire</i>	-	-	-	-	-	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	-	-	-	-	-
Immobilier d'entreprise et logistique ^(b)		296	332 503	1 123,3	91	445 256	4 892,9
	<i>Logement</i>	296	49 901	168,6	91	26 445	290,6
	<i>Tertiaire</i>	-	282 602	-	-	418 811	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	-	-	-	-	-
Autres		-	-3	13,1	-	(3)	13,1
	<i>Logement</i>	-	-3	13,1	-	(3)	13,1
	<i>Tertiaire</i>	-	-	-	-	-	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	-	-	-	-	-
Total groupe		12 464	2 294 882	184,1	11 893	2 423 211	203,7
	<i>Logement</i>	12 464	2 004 104	160,8	11 893	1 991 670	167,5
	<i>Tertiaire</i>	-	290 278	-	-	431 501	-
	<i>Autres ^(a)</i>	-	500	-	-	40	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

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

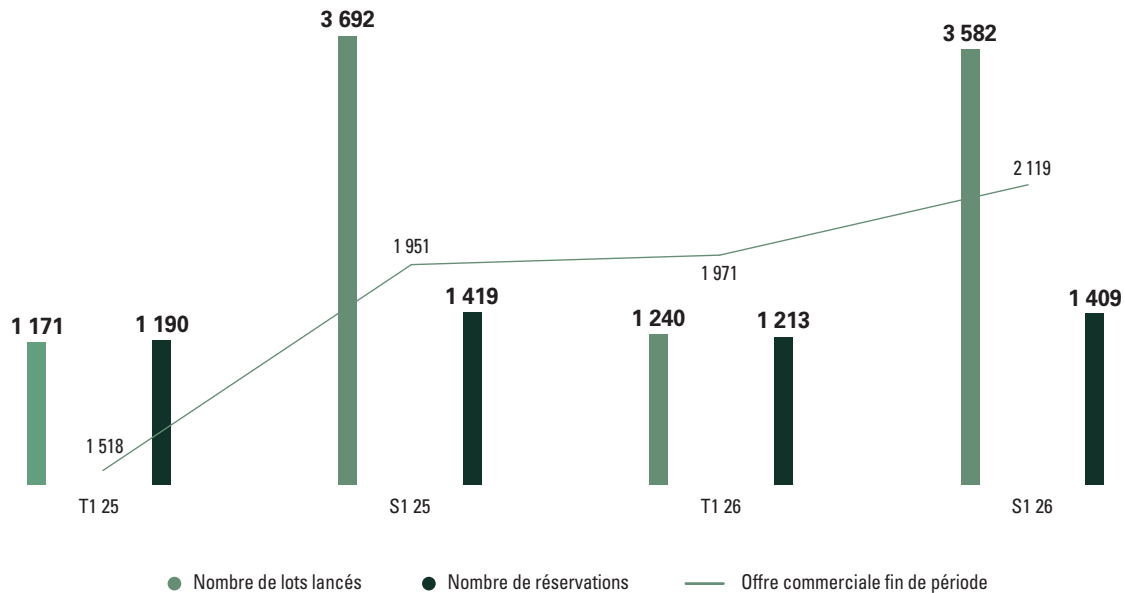
Le backlog Logement de l'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) à la fin du premier semestre affiche une hausse de 5,9 % en nombre et de 9,1 % en valeur par rapport à celui du premier semestre 2025. Il s'élève à 2 040 units au 31 mai 2026 contre 1 927 units à la fin du 1^{er} semestre 2025. En valeur, le backlog Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) s'établit à 460,4 millions d'euros contre 422,1 millions d'euros à fin mai 2025. Dans le même temps, le backlog Logement des Régions enregistre une hausse de 2,6 % en nombre et en retrait de 3,5 % en valeur pour respectivement 10 128 réservations en nombre et 1 502,0 millions d'euros en valeur à comparer à 9 875 réservations en nombre et 1 555,9 millions d'euros à fin mai 2025. La part des Régions (hors Agences

nationales et immobilier d'entreprise) dans le backlog Logement s'établit à 55,3 % en nombre et 53,7 % en valeur au 31 mai 2026, contre 59,5 % en nombre et 58,8 % en valeur à fin mai 2025. L'Ouest représente 34,0 % en nombre et 32,1 % en valeur contre 38,9 % en nombre et 37,6 % en valeur à la même période de 2025. L'Est quant à lui, représente 21,2 % en nombre et 21,6 % en valeur contre 20,6 % en nombre et 21,1 % en valeur à fin mai 2025. L'Île-de-France quant à elle représente 16,4 % en nombre et 22,6 % en valeur du backlog Logement au 31 mai 2026 contre respectivement 16,2 % en nombre et 20,6 % au 31 mai 2025.

Les Agences nationales quant à elles représentent respectivement 26,0 % des réservations en nombre et 21,3 % en valeur contre 23,5 % des réservations en nombre et 19,4 % en valeur au 31 mai 2025.

2.1.3.4. Autres indicateurs opérationnels

Le graphique suivant montre le développement du groupe en terme d'offre commerciale, de logements cumulés ouverts à la vente et de réservations cumulées au cours des deux derniers semestres :



2.1.4. Réserve foncière

Au 31 mai 2026, l'ensemble des terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé (réserve foncière totale) s'élève à 2 254 773 m² représentant 32 618 lots à comparer à 32 672 lots pour 2 344 357 m² au 31 mai 2025. Le portefeuille foncier logement du groupe s'établit à 32 600 unités représentant 1 784 312 m² soit plus de six années d'activité à venir contre 32 668 unités au 31 mai 2025 pour un total d'environ 1 856 478 m² de projets susceptibles d'être développés.

Le portefeuille foncier 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 468 610 m² contre 487 879 m² à la même période de 2025.

Pour rappel, à 6 mois d'intervalle, au 30 novembre 2025, la réserve foncière totale) s'élevait à 2 274 213 m² et représentait 32 412 lots. Le portefeuille foncier logement du groupe s'élevait à 32 392 lots pour 1 815 603 m². Le portefeuille foncier d'immobilier tertiaire, quant à lui, représentait 458 610 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 2026 et 2025 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 du présent document 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 2026	31 mai 2025
Chiffre d'affaires	500 940	499 407
dont Logement	368 498	406 002
Marge brute	104 727	104 798
taux de marge	20,9%	21,0%
Résultat opérationnel courant	39 875	38 599
Résultat opérationnel	39 875	38 599
Résultat net de l'ensemble consolidé	28 005	29 421
Résultat net, part du groupe	23 503	23 215
Résultat net par action ^(a)	1,18 €	1,17 €
Réservations totales (TTC)	523 076	561 334
Backlog total (HT)	2 294 882	2 423 211

(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 2025 et 2026.

Le chiffre d'affaires global du premier semestre 2026 s'établit à 500,9 millions d'euros, en hausse de 0,3 % par rapport à 2025 où il s'établissait à 499,4 millions d'euros. Le chiffre d'affaires logements s'élève à 368,5 millions d'euros au 31 mai 2026 à comparer à 406,0 millions d'euros au premier semestre 2025

L'activité Logements collectifs, regroupant les Appartements et les Résidences gérées, dégage un chiffre d'affaires de 353,3 millions d'euros, soit 70,5 % du chiffre d'affaires total contre 383,3 millions d'euros au premier semestre 2025, soit 76,7 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 15,2 millions d'euros, représentant 3,0 % du chiffre d'affaires total, en baisse de 33,8 % comparé aux 23,0 millions d'euros au 31 mai 2025 (4,6 % du chiffre d'affaires total).

Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire (Bureaux, Logistique et Commerce) s'établit à 123,8 millions d'euros au 31 mai 2026, dont 108,8 millions d'euros de la part des bureaux contre 85,0 millions d'euros au premier semestre 2025 et 85,7 millions d'euros pour l'ensemble du Tertiaire durant la période comparable de 2025. L'activité logistique a généré un chiffre d'affaires de 5,4 millions d'euros sur le premier semestre 2026 contre 0,7 million d'euros en 2025, l'activité commerce a atteint 9,7 millions d'euros au premier semestre 2026 à comparer à 10,0 millions d'euros au cours de la même période de 2025.

Les autres activités, dont *Showroom*, Terrains et Gestion Résidences Exploitations, contribuent à hauteur de 8,6 millions d'euros au chiffre d'affaires total au 31 mai 2026 contre 7,7 millions d'euros au premier semestre 2025.

La marge brute du premier semestre 2026 s'établit à 104,7 millions d'euros (20,9 % du chiffre d'affaires total), à comparer au premier semestre 2025 où elle s'établissait à 104,8 millions d'euros pour un taux de 21,0 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 39,9 millions d'euros au premier semestre 2026 contre 38,6 millions d'euros au premier semestre 2025. Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 64,9 millions d'euros (-12,9 % du chiffre d'affaires), contre 66,2 millions d'euros au premier semestre 2025 (-13,3 % du chiffre d'affaires). Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 28,0 millions d'euros contre 29,4 millions d'euros au premier semestre 2025.

Le résultat net, part du groupe, ressort à 23,5 millions d'euros à comparer à 23,2 millions d'euros au premier semestre 2025. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle passe de 6,2 millions d'euros au premier semestre 2025 à 4,5 millions d'euros au premier semestre 2026.

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 2026 et 2025 :

Exercice clos le 31 mai (en milliers d'euros)	2026			2025		
	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Île-de-France	651	151 003	34 155	701	166 008	37 123
Logement	651	147 030	34 545	702	160 955	38 018
Tertiaire	-	2 604	-709	-	3 779	-1 174
Autres ^(a)	-	1 370	319	-1	1 273	278
Ouest	537	85 709	10 337	494	94 605	11 351
Logement	537	85 240	9 862	494	94 065	10 590
Tertiaire	-	-116	355	-	-322	611
Autres ^(a)	-	585	120	-	861	149
Est	566	111 865	20 159	684	124 684	22 516
Logement	566	110 500	19 859	684	123 886	22 304
Tertiaire	-	-	-	-	-	37
Autres ^(a)	-	1 365	300	-	798	176
Immobilier d'entreprise et logistique^(b)	21	128 044	36 743	19	87 941	30 273
Logement	21	6 387	2 032	19	5 426	3 536
Tertiaire	-	121 357	34 411	-	82 215	26 437
Autres ^(a)	-	300	300	-	300	300
Autres	149	24 320	3 333	147	26 169	3 536
Logement	149	19 341	1 980	147	21 669	2 084
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-18	-	78	78
Gestion résidences exploitations	-	4 979	1 371	-	4 421	1 373
Total	1 924	500 940	104 727	2 045	499 407	104 798
Logement	1 924	368 498	68 277	2 046	406 002	76 532
Tertiaire	-	123 845	34 058	-	85 673	25 912
Autres ^(a)	-	3 619	1 021	-1	3 310	981
Gestion résidences exploitations	-	4 979	1 371	-	4 421	1 373

(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 33,8 % des logements livrés en 2026 avec 651 logements équivalent livrés. Sa part est en baisse de 7,2 % par rapport au 1^{er} semestre 2025, avec 701 unités. Le groupe est également actif dans l'Est avec près d'un tiers de son activité qui y est réalisée pour 29,4 % de LEU à 566 unités et dans l'Ouest où il réalise 27,9 % avec 537 unités en 2026.

- **Chiffre d'affaires Logement**

Le chiffre d'affaires de l'activité Logement s'établit à 368,5 millions d'euros au 31 mai 2026, contre 406,0 au 1^{er} semestre 2025, en baisse de 9,2 %. L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) contribue à hauteur de 39,9 % du chiffre d'affaires logement contre 39,6 % en 2025.

L'Est et l'Ouest contribuent respectivement à hauteur de 30,0 % et 23,1 % du chiffre d'affaires Logement. Enfin, le poste Autres (principalement composé de Kalilog- Agences nationales) et de l'Immobilier d'Entreprise représente 7,0 % au 31 mai 2026 contre 6,7 % dans le chiffre d'affaires logement au cours du 1^{er} semestre 2025.

La baisse de 37,5 millions d'euros du chiffre d'affaires Logement par rapport au 1^{er} semestre 2025 s'explique principalement par les baisses respectifs des chiffres d'affaires de l'Île-de-France pour 13,9 millions d'euros, de l'Est pour 13,4 millions d'euros et de l'Ouest pour 8,8 millions d'euros.

- **Chiffre d'affaires Tertiaire**

Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire s'établit à 123,8 millions d'euros au 31 mai 2026, contre 85,7 au 1^{er} semestre 2025, en hausse de 44,6 % soit un montant de 38,2 millions d'euros. La décomposition de celui-ci entre les bureaux, la logistique et les commerces en décrite ci-avant à la section 2.2.1 "Chiffres clés" au paragraphe "Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire".

- **Marge brute Logement**

La marge brute de l'activité Logement au 31 mai 2026 s'élève à 68,3 millions d'euros contre 76,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025, soit une baisse de 10,8 % à un an d'intervalle. Le taux de marge brute Logement demeure stable, passant de 18,9 % à 18,5% entre les 1^{er} semestre de 2025 et 2026.

L'Île-de-France (hors résidences gérées de l'Immobilier d'entreprise) contribue à hauteur de 50,6% à la marge brute Logement réalisée par le groupe au 31 mai 2026 (49,7 % en au premier semestre 2025). L'Est et l'Ouest contribuent respectivement à hauteur de 29,1 % et 14,5 % à la marge brute du Pôle Logement. La baisse de 8,3 millions d'euros de la marge brute Logement entre le 1^{er} semestre 2025 et celui de 2026 provient principalement du recul de la marge brute de 3,5 millions d'euros en Île-de-France et de 3,2 millions d'euros en région (Est et Ouest).

- **Marge brute Tertiaire**

La marge brute de l'activité Tertiaire s'élève au 31 mai 2026 à 34,1 millions d'euros contre 25,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025, soit une hausse de 31,4 % à un an d'intervalle. Le taux de marge brute Tertiaire demeure élevé, passant de 30,2 % au cours du 1^{er} semestre de 2025 à 27,5% au cours de celui de 2026.

2.2.2.2. Décomposition par ligne de produits

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits sur le 1^{er} semestre de l'exercice 2026 et de 2025 :

Au 31 mai (en milliers d'euros)	2026			2025		
	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU) (en unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	1 854	353 271	66 315	1 947	382 996	71 591
Maisons individuelles	70	15 227	1 944	99	23 006	4 941
Total logement	1 924	368 498	68 259	2 046	406 002	76 532
Tertiaire	-	123 845	34 058	0	85 673	25 912
Autres ^(a)	-	3 619	1 039	-1	3 310	982
Résidences étudiantes exploitations	-	4 979	1 371	0	4 421	1 373
Total général	1 924	500 940	104 727	2 045	499 407	104 798

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) est en baisse de 5,9 %, passant de 1 956 unités livrées au premier semestre 2025 à 1 924 unités livrées au premier semestre 2026. La part des collectifs s'élève à 96,4 % des logements livrés contre 95,2 % pour la même période de 2025.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 500,9 millions d'euros au premier semestre 2026, en hausse de 0,3 % par rapport au premier semestre 2025 où il s'élevait à 499,4 millions d'euros. Cette progression de 1,5 million d'euros du chiffre d'affaires total, provient principalement de l'activité tertiaire, dont le chiffre d'affaires est en hausse de 38,2 millions d'euros entre le 31 mai 2025 et 2026, compensant la baisse du chiffre d'affaires Logement du groupe qui recule de 37,5 millions d'euros d'un semestre à l'autre, le solde provenant des autres activités et des Gestion Résidences Exploitations pour 0,9 million d'euros.

• Activité Logements collectifs

Le chiffre d'affaires des Logements collectifs s'élève à 353,3 millions d'euros contre 383,0 millions d'euros au premier semestre 2025, soit une baisse de 7,8 %. Il est réalisé à hauteur de 41,6 % en Île-de-France contre 40,5 % au premier semestre 2025. La part des collectifs dans le chiffre d'affaires total représente 70,5 % contre 76,7 % sur la même période de 2025. La baisse de 29,7 millions d'euros du chiffre d'affaires des logements collectifs se répartit entre -21,7 millions d'euros de chiffre d'affaires pour les Régions et pour -8,0 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 15,2 millions d'euros contre 23,0 millions d'euros au premier semestre 2025, soit une diminution de 7,8 millions d'euros (- 2,8 millions d'euros dans les Régions et - 5,0 millions d'euros en Île-de-France). L'Île-de-France représente 42,2 % de ce chiffre d'affaires, à comparer à 49,5 % pour la même période de 2025. La part des Maisons individuelles du chiffre d'affaires total du groupe s'établit à 3,0 % contre à 4,6 % au premier semestre 2025.

• Tertiaire et Autres activités

Le chiffre d'affaires Tertiaire regroupant l'Immobilier d'entreprise, la Logistique et les commerces atteint 123,8 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 85,7 millions d'euros au premier semestre 2025. Le chiffre d'affaires bureaux connaît une progression passant de 85,7 millions d'euros à 108,8 millions d'euros au premier semestre 2026. La Logistique est en hausse, avec un chiffre d'affaires de 5,4 millions d'euros au premier semestre 2026 contre 0,7 million d'euros au 31 mai 2025. Le chiffre d'affaires des commerces atteint 9,7 millions d'euros au premier semestre 2026 contre 10,0 millions d'euros au premier semestre 2025. Le chiffre d'affaires des Autres activités (Showroom, terrains, Résidences étudiantes exploitations et lots à bâtir) s'établit à 8,6 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 7,7 millions d'euros au premier semestre 2025.

Marge brute

La marge brute du groupe s'établit à 104,7 millions d'euros contre 104,8 millions d'euros au premier semestre 2025. Exprimée en pourcentage de chiffre d'affaires, elle s'établit à 20,9 % au 31 mai 2026 contre 21,0 % au premier semestre 2025.

• Activité Logements collectifs

L'activité Logements collectifs affiche une marge brute de 66,3 millions d'euros dont 35,2 millions d'euros de l'Île-de-France et 31,1 millions d'euros des Régions, à comparer à 71,6 millions d'euros au premier semestre 2025, dont 37,8 millions d'euros de l'Île-de-France et 33,8 millions d'euros des Régions. Son taux de marge brute s'établit à 18,8 % au 31 mai 2026 comparé à 18,7 % au 31 mai 2025.

• Activité Maisons individuelles en village

La marge brute de l'activité Maisons individuelles s'élève à 1,9 million d'euros contre 4,9 millions d'euros pour la même période de 2025. La baisse de 3,0 millions d'euros provient de l'Île-de-France pour 2,4 millions 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 12,8 % au 31 mai 2026 comparé à 21,5 % au 31 mai 2025.

• Tertiaire et Autres activités

La marge brute du Pôle Tertiaire atteint 34,1 millions d'euros au premier semestre 2026, contre 25,9 millions d'euros à un an d'intervalle (31 mai 2025). L'activité bureaux contribue à la marge brute du Pôle Tertiaire pour plus de 28 millions d'euros sur le premier semestre 2026. La marge brute des autres activités (hors résidences gérées) s'élève à 1,0 million d'euros au 31 mai 2026 stable par rapport à la même période de 2025.



2.2.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat opérationnel courant s'établit à 39,9 millions d'euros représentant 8,0 % du chiffre d'affaires, à comparer à 38,6 millions d'euros au premier semestre 2025, représentant 7,7 % du chiffre d'affaires.

2.2.3.1. Charges opérationnelles

- Décomposition des charges opérationnelles par départements

(en milliers d'euros)	31 mai 2026	31 mai 2025
Charges commerciales	9 114	9 109
Charges administratives	31 158	31 261
Charges techniques et SAV	9 034	8 775
Charges développement et programmes	15 545	17 055
Total des charges opérationnelles	64 851	66 199

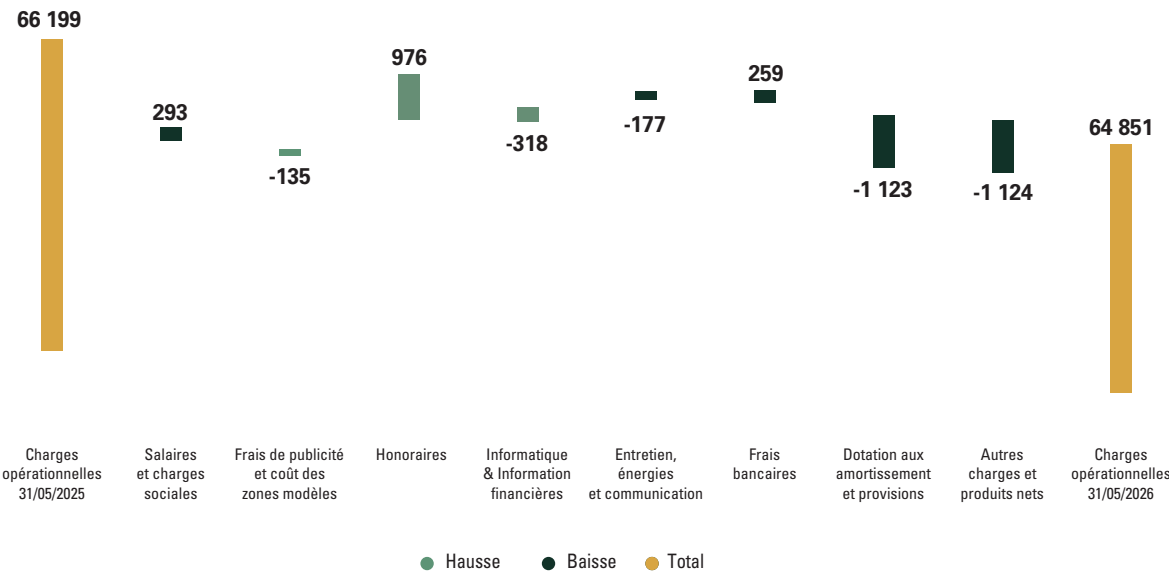
- Les charges opérationnelles s'élèvent à 64,9 millions d'euros, représentant 12,9 % du chiffre d'affaires, contre 66,2 millions d'euros au premier semestre 2025 (13,3 % du chiffre d'affaires) :
- les charges commerciales s'établissent à 9,1 millions d'euros, soit 1,8 % du chiffre d'affaires, stables comparées au premier semestre 2025 à 9,1 millions d'euros ;
 - les charges administratives ressortent à 31,2 millions d'euros contre 31,3 millions d'euros au 31 mai 2025 ;
 - les charges techniques et SAV s'établissent à 9,0 millions d'euros contre 8,8 millions d'euros au premier semestre 2025 ;
 - les charges développement et programmes s'élèvent à 15,5 millions d'euros contre 17,1 millions d'euros au 31 mai 2025.

Pour plus de détails sur l'analyse de charges opérationnelles, le lecteur est invité à se reporter à la note 3.3 "Charges opérationnelles" des états financiers consolidés du chapitre 3 du présent document.

- Charges opérationnelles par nature de dépenses

Les principaux postes de dépenses des charges opérationnelles entre le 31 mai 2025 et le 31 mai 2026 ainsi que leur évolution sont les suivants :

(En milliers d'euros)



2.2.4. Autres produits et charges non courants - Résultat opérationnel

Les autres produits et charges non courants présentent un montant nul au 1er semestre 2026 comme à la même période de 2025, portant le résultat opérationnel à 39,9 millions d'euros (8,0 % du chiffre d'affaires) identique au résultat opérationnel courant, à comparer à 38,6 millions d'euros (soit 7,7 % du chiffre d'affaires) au 1er semestre 2025.

2.2.5. Résultat financier - Autres charges et produits financiers

Le résultat financier net s'établit à - 2,8 millions d'euros, soit une amélioration de 0,9 million d'euros par rapport au 31 mai 2025 où il s'élevait - 3,6 millions d'euros. La raison principale de cette diminution est liée à la disparition des charges d'intérêts sur les lignes de crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire suite au remboursement intégral de ces mêmes lignes de crédit au cours des exercices 2024 et 2025.

2.2.6. Résultat net de l'ensemble consolidé

Le groupe a enregistré une charge fiscale de 8,2 millions d'euros au premier semestre 2026 contre une charge fiscale de 5,0 millions d'euros au premier semestre 2025.

Les quotes-parts dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises s'élèvent à -0,9 million d'euros au 1^{er} semestre 2026, contre -0,6 million d'euros au cours du 1^{er} semestre 2025.

Le résultat net de l'ensemble consolidé représente un profit de 28,0 millions d'euros (5,6 % du chiffre d'affaires), à comparer à 29,4 millions d'euros au premier semestre 2025 (5,9 % du chiffre d'affaires).

2.2.7. Résultat net

Les intérêts des participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 4,5 millions d'euros au premier semestre 2026, en baisse de 1,7 million d'euros par rapport au premier semestre 2025, où elles s'établissaient à 6,2 millions d'euros. Le résultat net, part du groupe représente un profit de 23,5 millions d'euros (4,7 % du chiffre d'affaires), à comparer à 23,2 millions d'euros au premier semestre 2025 (4,6 % du chiffre d'affaires).

2.3. Analyse de la situation financière du groupe

2.3.1. Bilan consolidé simplifié

Exercice clos le (en milliers d'euros)	31 mai 2026	30 novembre 2025
Actif		
Actif non courant	281 790	282 433
Actif courant	1 144 478	1 307 272
Total actif	1 426 268	1 589 705
Passif		
Capitaux propres	222 802	237 582
Passifs non courants	136 439	131 971
Passifs courants	1 067 028	1 220 152
Total passif	1 426 268	1 589 705

Au 31 mai 2026, le total du bilan des comptes consolidés de Kaufman & Broad représente un montant de 1 426,3 millions d'euros, contre 1 589,7 millions d'euros au 30 novembre 2025. Les capitaux propres s'élèvent à 222,8 millions d'euros au 31 mai 2026, contre 237,6 millions d'euros au 30 novembre 2025.

Le Besoin en Fonds de Roulement s'établit à - 146,5 millions d'euros, soit à -12,9 % du chiffre d'affaires sur 12 mois glissants au 31 mai 2026, à comparer à - 214,7 millions d'euros au 30 novembre 2025 (-18,9 % 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 2026	30 novembre 2025
Emprunts et dettes financières		
(Emprunts obligataires, intérêt courus, frais d'émission, autres emprunts, facilités de crédit)	4 002	3 418
Dettes de loyers IFRS 16	49 325	51 583
Dettes financières sur Put minoritaires	2 593	2 555
Juste valeur des dérivés		
Endettement financier brut	55 920	57 556
• dont non courant	40 845	43 479
• dont courant	15 075	14 076

Au 31 mai 2026, l'endettement financier brut du groupe s'élève à 55,9 millions d'euros dont 40,8 millions d'euros de dettes non courantes (principalement de la dette Put Néorésid pour 2,6 millions d'euros, ainsi que plus de 49,3 millions d'euros de dettes IFRS 16).

Les dettes courantes sont essentiellement liées aux 4,0 millions d'euros de facilités de crédits utilisés et de la dette Put Néorésid pour 1,3 million d'euros, ainsi que plus de 9,5 millions d'euros de dettes IFRS 16.

L'endettement financier brut s'élevait à 57,6 millions d'euros au 30 novembre 2025 avec une maturité de 0,0 an comme au 31 mai 2026.

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 2025, 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	- 2,65
Ratio d'endettement	≤ 2,5	- 1,06

(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 2025. 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 » du présent document.

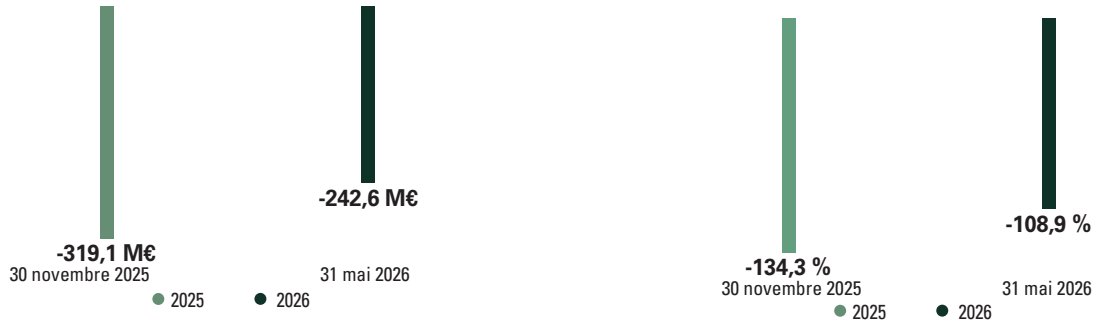


2.3.2.2. Évolution de l'endettement financier net

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 2026, il fait apparaître une trésorerie nette de 242,6 millions d'euros (hors dettes de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid), en baisse de 76,5 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2025, où il faisait ressortir une trésorerie nette de 319,2 millions d'euros. En prenant en compte les 49,1 millions d'euros de dettes de loyers IFRS 16 ainsi que

les 2,6 millions d'euros de Put Neoresid, l'endettement financier net fait apparaître une trésorerie nette de 190,7 millions d'euros à fin mai 2026 à comparer à une trésorerie nette de 265,0 millions d'euros au 30 novembre 2025.

Le *gearing* (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à -108,9 % au 31 mai 2026 contre -134,3 % au 30 novembre 2025.

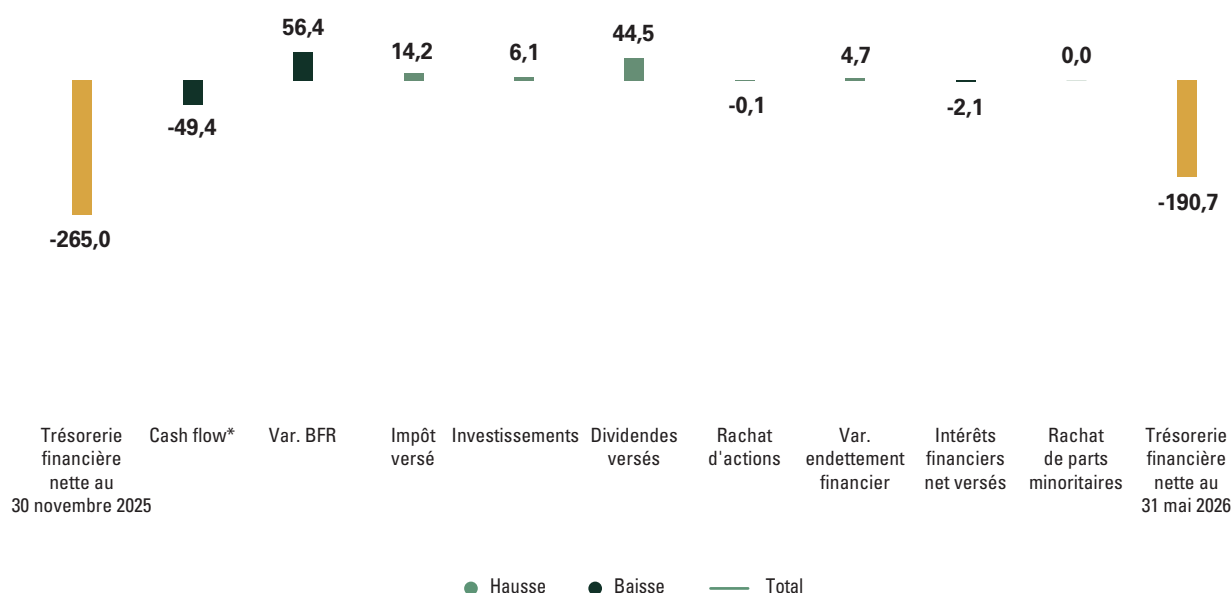
2.3.2.3. Principaux éléments de variation de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)

Endettement financier brut au 30 novembre 2025	57 556
Emprunts et dettes financières	
(Emprunts obligataires, intérêt courus, frais d'émission, autres emprunts, facilités de crédit)	-
Dettes de loyers IFRS 16	-2 255
Dette financière sur Put minoritaires	38
Autres variations	580
Endettement financier brut au 31 mai 2026	55 920
Variation de l'endettement financier brut au 31 mai 2026	-1 637

L'endettement financier brut du groupe enregistre une variation entre le 31 mai 2026 et 30 novembre 2025 de - 1,6 million d'euros.

Variation de l'endettement financier net (*trésorerie financière nette*) entre le 30 novembre 2025 et le 31 mai 2026
(en millions d'euros)



Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe au 31 mai 2026 depuis la clôture de l'exercice 2025 et l'évolution de la maturité de sa dette :

(en millions d'euros)	31 mai 2026	30 novembre 2025
Capitaux propres	222,8	237,6
Dettes financières*	55,9	57,6
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	4,0	2,7
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	0,0	0,7
dont dette de loyers IFRS 16 et Put Neoresid	51,9	54,1
Maturité ⁽¹⁾	0,0 an	0,0 an
* dont :		
Autres emprunts / Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres	4,0	3,4
Emprunt obligataire	0,0	0,0
RCF	-	-

* hors Dette financière IFRS 16 et Put Neoresid

• 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 2026, 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 au 31 mai 2026 s'établit à 246,6 millions d'euros contre une trésorerie à l'ouverture de 322,5 millions d'euros au 30 novembre 2025. À un an d'intervalle, elle passe de 393,8 millions d'euros au 31 mai 2025 à 246,6 millions d'euros au 31 mai 2026, en diminution de 75,9 millions d'euros au cours du premier semestre 2026.

(en milliers d'euros)	31 mai 2026	31 mai 2025
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	49 412	47 755
Impôt payé	-14 231	5 976
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-58 533	-1 270
Flux de trésorerie générés par l'activité	-23 352	52 460
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3 939	-4 991
Cash Flow libre	-27 290	47 469
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-48 650	-156 525
Variation de trésorerie	-75 940	-109 057
Trésorerie à l'ouverture	322 542	502 866
Trésorerie à la clôture	246 602	393 810

Flux de trésorerie générés par l'activité

Les flux de trésorerie générés par l'activité au cours des six premiers mois de 2026 s'élèvent à -23,4 millions d'euros. Ils sont composés de 49,4 millions d'euros de capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts, de 14,2 millions d'euros de paiement d'impôts et d'une hausse du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) pour 58,5 millions d'euros.

La variation des éléments du BFR d'exploitation (hors impôts courants) depuis le 31 mai 2025 s'élève à 58,5 millions d'euros (voir note 3.6 « Détail

de la variation du besoin en fonds de roulement » dans les notes annexes aux comptes consolidés semestriels au 31 mai 2026 et s'analyse principalement comme suit :

- des stocks en baisse de 32,0 millions d'euros ;
- une baisse des créances clients de 50,9 millions d'euros ;
- une diminution de 74,3 millions d'euros des dettes fournisseurs ;
- variation nette de 65,3 millions d'euros des postes d'autres actifs et passifs d'exploitation.

La variation du BFR (brut) incluant les impôts courants au cours du 1^{er} semestre 2026 s'élève à 13,8 millions d'euros, passant d'un besoin en fonds de roulement de -214,7 millions d'euros au 30 novembre 2025 à -146,5 millions d'euros au 31 mai 2026 :

Besoin en Fonds de Roulement 30 novembre 2025	-214 722
Variation de BFR du TFT	58 534
Impôt courant	13 787
Variation de périmètre	345
Autres variations du BFR	-4 415
Besoin en Fonds de Roulement 31 mai 2026	-146 471

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'établissent à - 3,9 millions d'euros au 31 mai 2026 dont principalement :

- - 5,6 millions d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (nettes de cessions) ;
- + 1,7 millions d'euros liés aux flux avec les entreprises associées et co-entreprises ;

Ces opérations liées à l'exploitation et à l'investissement se traduisent par un cash-flow disponible négatif de 27,3 millions d'euros généré au 31 mai 2026.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 48,7 millions d'euros. Ils sont constitués principalement par :

- les dividendes versés aux minoritaires pour - 1,3 million d'euros ;
- les dividendes versés aux actionnaires de la société mère pour un montant de -43,2 millions d'euros ;
- 6,4 millions d'euros de remboursement de dettes droits d'utilisation (IFRS16) ;
- les produits financiers nets reçus pour 2,1 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 2025 déposé le 27 mars 2026 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.26-0156

(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 2026 se caractérise par une nette dégradation des perspectives de croissance, conjuguée à une résurgence des tensions inflationnistes. Dans ses projections macroéconomiques du 16 juin 2026, la Banque de France a abaissé sa prévision de croissance du PIB français pour l'année à 0,5 %, contre 0,9 % anticipé encore en mars, sous l'effet d'une activité économique moins résiliente qu'attendu au premier trimestre et d'un choc énergétique lié aux tensions géopolitiques internationales. Un rebond progressif est néanmoins attendu à moyen terme, avec une croissance de 0,9 % en 2027 puis 1,2 % en 2028, portée par le redressement de la demande intérieure privée. Parallèlement, l'inflation (IPCH) a été révisée à la hausse à 2,5 % en moyenne annuelle sur 2026, contre 1,7 % anticipé en mars, tirée par la hausse des prix de l'énergie et ses effets indirects sur les prix alimentaires et les transports ; elle devrait toutefois refluer à 1,7 % dès 2027 et 2028.

Plusieurs facteurs structurels continuent de peser sur l'économie française. L'instabilité politique demeure un facteur de risque significatif : après plusieurs mois de blocage, le budget 2026 n'a été adopté définitivement qu'en février, au prix de concessions substantielles et sous la menace répétée de motions de censure, dans un climat pré-électoral marqué par l'approche de l'élection présidentielle de 2027. La trajectoire des finances publiques reste une source de préoccupation pour les marchés : la loi de finances pour 2026 vise une réduction du déficit public à 5,0 % du PIB (contre 5,1 % en 2025), mais la Banque de France estime, dans ses projections de juin, qu'il pourrait finalement s'établir à 5,2 % du PIB en l'absence de mesures d'économies supplémentaires, avec un ratio d'endettement public attendu en progression continue vers 122 % du PIB à l'horizon 2028. Le marché du travail se dégrade également, avec un taux de chômage attendu par la Banque de France à 8,1 % de la population active en 2026 et 2027. À ces facteurs internes s'ajoute un environnement géopolitique international qui demeure incertain : le conflit au Moyen-Orient, marqué par des cycles de cessez-le-feu suivis de reprises des hostilités, continue d'alimenter la volatilité des prix de l'énergie et des marchés obligataires, sans qu'une résolution durable ne puisse à ce stade être anticipée.

Dans ce contexte plus incertain, les conditions de financement immobilier, après s'être nettement améliorées en 2024 et 2025, connaissent une phase de réajustement modéré à la hausse depuis le printemps 2026. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers (hors assurance) s'établissait à 3,25 % en mai 2026, contre un point bas proche de 3,10 % fin 2025, sous l'effet de la remontée du rendement des OAT à 10 ans (autour de 3,6 % à 3,7 % en juin 2026) et de la prime de risque associée à la dette souveraine française. Cette évolution, bien que modérée, pourrait peser sur la solvabilité des ménages emprunteurs si elle venait à se poursuivre, sans toutefois remettre en cause à ce stade l'accès global au crédit.

Marché immobilier toujours incertain

L'évolution de la demande sur le marché du logement neuf présente des signaux contrastés au premier semestre 2026. À la clôture de l'exercice à fin mai 2026 (et en fonction des informations postérieures disponibles),

le marché de la promotion immobilière peine à trouver sa phase de sortie de crise engagée fin 2025. Selon l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les ventes totales de logements neufs se sont établies à environ 19 000 unités au premier trimestre 2026, en repli de 14,3 % par rapport au premier trimestre 2025, sous le seuil symbolique des 20 000 logements écoulés sur un trimestre. Les mises en vente reculent de 19,2 % sur la même période, tandis que l'offre commerciale disponible progresse de 3,8 % pour atteindre environ 83 000 logements, soit l'équivalent de près de 20 mois de commercialisation, avec une part croissante de logements achevés mais non vendus (« stock dur »), qui atteint désormais 12 % du parc collectif disponible contre une moyenne de long terme de 7 %.

Ces difficultés de commercialisation contrastent toutefois avec un net redressement des indicateurs de production. Selon les données Sitadel/SDES et la Fédération Française du Bâtiment, les autorisations de construire et les mises en chantier de logements affichent une progression marquée depuis le début de l'année 2026, portée principalement par le segment de la maison individuelle, tandis que le logement collectif reste pénalisé par l'atonie de l'investissement locatif privé et institutionnel. Ce rebond s'opère néanmoins à partir de niveaux d'activité historiquement bas et demeure, selon la FFB comme la FPI, insuffisant pour caractériser une véritable sortie de crise du secteur.

Cette situation peut s'appréhender au travers de plusieurs facteurs. D'une part, l'entrée en vigueur, le 21 février 2026, du nouveau statut du bailleur privé (dit « dispositif Jeanbrun »), destiné à prendre le relais du dispositif Pinel disparu fin 2024, ainsi que l'élargissement du prêt à taux zéro, sont perçus par la profession comme des leviers de relance de l'investissement locatif et de l'accession, sans que leurs effets sur les volumes de réservations ne soient encore pleinement mesurables à la date du présent document.

D'autre part, la persistance de coûts de construction élevés, la complexité réglementaire environnementale, ainsi qu'un climat macroéconomique et géopolitique international incertain, qui continuent de peser sur la confiance des ménages et des investisseurs, ainsi que sur les rythmes d'écoulement des programmes.

Compte tenu de ces éléments, la demande structurellement non satisfaite continue de s'accumuler, alimentée par la structure démographique du pays, tandis que la contraction de l'offre observée depuis plusieurs années laisse présager une insuffisance persistante de logements neufs dans les zones tendues, avec des délais de mise à disposition qui restent très longs entre l'obtention d'un permis de construire et la livraison effective d'un logement. Dans ce contexte, les perspectives pour la fin de l'année 2026 demeurent celles d'une normalisation lente du marché du logement neuf, plutôt que d'une reprise généralisée. Cette évolution favorable n'étant pas envisagée avant, au mieux 2027, et restant conditionnée à la stabilisation de l'environnement financier, politique et géopolitique.

Sources : Banque de France (Projections macroéconomiques, juin 2026) ; Observatoire de la FPI (note de conjoncture T1 2026, publiée le 12 mai 2026) ; Fédération Française du Bâtiment (Tendances récentes du bâtiment, données Sitadel/SDES) ; Observatoire Crédit Logement/CSA

2.5.2. Perspectives

L'année 2026 se présente comme une période de transition pour le marché du logement toujours incertain et fragile, malgré un retour au centre de préoccupation des politiques publiques et des enjeux démographiques et climatiques actuels. Après une année 2025 marquée par un niveau d'activité historiquement bas, les premiers indicateurs de 2026 - reprise des autorisations de construire et des mises en chantier, entrée en vigueur du statut du bailleur privé (dispositif « Jeanbrun ») et élargissement du prêt à taux zéro – dessinent les prémices d'un redémarrage timide, sans toutefois permettre d'anticiper un retour rapide aux volumes antérieurs à la crise. La demande structurellement non satisfaite continue par ailleurs de s'accumuler, alimentée par les fondamentaux démographiques et sociologiques du pays. Cette dynamique de sortie de crise progressive demeure toutefois exposée à un environnement politique et économique national fragile : une croissance atone, un déficit public ramené à 5,0 % du PIB pour 2026 mais qui reste source d'inquiétude pour les marchés, une dette publique élevée, ainsi qu'une instabilité gouvernementale persistante depuis les élections législatives de 2024, dans un contexte pré-électoral tendu à l'approche de l'élection présidentielle de 2027. À cela s'ajoutent des tensions géopolitiques internationales, notamment le conflit au Moyen-Orient, qui pèsent sur la confiance des ménages, le coût de l'énergie et des matériaux, ainsi que sur les conditions de financement (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, sur sa très grande solidité bilancielle ainsi que sur le niveau élevé de son Backlog et de son portefeuille foncier pour traverser cette période de transition. Au cours du premier semestre 2026, Kaufman & Broad a su préserver ses équilibres financiers de court terme avec un résultat net positif de 23,5 millions d'euros, une trésorerie nette positive de 242,6 millions d'euros (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) et une capacité financière de 446,6 millions d'euros, tout en préparant l'avenir avec un portefeuille foncier (réserve foncière Logement) représentant un volume de 32 600 lots, soit environ 6,7 milliards d'euros TTC d'activité potentielle.

L'ensemble de ces éléments conduit le groupe maintenir les perspectives annoncées en début d'année pour l'ensemble de l'exercice 2026 :

- le chiffre d'affaires qui devrait se situer à un niveau comparable à celui de l'exercice 2025 ;
- le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être proche de 8,0 %,
- La trésorerie nette (hors dette IFRS 16 et dette put Neoresid) devrait rester positive après la prise en compte du paiement d'un dividende au titre de l'exercice 2025, de 2,20 euros par action, approuvé par l'Assemblée générale du 5 mai dernier. »

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 13^{ème} résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 5 mai 2026, Kaufman & Broad SA a renouvelé en date du 20 juillet 2026, 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 8,81% du capital social de Kaufman & Broad SA (après prise en compte de l'auto-détention de la société au 30 juin 2026), 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 2025 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de la période.





Patrimoine rapport financier et résultats au 31 mai 2026

3.1. Comptes consolidés au 31 mai 2026	36
3.1.1. État du résultat global consolidé	36
3.1.2. État de la situation financière consolidée	38
3.1.3. État des flux de trésorerie	39
3.1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	40
3.1.5. Notes annexes aux états financiers	41

3.1. Comptes consolidés au 31 mai 2026

3.1.1. État du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31 mai 2026	31 mai 2025
Chiffre d'affaires	3.2	500 940	499 407
Coût des ventes		-396 213	-394 609
Marge brute	3.2	104 727	104 798
Charges commerciales	3.3	-9 114	-9 109
Charges administratives	3.3	-31 158	-31 261
Charges techniques et service après-vente	3.3	-9 034	-8 775
Charges développement et programmes	3.3	-15 545	-17 055
Résultat opérationnel		39 875	38 599
Charges financières		-6 896	-10 644
Produits financiers		4 136	7 007
Résultat financier	6.3	-2 760	-3 637
Résultat des entreprises intégrées avant impôt		37 115	34 962
Impôt sur les résultats	9	-8 224	-4 962
Résultat net des entreprises intégrées		28 891	30 000
Quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises		-887	-579
Résultat net de l'ensemble consolidé		28 005	29 421
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	4 502	6 206
Résultat net - part du groupe		23 503	23 215
Nombre d'actions moyen de base	7.2	19 590 773	19 590 773
Résultat de base par action	7.2	1,20 €	1,18
Résultat dilué par action	7.2	1,17 €	1,15 €

Résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	31 mai 2025
Résultat net de l'ensemble consolidé	28 005	29 421
Variation de la valeur des instruments dérivés brut	0	
Effet d'impôt sur instruments dérivés	0	
Total des autres éléments du résultat global recyclables en résultat	0	0
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	250	55
Effet d'impôt sur Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	-65	-14
Total des autres éléments du résultat global non recyclables en résultat	185	41
Résultat net global consolidé	28 190	29 462
Part du groupe	23 688	23 256
Participations ne donnant pas le contrôle	4 502	6 206

3.1.2. État de la situation financière consolidée

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31-mai-26	30 nov. 2025
Goodwill	5.1	68 661	68 661
Autres immobilisations incorporelles	5.2	94 911	93 607
Droits d'utilisation	5.3	43 261	45 443
Immobilisations corporelles	5.5	7 359	7 847
Entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	43 177	44 344
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	7 090	5 200
Impôt différé actif	9	17 331	17 331
Actifs non courants		281 790	282 433
Stocks nouveaux projets	3.4	48 192	46 189
Stocks programmes en cours	3.4	292 292	331 342
Créances clients et actifs de contrats	3.5	340 467	391 404
Autres créances	3.5	213 028	215 795
État impôt courant	9	3 897	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.3	246 602	322 542
Actifs courants		1 144 478	1 307 272
Total Actif		1 426 268	1 589 705

Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31 mai 2026	30 nov. 2025
Capital social		5 164	5 164
Réserves consolidées		212 207	233 005
Actions propres	7.1.4	-5 900	-8 740
Capitaux propres part du groupe		211 471	229 429
Participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	11 331	8 153
Capitaux propres		222 802	237 582
Provisions pour indemnités de fin de carrière non courantes	4.2	4 871	5 140
Provisions pour risques et charges non courantes	8.1	29 012	27 023
Emprunts et autres passifs financiers non courants	6.1.2	0	710
Dettes locatives long terme	6.1.2	39 567	41 503
Dettes Put minoritaires	6.1.2	1 278	1 268
Impôts différés	9	61 711	56 328
Passifs non courants		136 439	131 972
Provisions pour risques et charges courantes	8.1	7 604	6 623
Emprunts et autres passifs financiers courants	6.1.2	4 002	2 708
Dettes locatives courantes	6.1.2	9 758	10 080
Dettes Put minoritaires courantes	6.1.2	1 315	1 288
Fournisseurs	6.1.1	886 216	963 371
Autres dettes et passifs de contrats	6.1.1	158 132	226 191
État impôt courant	9.2.1	0	9 890
Passifs courants		1 067 028	1 220 151
Total des Passifs et Capitaux Propres		1 426 268	1 589 705

3.1.3. État des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31 mai 2026	31 mai 2025
Résultat net consolidé		28 005	29 421
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		887	579
Produits et charges calculés		9 537	9 156
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôts		38 429	39 156
Résultat financier	6.3	2 760	3 637
Charge (produit) d'impôt	9	8 224	4 962
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts		49 413	47 755
Impôt (payé)/reçu		-14 231	5 976
Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation	3.6	-58 533	-1 270
Flux de trésorerie généré par l'activité (A)		-23 350	52 460
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	5	-3 704	-2 436
Acquisitions d'actifs corporels destinés aux immeubles de placements	5		
Variation nette des actifs financiers		-1 889	-9
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	1 654	-2 096
Acquisitions de participations	7.1.6		
Variation de périmètre			-450
Cessions de participations			
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		-3 939	-4 991
Cash-flow libre		-27 289	47 469
Opérations de financement			
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	-1 338	-6 062
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	0	-876
Acquisition d'actions propres	7.1.4	-7 255	-8 224
Cession d'actions propres	7.1.4	7 368	8 472
Augmentation de capital	7.1.1		
Utilisations d'emprunts	6.1.3		
Remboursements d'emprunts	6.1.3	21	-100 292
Remboursement dette de loyers	6.1.3	-6 370	-5 880
Distributions aux actionnaires	7.1.3	-43 179	-43 142
Intérêts/produits financiers nets		2 103	-520
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		-48 650	-156 525
Variation de trésorerie (A + B + C)		-75 939	-109 056
Trésorerie à l'ouverture		322 542	502 866
Trésorerie à la clôture		246 602	393 810
Variation de trésorerie		-75 939	-109 056
Trésorerie à la clôture		246 602	393 810

3.1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Réserves consolidées	Autres réserve s	Actions propres	Capitaux propres part du groupe	Participa tions ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
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	-	-	23 215	41	-	23 256	6 206	29 462
Distribution			-43 142			-43 142	-6 062	-49 204
Augmentation de capital						-		-
Réduction de capital						-		-
Opération sur titres autodétenus					3 553	3 553		3 553
Paiements fondés sur des actions				-1 608		-1 608		-1 608
Rachat parts minoritaires			-757			-757	-73	-830
Total des transactions avec les actionnaires	-	-	-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
30 novembre 2025	19 862 022	5 164	247 168	-14 163	-8 740	229 429	8 153	237 582
Autres éléments du résultat global				185		185		185
Résultat net au 31 mai 2026			23 503			23 503	4 502	28 005
Résultat net global consolidé	-	-	23 503	185	-	23 688	4 502	28 190
Distribution			-43 179			-43 179	-1 338	-44 517
Augmentation de capital						-		-
Réduction de capital						-		-
Opération sur titres autodétenus					2 839	2 839		2 839
Paiements fondés sur des actions				-1 342		-1 342		-1 342
Rachat parts minoritaires			35			35	15	49
Total des transactions avec les actionnaires	-	-	-43 144	-1 342	2 839	-41 647	-1 323	-42 970
31 mai 2026	19 862 022	5 164	227 527	-15 320	-5 901	211 470	11 331	222 802

3.1.5. Notes annexes aux états financiers

Note 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 31 mai 2026 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 2026 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 7 juillet 2026.

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 2026 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 2025 ;

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

Païement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2025

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 2026 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 2025. La mise en paiement du dividende en numéraire est intervenue le 13 mai 2026.

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 2025	Distribution	Quote-part de résultat de l'exercice	Effet variation de périmètre et autres	31 mai 2026
Titres en équivalence des entreprises associées	865		-150	176	891
Titres en équivalence des co-entreprises	12 594	52	-955	1 083	12 773
Total des titres en équivalence	13 459	52	-1 105	1 259	13 664
Créances avec les entreprises associées	8 438			-2 870	5 567
Créances avec les co-entreprises	22 448			1 498	23 946
Total des créances avec les entreprises associées et co-entreprises	30 886	0	0	-1 372	29 513
Entreprises associées et co-entreprises	44 344	52	-1 105	-113	43 177

Les valeurs négatives des titres des entreprises associées et co-entreprises sont présentées au passif dans le poste des provisions pour une valeur de 7,0 M€.

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2026		30 novembre 2025	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Actifs non courants	821	122 649	731	97 206
Actifs courants	163 709	88 351	161 881	88 622
Total Actif	164 529	211 000	162 611	185 828
Capitaux propres	-2 668	23 936	-1 854	25 313
Passifs non courants	19 255	81 733	19 405	77 848
Passifs courants	147 942	105 331	145 059	82 668
Total Capitaux Propres et Passif	164 529	211 000	162 611	185 829

(en milliers d'euros)	31 mai 2026		31 mai 2025	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Chiffres d'affaires	819	13 095	4 519	9 005
Coûts des ventes	-633	-10 359	-3 806	-6 989
Marge brute	186	2 736	713	2 016
Autres charges et produits	-80	-3 815	423	-3 563
Résultat opérationnel courant	106	-1 079	1 136	-1 547
Résultat net	-610	-1 903	299	-2 198

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, 8 sociétés sont entrées dans le périmètre et 9 sociétés ont été soit dissoutes soit fusionnées.

Nombre	30/11/2025	Entrée	Sortie	Δ de taux	31/05/2026
Entités sous contrôle exclusif	309	6	9		306
Entités sous contrôle conjoint	49	2			51
TOTAL	358	8	9	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 2026 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Chiffre d'affaires	151 003	85 709	111 865	128 044	24 320	500 940
Marge brute	34 155	10 337	20 159	36 743	3 333	104 727
Charges commerciales	-3 179	-2 948	-2 624	-226	-138	-9 114
Charges administratives	-9 183	-9 209	-8 051	-2 236	-2 478	-31 158
Charges techniques et service après-vente	-3 066	-2 268	-2 516	-391	-793	-9 034
Charges développement et programmes	-3 148	-3 996	-4 713	-1 997	-1 690	-15 545
Résultat opérationnel	15 579	-8 084	2 255	31 892	-1 767	39 875
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	-1 007	-1 714	-1 225	2 366	-1 180	-2 760
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	14 572	-9 799	1 030	34 259	-2 947	37 115
Impôt sur les résultats	-3 011	2 744	-90	-8 903	1 036	-8 224
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	175	-108	-	-	-953	-887
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 736	-7 163	940	25 356	-2 864	28 005
Part du groupe	8 516	-7 783	450	25 295	-2 976	23 503
Participations ne donnant pas le contrôle	3 220	620	490	60	112	4 502

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 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	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	-	-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

Note 3.1.2. Besoin en Fonds de Roulement par secteurs opérationnels

Exercice clos le 31 mai 2026 <i>(en milliers d'euros)</i>	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Stocks	137 707	98 873	78 398	14 148	11 358	340 484
Créances clients et actifs de contrats	82 592	110 629	109 451	21 811	15 984	340 467
Autres	-209 459	-180 510	-142 989	-333 082	38 615	-827 423
Besoin en Fond de Roulement	10 840	28 992	44 861	-297 123	65 957	-146 472

La rubrique « Autres » est essentiellement composée des dettes fournisseurs à hauteur de - 886,2 millions d'euros, des dettes sociales et fiscales pour - 66,0 millions d'euros, des créances diverses pour + 216,9 millions d'euros et des autres dettes pour - 92,1 millions d'euros.

Exercice clos le 30 novembre 2025 <i>(en milliers d'euros)</i>	Île-de-France	Ouest	Est	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Activités	Total général
Stocks	165 348	109 064	80 085	15 560	7 475	377 531
Créances clients et actifs de contrats	81 468	146 904	120 235	13 616	29 182	391 404
Autres	-219 756	-208 410	-150 292	-397 927	-7 272	-983 658
Besoin en Fond de Roulement	27 060	47 558	50 027	-368 752	29 385	-214 722

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026		31 mai 2025	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	353 271	66 315	382 996	71 591
Maisons individuelles	15 227	1 944	23 006	4 941
Total Logements	368 498	68 259	406 002	76 532
Tertiaire	123 845	34 058	85 673	25 912
Autres	3 618	1 039	3 310	981
Gestion de résidences	4 979	1 371	4 421	1 373
Total chiffre d'affaires et marge brute	500 940	104 727	499 407	104 798

Note 3.3. Charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	31 mai 2026				31 mai 2025			
	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total	Salaires et charges sociales	Frais de Publicité	Autres charges opérationnelles	Total
Charges commerciales	3 634	4 405	1 075	9 114	3 094	4 520	1 494	9 109
Charges administratives	13 633		17 525	31 158	13 983	20	17 258	31 261
Charges techniques et service après-vente	8 511	-	523	9 034	8 152	-	623	8 775
Charges développement et programmes	9 852	-	5 694	15 545	10 107	-	6 948	17 055
Total des charges opérationnelles	35 629	4 405	24 817	64 851	35 336	4 540	26 323	66 199

Salaires et charges sociales

Le poste salaires et charges sociales est relativement stable et s'élève, hors charges relatives aux actions gratuites et à la taxe sur les salaires, à 35,6 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 35,3 millions d'euros au 31 mai 2025.

Autres charges commerciales

Les autres charges commerciales sont en légère baisse à 5,5 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 6,0 millions d'euros en 2025.

Autres charges administratives

Les autres charges administratives sont stables et s'élèvent à 17,5 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 17,3 millions d'euros en 2025.

Autres charges techniques et service après-vente

Les autres charges techniques et service après-vente sont en légère baisse passant de 0,6 million d'euros au 31 mai 2025 à 0,5 million d'euros au 31 mai 2026.

Autres charges développement et programmes

Les autres charges de développement et programmes s'élèvent à 5,7 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 6,9 millions d'euros en 2025, soit une baisse de 17% imputable principalement à une baisse du poste "abandons de projets net de variation de provisions" pour 0,3 million d'euros, une baisse des provisions pour risques pour 0,4 million d'euros et une baisse du poste frais de déplacement pour 0,2 million d'euros.

Note 3.4. Stocks

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

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31 mai 2026			30 novembre 2025		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Nouveaux projets	83 552	-35 360	48 192	79 232	-33 043	46 189
Programmes en cours	299 890	-7 598	292 292	338 447	-7 105	331 342
Total stocks	383 442	-42 958	340 484	417 679	-40 148	377 531

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2025	Dotations	Reprises	31 mai 2026
Nouveaux projets	33 043	5 479	-3 162	35 360
Programmes en cours	7 105	493	0	7 598
Total dépréciations stocks	40 148	5 973	-3 162	42 958

Les stocks bruts de dépenses de nouveaux projets sont en hausse de 4,3 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 1,9 million 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 baissé de 11,4% sur le semestre pour un montant de 38,6 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 2026			30 novembre 2025		
	Brut	Dépréciation	Net 2026	Brut	Dépréciation	Net 2025
Actifs sur contrats en VEFA	262 184		262 184	303 057		303 057
Autres créances clients	79 043	-759	78 283	89 077	-730	88 347
Créances clients et Actifs sur contrat	341 227	-759	340 467	392 134	-730	391 404
État - TVA	162 863	-168	162 695	162 722	-150	162 572
Avances et acomptes	1 087		1 087	1 107		1 107
Comptes courants d'associés	18 973		18 973	16 743		16 743
Créances notaires	102		102	5 877		5 877
Paievements d'avance	1 506		1 506	605		605
Autres	35 406	-6 742	28 664	34 396	-5 505	28 891
Total Autres créances	219 937	-6 910	213 027	221 450	-5 655	215 795
État - Impôt courant	3 897		3 897			0
Total Créances clients et autres créances	565 061	-7 669	557 391	613 584	-6 385	607 199

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 2025	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	31 mai 2026
Créances clients	730	29				759
Autres créances et TVA	5 625	122		-282	1 445	6 910
Total	6 355	151	0	-282	1 445	7 669

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 340,5 millions d'euros se décomposent de la façon suivante :

- Valeur des actifs sur contrats en VEFA pour 262,2 millions d'euros,
- encours des appels de fonds pour 75,8 millions d'euros (après dépréciation),
- autres créances clients pour 2,5 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 520,7 millions d'euros.

Les passifs sur contrats en VEFA s'élèvent à 48,3 millions d'euros au 31 mai 2026 contre 106,2 millions d'euros au 30 novembre 2025. Ils sont inscrits au passif dans la rubrique autres dettes.

Au 31 mai 2026, l'antériorité des appels de fonds est la suivante :

(en millions d'euros)	31 mai 2026		30 novembre 2025	
	en valeur	en %	en valeur	en %
- Non exigible	5,7	7,5%	5,6	6,5%
- Moins de 30 jours	49,7	65,6%	62,1	72,2%
- de 30 à 60 jours	12,7	16,7%	10,5	12,2%
- de 60 à 90 jours	3,2	4,3%	2,0	2,3%
- Au-delà de 90 jours	4,5	6,0%	5,8	6,8%
Total des appels de fonds	75,8		85,9	

Note 3.5.2. État – TVA

Le poste "TVA" intègre au 31 mai 2026 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrée à hauteur de 35,8 millions (40,2 millions d'euros au 30 novembre 2025), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 73,6 millions d'euros (87,1 millions d'euros au 30 novembre 2025) et les crédits de TVA à hauteur de 53,4 millions d'euros (35,3 millions d'euros au 30 novembre 2025).

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 2026 sur les opérations consolidées en Intégration Globale. Une provision a été constituée à hauteur de 9,6 millions d'euros destinée à couvrir les compte-courants d'associés débiteurs présentant un risque d'irrécouvrabilité (voir note 8.1 "Provisions").

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 0,8 million d'euros.

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

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.

Note 3.5.4. Autres

Le poste « Autres » intègre notamment une créance notaire dans le cadre d'une acquisition terrain à hauteur de 3,0 millions d'euros, quatre créances de prêt vis à vis d'associés dont l'une à hauteur de 1,2 million d'euros provisionnée en totalité compte tenu du litige opposant le groupe à cet associé (voir note 8.1 « Provisions »), le versement au titre du redressement Urssaf pour 1,9 million d'euros, les primes d'assurances versées d'avance en 2025 pour 2,9 millions d'euros, une somme de 15,0 millions d'euros séquestrée dans le cadre d'un contentieux juridique.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2025	Variation de BFR du TFT	Variation de périmètre	Autres variations du BFR	31 mai 2026
Stocks	377 531	-35 299	446	-2 194	340 484
Clients et actifs de contrats	391 404	-50 937			340 467
Fournisseurs	-963 371	79 393	36	-2 275	-886 216
Autres actifs et passifs d'exploitation	-10 396	65 376	-137	54	54 897
Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (TFT)	-204 832	58 533	345	-4 415	-150 369
Impôt courant	-9 890	14 231		-444	3 897
Besoin en Fonds de Roulement	-214 722	72 764	345	-4 859	-146 472

La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'état des flux de trésorerie au 31 mai 2026 est de +58,5 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2025. La variation du Besoin en Fonds de Roulement total au bilan (y compris impôts courants) s'élève à +68,3 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 2026	31 mai 2025
Salaires (hors IDR et abondement)	-23 656	-23 338
Indemnités Départ en Retraites : prestations servies	166	-94
Abondement	-702	-628
Salaires	-24 192	-24 059
Charges relatives aux actions gratuites	-917	-1 136
Traitement et salaires	-25 110	-25 196
Charges sociales	-11 270	-11 371
Taxes sur salaires	-606	-604
charges sociales Indemnités Départ en Retraites	-62	-60
Charges sociales et taxes	-11 938	-12 035
Total des frais de personnel	-37 048	-37 230
Effectif moyen (équivalent temps plein)	653	662

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 4,10 % ;
- 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 : 10,0% pour les cadres et 8,0% 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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	30 novembre 2025
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-103	119
Coût financier	85	153
Charge comptabilisée dans le compte de résultat	-18	272

L'évolution de la provision est la suivante

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	30 novembre 2025
Passif net à l'ouverture	5 162	4 840
Coût de l'exercice	280	530
Prestations versées	-298	-258
Variation de périmètre		
Écarts actuariels (comptabilisés en autres éléments du résultat global)	-251	50
Passif net à la clôture	4 894	5 162

Le montant total des écarts actuariels au 31 mai 2026 s'élève à - 251 milliers d'euros contre une charge de 50 milliers d'euros au 30 novembre 2025. Cette variation provient de la mise à jour du taux d'actualisation.

Le passif net évoluerait au 31 mai 2026 à 4 785 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 4,35 % et à 5 006 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,85 %.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	30 novembre 2025	30 novembre 2024	30 novembre 2023	30 novembre 2021
Engagement	4 894	5 162	4 840	5 417	5 491
Actifs financiers		-	-	-	-
Couverture financière	4 894	5 162	4 840	5 417	6 648
Pertes et (gains) actuariels générés sur l'engagement	-251	50	58	-64	-1 370

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 25 février 2026 dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 5 mai 2025.

Plan d'actions gratuites	Février 2023 Plan 2	Février 2024 Plan 1	Février 2024 Plan 2	Février 2025 Plan 1	Février 2025 Plan 2	Février 2026 Plan 1	Février 2026 Plan 2	Février 2026 Plan 3
Date d'autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire	5-mai-22	4-mai-23	4-mai-23	6-mai-24	6-mai-24	5-mai-26	5-mai-26	5-mai-26
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	111 978	250 000	124 920	250 000	127 090	250 000	130 070	122 570
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	24-févr.-23	15-févr.-24	15-févr.-24	21-févr.-25	21-févr.-25	25-févr.-26	25-févr.-26	25-févr.-26
Nombre de bénéficiaires	1	640	1	612	1	686	1	1
Types d'actions	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes
Nombre d'actions gratuites attribuées	10 000	125 080	10 000	122 910	10 000	119 930	7 500	10 000
Actions devenues caduques	2 833	25 562	0	20 509	0	7140	0	0
Actions en cours au 30 novembre 2025	7 167	99 518	10 000	102 401	10 000	112 790	7 500	10 000
Cours le jour de l'attribution	28,95 €	30,05 €	30,05 €	33,10 €	33,10 €	32,20 €	32,20 €	32,20 €
Date d'acquisition	24-févr.-26	15-févr.-26	15-févr.-27	21-févr.-27	21-févr.-28	25-févr.-28	25-févr.-27	25-févr.-29
Date de disponibilité	24-févr.-27	15-févr.-28	15-févr.-28	21-févr.-29	21-févr.-29	25-févr.-30	25-févr.-30	25-févr.-30
Juste valeur initiale du plan	168 581	2 075 171	203 642	2 255 595	221 658	2 248 181	214 415	224 097
Données entrées dans le modèle :	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial
• prix d'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
• dépréciation d'illiquidité des titres (% du prix à terme)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	2,10 € 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	1,80 € à 2,20 € par action	1,80 € à 2,20 € par action	1,80 € à 2,20 € par action
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	de 3,30% à 3,45%	de 2,83% à 3,45%	de 2,83% à 3,45%	de 2,15% à 2,21%	de 2,15% à 2,21%	de 2,02% à 2,11%	de 2,02% à 2,11%	de 2,02% à 2,11%
• taux de prêt/emprunt des titres								
• taux d'actualisation du prix à terme	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps
• taux de turnover		0% pour le Président, 14,96% pour les dirigeants clés		0% pour le Président, 16,10% pour les dirigeants clés		0% pour le Président, 10,40% pour les dirigeants clés		
	0% pour le Président	25,92%/an pour les autres	0% pour le Président	20,03%/an pour les autres	0% pour le Président	17,80%/an pour les autres	0% pour le Président	0% pour le Directeur général délégué

Les plans d'attributions d'actions gratuites ont généré une charge au titre du premier semestre 2026 de 0,9 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contrepartie en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Plan 24/2/23 n°2	Plan 15/2/24 n°1	Plan 15/2/24 n°2	Plan 21/2/25 n°1	Plan 21/2/25 n°2	Plan 25/2/26 n°1	Plan 25/2/26 n°2	Plan 25/2/26 n°3
Valorisation initiale	169	2075	204	2256	222	2248	214	224
Charge de la période	-34	104	34	426	37	276	56	19

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 2026	30 novembre 2025
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 2026	30 novembre 2025
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 2025 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 2026.

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 2026			30 novembre 2025
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422		80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	63 111	-48 622	14 489	13 185
Total immobilisations incorporelles	143 533	-48 622	94 911	93 607

Aucun test sur la marque n'a été réalisé à fin mai 2026 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 2026	30 novembre 2025
Solde en début de période	93 607	92 107
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	3 281	5 557
Dotation aux amortissements	-1 977	-4 057
Solde en fin de période	94 911	93 607

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 78,7 millions d'euros au 31 mai 2026.

Les hypothèses retenues pour l'estimation comptable sont :

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

Contrats antérieurs à 2022 :

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

Nouveaux contrat depuis 2022 :

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

(en milliers d'euros)	30-nov.-25	Acquisitions	Amortissements	Autres mouvements	31-mai-26
Batiments	73 373	2 693		-1 393	74 673
Boutiques	1 969	143		-532	1 580
Véhicules	2 583			-593	1 990
Total droits d'utilisation brut	77 926	2 836	0	-2 518	78 243
Batiments	-30 000		-4 593	1 393	-33 200
Boutiques	-1 269		-114	532	-851
Véhicules	-1 214		-310	593	-931
Total droits d'utilisation Amort.	-32 483	0	-5 017	2 518	-34 982
Total droits d'utilisation valeur nette	45 443	2 836	-5 017	0	43 261

* Le flux d'acquisition de 2,8 millions d'euros correspond à des nouveaux contrats et 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 2026				30 novembre 2025
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Provisions pour dépréciation	Valeur nette	Valeur nette
Agencements Installations	15 616	-10 803		4 813	5 172
Autre immobilisations corporelles	14 610	-12 107		2 503	2 642
En cours	43			43	33
Total immobilisations corporelles	30 269	-22 910	0	7 359	7 847

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	30 novembre 2025
Solde Immobilisations corporelles brutes ouverture	29 810	29 840
Acquisitions d'immobilisations corporelles	430	739
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	30	-769
Solde Immobilisations corporelles brutes fin de période	30 270	29 810
Solde Immobilisations corporelles amortissements perte de valeur ouverture	-21 963	-20 954
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	-28	723
Dotations aux amortissements (nettes de reprises)	-919	-1 732
Dotations aux provisions pour dépréciation (nettes de reprises)		
Solde Immobilisations corporelles amortissements perte de valeur Fin de période	-22 910	-21 963
Solde Net des Immobilisations corporelles	7 359	7 847

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 Ile-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 2026, le groupe maintient ses objectifs de prévisions établis sur la période 2026-2029. 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 2026

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 2026.

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

	31 mai 2026				30 novembre 2025			
	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
<i>(en milliers d'euros)</i>								
Actifs financiers								
Autres actifs financiers non courants			7 090	7 090			5 200	5 200
Créances clients et actifs de contrats			340 467	340 467			391 404	391 404
Autres créances courants			213 027	213 027			215 795	215 795
Etat impôt courant			3 897	3 897				0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	246 602			246 602	322 542			322 542
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	246 602		564 481	811 083	322 542		612 399	934 941
Passifs financiers								
Emprunts et dettes financières			4 002	4 002			3 418	3 418
Dette de loyers IFRS16			49 325	49 325			51 583	51 583
Dette Put minoritaires		2 593		2 593		2 555		2 555
Dettes fournisseurs			886 216	886 216			963 371	963 371
Etat impôt courant				0			9 890	9 890
Autres dettes courants et passifs de contrats			158 132	158 132			226 192	226 192
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	2 593	1 097 675	1 100 268	0	2 555	1 254 454	1 257 009

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.

	31 mai 2026			30 novembre 2025		
	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Niveau
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Actifs						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	246 602	246 602	1	322 542	322 542	1
Total Actifs	246 602	246 602		322 542	322 542	
Passifs						
Emprunts obligataires	0	0	3			3
Facilités de crédit utilisées	3 990	3 990	3	3 552	3 552	3
Autres emprunts et crédit-bail	12	12	3	783	783	3
Total Passifs (hors impact dette de loyers IFRS16)	4 002	4 002		4 335	4 335	
Dette de loyers IFRS16	49 325	49 325	3	51 583	51 583	3
Dette Put minoritaires	2 593	2 593	3	2 555	2 555	3
Total Passifs	55 920	55 920		58 473	58 473	

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 2026, l'endettement financier brut se compose comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2026			30 novembre 2025
	Courant	Non courant	Total	
Facilités de crédit utilisées	3 990	-	3 990	3 552
Autres emprunts et intérêts courus	12	-	12	-134
Endettement financier brut (hors impact dette de loyers ifrs16 et dette put minoritaires)	4 002	-	4 002	3 418
Dette de loyers ifrs16 ^(a)	9 758	39 567	49 325	51 583
Dettes financières sur Put minoritaires	1 315	1 278	2 593	2 556
Endettement financier brut	15 075	40 845	55 920	57 556

(a) 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)

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 2026 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 2026, 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 2025, 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 2026	Ratio au 31 mai 2026
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	< ou = 3,0	- 2,65
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	< ou = 2,0	- 1,06

(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'arrêt 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(n) 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 2026	30 novembre 2025
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 2025 (hors dette de loyers ifrs16 et dette put minoritaires)	3 418
Variation des autres emprunts	146
Variation des facilités de crédits	438
Endettement financier brut au 31 mai 2026 (hors dette de loyers ifrs16 et dette put minoritaires)	4 002
Dette de loyer ifrs16 et dette sur put minoritaires au 30 novembre 2025	54 139
Variation de la dette Put minoritaires	38
Variation de la dette de loyers ifrs16	-2 258
Endettement financier brut au 31 mai 2026 (hors dette de loyers ifrs16 et dette put minoritaires)	55 920

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 2026	30 novembre 2025
Banques et caisses disponibles ^(a)	124 206	192 168
Placements court terme et dépôts à terme	120 282	128 717
Soldes réservataires ^(b)	2 114	1 657
Trésorerie et équivalents de trésorerie	246 602	322 542

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

(b) Les soldes réservataires représentent les 5% de dépôts versés par les clients à la signature de leur réservation sur un compte bancaire séquestré. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature de l'acte de vente notarié.

Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut, tel que défini ci-dessus, diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les éléments bilanciaux contributifs à l'endettement financier net sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31 mai 2026	30 novembre 2025
Endettement financier brut (hors dette de loyers IFRS16 et dette put minoritaires)	4 002	3 418
Trésorerie et équivalents de trésorerie	246 602	322 542
Endettement financier net (hors dette de loyers ifrs16 et dette puts minoritaires)	-242 600	-319 124
Dette de loyers ifrs16	49 325	51 583
Dette Put minoritaires	2 593	2 555
Endettement financier net	-190 682	-264 986

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 pas d'instruments de couverture au 31 mai 2026.

L'exposition de la dette nette du groupe au 31 mai 2026 est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt obligataire	fixe			
Autres emprunts	fixe	12		
Facilités de crédit	variable	3 990		
Passifs financiers		4 002	0	0
Banques et caisses disponibles ^(a)	variable	124 206		
Placements à court terme	variable	120 282		
Soldes réservataires	variable	2 114		
Actifs financiers		246 602	0	0
Position nette		-242 600	0	0

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

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

Hypothèses : Euribor 1 mois à 1,9%

Dans l'hypothèse de l'utilisation du crédit syndiqué de 200 millions d'euros, 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 : + 1 020 milliers d'euros ;
- à la baisse : - 204 milliers d'euros

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2025 était de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué				
Emprunt obligataire	fixe			
Autres emprunts	fixe	-134		
Facilités de crédit	variable	3 552		
Passifs financiers		3 418	0	0
Banques et caisses disponibles ^(a)	variable	192 168		
Placements à court terme	variable	128 717		
Soldes réservataires	variable	1 657		
Actifs financiers		322 542	0	0
Position nette		-319 124	0	-

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

Note 6.2.2. Gestion du risque sur actions

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

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

Note 6.2.3. Gestion du risque de liquidité

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêt connus le 31 mai 2026.

	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 2026
	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	4 002
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	4 002
Dette sur Put minoritaire	35	1 316	3	1 278							2 632	2 593
Dette de loyer IFRS 16		9 758		8 577		7 254		14 733		9 003	49 325	49 325
Total	185	14 909	27	9 855	24	7 254	48	15 342	0	9 003	56 647	55 920

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement.

Note 6.3. Résultat Financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	31 mai 2025
Charges financières	-6 896	-10 644
Produits financiers	4 136	7 007
Résultat financier ((+) Produits, (-) Charges)	-2 760	-3 637

Le résultat financier s'établit à -2,8 millions d'euros au 31 mai 2026, soit une amélioration de 0,9 million d'euros par rapport au 31 mai 2025.

Les charges financières se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	31 mai 2025
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué et emprunt obligataire	0	-1 488
Charges d'intérêts financiers sur comptes courants des associés	-320	-461
Charges financières sur dettes de loyers IFRS16	-1 275	-1 286
Charges sur opérations dédiées	-1 016	-2 132
Charges d'actualisation dette	-2 203	-2 138
Dépréciation des actifs financiers	-723	-1 469
Autres *	-1 359	-1 671
Charges financières	-6 896	-10 644

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

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 2026, les lignes de crédit n'ont pas été utilisées, l'emprunt obligataire a été utilisé à hauteur de 100,0 millions d'euros sur l'exercice 2025.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 mai 2026	31 mai 2025
Plus-value de cession Contrat liquidité	34	59
Produits d'intérêts financiers sur comptes courants des sociétés mises en équivalence	616	1 011
Produits de Placements	3 471	5 954
Autres produits financiers	15	-17
Produits financiers	4 136	7 007

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 2026

(en milliers d'euros)	30 nov. 2025	Augmentation	Réduction	31 mai 2026
Nombre d'actions	19 862 022		-	19 862 022
valeur nominale (en €)	0,26		-	0,26
Total (en K€)	5 164		-	5 164

Note 7.1.2. Réserves consolidées

Au 31 mai 2026, les réserves consolidées part du groupe incluent le résultat net de l'exercice (part du groupe) pour 23,5 millions d'euros.

Note 7.1.3. Dividendes

L'assemblée Générale des actionnaires du 5 mai 2026 a autorisé le versement d'un dividende de 2,20 euros par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2025.

Le paiement a été effectué le 13 mai 2026 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 2026, le groupe détient 233 203 actions, dont 0 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2025, le groupe détenait 339 888 actions propres.

Note 7.1.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 31 mai 2026 les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 11,3 millions d'euros concernent 192 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élève à 7,4 millions d'euros.

Au 30 novembre 2025, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 8,2 millions d'euros concernaient 192 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élevait à 7,2 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 1,2 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 du premier semestre 2026.

Au cours du 1er semestre 2026, il n'y a pas eu de rachats de parts de détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle ayant un impact sur les réserves de minoritaires contre 3,4 millions d'euros au 30 novembre 2025. 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 2026, 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 2026	31 mai 2025
Résultat net - part du groupe	23 503	23 215
Moyenne du nombre d'actions en circulation	19 609 876	19 590 773
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions	253 491	299 420
Résultat par action	1,20 €	1,18 €
Résultat dilué par action	1,17 €	1,15 €

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 2026, l'endettement financier net s'élève à -190,7 millions d'euros (incluant une dette IFRS16 de 49,3 millions d'euros et une dette sur put minoritaires de 2,6 millions d'euros) contre -265,0 millions d'euros au 30 novembre 2025. L'endettement financier net 2026 rapporté aux capitaux propres totaux s'élève ainsi à -85,6%, l'endettement financier net (hors dette IFRS16 et hors dette put minoritaires) rapporté aux capitaux propres totaux s'élève à -108,9% contre -134,3% au 30 novembre 2025.

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 2025	9 471	10	970	17 883	5 312	33 646
Dotations			1 109	5 787		6 896
Reprises utilisées			-759	-4 372		-5 131
Reprises non utilisées				-461		-461
Autres mouvements	142			-142	1 666	1 666
31 mai 2026	9 613	10	1 320	18 695	6 978	36 616
Dont part à moins d'un an : 7 304 k€	0	0	1 320	5 984		7 304

Provisions pour risques associés

Cette provision de 9,6 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 1,3 million 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 18,7 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 2026.

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 2026	30 novembre 2025
Garanties Financières d'Achèvement des travaux ^(a)	89 252	131 721
Garanties Loi Hoguet ^(b)	550	550
Indemnités d'immobilisation ^(c)	6 766	8 107
Autres garanties données ^(d)	210 515	256 621
Garanties et cautions données - Etablissements bancaires	307 083	396 999
Indemnités d'Immobilisation de Terrains et garanties travaux ^(e)	335 121	334 642
Cautions et garanties diverses accordées ^(f)	8 956	9 632
Garanties données - Kaufman & Broad SA	344 077	344 274
Total Garanties et cautions données	651 160	741 273

(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 marché 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 2026	30 novembre 2025
Cautions de marchés de travaux	N/C	125 322
Garanties acquéreurs reçues	209 492	212 867
Total	209 492	338 189

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 2026, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	31 mai 2026	31 mai 2025
Impôts courants charge/(produit)	-13	236
Charge CVAE	404	97
Impôts différés	7 833	4 629
Total des impôts sur les résultats charges/(produits)	8 224	4 962

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 2026	30 novembre 2025
État impôt courant (actif)	3 897	
État impôt courant (passif)	0	-9 890
Impôts différés passif	-61 711	-56 328
Impôts différés actif	17 331	17 331
Solde en fin de période	-40 483	-48 888

La créance d'impôt courant au 31 mai 2026 d'un montant de 3,9 millions d'euros correspond principalement à la créance sur le Trésor Public des entités de l'intégration fiscale.

Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Néant

Note 11. Liste des sociétés consolidées

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 31 mai 2026 regroupent les comptes de 357 sociétés, dont 306 sociétés intégrées globalement, et 51 sociétés comptabilisées selon la méthode de la Mise en Équivalence.

Au 31 mai 2026, 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	73,33%	IG
Kaufman & Broad Etudiants	SCI	8 479 862	51,00%	MEE
Kaufman & Broad Seniors	SCI	19 690 000	51,00%	MEE
Cosy Diem	SAS	1 540 000	50,00%	MEE
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 Rhône-Alpes	SARL	1 300 000	100,00%	IG
Safaur	SAS	200 000	100,00%	IG
Serge Mas Promotion	SAS	282 289	95,00%	IG
Kaufman & Broad Innovation Et Technologies	SAS	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Grands Projets	SAS	1 000 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Marketing & Ventes	SAS	1 000	100,00%	IG
Show Room	SNC	457 347	100,00%	IG
Kaufman & Broad Investissements	SAS	100 000	100,00%	IG
KetB Partenaires	SAS	100 000	100,00%	IG
Citec Ingenierie	SARL	10 000	100,00%	IG
Kapital Partners Promotion	SAS	10 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Côte D'azur	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad 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 Développement	SAS	500 000	100,00%	IG
Roissy Hotel Amenagement	SARL	1 000	100,00%	IG
Paris 14ème Rue Losserand	SAS	1 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Sud Ouest	SARL	100 000	100,00%	IG
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	SARL	2 858 910	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

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





Conseil d'administration

4.1. Composition du Conseil d'Administration	72
4.1.1. Membres du Conseil d'administration	72
4.1.2. Mandats (1) et fonction des membres du Conseil d'Administration au 31 mai 2026	73

4.1. Composition du Conseil d'Administration

4.1.1. Membres du Conseil d'administration

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

Nom	Informations personnelles			Expérience			Position au sein du Conseil			Participation à des comités du Conseil		
	Age	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans des sociétés cotées	Indépendance ^(d)	Date initiale de nominations	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'Audit	Comité RSE	Comité de Rémunération et de Nomination
Président-Directeur Général												
Nordine Hachemi	65	M	FR	158 328 ^(a)	0		25/06/2013	AG 2027	13	n.a	n.a	n.a
Directeur Général Délégué												
David Laurent	54	M	FR	44 777 ^(b)	0		05/05/2026	AG 2029	0	n.a	n.a	n.a
Administrateurs indépendants^(c)												
Isabelle Bordry	56	F	FR	250	0	✓	06/05/2025	AG 2028	2			✓
Emeric Burin des Roziers	45	M	FR	250 ^(e)	0	✓	05/05/2026	AG 2029	0		✓	
Sylvie Charles	66	F	FR	264	1	✓	16/02/2012	AG 2027	14	✓	✓	
Annalisa Loustau Elia	60	F	IT	250	1	✓	06/05/2021	AG 2027	4		✓	
Myriam Maestroni	59	F	FR	500 ^(f)	1	✓	05/05/2026	AG 2029	0	✓		
Michel Paris	68	M	FR	1 289	0	✓	07/07/2015	AG 2028	11			✓
Yves Perrier	71	M	FR	1 000	0	✓	06/05/2024	AG 2027	2			✓
Lucile Ribot	59	F	FR	270	1	✓	03/05/2018	AG 2027	8	✓	✓	
Michel Sirat	64	M	FR	300	2	✓	27/09/2024	AG 2027	2	✓		
Administrateur représentant des actionnaires												
Aline Stickel	62	F	FR	4 709 ^(e)			05/05/2022	AG 2028	4	n.a	n.a	n.a

(a) M. Nordine Hachemi détient 158 328 actions Kaufman & Broad SA. Par ailleurs, il détient 26,26 % 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 2,17 % du capital de la Société au 31 mai 2026, soit 430 234 actions de Kaufman & Broad S.A..

(b) M. David Laurent détient 44 777 actions Kaufman & Broad SA. Par ailleurs, il détient 3,84 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 2,17 % du capital de la Société au 31 mai 2026, soit 430 234 actions de Kaufman & Broad S.A.

(c) Mme Aline Stickel détient 4 709 actions Kaufman & Broad SA directement. Par ailleurs, elle détient près de 0,44 % du capital de la société Artimus Participations, qui détient elle-même 2,17 % du capital de la Société au 31 mai 2026, soit 430 234 actions de Kaufman & Broad SA.

(d) Voir section 3.1.1.1. « Examen de l'indépendance des Administrateurs » du Document d'Enregistrement Universel 2025.

(e) Les 250 actions de M. Emeric Burin de Roziers ont été acquises en date du 5 juin 2026.

(f) Les 500 actions de Mme. Myriam Maestroni ont été acquises en date les 18 et 22 juin 2026.

4.1.2. Mandats ⁽¹⁾ et fonction des membres du Conseil d'Administration au 31 mai 2026

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.



David Laurent

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

Directeur Général Délégué

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Directeur général Délégué de Kaufman & Broad SA*.

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

- Président de Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement, Aménagement & Territoires,
- Gérant de Sarl Gagny Parmentier, Roissy Hôtel Aménagement, Sarl Les Clayes sous-Bois- Chemin de la Pépinière, Sarl Villejuif 56 Stalingrad, Sarl les Clayes sous-bois- 22 rue Henri Prou, Sarl Reims Magasins Généraux

Autres informations

- **David Laurent**, diplômé de l'Ecole Centrale de Nantes, titulaire d'un DEA de Génie Civil et du master de Gestion des Collectivités Locales et de l'Environnement Urbain de l'ESSEC a commencé sa carrière en 1996 chez Spie Batignolles Immobilier en qualité d'assistant puis responsable opérationnel. Il rejoint Vinci Immobilier en 1999 en qualité de responsable de programmes puis Directeur de programmes.
- En 2008, il intègre Sopic comme Directeur du développement et réalise notamment l'opération du Coeur de ville de Montreuil.
- Fin 2011, David Laurent rejoint Kaufman & Broad pour relancer l'activité de Bureaux. Il constitue une équipe et développe plusieurs sièges de grandes entreprises (Kantar, Boursorama, Cdc Habitat, Canon, ...).
- En 2014, il initie le rachat de Concerto, spécialiste de la logistique et le lancement de projets d'hôtels et remporte l'appel d'offres de l'opération A7A8 de transformation de la friche de la gare d'Austerlitz.
- En 2015, il étend le développement de l'activité tertiaire en Régions. En 2016 il intègre le COMEX et élargit son périmètre aux Grands projets urbains. Cette activité évolue en 2020 en filiale d'aménagement du Groupe par la création d'Aménagement & Territoires.
- En 2020, David Laurent étend également son périmètre aux activités résidentielles des Régions Hauts-de-France, Grand Est puis en 2021, Bourgogne Franche-Comté et Auvergne Rhône-Alpes. En 2023, le résidentiel en Ile-de-France se substitue dans son périmètre aux régions de l'est et s'ajoute à la gestion des activités tertiaires et d'aménagement.
- Il est nommé Directeur Général Délégué de KBSA par le Conseil d'Administration à effet du 5 mai 2026.
- David Laurent est membre de l'institution Royale des « Chartered Surveyors », de l'Association des directeurs immobiliers, d'ESSEC Immobilier Villes et Territoires, des Centraliens de l'Immobilier, des Acteurs du Grand Paris et de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise. Il est également administrateur du bailleur social Domnis.

* Société cotée.

(1) À la date du présent document, 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.



Administrateurs indépendants



Isabelle Bordry

34, rue de Cléry
75002 Paris

Présidente du Comité de Rémunération et de Nomination

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.
- Membre 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 en y occupant successivement les fonctions de Directrice Commerciale puis de Directrice Générale, qu'elle assume à partir de 2001, puis de Directrice des Opérations pour Yahoo ! Europe en 2004.
- 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.



Emeric Burin des Roziers

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

Président du Comité RSE

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administrateur indépendant de Kaufman & Broad SA*.
- Administrateur indépendant et membre du Comité RSE et Stratégie d'Eramet.

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

- Administrateur de GIFEN.
- Administrateur de la société Les Mouettes Vertes.

Autres informations

- **Emeric Burin des Roziers** débute sa carrière en 2003 au Boston Consulting Group, où il exerce les fonctions de Consultant à Paris et Madrid.
- En 2006, il rejoint la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE), d'abord en tant qu'analyste en charge du transport du gaz naturel, puis en 2007 comme Rédacteur du cahier « Énergie » du Grenelle de l'Environnement. Il participe alors à l'élaboration des grandes orientations de la politique énergétique française, en prenant part aux travaux fondateurs sur la transition écologique et énergétique.
- De 2008 à 2011, Emeric Burin des Roziers exerce plusieurs fonctions en cabinet ministériel au ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire. Il est d'abord Conseiller Technique auprès de Jean-Louis Borloo, ministre d'Etat. En 2010, il devient Conseiller Énergie, et enfin Directeur adjoint de cabinet en charge de l'énergie d'Éric Besson, Ministre chargé de l'Industrie, de l'Énergie et de l'Économie numérique, et conseiller de Christine Lagarde.
- Il intègre le groupe Eramet en 2012, où occupera successivement plusieurs fonctions exécutives. Il est d'abord nommé Directeur du Business Développement de la Branche Manganèse, où il structure les perspectives de croissance d'une activité clé dans le secteur minier.
- En 2013, il prend la direction générale de la Business Unit Recyclage, couvrant des activités industrielles en France, au Texas et en Pennsylvanie. En 2015, il est nommé Directeur en charge de la restructuration du groupe rattaché au Président-Directeur Général.
- En 2016, Émeric Burin des Roziers prend la direction générale d'Endel, filiale d'Engie spécialisée dans la maintenance industrielle, notamment pour le secteur nucléaire, et les travaux neufs en environnement à haute technicité (soudage, tuyauterie, mécanique, robinetterie).
- De 2022 à 2026, Emeric Burin des Roziers exerce en tant que Directeur Général de NW, première licorne française de la transition énergétique.

* Société cotée.



Sylvie Charles

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

Présidente du Comité d'Audit

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administratrice indépendante Kaufman & Broad SA*.
- Administratrice de Geodis SA*.
- Administratrice 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. Dans le cadre de ses fonctions, elle a travaillé tout particulièrement sur la transformation digitale et de l'expérience client.
- Annalisa Loustau Elia est administratrice de Kaufman & Broad SA et de 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.
- Précédemment, elle a été administratrice de la société Legrand entre 2013 et 2024, de la société Campari entre 2016 et 2022 ainsi que de la société Ferragamo de 2021 à 2024.

* Société cotée.



Myriam Maestroni

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*.
- Présidente de 8J+ SAS.
- Administratrice de Boostheat SA*.
- Présidente d'Uma SAS.
- Administratrice de Joul SA.
- Présidente du Conseil de Surveillance de Demea Sustainable Investment SA.

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

- Présidente du comité de rémunération et RSE de MCPHY.
- Administratrice indépendante d'Albioma.

Autres informations

- **Myriam Maestroni** débute sa carrière en 1991, au sein du groupe DYNEFF, pétrolier indépendant français. Elle y occupe tout d'abord la fonction de Responsable du contrôle de gestion, avant d'être promue Directeur Général Exécutif de DYNEFF Espagne à Barcelone, à 24 ans. Dans ce cadre, elle développe de manière significative l'activité de distribution de produits pétroliers en Espagne, à destination d'une clientèle B2B et B2C.
- En 1996, elle intègre le groupe néerlandais SHV à travers sa filiale PRIMAGAZ DISTRIBUCION en Espagne. Elle y occupe la fonction de Directeur Général Exécutif.
- En 2002, Myriam Maestroni rejoint le siège du groupe SHV aux Pays-Bas en tant que Chargée de mission internationale. Elle y coordonne différents projets de développement stratégique, études de marché et initiatives de lobbying dans plusieurs pays d'Europe, d'Asie et d'Amérique.
- En 2003, elle intègre PRIMAGAZ où elle exerce d'abord la fonction de Directeur Commercial, puis de Directeur Général Exécutif.
- Avec le vote de la loi POPE en 2005, Myriam Maestroni le premier site français grand public sur l'efficacité énergétique (Économie d'Énergie) en 2008.
- En 2011, elle fonde ÉCONOMIE d'ÉNERGIE SAS. Cette entreprise développe, à partir du site originel racheté à PRIMAGAZ, plus de 100 plateformes numériques innovantes B2B2C permettant aux particuliers et entreprises d'optimiser leur consommation énergétique.
- En 2019, elle cède la société à son client, le groupe LA POSTE qu'elle accompagne pendant une phase de transition jusqu'à fin 2020.
- Depuis 2020, Myriam Maestroni structure ses propres activités à travers sa holding UMA SAS. Elle y développe une stratégie d'investissement responsable, en accompagnant des projets à fort impact environnemental. En 2024, elle a notamment co-fondé DEESCO, une société opérationnelle combinant efficacité énergétique, intelligence artificielle et blockchain. Elle est également membre des comités stratégiques de ZEI et SERENYSUN, deux initiatives innovantes au service de la transition écologique et membre du comité d'impact de Go Capital.
- En parallèle, elle fonde en 2011 le Fonds de Dotation E5T (Énergie, Efficacité énergétique, Environnement, Économie, Territoires). Ce *think tank* organise des Universités d'Été et événements de référence sur les sujets énergétiques, en France.

* Société cotée.



Michel Paris

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

Administrateur Référent

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 (1982).
- Il a rejoint en 1984 Paribas Affaires Industrielles devenu PAI Partners en 2001. Il a été membre du Comité d'Investissement et 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.



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 Presse Universitaire de France.
- Président du Fonds NextStage Evergreen.
- Administrateur trésorier de la Fondation de France.
- Président de l'Institut de la France 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.
- Il 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.



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*.

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

- Administratrice de Solocal Group*.
- Membre du comité de surveillance d'Acropole Holding SAS, Siaci Saint-Honoré.
- Administratrice, membre du comité d'audit d'HSBC Continental Europe France.

Autres informations

- **Lucile Ribot** est 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 de Elia Group (Bruxelles).
- Président de Tesuji Conseil.

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 d'Arthur D. Little. 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 États-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.

Administratrice représentante des salariés actionnaires



Aline Stickel

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

Administratrice représentant les salariés actionnaires

Mandats et fonctions exercés à la date du document

- Administratrice représentant les salariés actionnaires de Kaufman & Broad SA*.
- 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'avocate, au sein du cabinet Maravelli-Joubert de 1992 à 1998 avec une activité dominante en assurance construction et responsabilité des constructeurs, au cabinet Roubache-Moiron-Braud de 1998 à 2000.
- Aline Stickel est membre du Conseil de Surveillance du FCPE KB Actions depuis 2018.

* 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.



Renseignement à caractère général concernant la société et son capital

5.1. Répartition actuelle du capital et des droits de vote	82
5.1.1. Actionnariat de la société au 31 mai 2026	82
5.1.2. Tableau d'évolution du capital	84
5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026	85

5.1. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.1.1. Actionnariat de la société au 31 mai 2026

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote au 31 mai 2024, 31 mai 2025 et 31 mai 2026 :

Actionnariat	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
Public ^(a)	10 721 093	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%
Public ^(a)	11 507 230	57,94%	46,51%	46,08%
Famille Rolloy (Promogim)	4 588 428	23,10%	29,93%	29,66%
Artimus Participation ^(b)	430 234	2,17%	3,10%	3,08%
Prédica / Spirica	1 766 629	8,89%	13,97%	13,84%
Employés ^(c)	1 336 298	6,73%	6,48%	6,42%
Kaufman & Broad SA	233 203	1,17%	0,00%	0,91%
Total au 31 mai 2026	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 26 % 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 2026, d'actions ayant droit de vote double s'élève à 5 662 957 actions. Ainsi, à cette même date, le nombre total de droits de vote théoriques de la société s'élève à 25 524 979 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée Générale s'élève à 25 291 776 (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 1 310 personnes physiques ou morales.

À la date du présent document, le nombre d'actions détenues par les membres du Conseil d'Administration s'élève à 212 187 actions représentant 339 816 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.

Renseignement à caractère général concernant la société et son capital

Répartition actuelle du capital et des droits de vote

Détention d'actions Kaufman & Broad SA par les Administrateurs à date	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
Nordine Hachemi (PdG)	158 328	252 584
Bordry Isabelle	250	250
Burin des Roziers Emeric	250	250
Charles Sylvie	264	514
Gedeon (Ribot) Lucile	270	540
Laurent David (DGD)	44 777	73 752
Loustau Elia Annalisa	250	500
Maestroni Myriam	500	500
Perrier Yves	1 000	1 000
Paris Michel	1 289	1 578
Sirat Michel	300	300
Stickel Aline	4 709	8 048
TOTAL	212 187	339 816

La société n'a pas connaissance de variation significative de la composition de son actionnariat depuis le 31 mai 2026.

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 2026 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
02/12/2025	Blackrock	↘	394 674	1,99%	1,54%
04/12/2025	Blackrock	↗	402 874	2,03%	1,57%
10/12/2025	Blackrock	↘	396 531	1,99%	1,54%
15/12/2025	Blackrock	↗	405 116	2,04%	1,58%
16/12/2025	Blackrock	↘	396 923	2,00%	1,55%
18/12/2025	Blackrock	↗	400 368	2,02%	1,56%
31/12/2025	Blackrock	↘	395 546	1,99%	1,55%
02/01/2026	Blackrock	↗	408 501	2,06%	1,60%
29/01/2026	Blackrock	↘	397 208	1,99%	1,55%
30/01/2026	Blackrock	↗	397 546	2,00%	1,55%
03/02/2026	Blackrock	↘	393 282	1,98%	1,54%
13/02/2026	Blackrock	↗	410 308	1,60%	2,07%
25/02/2026	Artimus Participations	↘	509 054	2,57%	3,97%
26/02/2026	Amundi Investment solution	↗	529 713	2,67%	2,07%
11/05/2026	Amundi Investment solution	↘	508 249	2,56%	1,99%
29/05/2026	Blackrock	↘	85 733	1,51%	1,94%

À la date du présent document et depuis l'arrêté des comptes semestriels au 31 mai 2026, 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 2026

Date	Artimus participations SAS	Instrument financier	Prix moyen unitaire (en euros)	Nature opération	Volume total opération
29/01/2026	Artimus participations SAS	Action	32,700	Cession	-7 800
30/01/2026	Artimus participations SAS	Action	32,550	Cession	-500
30/01/2026	Artimus participations SAS	Action	32,380	Cession	-29 146
10/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,100	Cession	-1 952
20/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,410	Cession	-58 768
20/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,600	Cession	-1 500
23/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,550	Cession	-16 804
25/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,000	Cession	-42 949
25/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,500	Cession	-1 117
26/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,530	Cession	-3 950
27/02/2026	Artimus participations SAS	Action	32,700	Cession	-12 500

Opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisées post à l'arrêté semestriel du 31 mai 2026

Néant

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 €
30 novembre 2025				3 597 389,50 €	5 164 125,72 €	19 862 022	0,26 €
31 mai 2026				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 2026

Période du 1^{er} décembre 2025 au 31 mai 2026

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 2026 au 31 mai 2026, 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 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.

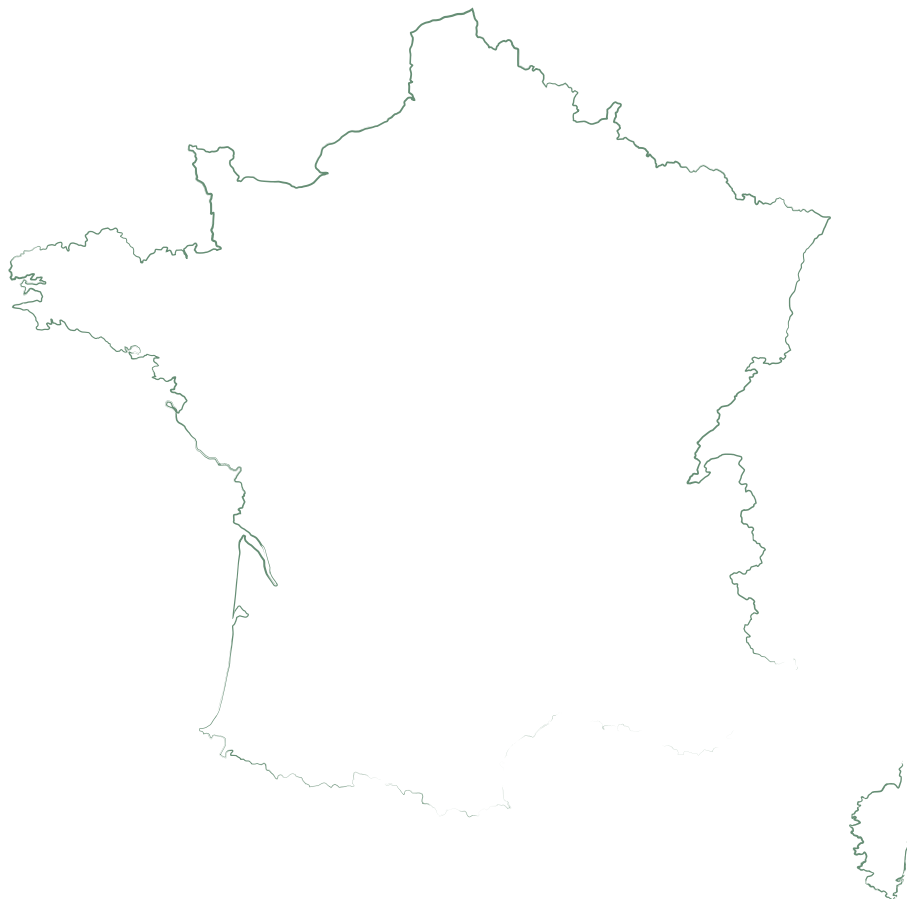
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 22 juillet 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.
François Plat
Associé

ERNST & YOUNG Audit
Gilles Cohen
Associé



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 :

55 avenue Marie de Montpellier - 34000 Montpellier
Tél. : 04 67 22 04 48

Nantes :

2 Allée de la Bouscarle de Cetti - 2^{ème} étage - 44000 Nantes
Tél. : 02 40 74 44 44

Nice :

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

Rennes :

55 rue de Châtillon - 35000 Rennes
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

Showroom Méditerranée

Fréjus :

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

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com



17, Quai du Président Paul Doumer

CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex

corporate.kaufmanbroad.fr