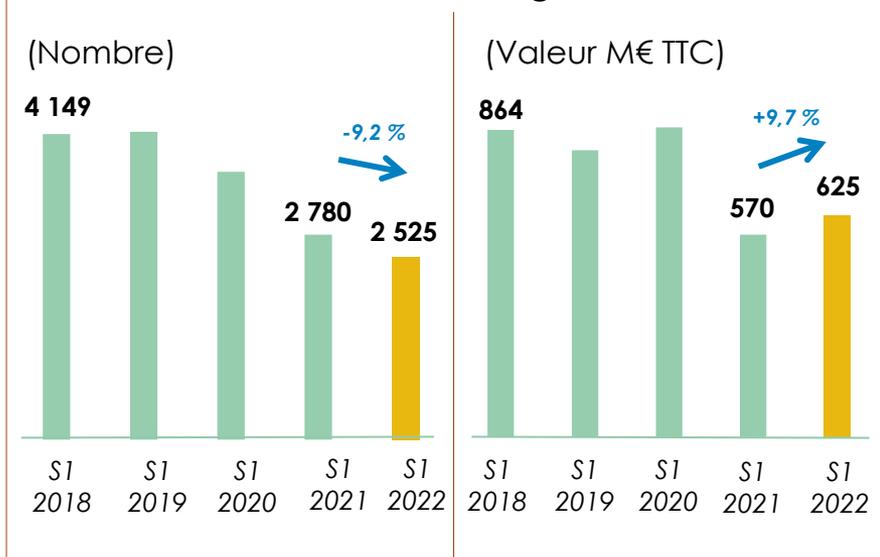


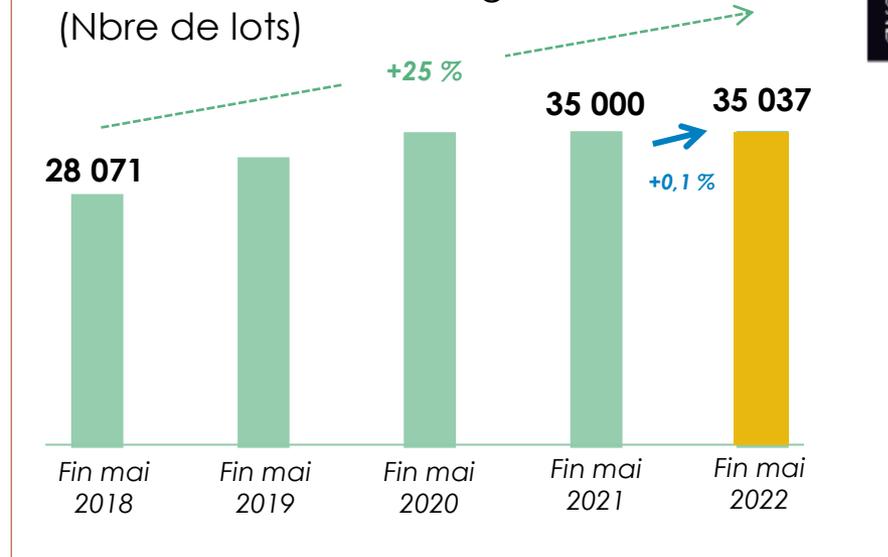
RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022 ET PERSPECTIVES

13 juillet 2022

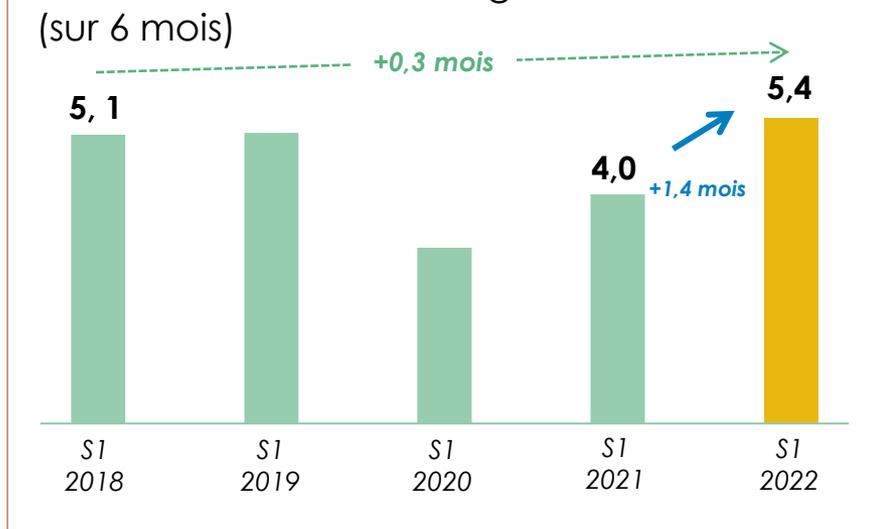
> Réservations Logement



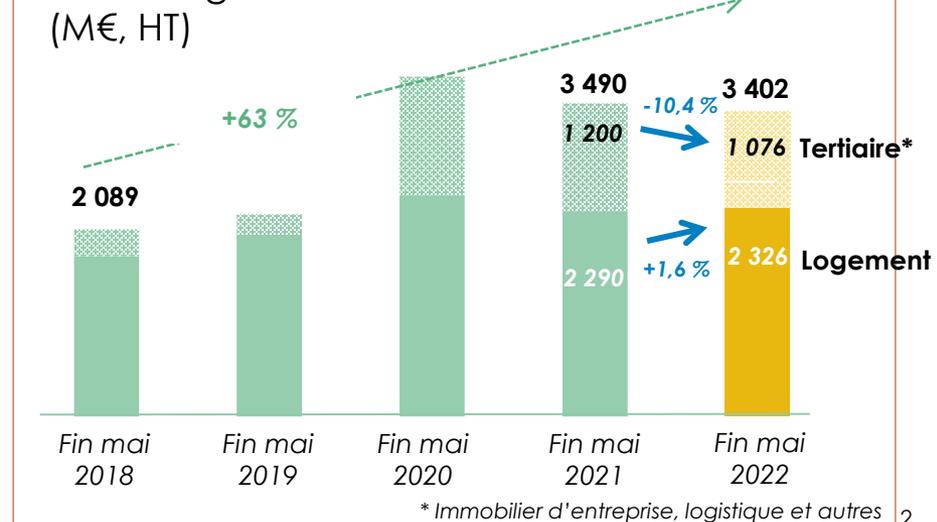
> Portefeuille foncier Logement



> Délai d'écoulement Logement



> Backlog Global

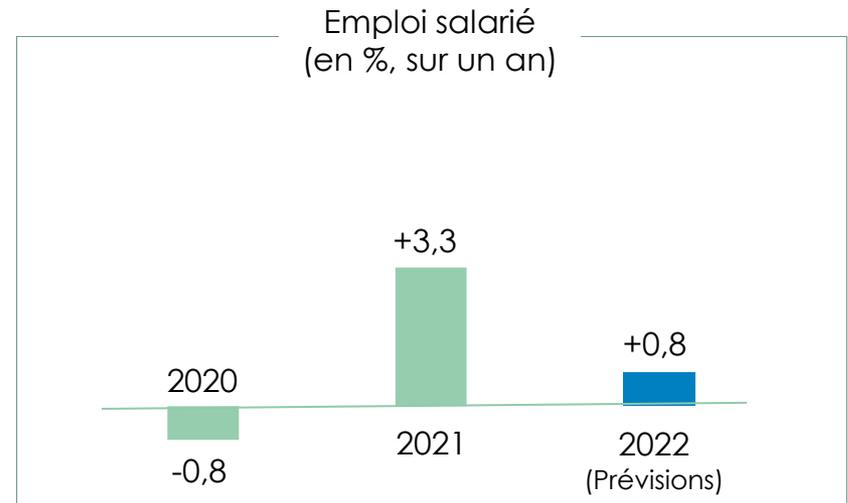
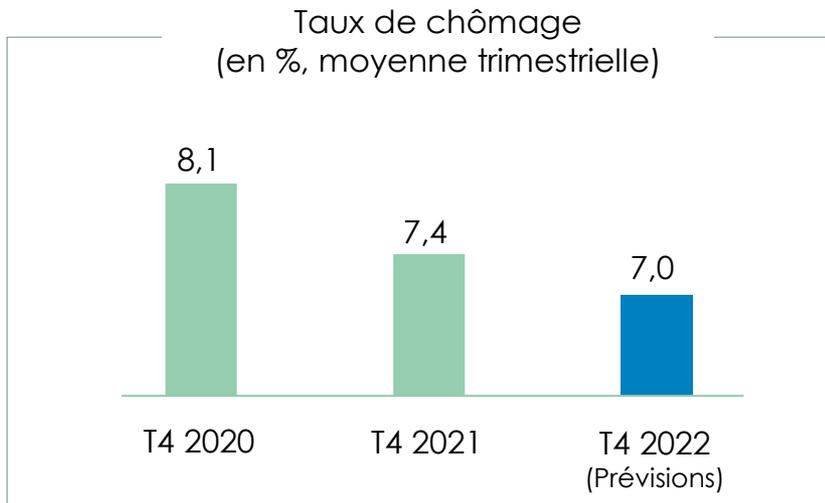
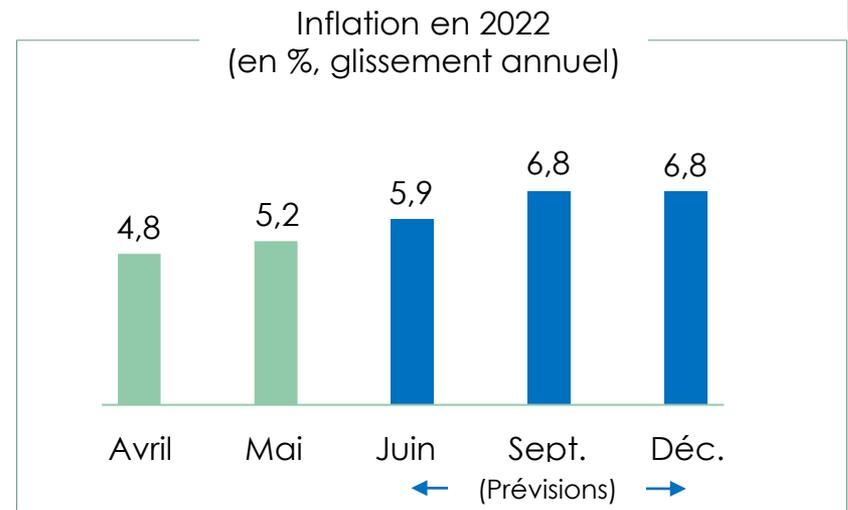
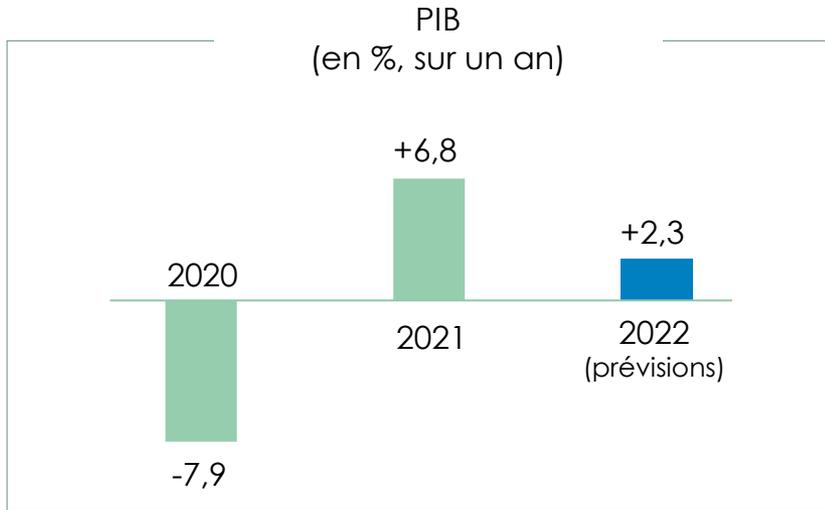


* Immobilier d'entreprise, logistique et autres

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene is dominated by a river on the left side, with a small boat and a bridge crossing it. The development consists of several modern, multi-story buildings with flat roofs, interspersed with numerous trees and green spaces. A large white arrow points upwards from the bottom left towards the top right, indicating a direction or flow. The overall color palette is a monochromatic teal and green. In the bottom right corner, there is a black vertical bar containing the text 'KAUFMAN Δ BROAD' in white, uppercase letters.

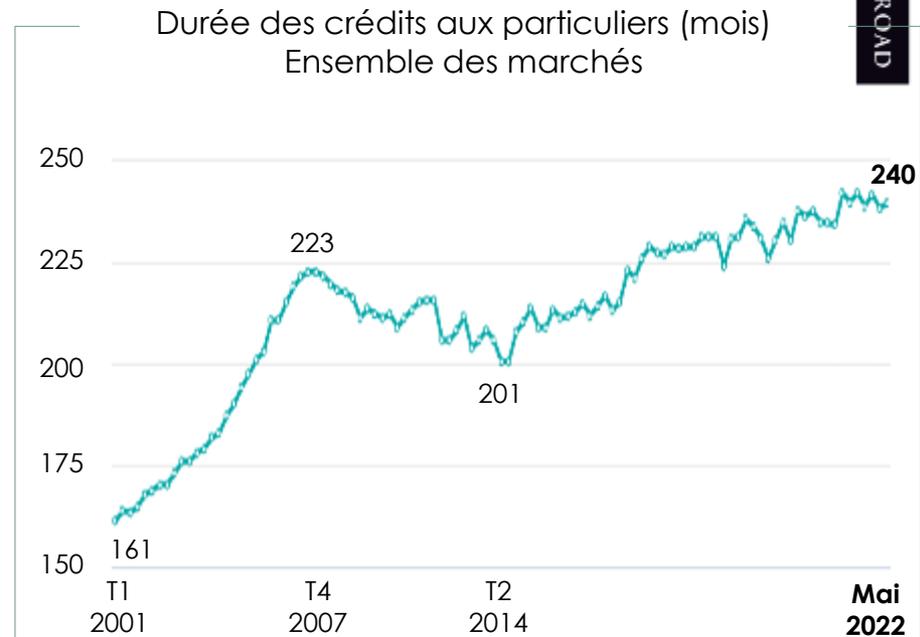
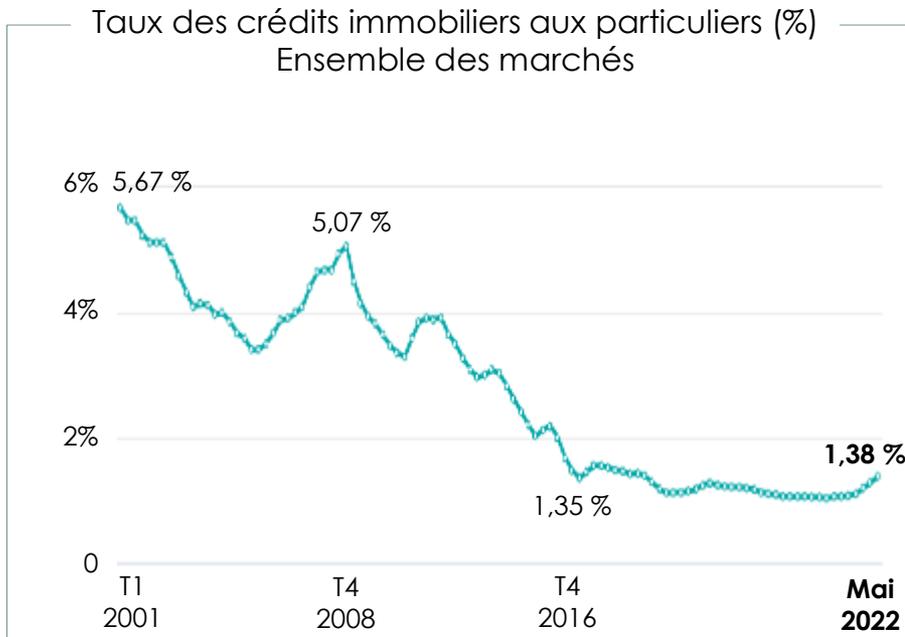
KAUFMAN Δ BROAD

ACTIVITÉ LOGEMENT 1ER SEMESTRE 2022



DONNÉES SUR LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

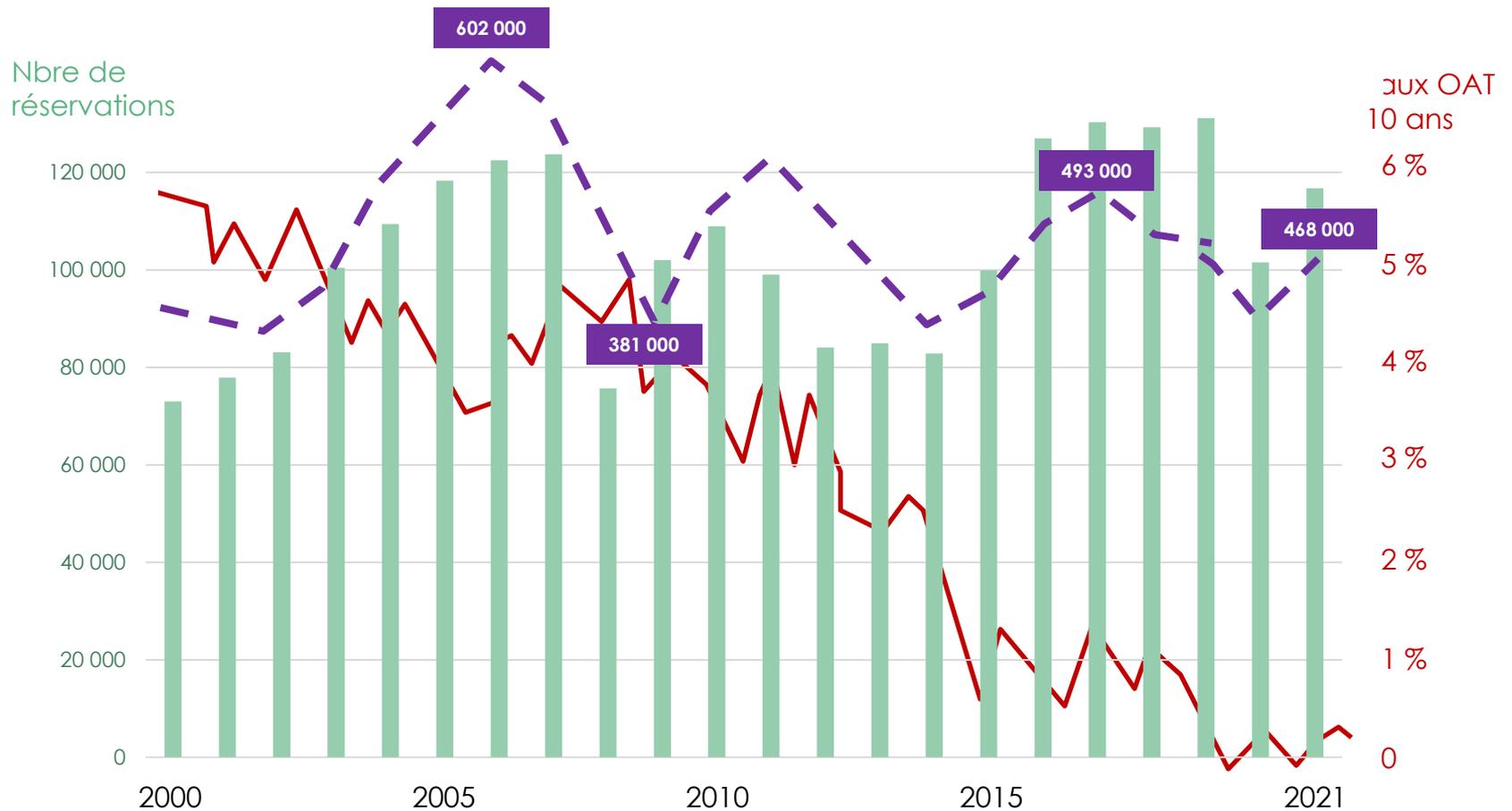
(SOURCE : L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA)



	Montant de production de crédits	Nbre de prêts bancaires accordés
Mars à Mai 2022 vs Mars à Mai 2021	-14,4 %	-14,1 %
Juin 2021 à Mai 2022 vs Juin 2020 à Mai 2021	-3,7 %	-6,1 %

EVOLUTION DES RÉSERVATIONS ANNUELLES VS OAT 10 ANS ET ATTRIBUTIONS DE PERMIS DE CONSTRUIRE 2000 - 2021

- Réservations annuelles (source ECLN)
- Taux OAT à 10 ans (Source Agence France Trésor)
- - - Nombre total de logements autorisés (Source : statistiques.developpement-durable.gov)



EVOLUTION DES ATTRIBUTIONS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

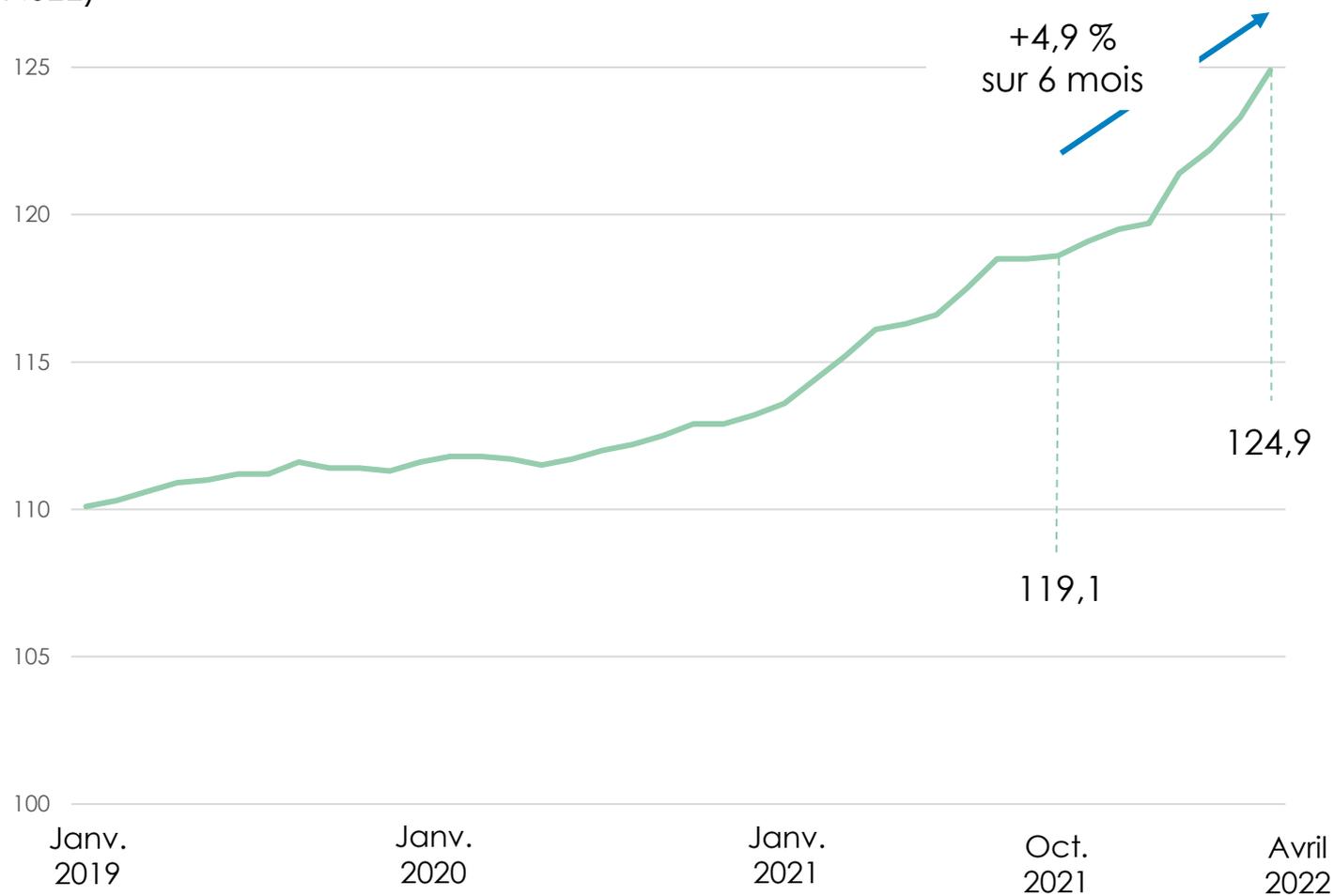
(En nombre de lots autorisés)

Base 6 mois
Décembre N-1 à Mai N

	Kaufman & Broad	Marché
S1 2022		
vs S1 2021	+ 68,4 %	+ 20,3 %
vs S1 2020	+ 43,5 %	+ 35,9 %
vs S1 2019	+ 22,5%	+ 20,9 %

Evolution de l'indice BT01

(Source INSEE)



CAPACITÉ À ABSORBER LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION (S1 2022 VS S1 2021)

Coût foncier
(HT lié au foncier) / m² SDP
à l'acquisition
S1 2022 vs S1 2021

+10,7 %

Coût travaux
(hors VRD & Honoraires, yc aléas et
surcoût) / m² Shab à l'acquisition)
S1 2022 vs S1 2021

+9,8 %

Prix de vente M²
à l'acquisition
S1 2022 vs S1 2021

+13,3 %

■ Tendances démographiques *(source INED, scénario central)*

- Allongement continu de l'espérance de vie : + 7,6 ans pour les hommes et + 6,6 ans pour les femmes d'ici à 2060 (INSEE)
- 2021 – 2035 : + 116 000 personnes / an
- 2021 – 2040 : les > 75 ans passent de 9,5 % à 14,9 % de la population totale

■ Evolutions sociologiques

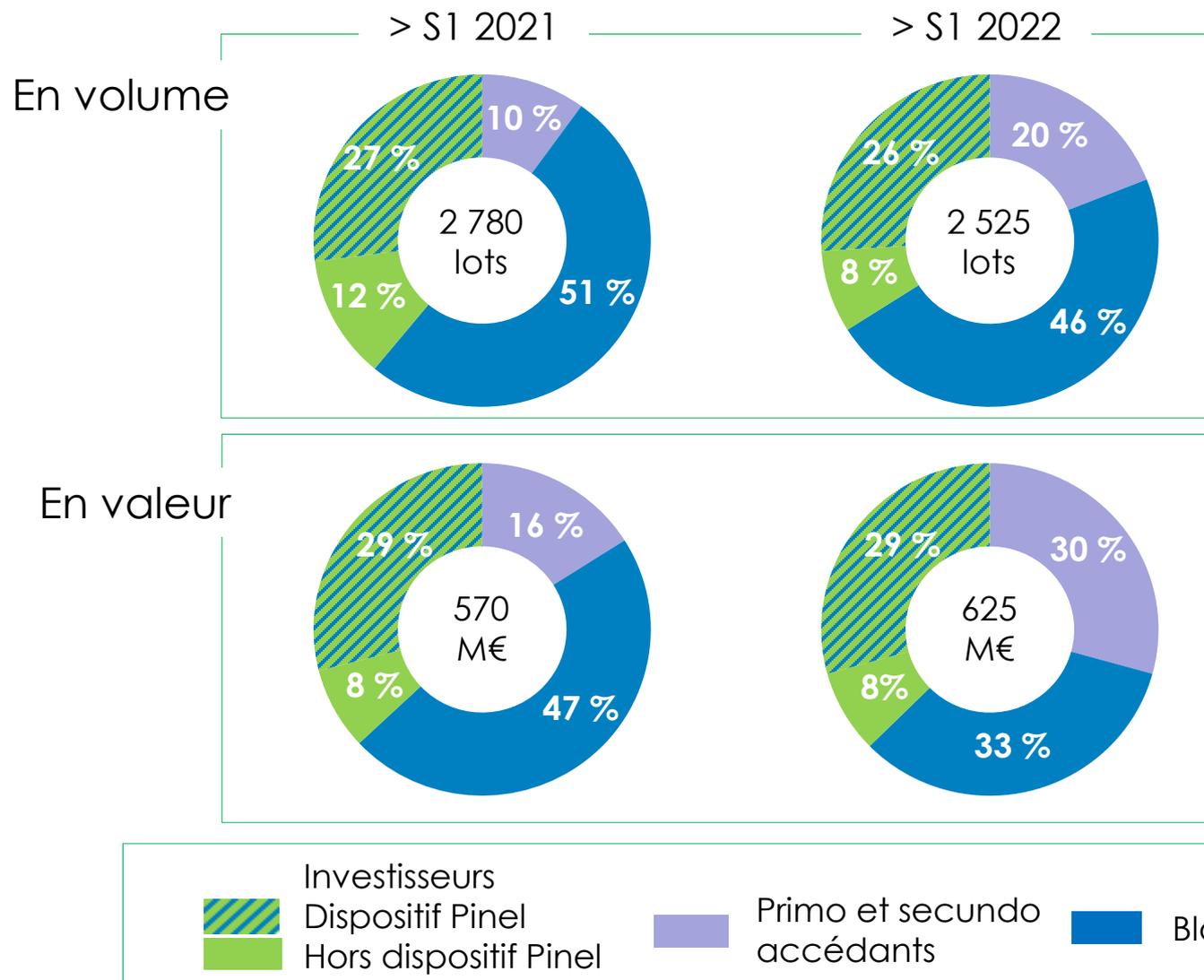
- Décohabitation :
 - Baisse du nombre moyen de personnes par ménage : de 3,1 à 2,2 entre 2016 et 2020
 - +237 000 ménages vs +176 000 personnes entre 2016 et 2020

■ Exigences de la transition écologique

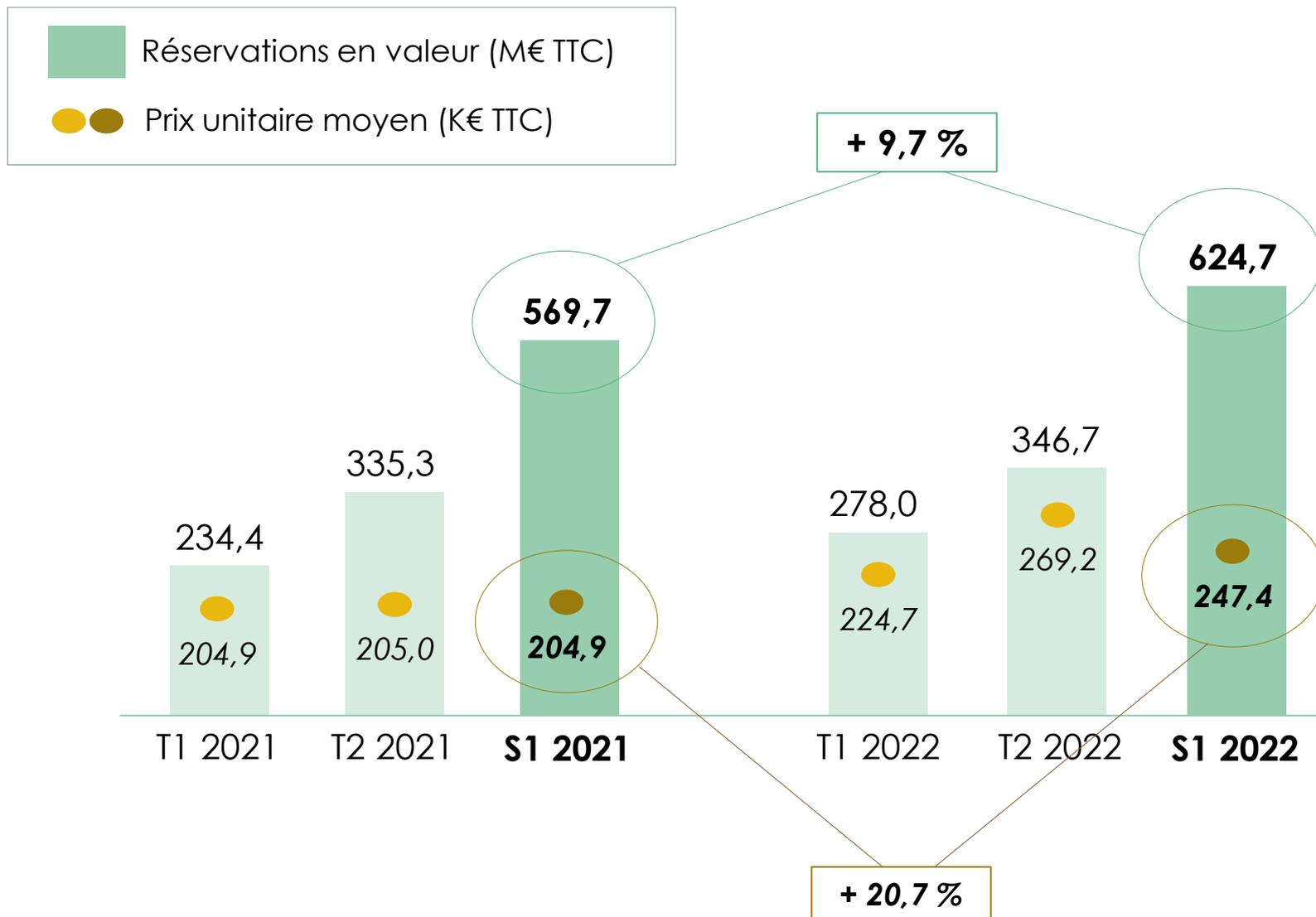
- Volonté d'éradication des « passoires thermiques » : encore 4,4 millions de logements classés en E, F ou G en 2021
- Rappel : tous les logements construits par Kaufman & Broad sont classés A

- Politique de provisionnement prudente mise en place depuis plusieurs années, associée à la rigueur dans les prises de position sur le foncier
- Programme d'optimisation rigoureuse de l'ensemble de nos projets
 - Structuration technique
 - Structuration financière
 - Conditions de commercialisation
- Priorité donnée à la rentabilité, porteuse de croissance à terme, sur les volumes
 - Report de certaines opérations dont les conditions d'achat ne permettent pas de supporter les coûts directs (foncier et construction)

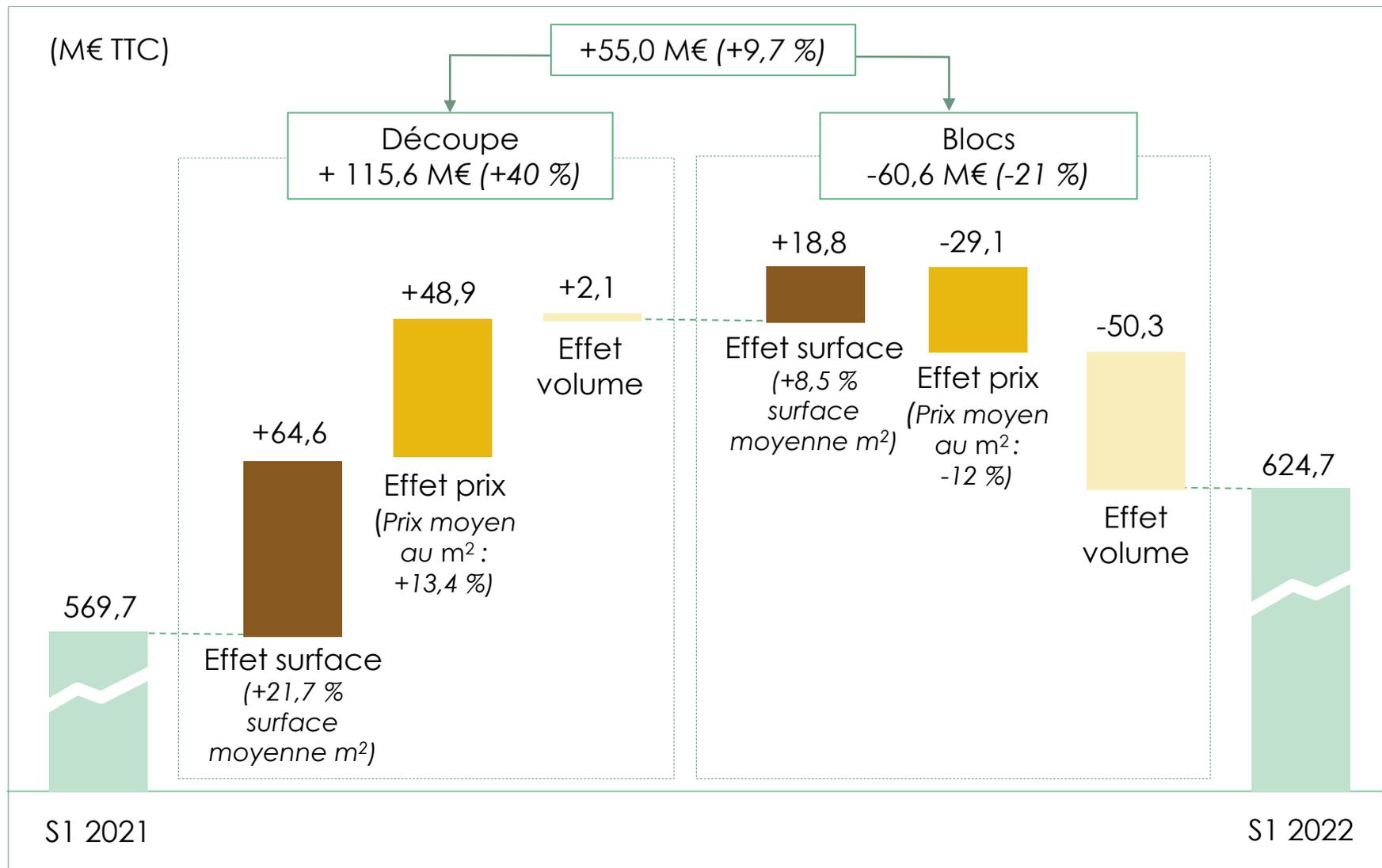
RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS EN VOLUME : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA CLIENTÈLE



HAUSSE DE 9,7 % DES RÉSERVATIONS EN VALEUR

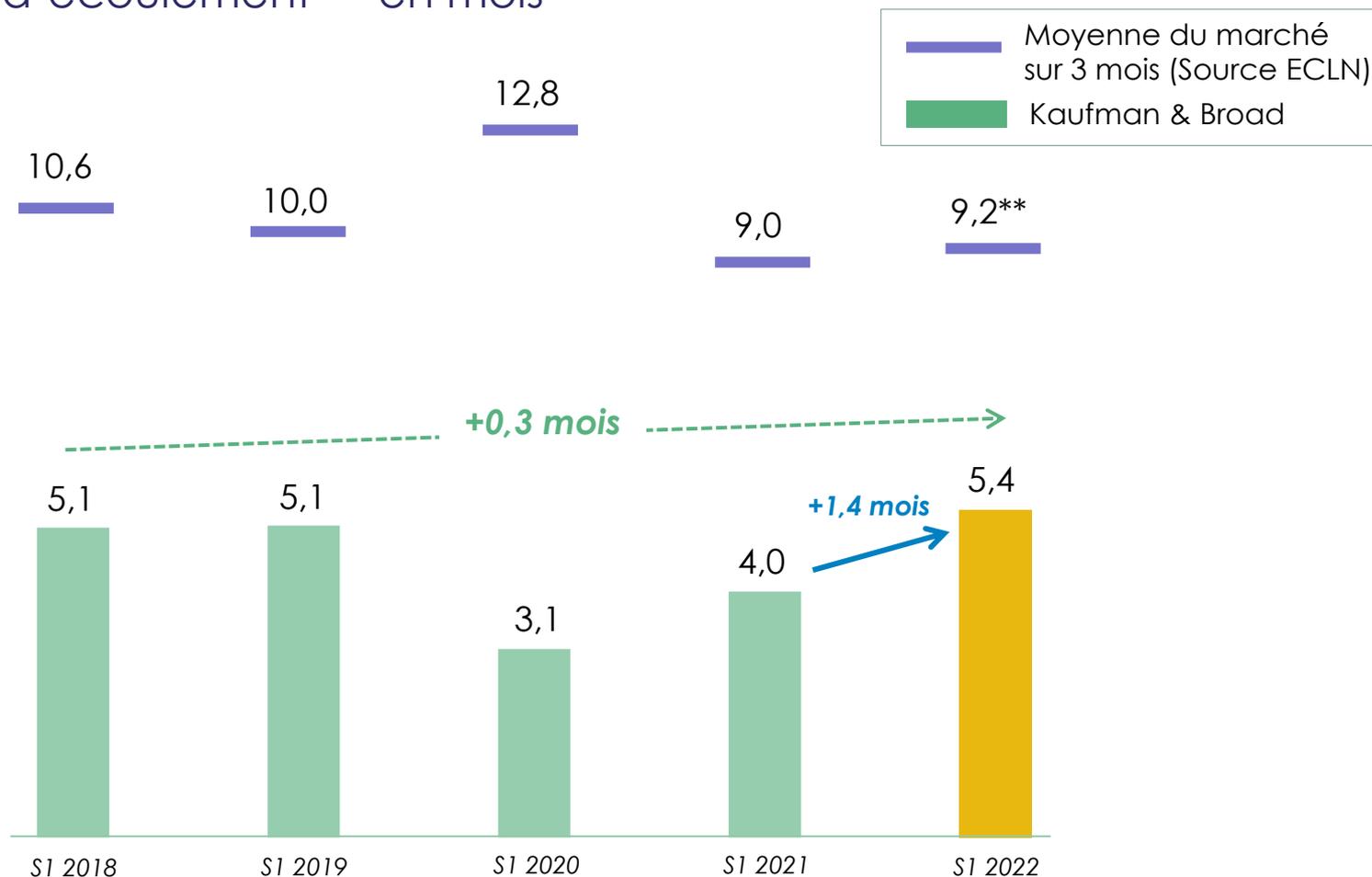


ANALYSE DE LA HAUSSE DE 9,7 % DES RÉSERVATIONS EN VALEUR



MAINTIEN DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT À DE BAS NIVEAUX VS MARCHÉ

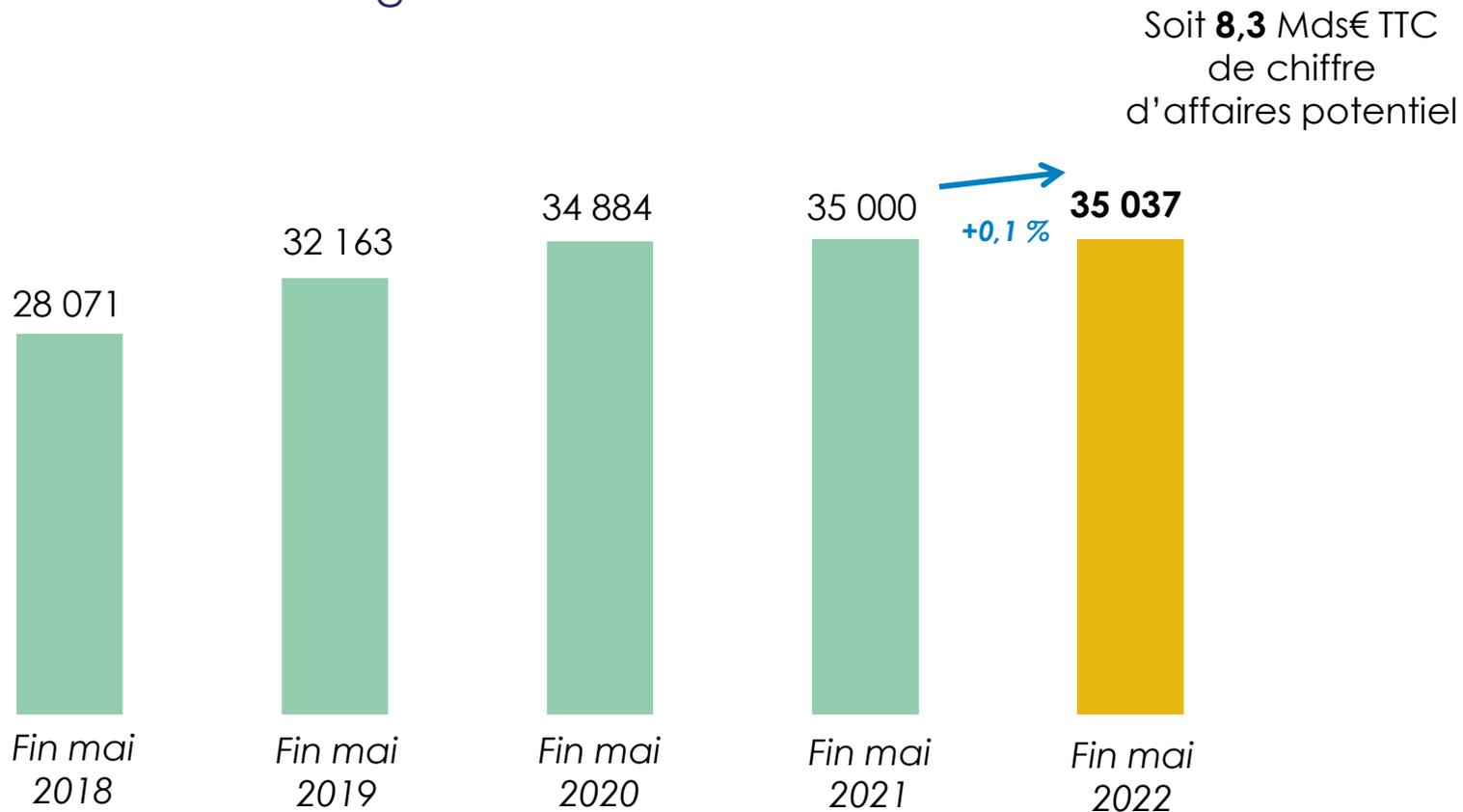
> Délais d'écoulement* – en mois



* Sur 6 mois, offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période

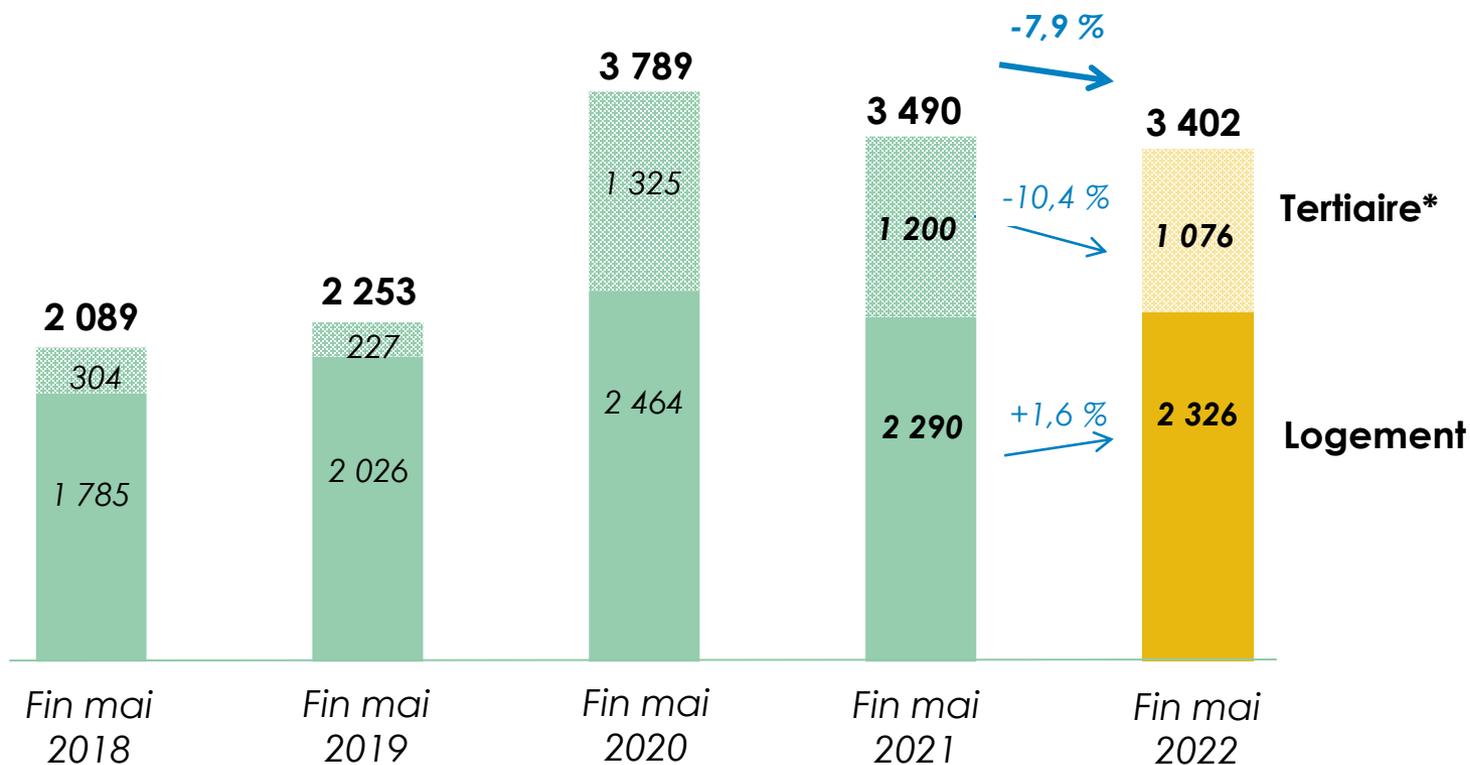
** Données ECLN T1 2022 disponibles à fin mars 2022

> Portefeuille foncier Logement - Nombre de lots



Réserve foncière de Kaufman & Broad à fin mai 2022 : **92 %** en zones tendues

> Backlog global (Logement + Immobilier d'entreprise, M€ HT)



* Immobilier d'entreprise, logistique et autres

*Immobilier d'entreprise et autres

UNE OFFRE INTÉGRÉE
DE PROMOTEUR / EXPLOITANT / INVESTISSEUR /
AMÉNAGEUR

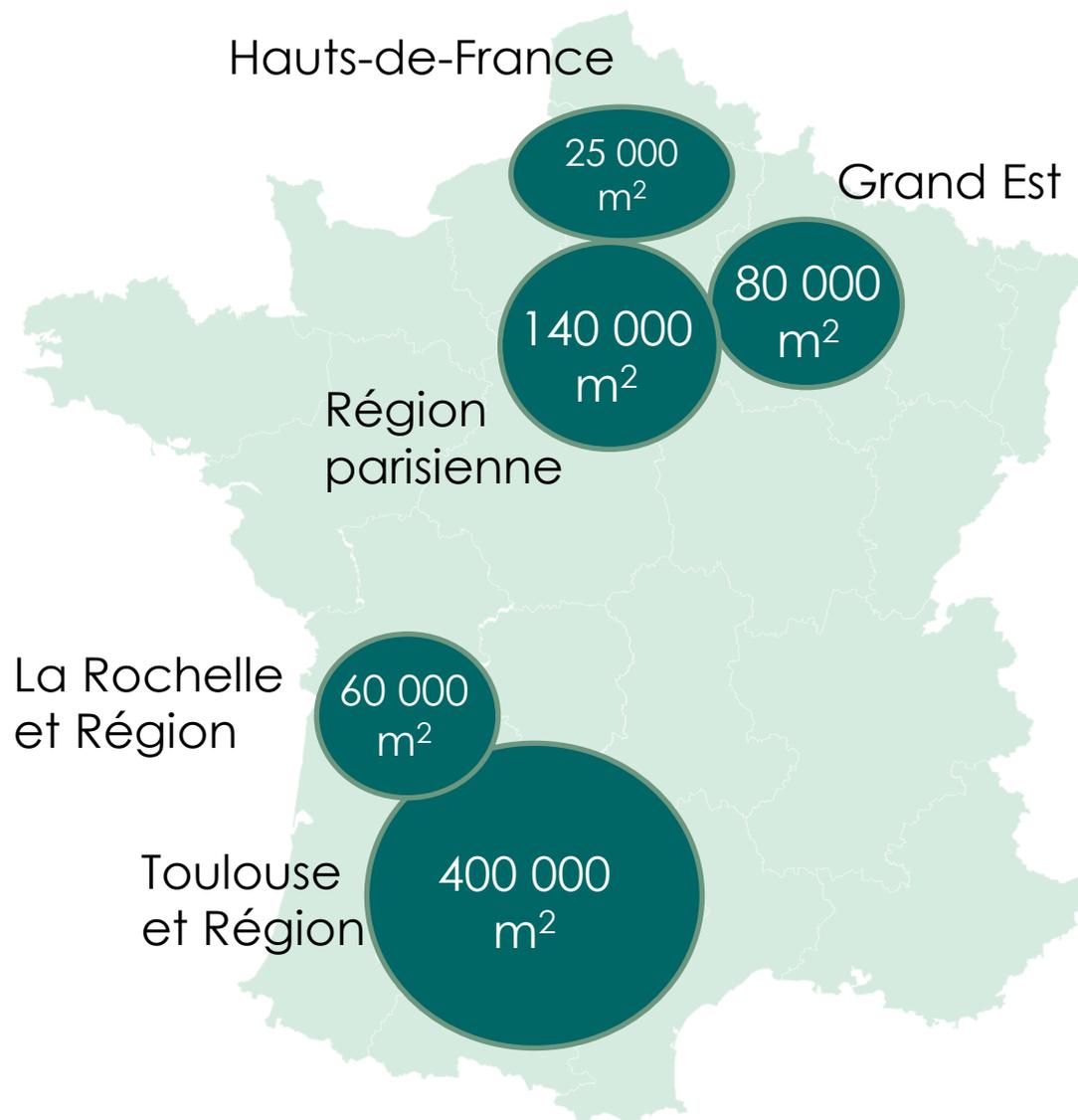
UNE OFFRE INTÉGRÉE DE PROMOTEUR / EXPLOITANT / INVESTISSEUR / AMÉNAGEUR REGROUPANT PLUSIEURS SECTEURS D'ACTIVITÉ

<ul style="list-style-type: none"> Promoteur 	<ul style="list-style-type: none"> Résidentiel collectif et individuel Immobilier d'entreprise Logistique 		<ul style="list-style-type: none"> Développement, construction et commercialisation d'immobilier neuf
<ul style="list-style-type: none"> Exploitant 	<ul style="list-style-type: none"> Résidences gérées <ul style="list-style-type: none"> Etudiants Séniors 		<ul style="list-style-type: none"> Promotion / gestion de résidences gérées
<ul style="list-style-type: none"> Investisseur 	<ul style="list-style-type: none"> Résidences gérées <ul style="list-style-type: none"> Etudiants Séniors 		<ul style="list-style-type: none"> Développement d'un modèle de détention, de valorisation puis de rotation d'actifs
<ul style="list-style-type: none"> Aménageur 	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de friches industrielles et commerciales 		<ul style="list-style-type: none"> Montage, mise en œuvre et réalisation d'opérations à l'échelle urbaine

1 - POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT
(FRICHES INDUSTRIELLES ET TERTIAIRES)



UN RÉSERVOIR À L'ÉTUDE DE ~700 000 M² SUR LE MOYEN TERME



OBTENTION DU PERMIS D'AMÉNAGER DE REIMS (MAGASINS GÉNÉRAUX)



- Permis d'aménager obtenu en mai 2022
- 82 500 m² autorisés
- Implantation d'un campus de 35 000 m² ainsi que d'une résidence étudiante et d'une résidence seniors, de logements et de commerces.
- Objectif RE2025
- Certification Effinature
- Géothermie sur nappe permettant de d'atteindre 75 % d'ENR

Avant
réhabilitation



Après
réhabilitation

- Nombre d'arbres et arbustes
- Sol végétalisé
- Surface désimperméabilisée

3



1 700

8 755 m²



12 396 m²

14 904 m²



Sols dépollués

**2 – DÉVELOPPEMENT D'UN PORTEFEUILLE DE RÉSIDENCES GÉRÉES
EN TANT QUE DÉVELOPPEUR-INVESTISSEUR-EXPLOITANT**

UN MODÈLE INTÉGRÉ ET UNIQUE DE PROMOTEUR / INVESTISSEUR / EXPLOITANT

- Objectif : structurer des portefeuilles de résidences gérées seniors et étudiants, qui auront **vocation à être cédés** après quelques années d'exploitation
- La création de valeur s'effectue en amont (promotion) et en aval (détention), avec rotation du portefeuille au bout de quelques années

Association systématique avec des spécialistes de l'exploitation et de l'investissement au track-record reconnu

- Résidences seniors :
 - Exploitation par Cosy Diem, co-entreprise avec Sérénis
 - Investissement : co-entreprise entre Kaufman & Broad et la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts)
- Résidences étudiants :
 - Exploitation par Neoresid, gestionnaire de 13 résidences et détenu à 60% par Kaufman & Broad

Solide méthodologie de sélection des dossiers

- Etude de marché ,
- Validation exploitant

Enveloppe d'investissement et structure de financement sous contrôle

- Investissements compatibles avec les ressources bilancielle
- Respect de nos critères de rentabilité, de génération de trésorerie et de la politique de distribution
- Structure de financement cible :
 - 50% dette / 50% fonds propres, pouvant être partagés à 50/50 entre Kaufman & Broad et des investisseurs tiers
 - Cession / rotation des résidences à partir de la 5^{ème} année

Modèle classique

- Exploitation pour compte de tiers
- 13 résidences étudiants en service
- 1 400 lits
- Gestion par Neoresid, détenu à 60% par Kaufman & Broad

Modèle promoteur / investisseur / exploitant

- 2 résidences étudiants (285 logements) en pleine propriété déjà mises en service à Amiens et Gagny
- Investissement total : 20 m€
- Gestion par Neoresid
- 6 résidences étudiants en cours de montage ou à l'étude pour environ 1 300 lits
- Investissement total estimé (capital + dette) sur 2022 / 2027 : 115 M€
- Gestion par Neoresid
- Etude du rachat de résidences gérées étudiants actuellement exploitées par Neoresid nécessitant des rénovations thermiques importantes



- Mise en service de deux résidences étudiants en pleine propriété, gérées par Neoresid

- Amiens

- Résidence située au cœur d'Amiens et à deux pas du nouveau campus universitaire de La Citadelle
- 131 logements de type studios



- Gagny

- A deux pas du RER de Gagny
- 152 logements
- Livraison en juin 2022



EXEMPLE DE POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR POUR LE PORTEFEUILLE DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

- Le portefeuille de résidences étudiants en développement représente un investissement total de l'ordre de 100 M€ et devrait générer un flux de revenu annuel d'environ 7 M€ à l'horizon 2026
- A titre d'exemple de valorisation, une transaction récente (Xior Student Housing) portant sur un portefeuille européen de 5 341 lits (3 635 opérationnels et 1 706 en développement) sur le modèle de propriétaire / exploitant, a été de 939 M€ avec un rendement initial attendu de 5,21% et un taux d'occupation présumé de 97%

(Source : Xior Student Housing)

Modèle classique

- Exploitation pour compte de tiers
- 1 résidence séniors mise en service en mars 2022
- Gestion par Cosy Diem, co-entreprise 50 / 50 avec Sérénis

Modèle promoteur / investisseur / exploitant

- 6 résidences séniors en construction, en développement ou à l'étude, en co-investissement avec Banque des Territoires
 - 4 projets en cours de construction ou validés, représentant 429 logements et un investissement total d'environ 70 M€
 - 2 projets en cours de montage ou à l'étude, représentant 220 logements et un investissement total d'environ 35 M€
- Investissement total estimé (capital + dette) sur 2022 / 2027 : environ 100 M€
- Gestion par Cosy Diem



CADENCEMENT DE LA MISE EN EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE DE 15 RÉSIDENCES GÉRÉES SÉNIORS ET ÉTUDIANTS SUR 2022 - 2026

■ Cumul des mises en exploitation :

■ Nombre de Résidences :



Etudiants



Séniors

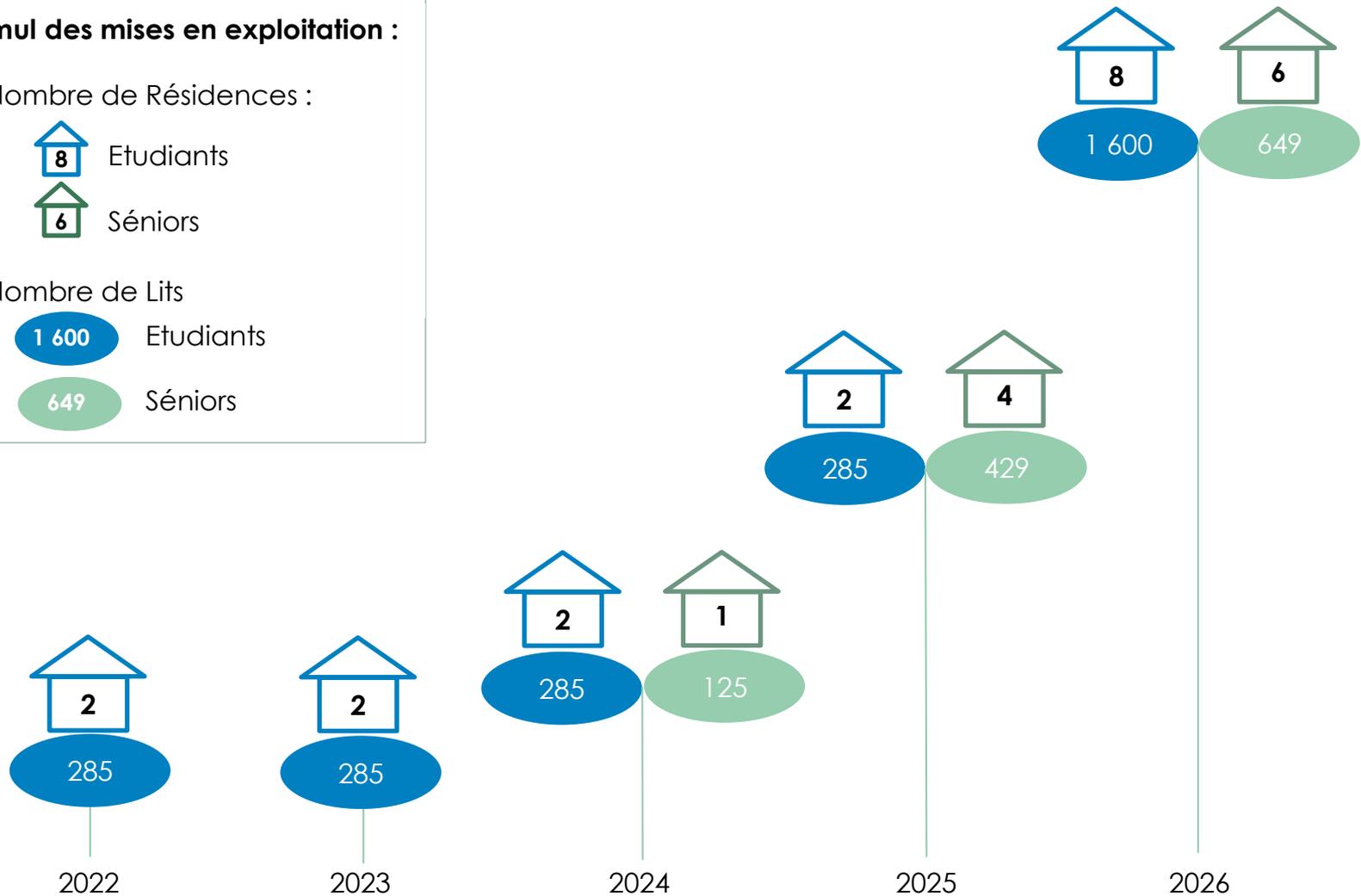
■ Nombre de Lits

1 600

Etudiants

649

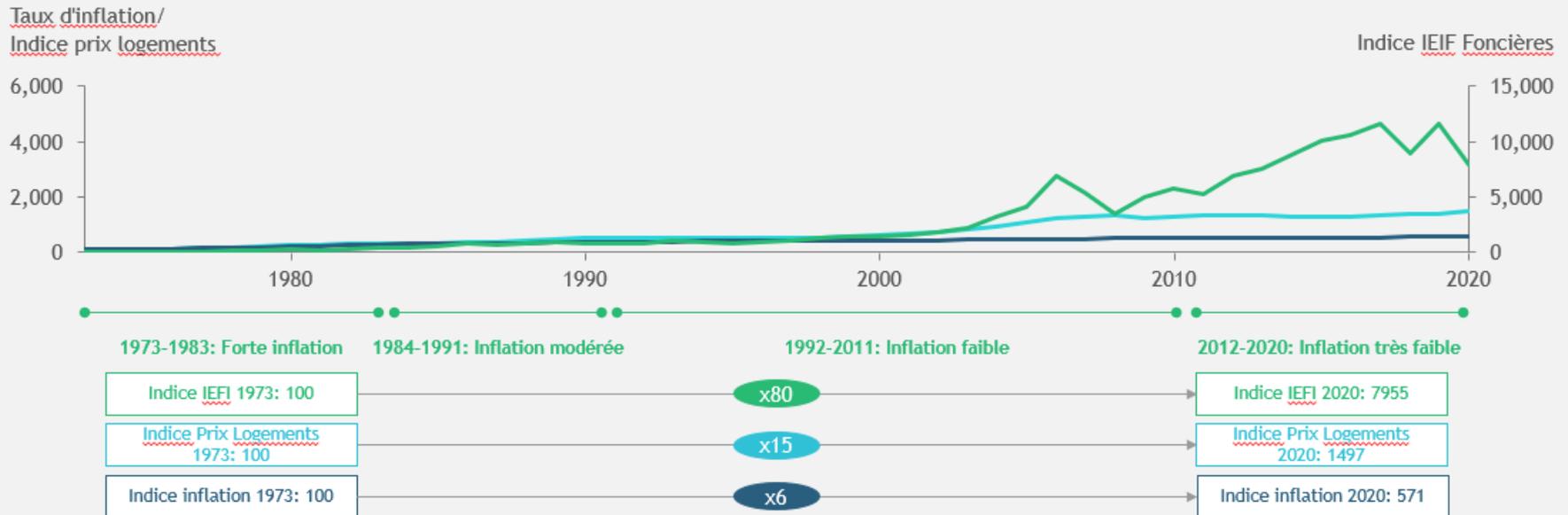
Séniors



Quelle que soit la période, les foncières logements ont crû plus rapidement que le prix des logements et l'inflation

Comparaison évolution inflation vs. indice IEIF Foncières vs. prix des logements 1973-2020 (Base 100, 1973)

- Indice IEIF Foncières TCAM 1973-2020: +10% p.a.
- Indice prix des logements TCAM 1973-2020: +6%
- Inflation



Note: L'indice IEIF représente l'évolution du cours des foncières fiscalement transparentes cotées sur la Bourse française
Source: INSEE; IEIF; Analyse BCG

3 – PROCESS RSE INTÉGRÉ
DANS TOUS LES PROJETS

- La démarche RSE est intégrée au cycle de production de nos projets
- Elle est contrôlée et reconnue par des organismes indépendants

▪ Kaufman & Broad s'est engagé à réduire ses émissions de CO₂ d'ici à 2030 par rapport à 2019 en alignement avec les accords de Paris et la limitation du dérèglement climatique à moins de 2°C :

- réduire de 28 % les émissions de GES des Scopes 1 et 2* d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2019,
- réduire de 22 % les émissions de GES du Scope 3* par m² vendus pour les logements et les bureaux d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2019,
- Méthodologie et engagement K&B approuvés par le SBTi (Science Based Targets initiative).



*** Rappel définitions :**

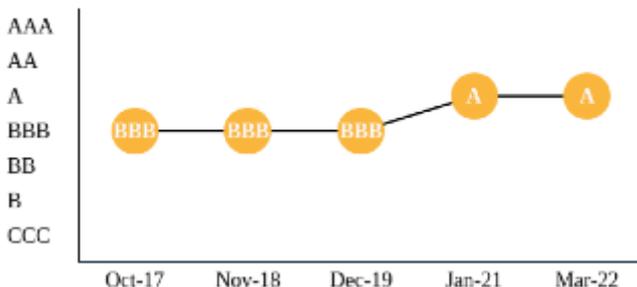
- Scope 1 : émissions directes de gaz à effet de serre (notamment énergie des bureaux, carburant des véhicules)
- Scope 2 : émission indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie (amont de nos besoins en énergie directs)
- Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation de notre production)

DES RATINGS ESG QUI POSITIONNENT FAVORABLEMENT KAUFMAN & BROAD DANS SON SECTEUR

MSCI ESG RATINGS

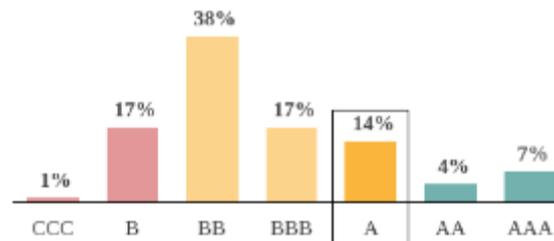
KBSA dans le 1^{er} quartile

ESG Rating history



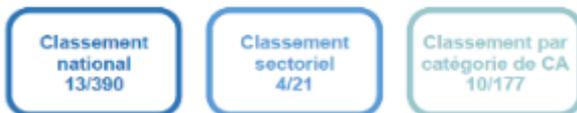
ESG Rating distribution

Universe: MSCI ACWI Index constituents, Real Estate Development & Diversified Activities, n=69



KBSA dans le 2^{ème} décile

Classement de Kaufman & Broad



Note globale sur 3 ans



KBSA entre 1^{ère} moitié et 2^{ème} décile

Kaufman & Broad noté « B » dans un secteur noté « B- »



Kaufman & Broad lauréat du prix Deloitte « Best Managed Companies » France 2022



- Kaufman & Broad a obtenu le label « Best Managed Companies » de Deloitte, attribué pour la première fois en France à 11 sociétés
- Ce label récompense l'excellence d'entreprises qui se distinguent par la qualité de leur gestion et par leurs performances, notamment RSE
- Créé il y a 30 ans par Deloitte Canada et décerné à ce jour à près de 1 200 entreprises dans 45 pays
- Cette certification valide les choix stratégiques faits par le groupe depuis de nombreuses années et surtout l'engagement des collaborateurs qui s'investissent chaque jour et contribuent ainsi à cette réussite collective

ACTIVITÉ TERTIAIRE
1ER SEMESTRE 2022



87,3 M€ HT
de chiffres d'affaires

+5,2 % vs S12021

28,5 M€ TTC
de réservations

Vs 39,5 M€ TTC
au S1 2021

1 076,1 M€ HT
de Backlog

Vs 1 200,4 M€ HT
à fin mai 2021

338 100 m²
en cours de
développement

Bureaux Logistique
145 600 m² 192 500

135 000 m²
en cours de
construction

Bureaux Logistique
65 000 m² 70 000 m²

88 100 m²
de contrats
en attente
de mise en
vigueur

Projet

- 26 000 m² de bureaux
- 150 places de parking
- Un restaurant d'entreprise
- 465 m² de murs végétalisés
- 550 m² de terrasses végétalisées

Certifications

Label BEPOS Effinergie®

Certification HQE « Excellent »

Certification BREEAM :

Niveau Very Good

Projet conçu pour permettre au

futur Acquéreur d'obtenir :

le label BIODIVERSITY ;

la certification WELL Core and Shell

Niveau SILVER





- Messagerie de 6 500 m² à Petit-Couronne, à 15 mn du centre de Rouen
- VEFA signée le 10/05/2022 pour un acquéreur-utilisateur
- Certification BREEAM GOOD prévue
- Démarrage du chantier le 11/05/2022
- Livraison prévue 1^{er} semestre 2023



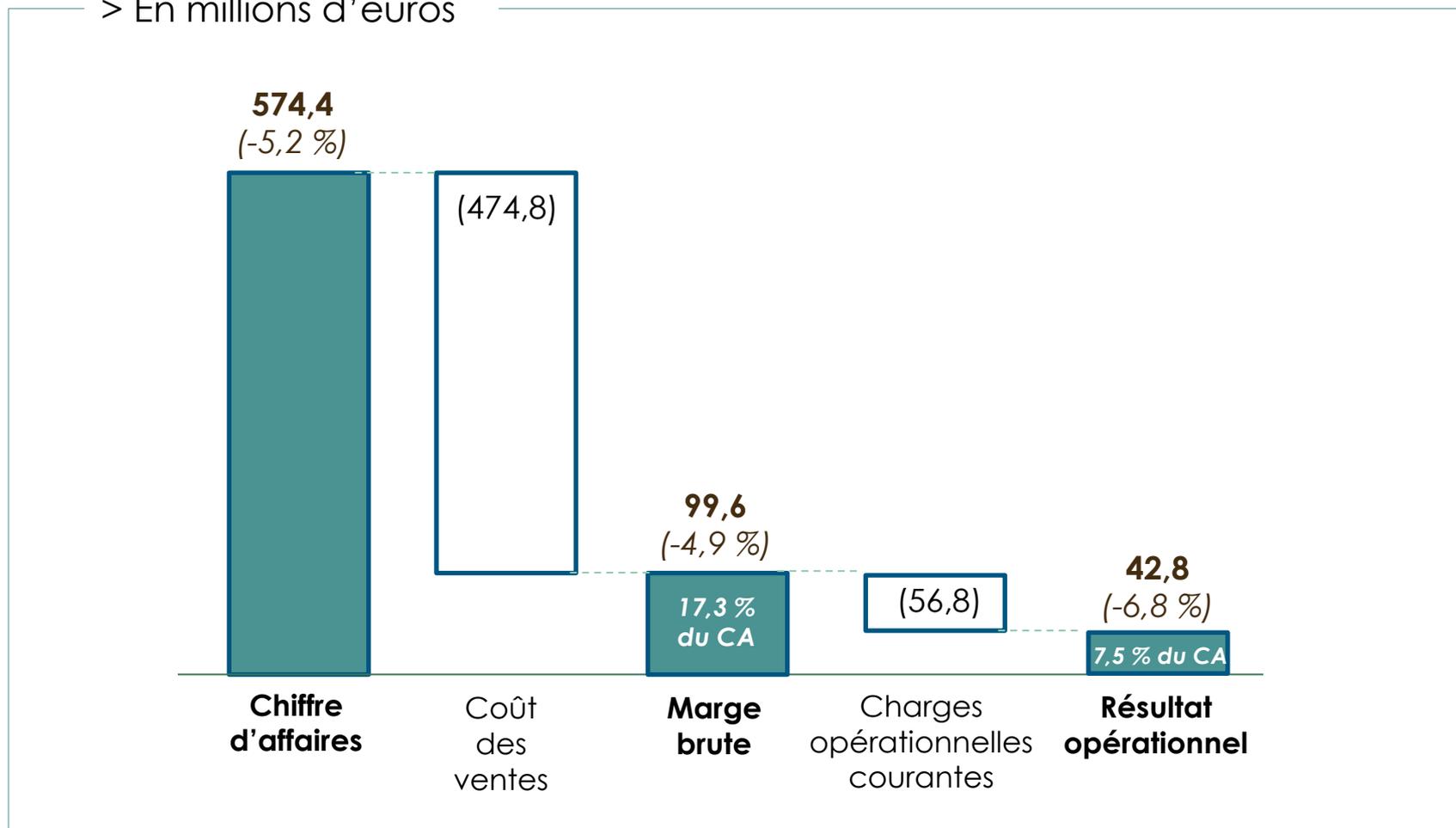
- Plateforme logistique de 22 000 m² sur la commune de Montbeugny
- BEFA signé le 23/05/2022 avec un prestataire logistique
- VEFA signée le 08/06/2022 avec un investisseur SCPI
- Certification BREEAM VERY GOOD prévue
- Démarrage du chantier le 07/06/2022
- Livraison prévue 1^{er} semestre 2023

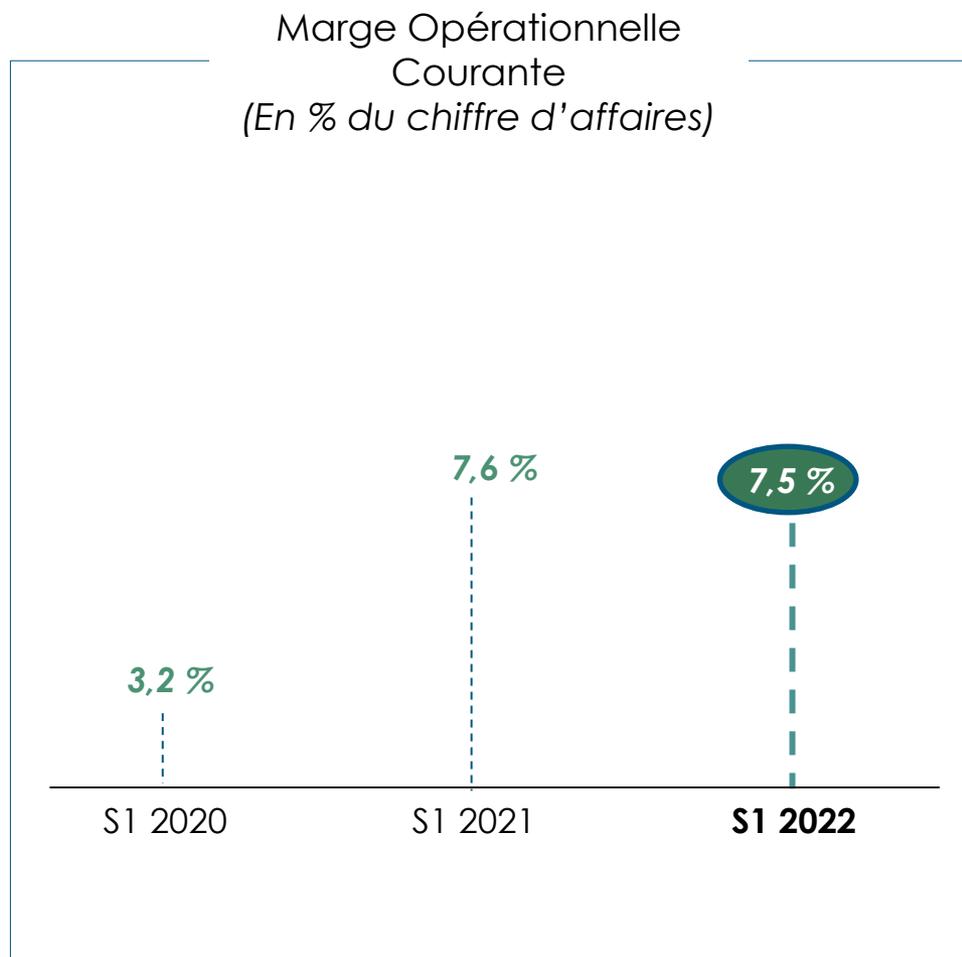
RÉSULTATS FINANCIERS 1ER SEMESTRE 2022



DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

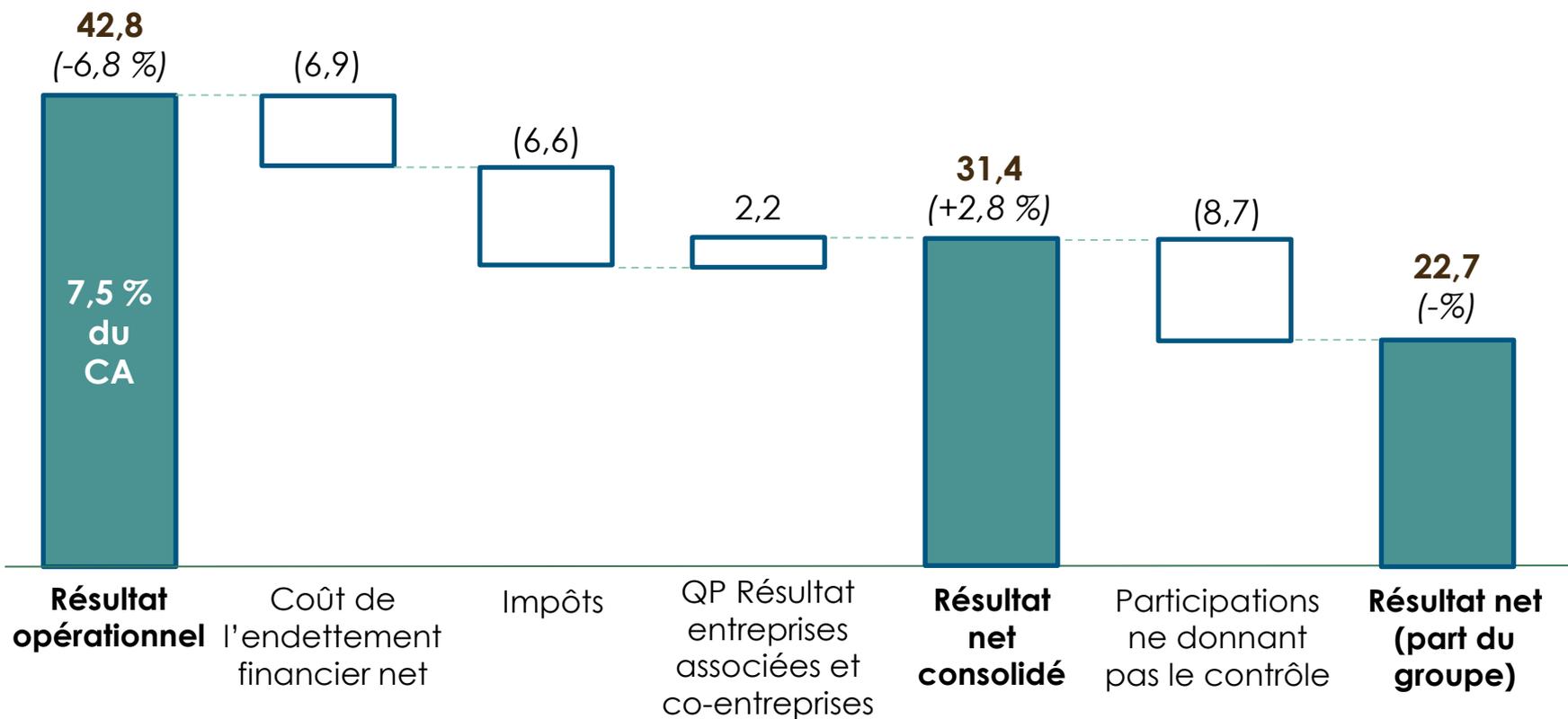
> En millions d'euros





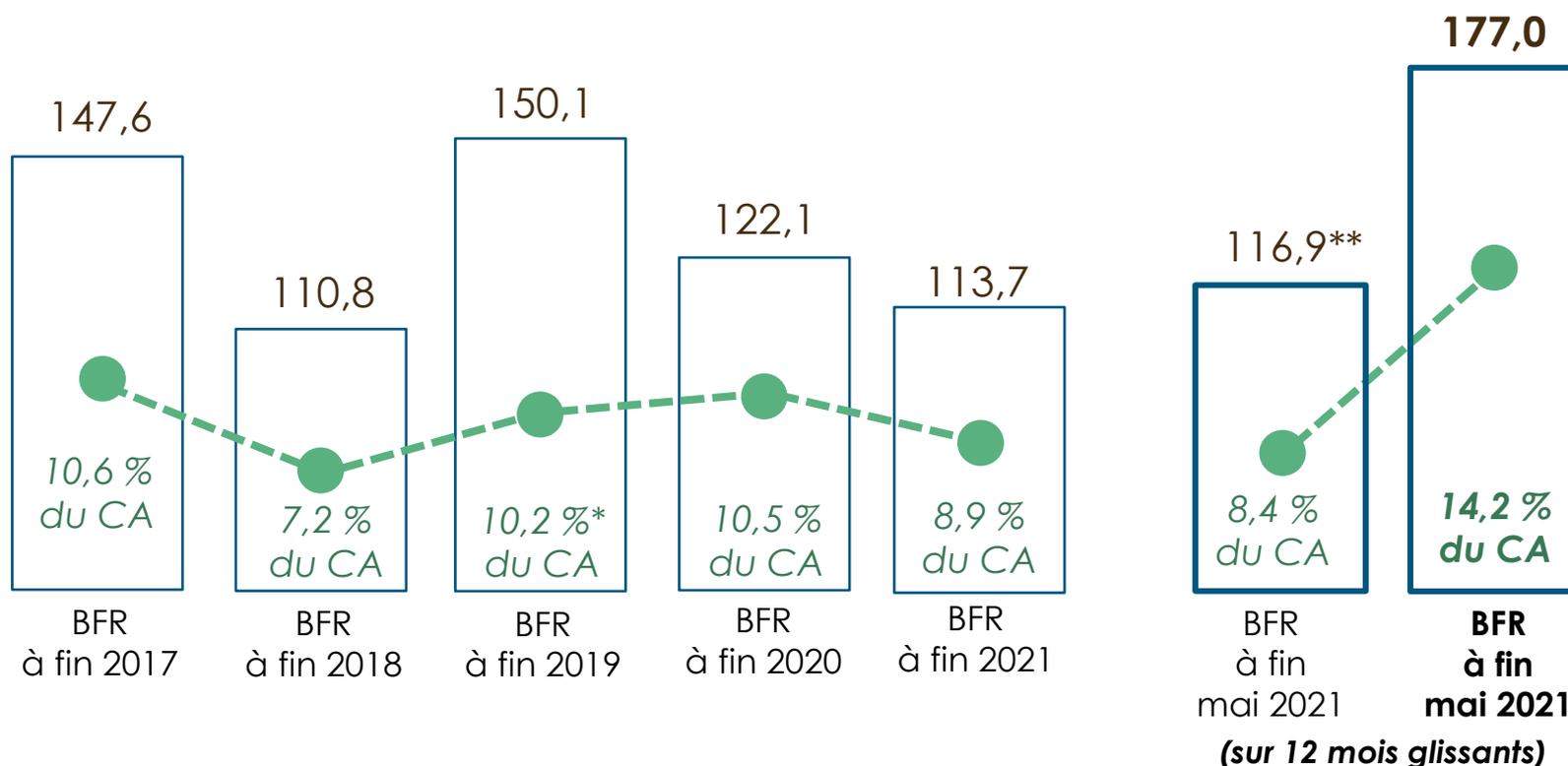
DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

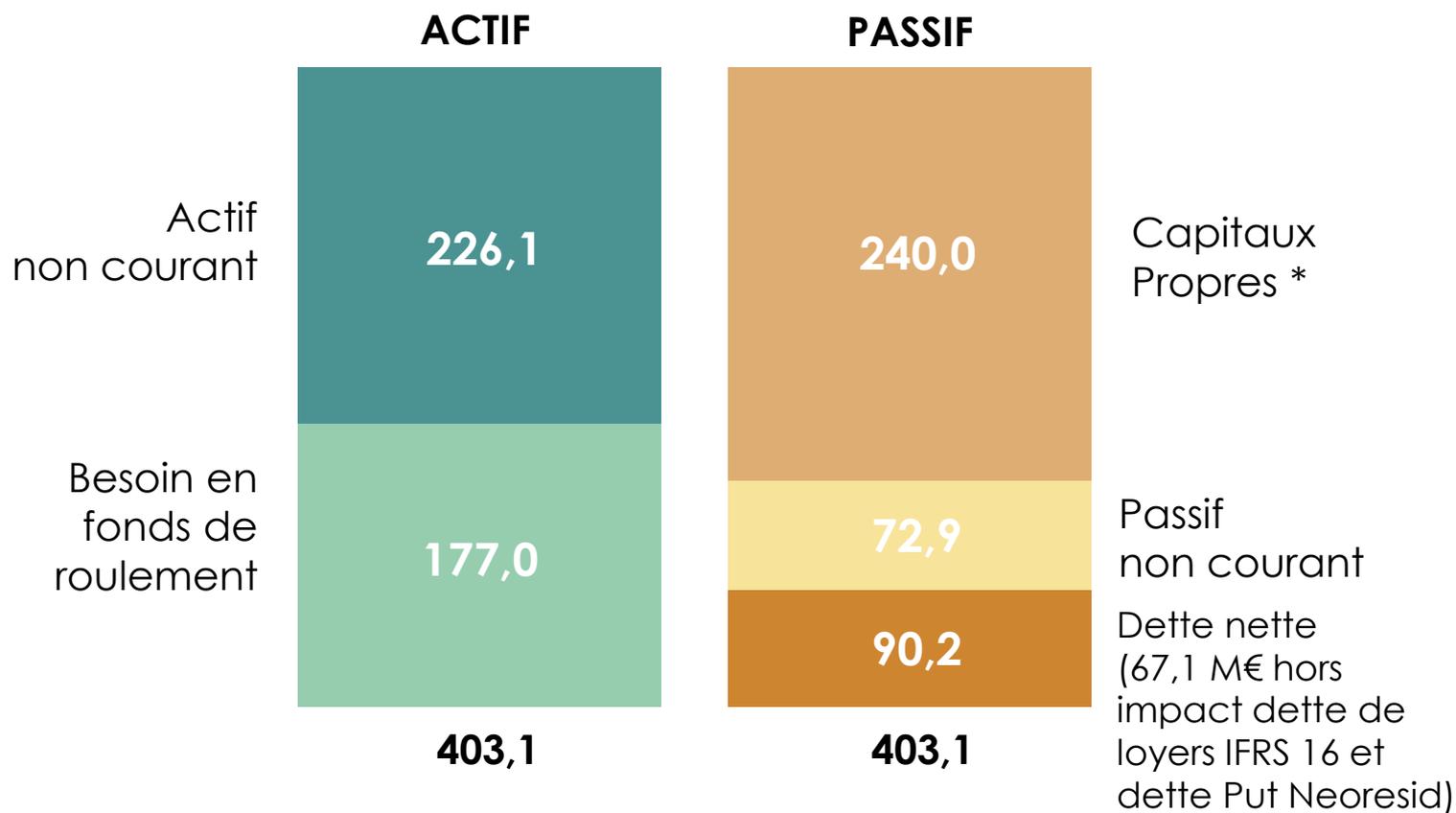
> En millions d'euros



* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats. Les années antérieures n'ont pas donné lieu à retraitement (2017 et 2018).

** Prend en compte le montant du dividende 2021 de 40,5 millions d'euros payé le 3 juin 2022 et voté par l'Assemblée générale du 5 mai 2022. Hors ce montant, le BFR s'établit à 217,5 millions d'euros, soit 17,4 % du chiffre d'affaires.

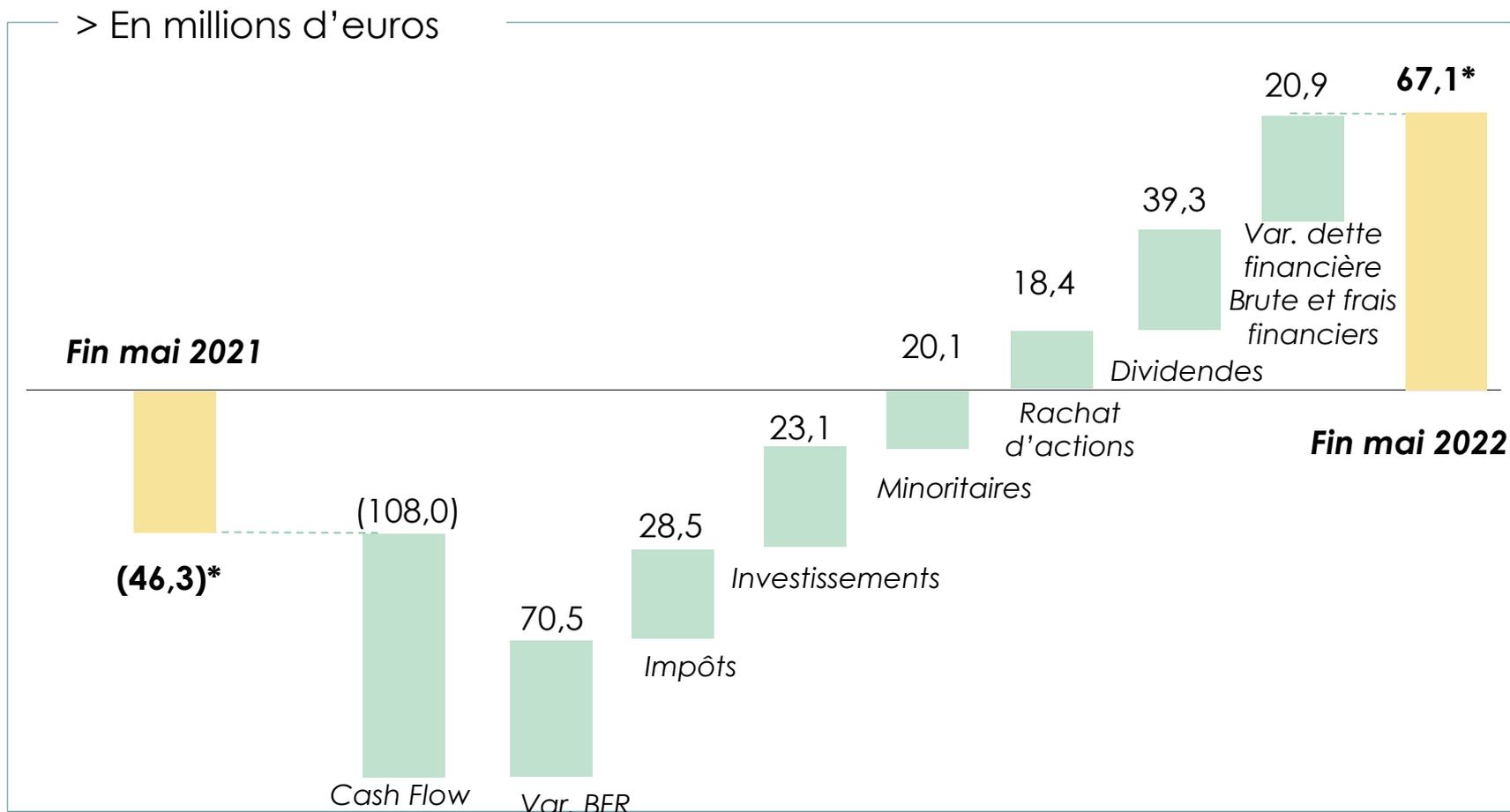
> En millions d'euros



* Incluant la prise en compte du montant du dividende 2021 de 40,5 millions d'euros payé le 3 juin 2022 et voté par l'Assemblée générale du 5 mai 2022.

<i>En millions d'euros</i>	31 mai 2022	30 nov. 2021
Capitaux propres	240,0	267,7
Dette financière *	187,6	168,6
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	6,0	4,2
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	162,1	149,4
dont dette de loyers IFRS 16	19,5	15,0
Maturité dette financière	2,7 ans	3,2 ans
* Dont (hors dette IFRS 16) :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,8)	(1,0)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	15,4	4,6
<i>Dette Put Neoresid</i>	3,5	-
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>RCF</i>	-	-
Trésorerie active	97,5	189,5
Capacité financière	347,5	439,5

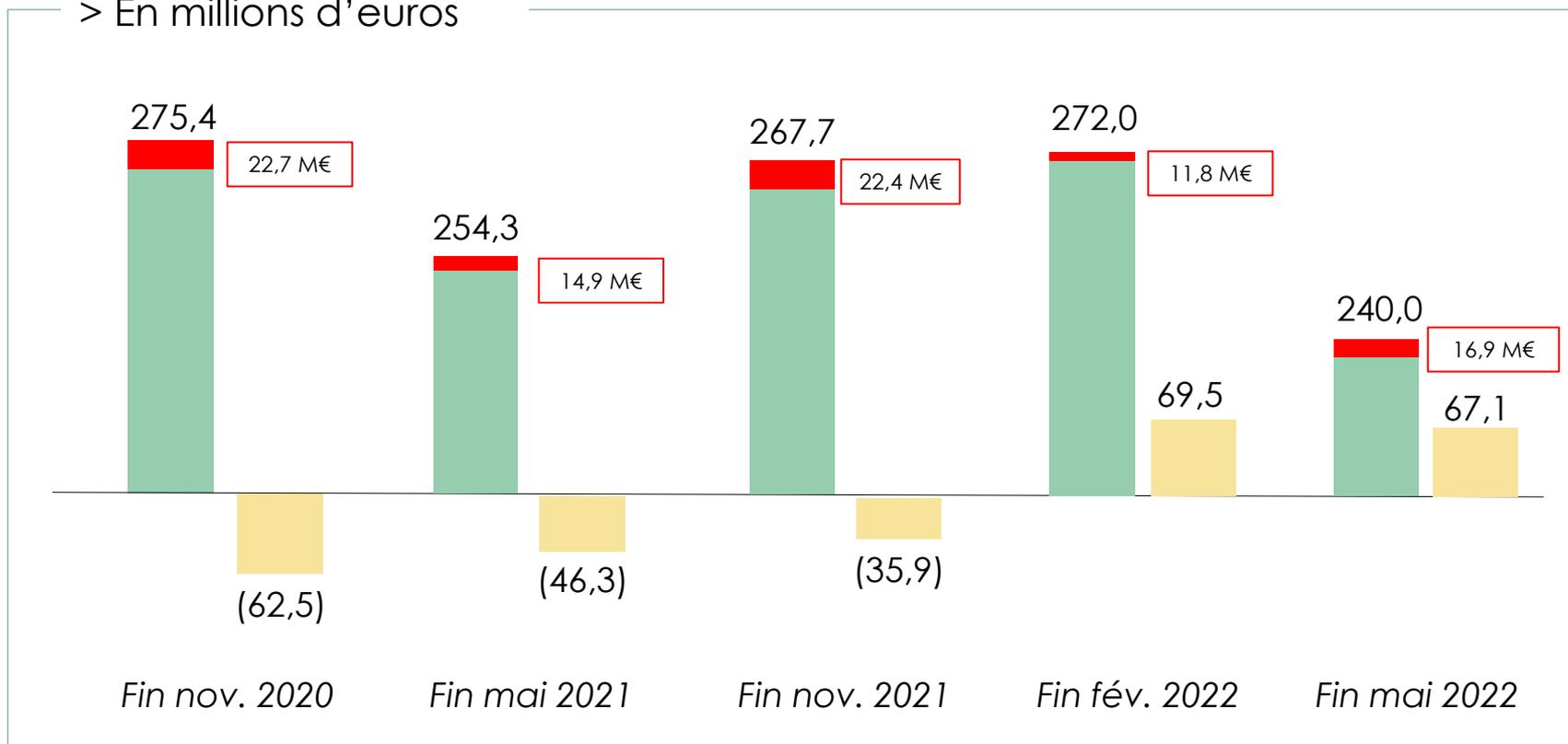
EVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE SUR 12 MOIS



* Hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE

> En millions d'euros



Fonds propres consolidés

Auto détention

Dettes financières nettes / (Trésorerie nette)
hors dette de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid



PERSPECTIVES

- Période ouverte de grands réajustements macro-économiques (inflation, taux d'intérêt, coûts de construction...)
- Historiquement, l'immobilier a toujours sur-performé en période d'inflation
- La demande à long terme de logements reste structurellement forte : puissance des tendances démographiques et sociologiques, renforcées par les choix de déplacements liés à la pandémie de Covid-19 et au développement accéléré du télé-travail
- Sur la période à venir, Kaufman & Broad sera en mesure d'adapter son offre commerciale aux nouvelles conditions de marché en s'appuyant sur son modèle économique, caractérisé notamment par des rythmes de commercialisation élevés et l'absence de stocks

- Sur l'ensemble de l'exercice 2022 et hors impact du programme de réhabilitation de la gare d'Austerlitz, le chiffre d'affaires devrait progresser d'environ 5 %.
- Le taux de Résultat opérationnel courant (MOP) ou d'EBIT devrait être supérieur à 7 %.
- Ces perspectives pourront, le cas échéant, faire l'objet de révisions sur les mois à venir en fonction de l'évolution de la situation économique et financière, mais aussi de la décision du Conseil d'Etat sur le dossier de la gare d'Austerlitz.

Certaines informations incluses dans ce document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future de Kaufman & Broad et l'environnement économique dans lequel Kaufman & Broad exerce ses activités, qui est significativement impacté par la crise sanitaire actuelle. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent document. Les résultats réels pourraient être significativement différents de ceux qui sont présentés, explicitement ou implicitement, dans ces déclarations prospectives. Les déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont soumises à des risques et incertitudes difficiles à prévoir et généralement en dehors du contrôle de Kaufman & Broad. Outre la crise sanitaire actuelle, ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés au Chapitre 4 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2021 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 31 mars 2022 sous le numéro D.22-0223, disponible sur le site de la Société (www.kaufmanbroad.fr) et celui de l'AMF (www.amffrance.org). Le présent document inclut uniquement des informations résumées et ne prétend pas être exhaustif.