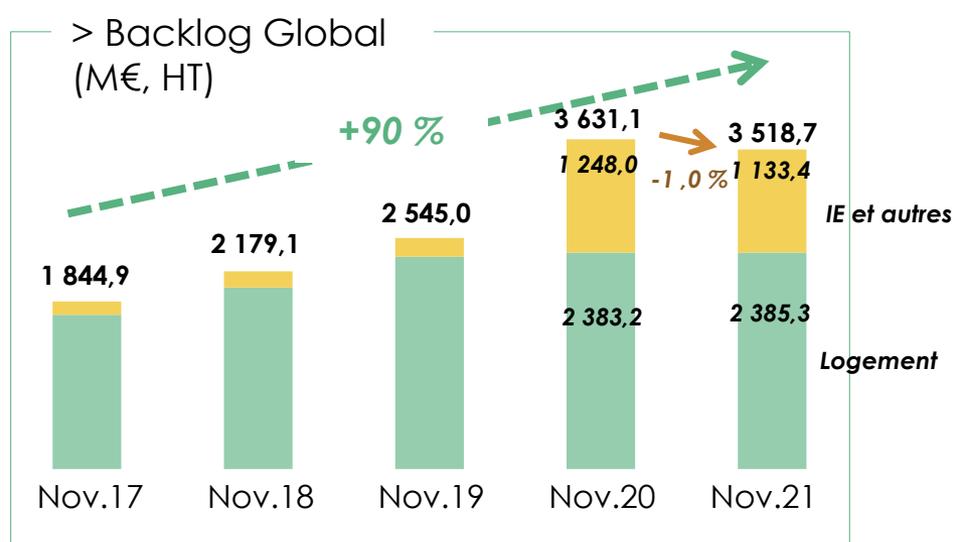
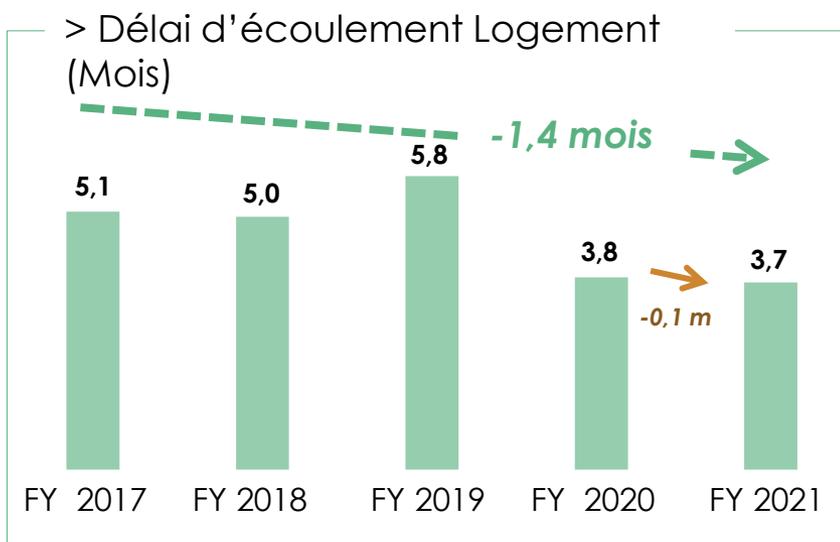
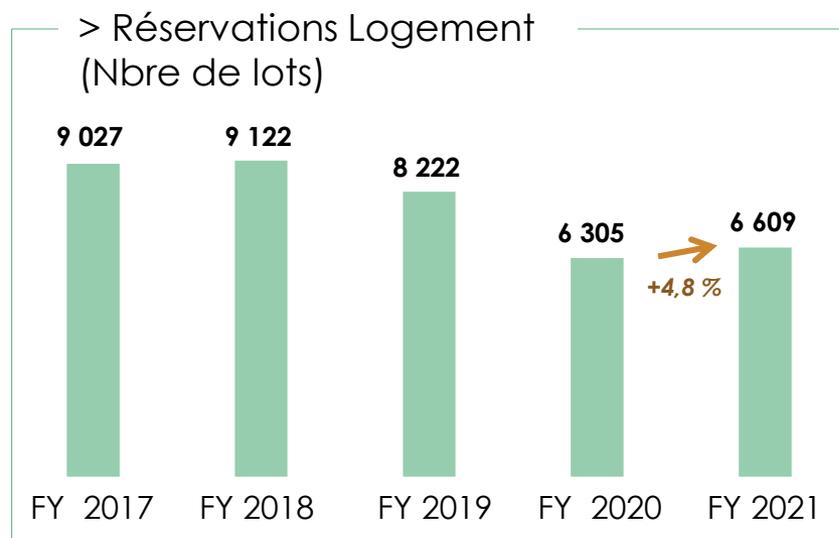
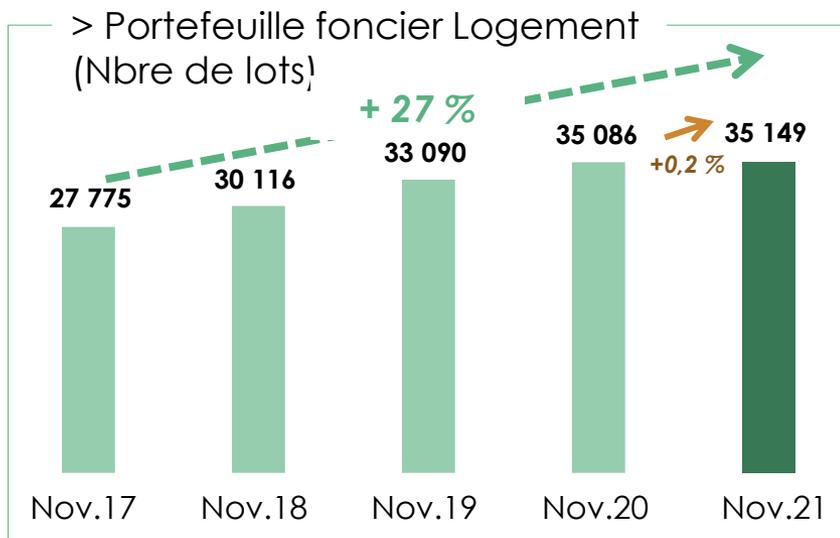


# RÉSULTATS 2021 ET PERSPECTIVES

28 janvier 2022

# SOLIDE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT AVEC UN BACKLOG GLOBAL DE 3,5 MDS€



KAUFMAN  $\Delta$  BROAD

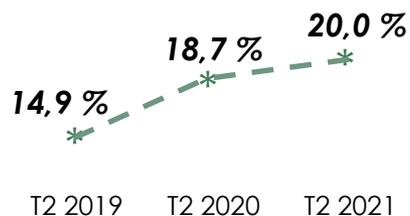
LOGEMENT



# DEMANDE DES PARTICULIERS SOUTENUE PAR DES ÉLÉMENTS FAVORABLES

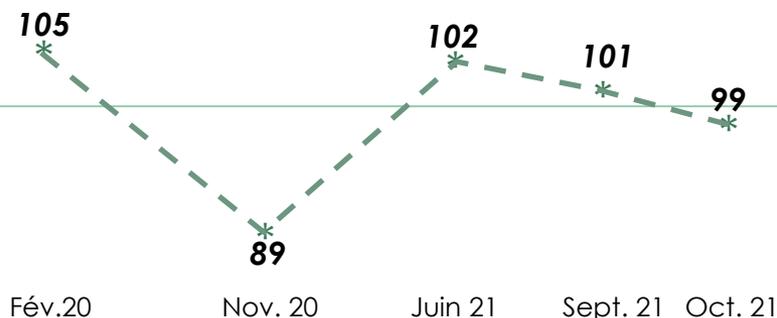
## ■ Taux d'épargne des ménages

Source : Banque de France



## ■ Indicateur de confiance des ménages

Source : INSEE



## ■ Marché du crédit à l'habitat

Source : Observatoire du Logement / CSA

### ■ Montant de production de crédits

(Déc 2020 à Nov. 2021 vs Déc. 2019 à Nov. 2020)

**+4,8 %**

**2021 : 273 Mds€  
+ haut sur 4 ans**

### ■ Nombre de prêts bancaires accordés

**+4,9 %**

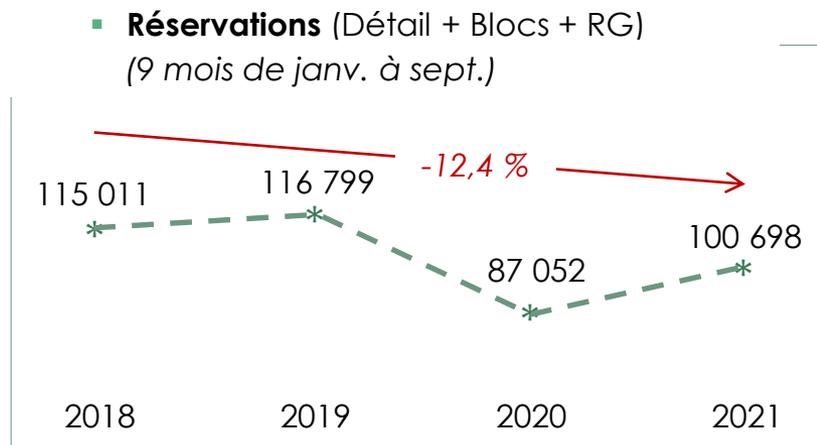
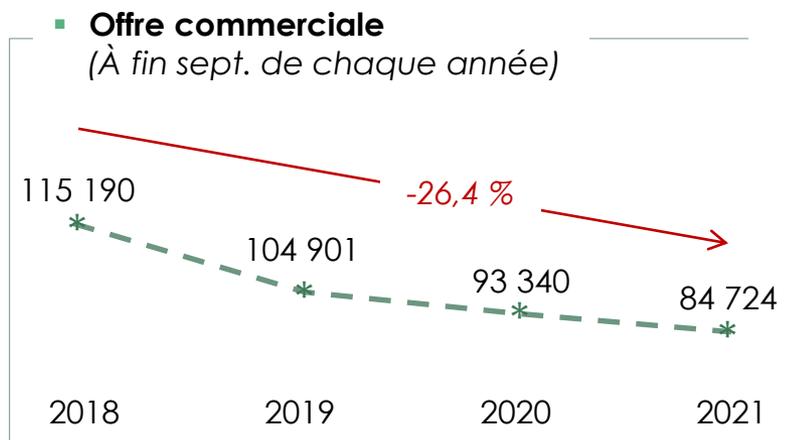
**2021 : record de  
1,2 million de transactions**

## ■ Taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers

Source : Observatoire du Logement / CSA



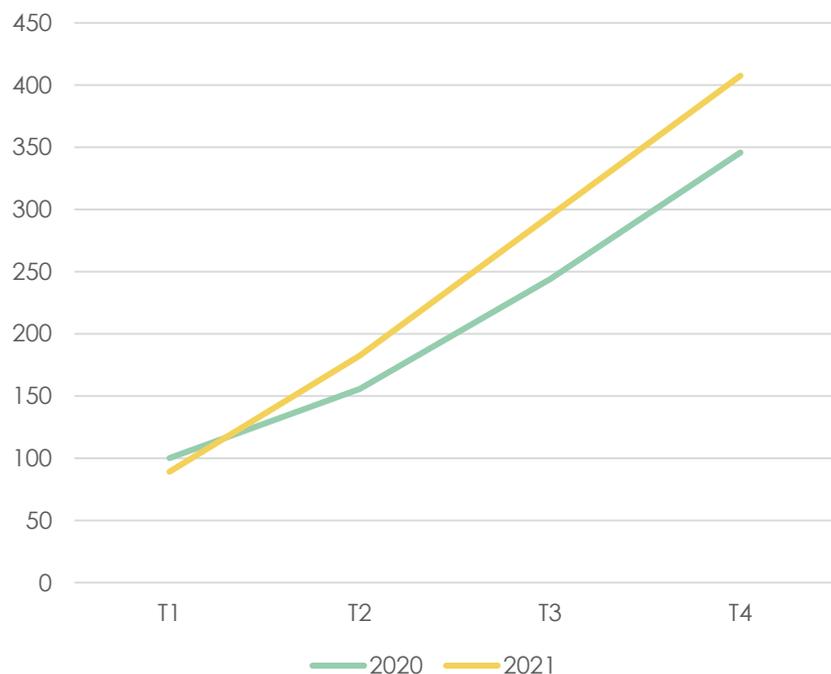
# DONNÉES SUR LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN FRANCE (SOURCE FPI, SAUF AUTREMENT PRÉCISÉ)



# EVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENUS (KBSA VS MARCHÉ)

> Nombre de permis de construire obtenus – 2020 à 2021  
(Total logements hors individuels purs, base 100 T1. 2020)

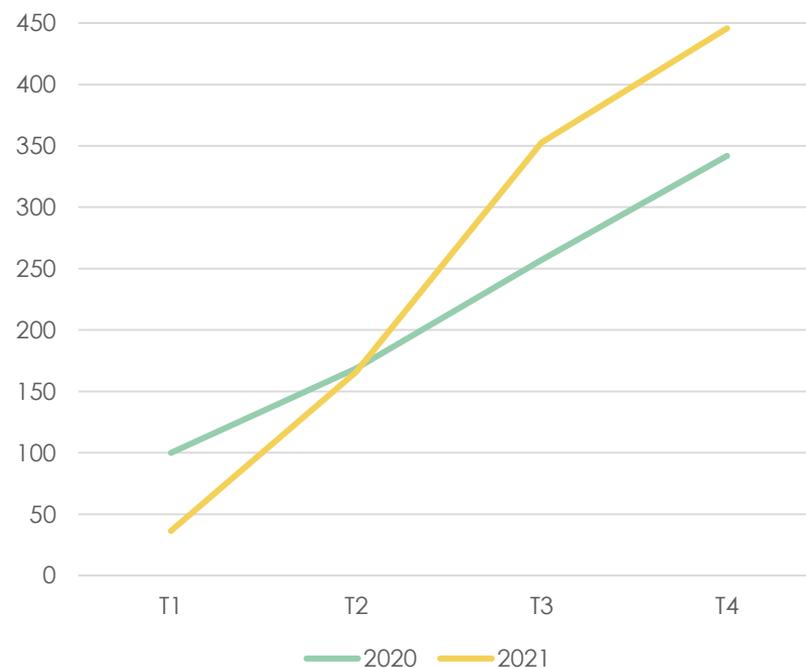
## Marché



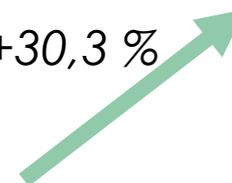
+17,9 %



## Kaufman & Broad

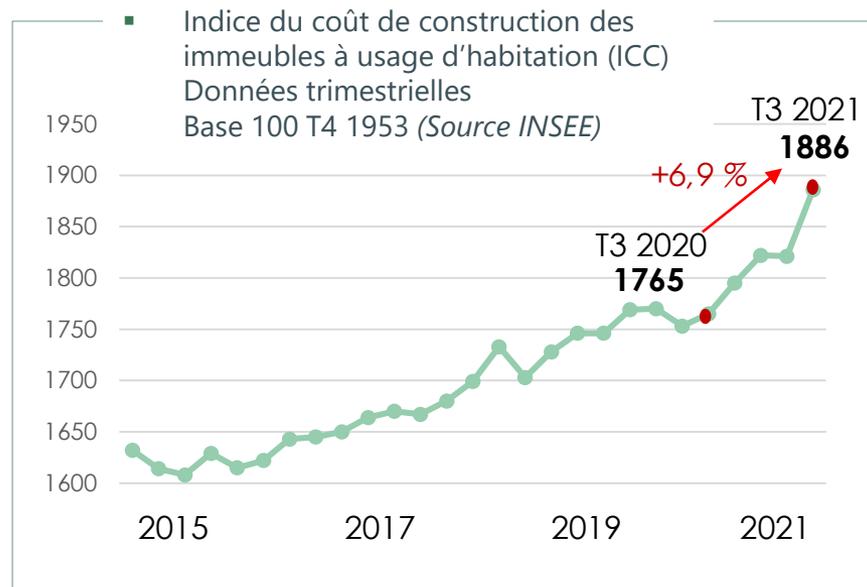


+30,3 %



Progression cumul  
2020 vs 2021 (nov.)

# COÛTS DE CONSTRUCTION : POURSUITE EN 2021 DE LA PRESSION CONSTATÉE SUR LES MATIÈRES PREMIÈRES



Evolution des prix sur 12 mois  
(janv. 2022 vs Janv. 2021)

**X2,7**

Acier

**X1,3**

Bois de charpente

**Stable +**

Béton

# COÛTS DE CONSTRUCTION : CAPACITÉ D'ABSORPTION PAR LA HAUSSE DES PRIX DE VENTE SUR LA PÉRIODE 2016 - 2021

- Sur la période 2016 – 2021, Kaufman & Broad a pu compenser en grande partie la hausse des coûts (foncier + travaux) par une hausse maîtrisée des prix de vente
- Le tassement de la Marge Brute Logement a ainsi été limité à 1,1 point (de 18,8 % en 2016 à 17,7 % en 2021)\*

Coût foncier  
(HT lié au foncier) / m<sup>2</sup> SDP  
à l'acquisition  
(Base 100 en 2016)

+4,9 % / an

Coût travaux  
(hors VRD & Honoraires, yc aléas et  
surcoût) / m<sup>2</sup> Shab à l'acquisition  
(Base 100 en 2016)

+3,2 % / an

Prix de vente  
(HT/m<sup>2</sup>) SHAB à l'acquisition  
(Base 100 en 2016)

+3,2 % / an

\* Le tassement de la marge brute s'explique principalement par l'évolution du Mix-Produits, la marge opérationnelle logement restant quasiment stable.

## ■ 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

## ■ Principes :

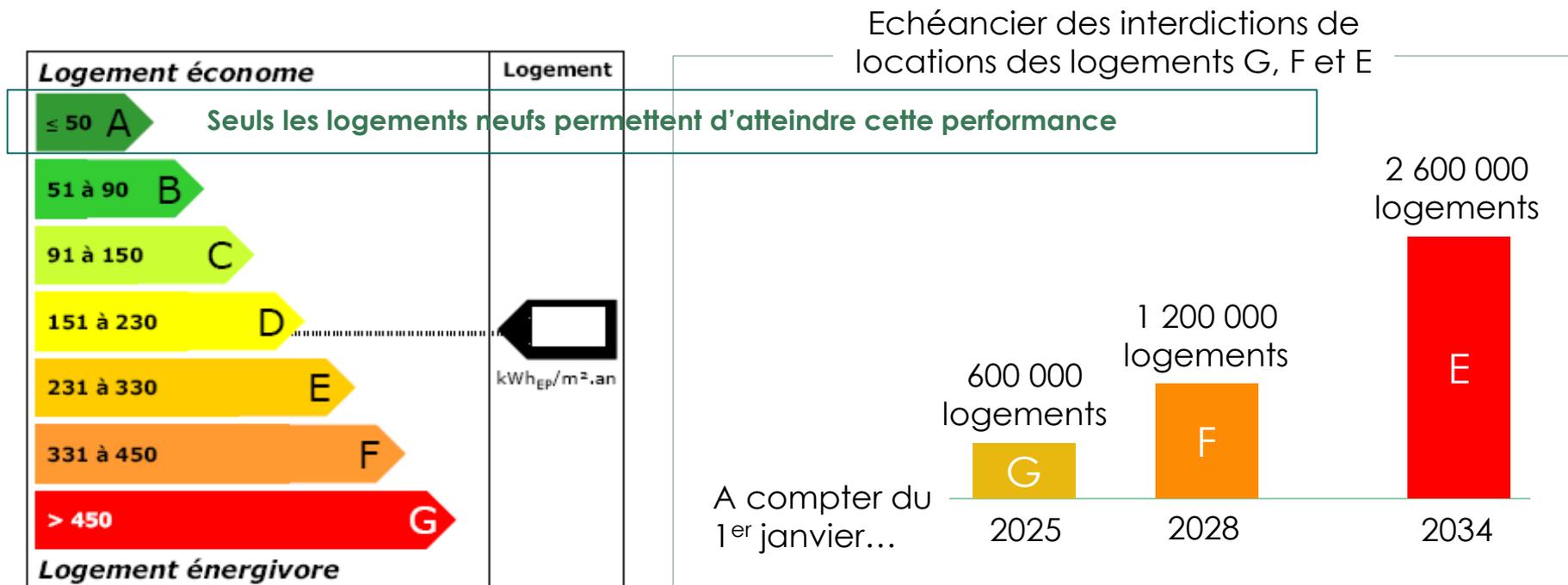
- Mise en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, de la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable,
- Définition d'une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050,
- deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français.

## ■ Parmi les mesures arrêtées :

- éradication progressive des "passoires thermiques",
- interdiction de construire de nouveaux centres commerciaux entraînant une artificialisation des sols,
- couverture de 30% du territoire par des aires protégées.

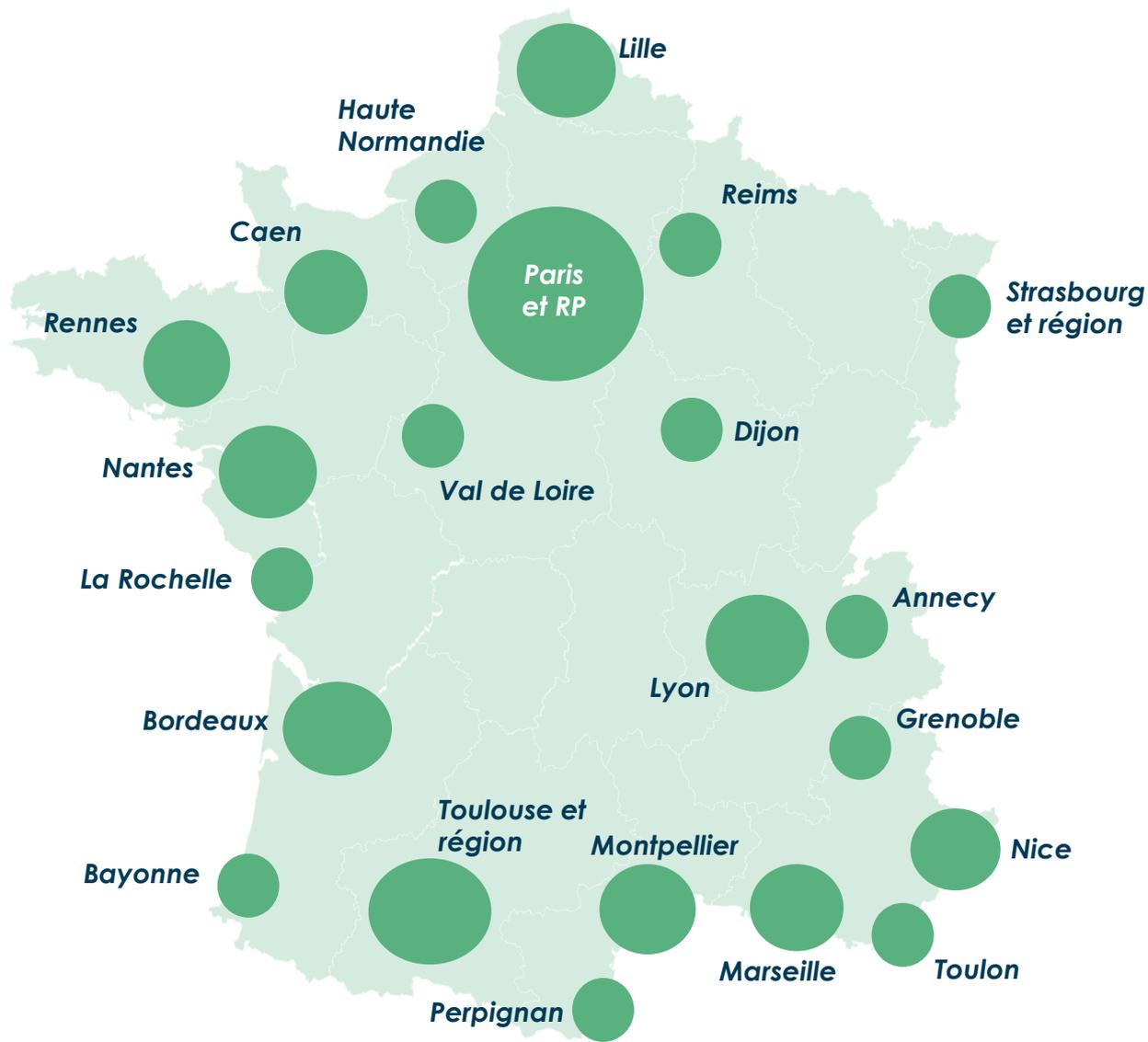
# LOI « CLIMAT ET RÉILIENCE » : ÉRADICATION PROGRESSIVE DES « PASSOIRES THERMIQUES »

- Interdiction de locations des logements classés G, F et E

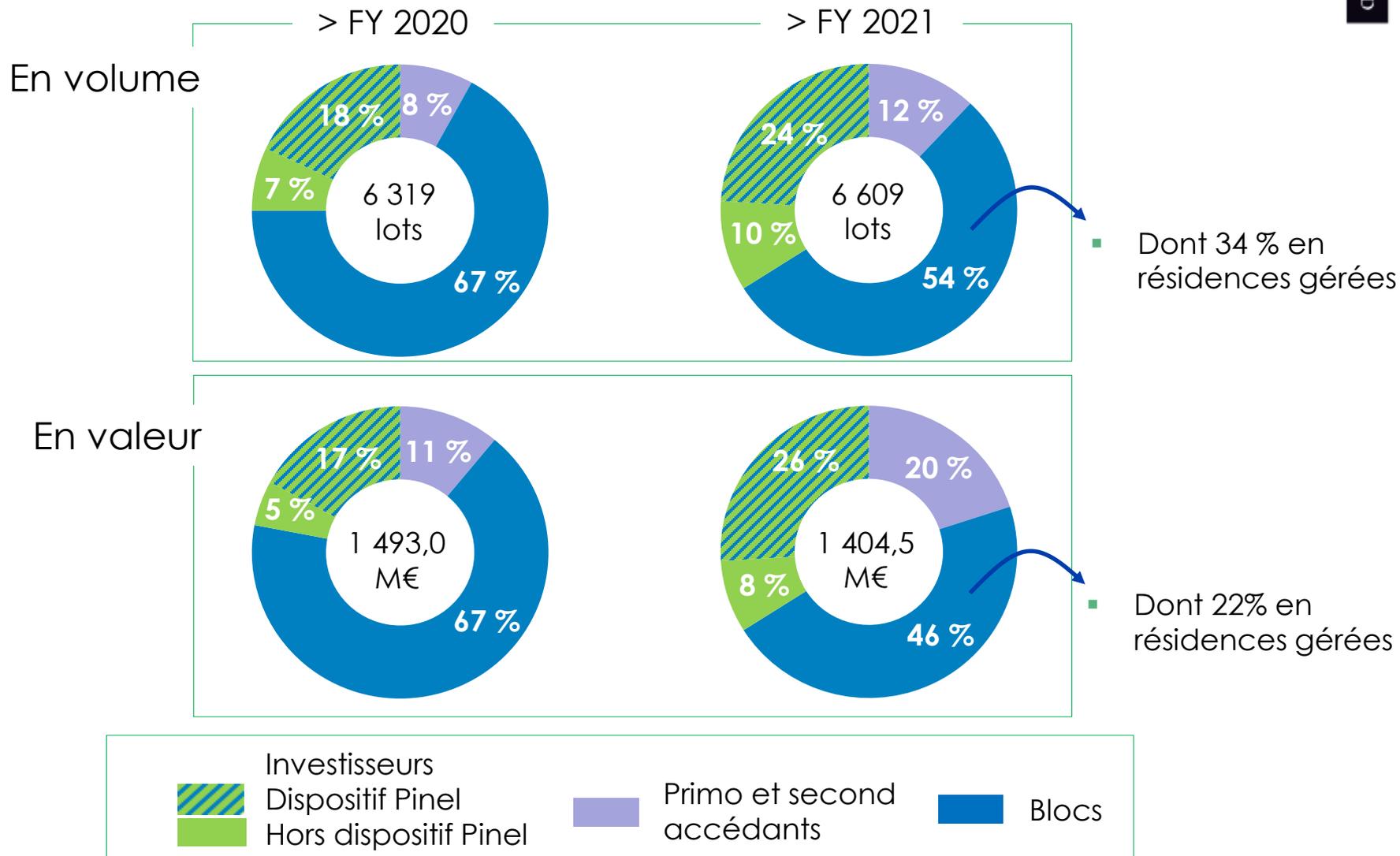


- Dès 2022 :
  - audit énergétique obligatoire pour les logements de classe F ou G mis en vente
  - en métropole : gel des loyers des logements classés F et G

# 2022 : 146 PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN COURS DE COMMERCIALISATION

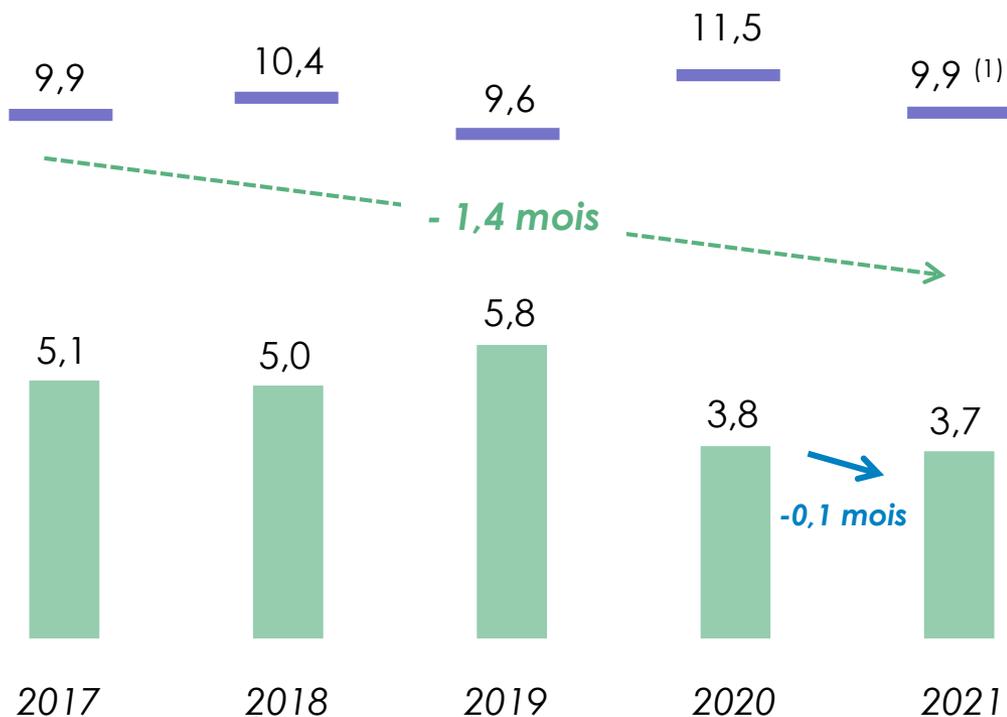


# RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA CLIENTÈLE



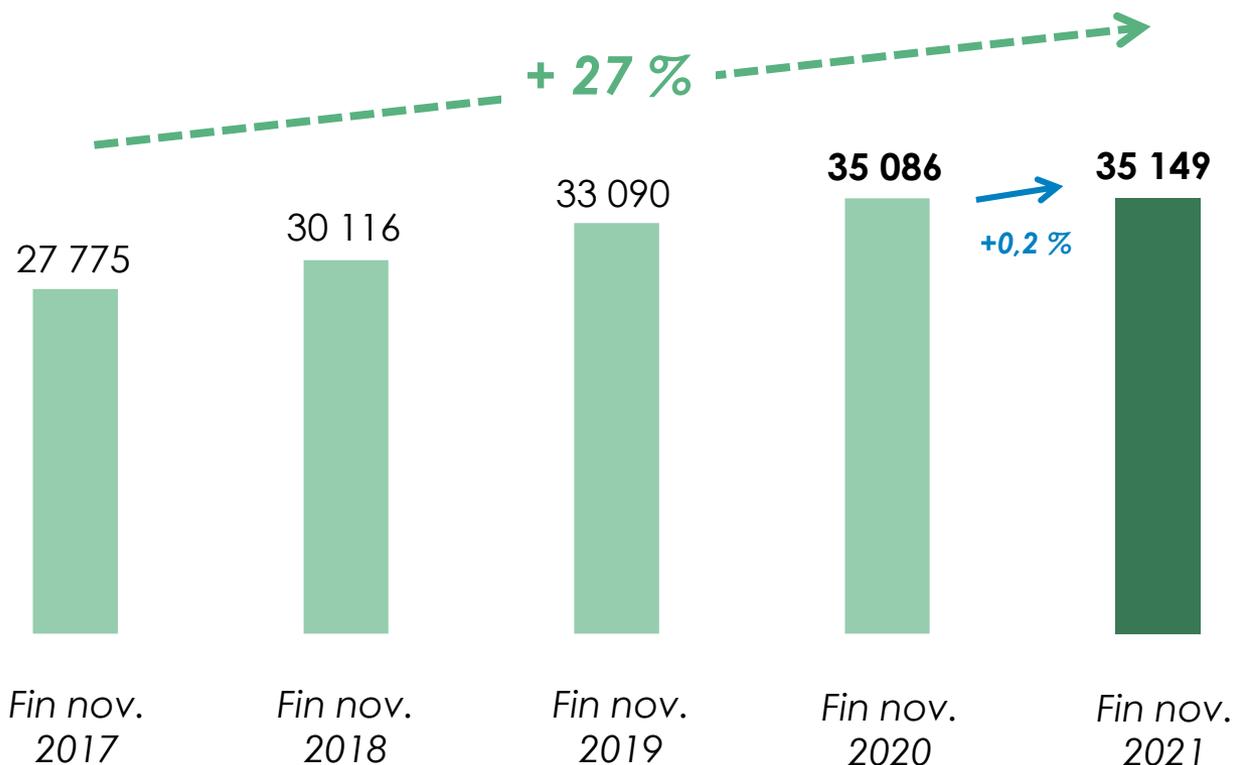
## > Délais d'écoulement\* – en mois

— Moyenne du marché (Source ECLN)  
 ■ Kaufman & Broad



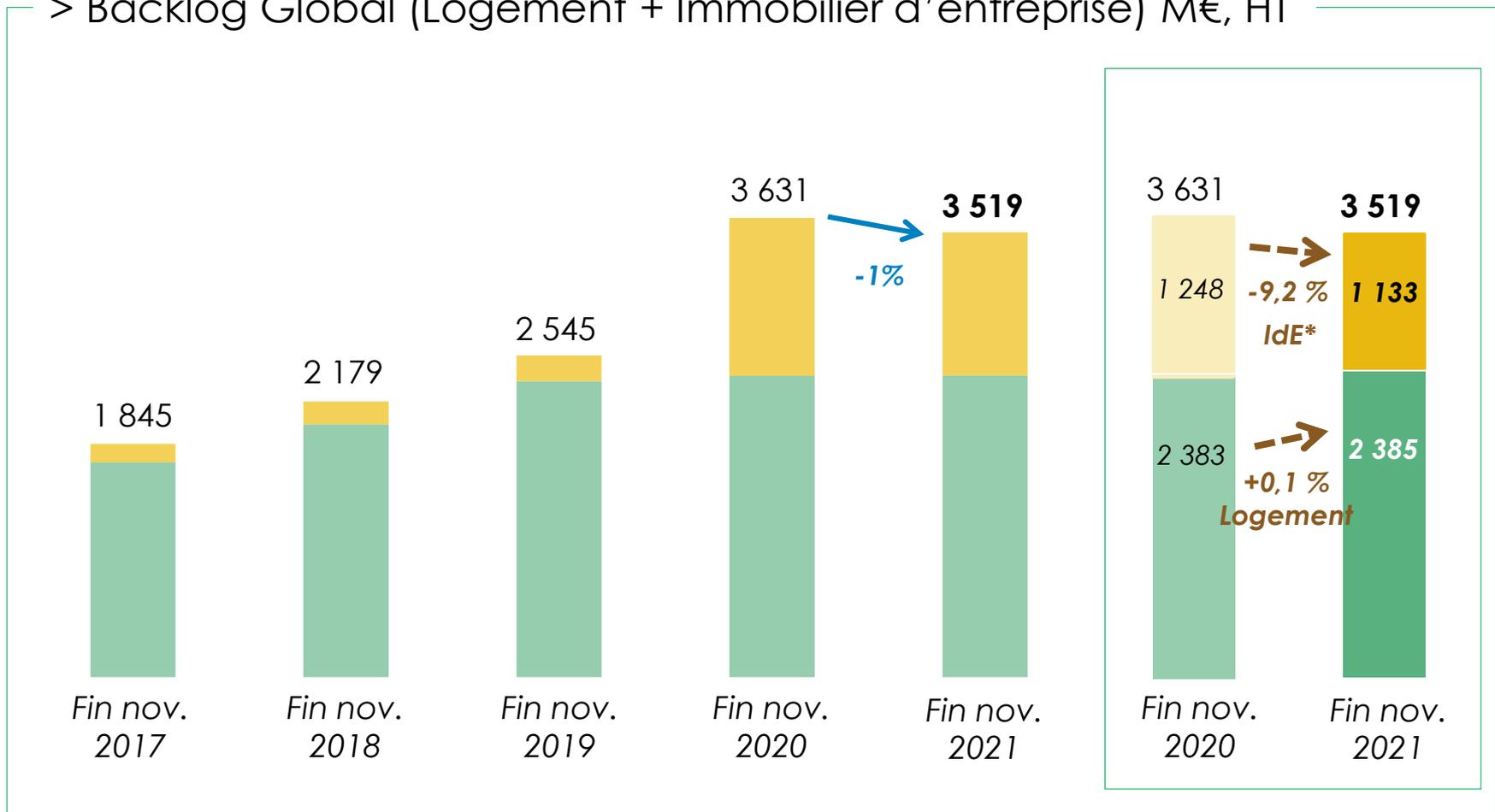
\* Offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période  
 (1) Données ECLN disponibles à fin septembre 2021 + calculé sur 9 mois

## > Portefeuille foncier Logement - Nombre de lots



Réserve foncière de Kaufman & Broad  
à fin nov. 2021 : 95% (en lots) en zones tendues

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



\*Immobilier d'entreprise et autres

POURSUITE DES DÉVELOPPEMENTS SUR LES AXES STRATÉGIQUES



## ▪ Demande soutenue, alimentée par de puissantes dynamiques :

- Tendances démographiques,
- Evolutions sociologiques,
- Impératif de la transition énergétique

## ▪ Offre contrainte par les nouveaux paramètres du secteur de l'immobilier en France :

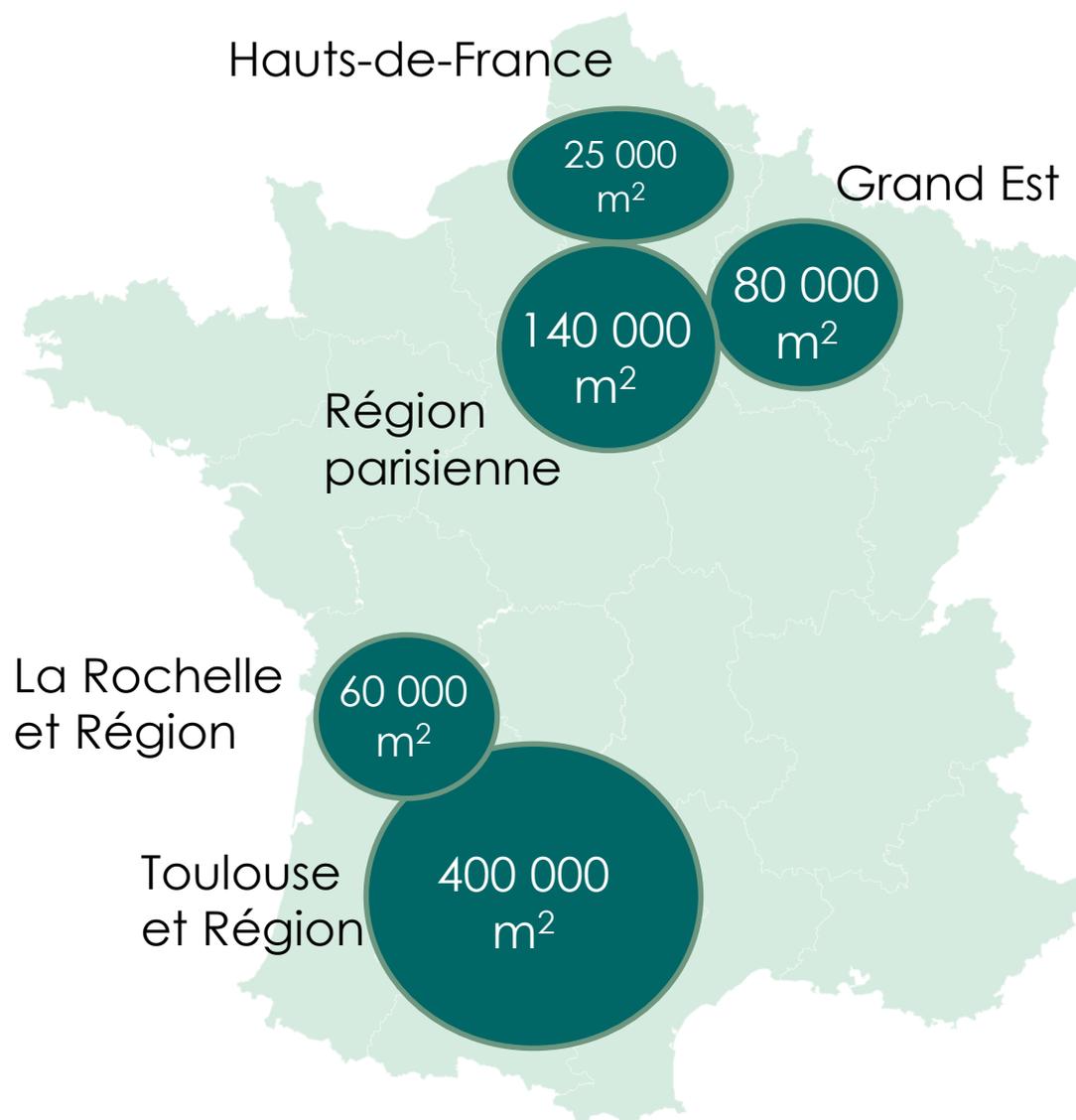
- Difficulté à construire en zones denses,
- Refus croissant de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain,
- Tous éléments conduisant à une lenteur probablement structurelle dans l'obtention de permis de construire

- 
- Aménagement (friches industrielles et tertiaires)
  - Développement d'un portefeuille de résidences gérées seniors et étudiants en tant que développeur-investisseur-exploitant
  - Intégration d'une démarche RSE à tous les projets



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

# UN RÉSERVOIR À L'ÉTUDE DE ~700 000 M<sup>2</sup> SUR LE MOYEN TERME



Projets	Avant réhabilitation	➔	Après réhabilitation
<b>Projets friches en France</b>	Près de 700 000 m <sup>2</sup> prévus en réhabilitation		
<i>Dont:</i>			
<b>Reims</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'arbres 3</li> <li>▪ Sol végétalisé 8 755 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Surface à désimperméabiliser 14 904 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔</li> <li>➔</li> <li>➔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 700</li> <li>12 396 m<sup>2</sup></li> <li>Sols dépollués</li> </ul>
<i>Dont:</i>			
<b>A7A8 Austerlitz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'arbres 70</li> <li>▪ Désimperméabilisation de 14 000 m<sup>2</sup> de surfaces (passage du coefficient de ruissellement de 0,94 à 0,86), Sols dépollués</li> </ul>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>200</li> <li>Sols dépollués</li> </ul>
<i>Dont:</i>			
<b>Projet en Ile-de-France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 29 ha de serres désaffectées et entrepôt de bus</li> </ul>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parc d'1,3 ha et vergers fruitiers de plus de 10 ha</li> </ul>
<i>Dont:</i>			
<b>Nieppe (Hauts-de-France)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 ha de friches industrielles polluées</li> </ul>	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 300 logements</li> <li>▪ Espaces publics paysagers de 3,6 ha</li> </ul>

# PROJET NIEPPE (HAUTS-DE-FRANCE)

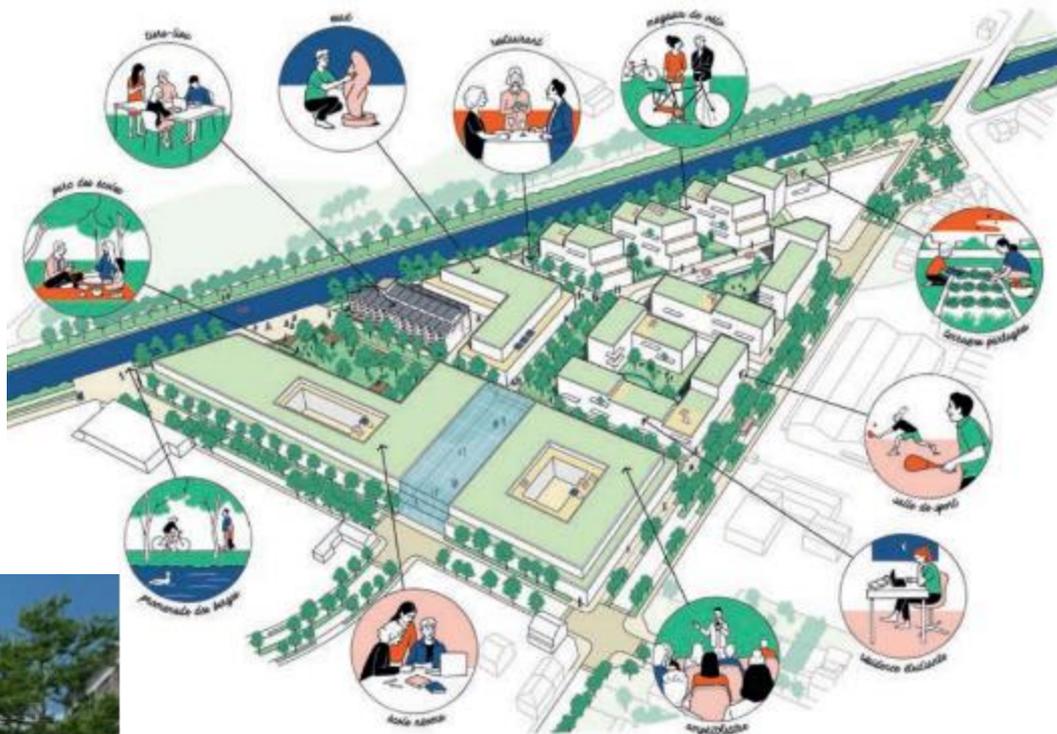
- **Projet :**
  - 300 logements
  - Espaces publics paysagers de 3,6 ha



- Aujourd'hui : 8 ha de friches industrielles polluées

# PROJET REIMS : TERRAIN DES MAGASINS GÉNÉRAUX

- Reconversion des alentours du Port Colbert en quartier innovant, mixte et durable favorisant la mixité intergénérationnelle
- Le quartier répond aux exigences du label ECOQUARTIER et de la certification EFFINATURE
- Un protocole a été signé avec Néoma Business School pour la vente d'un terrain de 18 000 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation de leur nouveau campus rémois de 35 000 m<sup>2</sup>



<b>Enseignement supérieur</b>	<b>35 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Activités tertiaires</b>	<b>4 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Logements</b>	<b>40 000 m<sup>2</sup></b>

<b>LOGEMENTS</b>	<b>400 logts</b>
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>	<b>370 logts</b>
<i>Dont étudiants</i>	<i>250 logts</i>
<i>Dont sénior</i>	<i>120 logts</i>

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



# CAPITALISER SUR L'INTÉRÊT MARQUÉ DES INVESTISSEURS DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

- Kaufman & Broad a identifié en 2019 un intérêt marqué des investisseurs pour l'investissement dans l'immobilier résidentiel sur des portefeuilles de type alternatif
- La crise sanitaire a démontré la résilience de l'investissement résidentiel locatif (très peu d'impayés sur les loyers)
- Conditions pour attirer cette nouvelle catégorie d'investisseurs :
  - Des portefeuilles suffisamment conséquents en volume
  - Dans la mesure du possible, un historique de revenus locatifs
  - Des occupants dont la solvabilité est avérée



- Le profil et la dynamique constatée de croissance des populations de séniors et d'étudiants valide les pré-requis
- Equipement insuffisant en résidences gérées pour satisfaire les besoins actuels et futurs
- Facilité à construire un historique d'exploitation, donc de revenus
- Les investisseurs institutionnels sont d'autant plus intéressés lorsque les résidences gérées sont structurées en portefeuilles proposant des rendements réguliers de 4 à 5 % avant effet de levier avec un risque en capital faible sur 10 à 20 ans

# UN MODÈLE INTÉGRÉ ET UNIQUE DE PROMOTEUR / INVESTISSEUR / EXPLOITANT

- Objectif : structurer des portefeuilles de résidences gérées séniors 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

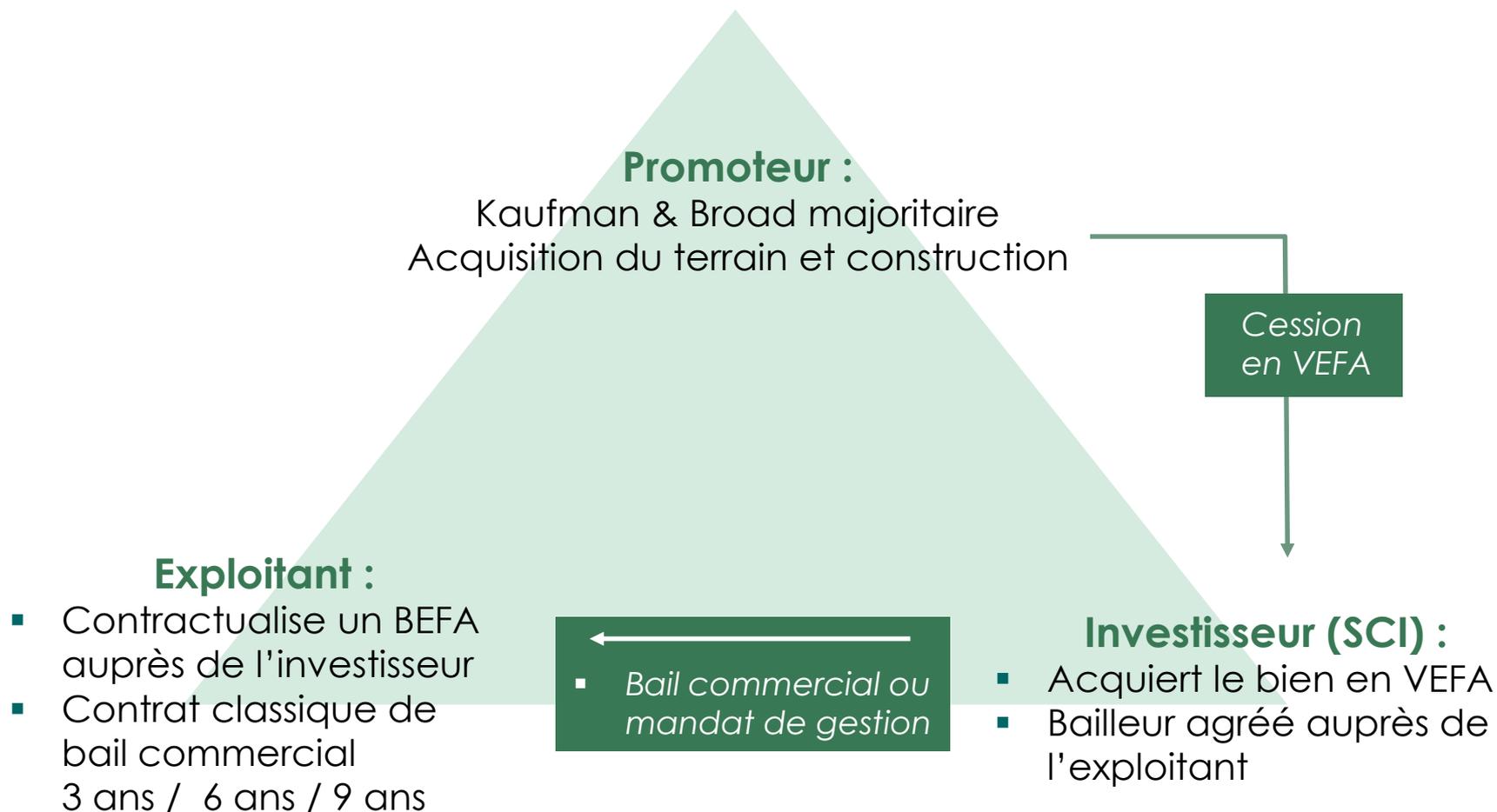
- Résidences séniors :
  - Exploitation par Cosy Diem, co-entreprise avec Sérénis
  - Investissement : co-entreprise entre Kaufman & Broad et la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts)
- Résidences étudiants :
  - Exploitation par Neoresid, gestionnaire de 13 résidences et détenu à 60% par Kaufman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



- Une dynamique très favorable :
  - > 60ans : + 5 M d'ici à 2030, + 7 M d'ici à 2040 (INSEE)
  - > 75 ans : + 3,2 M d'ici à 2035 (INSEE)
  - La majorité des personnes âgées vieillissent dans de bonnes conditions d'autonomie. Seuls 8% des plus de 60 ans sont dépendants et 1 personne de plus de 85 ans sur 5 (20%). L'âge moyen de perte d'autonomie est de 83 ans (*Ministère des solidarités et de la santé*)
- Objectif : constituer d'ici à 5 ans un portefeuille d'une dizaine de projets gérés par Cosy Diem
- A ce jour, 9 résidences pour seniors sont en construction, en développement ou à l'étude
  - 4 projets sont en cours de construction ou validés, représentant 426 logements et un investissement total de 68 M€.
  - 5 projets sont en cours de montage ou à l'étude, représentant 513 logements et un investissement total de 86 M€.
- Investissement en capital de Kaufman & Broad de ~39 M€

# PHOTOS DE RÉSIDENCES SÉNIORS

Gujan Mestras



Besançon

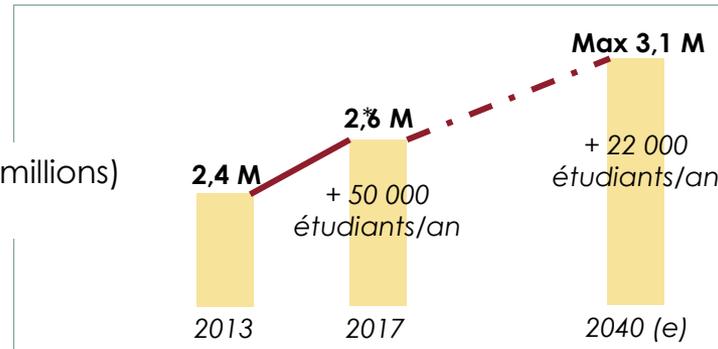


Franconville



- Une dynamique favorable

Population étudiante (en millions)  
INSEE



- Objectif : constituer d'ici à 5 ans un portefeuille de six projets gérés par Neoresid
- A ce jour, 6 résidences pour étudiants sont en construction, en développement ou à l'étude

- 2 projets sont en cours de construction ou validés, représentant 285 logements et un investissement total de 20 M€.

- 4 projets sont en cours de montage ou à l'étude, représentant 999 logements et un investissement total de 81 M€.

- Investissement en capital de Kaufman & Broad de ~ 36 M€

# NEORESID : LE NOUVEAU PARTENAIRE DE KAUFMAN & BROAD DANS LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

- Prise de participation de 60% de Kaufman & Broad dans **Neoresid**
- 13 résidences dans 11 villes, 1 400 logements
- Capacité à gérer deux modes opératoires :
  - le long séjour (bail précaire étudiant classique)
  - le court séjour (hébergement de courte durée, en moyenne d'un mois).
- Reconnu pour son engagement sociétal et sa fiabilité :
  - tous les loyers ont été honorés, malgré la crise du Covid,
  - aucun bail de résidence dénoncé



- Livraison en juin 2022
- 152 logements
- A deux pas du RER de Gagny, cette résidence offre un emplacement idéal pour desservir Paris, comme le campus universitaire Gustave Eiffel (35 000 étudiants)
- Elle est destinée à accueillir des étudiants mais aussi des jeunes actifs souhaitant privilégier le co-living et le partage d'espaces communs
- Neoresid proposera des espaces communs de co-working, une salle de sport, des espaces de convivialité et de restauration rapide.



- Début des travaux : 2022
- Livraison prévue en 2023
- 220 lits pour 200 logements
- 5 035 m<sup>2</sup> SDP, près de 300 m<sup>2</sup> d'espaces communs
- Longs et courts séjours
- Nombreux espaces de convivialité et espaces de services
- Espaces d'usage :
  - salle de travail (co-working, suivi de MOOC, travail de groupe),
  - espace de confidentialité,
  - salle de fitness
  - jardin partagé



- Résidence située au cœur d'Amiens et à deux pas du nouveau campus universitaire de La Citadelle
- 131 logements de type studios, atypiques
- Plus de 30 logements de cette résidence ont été reconditionnés en court séjour.
- Services supplémentaires offerts par Neoresid :
  - Salles de sport, salles de co-living/convivialité, espaces détente, salles de travail, laveries
  - Réseau social propre à chaque résidence
  - Location vélo électriques/ voitures électriques : partenariats en cours
  - Etudiants en difficulté : distribution de paniers repas
  - Partenariats primeurs et commerçants
  - Services hôteliers (services de linge, de nettoyage et de restauration)



# 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

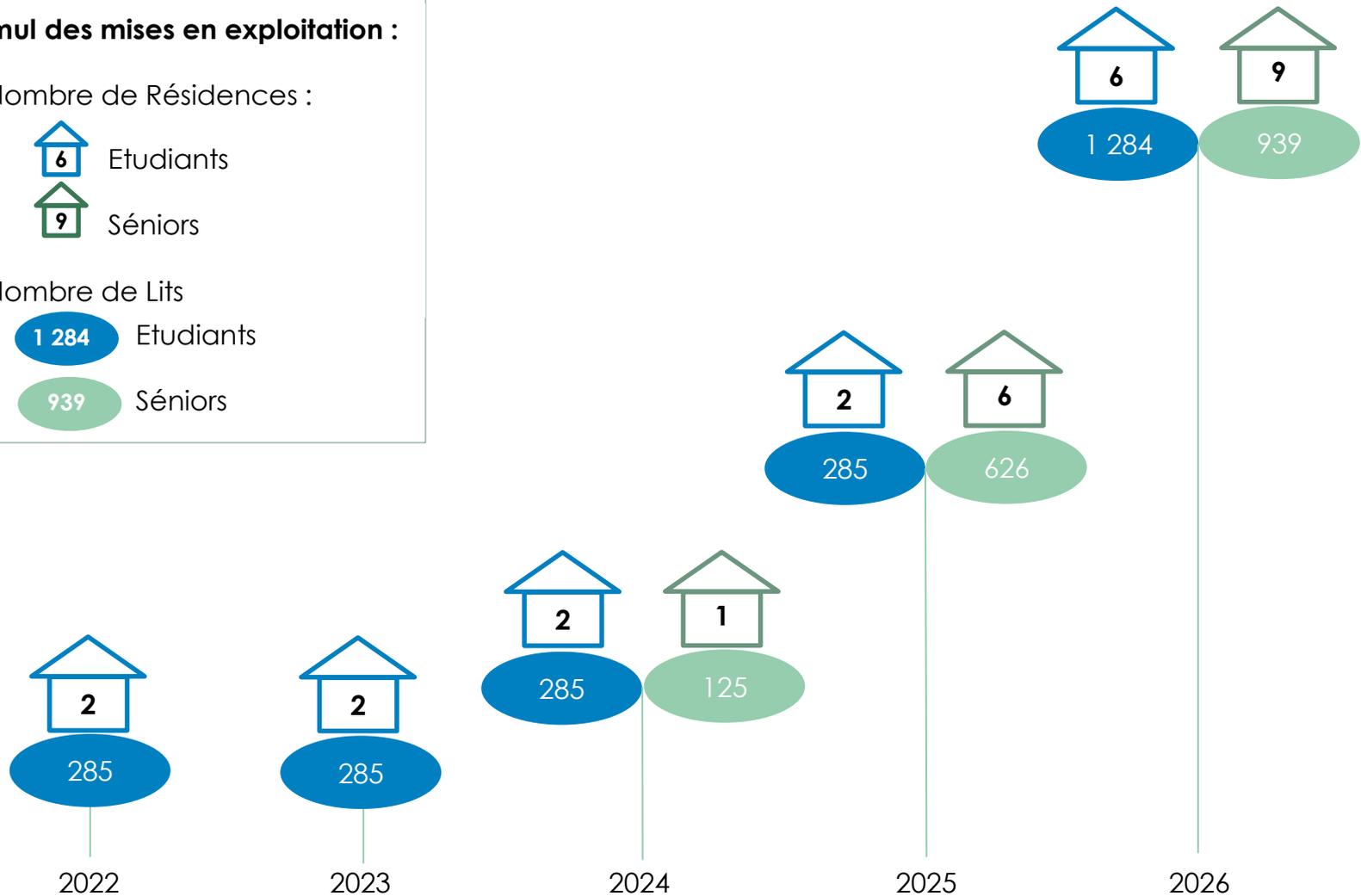
### ■ Nombre de Lits

1 284

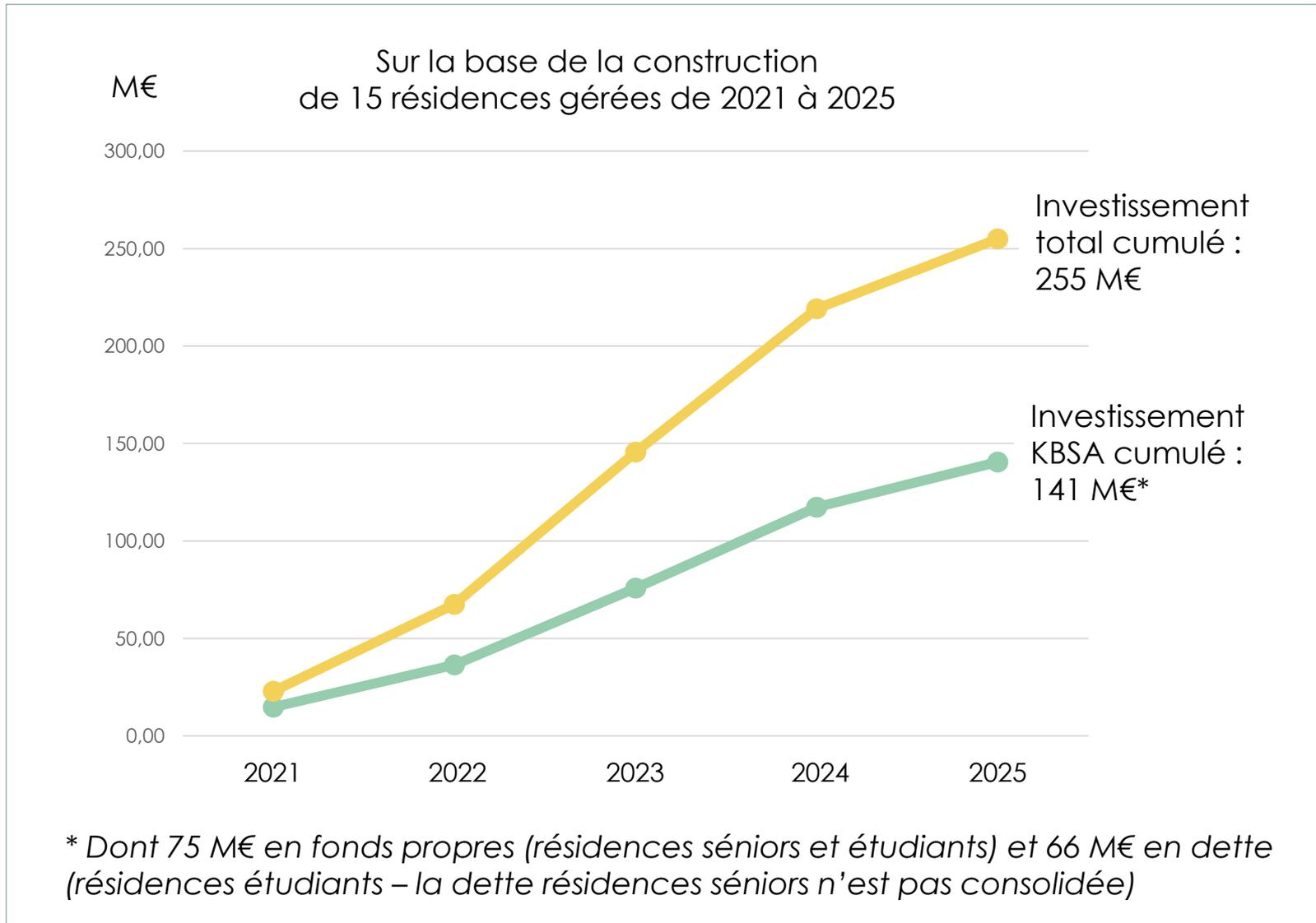
Etudiants

939

Séniors



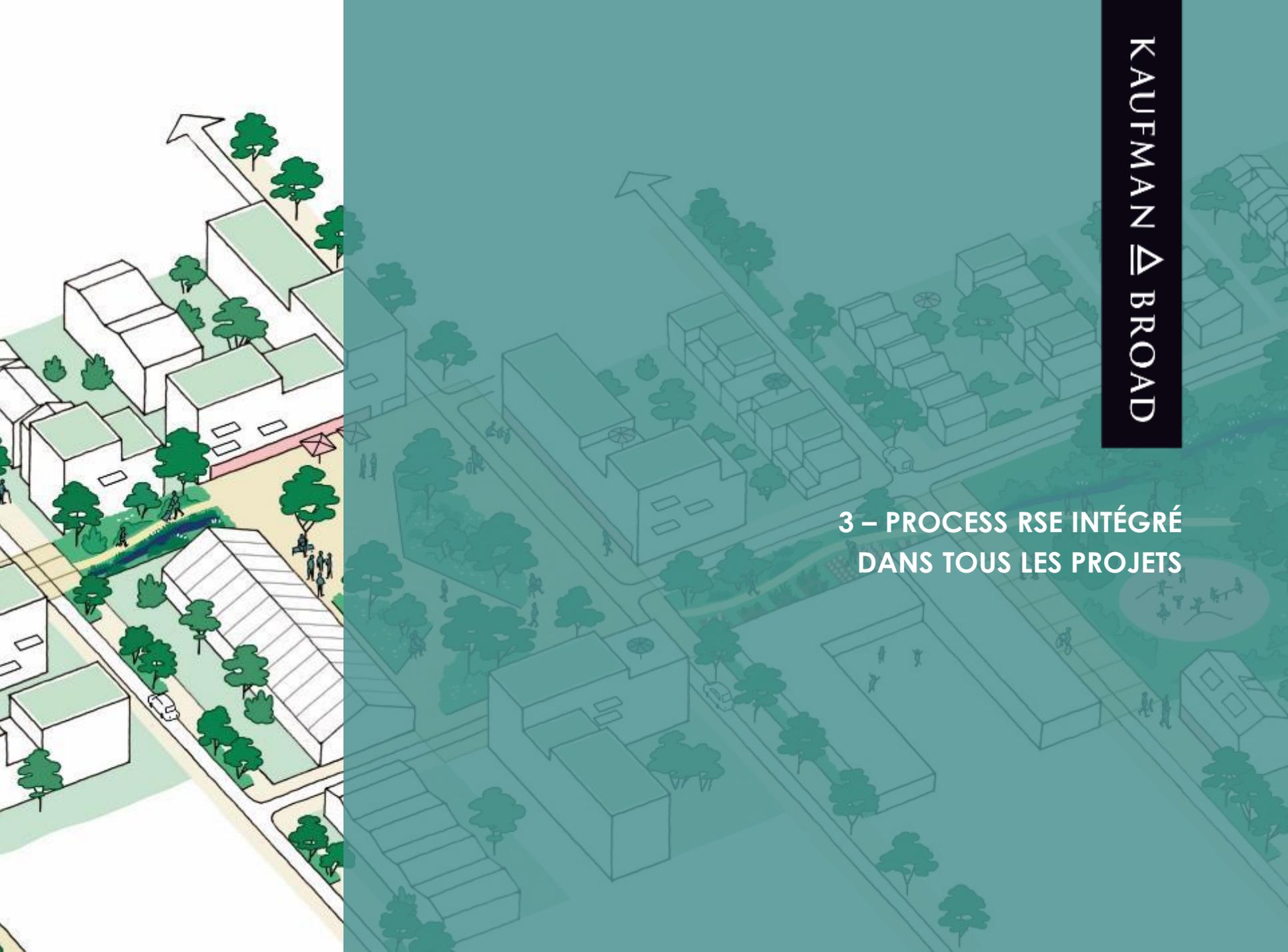
# UN INVESTISSEMENT MAÎTRISÉ ET MESURÉ POUR KAUFMAN & BROAD



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

- Le portefeuille de résidences étudiants (1.284 chambres) en développement représente un investissement total de l'ordre de 100 M€ et devrait générer un flux de revenu annuel d'environ 8 M€ à l'horizon 2026
- A titre d'exemple de valorisation, une transaction récente (Quares Student Housing / Xior) portant sur un portefeuille d'environ 1,100 lits en Belgique, sur le modèle de propriétaire / exploitant, a été de 155,8 M€ pour un flux de revenu annuel d'environ 6,4 M€.

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 CO<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construit et livré pour les logements et les bureaux d'ici 2030 par rapport à l'année de référence 2019,
- Kaufman & Broad a soumis cet engagement et son bilan carbone auprès du SBTi (Science Based Targets initiative ; Evaluation de la méthodologie en cours).

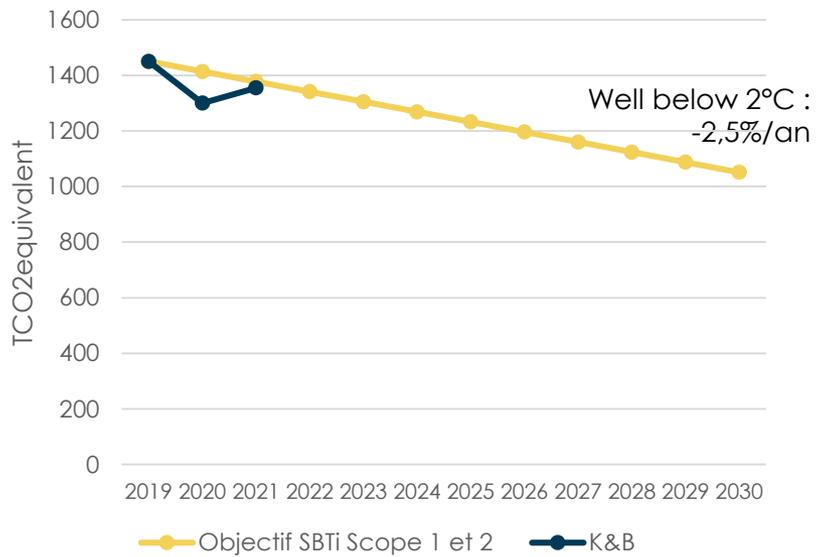
**\* Rappel définitions :**

- 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)

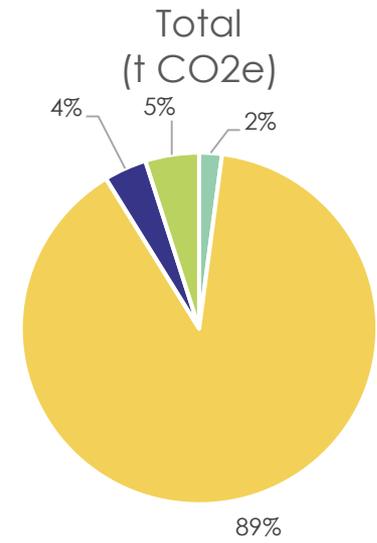
# SUIVI ET RÉDUCTION DE L'IMPACT CARBONE : SCOPE 1 ET 2

## Evolution des émissions carbonées des Scope 1 & 2 entre 2019 et 2021

Source : Bilan Carbone K&B MàJ 12/2021



## Répartition des émissions carbonées des Scope 1 & 2 en 2021



- Emissions directes des sources fixes de combustion
- Emissions directes des sources mobiles de combustion
- Emissions directes fugitives
- Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité

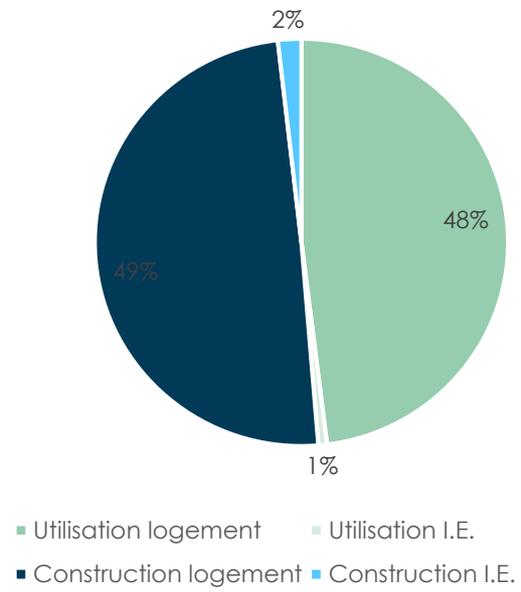
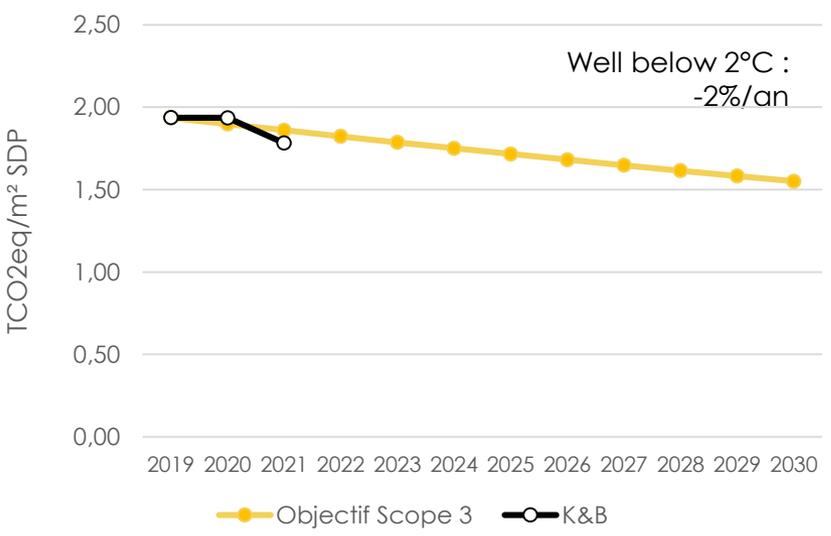
- Actions :**
- Accord de télétravail,
  - Pack Mobilité durable K&B,
  - Expérimentation véhicule fonction électrique.

## Evolution des émissions carbonées par m<sup>2</sup> SDP livré du Scope 3 entre 2019 et 2021 (hors logistique)

## Répartition des émissions carbonées du Scope 3 en 2021

Source : Bilan Carbone K&B MàJ 12/2021

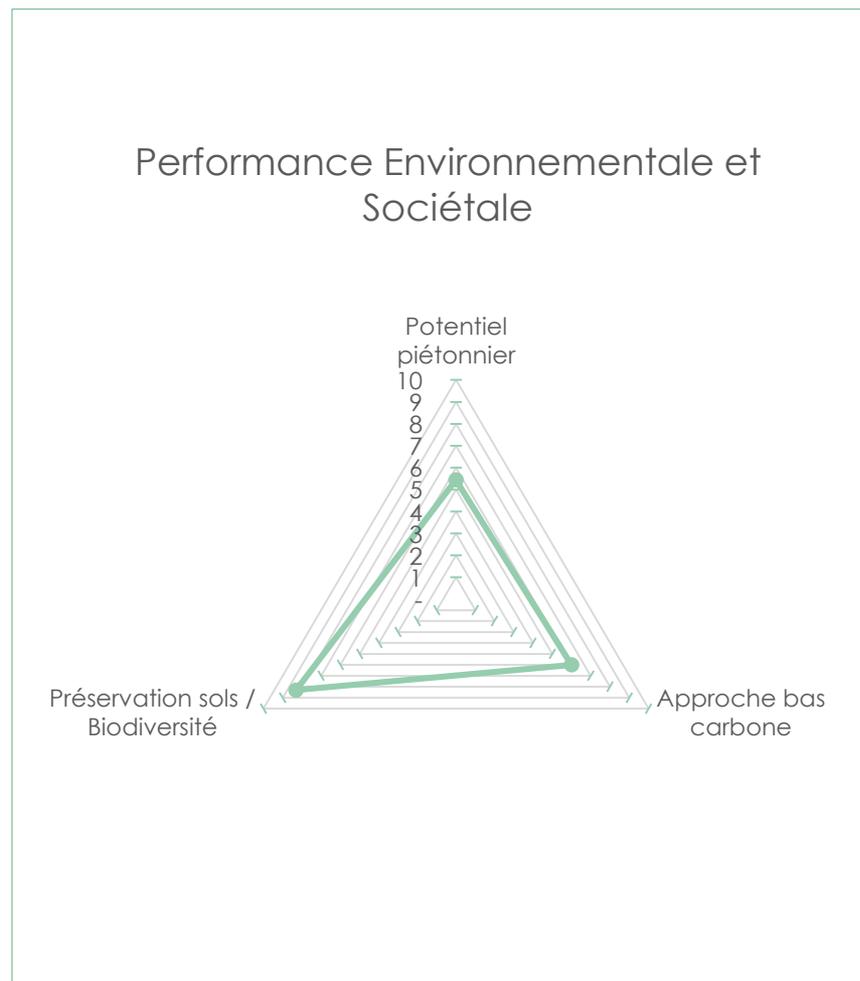
### Objectif Scope 3



### Commentaires :

- Intégration de la RE2020 et de conception bas carbone,
- Amélioration progressive des données environnementales des composants de nos immeubles.

- **Outil K&B Comités** : Evaluation RSE sur 100% de notre production
- Evaluation en phase amont (conception) et suivi des indicateurs au cours de la vie du projet :
  - **Potentiel piétonnier / Cyclabilité** : Proximité des principaux services et commerces
  - **Approche bas carbone** : Choix énergétiques et constructifs,
  - **Préservation des sols et biodiversité** : Optimisation de la densité du projet et limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Evaluation / Conformité à la Taxonomie Européenne et au Référentiel des Exigences Environnementales K&B
- Tableau de bord et reporting groupe



## ■ Manuel des Spécifications et Procédures Environnementales K&B

- Référentiel de formalisation de bonnes pratiques applicables à toute notre production (consensus de Directeurs Techniques / Production)
- Applicable à tous les projets K&B
- Intègre des points de conformité aux exigences de base de la Taxonomie Européenne (notre activité de promotion est 100% éligible)



## ■ Manuel des Spécifications et Procédures Environnementales K&B

### ■ Quelques exemples :

#### Préservation de l'eau :

- Généralisation des équipements hydro-économiques,

#### Préservation des sols :

- Généralisation des dispositifs poreux pour les stationnements extérieurs,

#### Préservation de la biodiversité :

- Recours systématique à du bois certifié,
- Protection des arbres conservés et évolution positive du nombre d'arbres sur le site,

#### Economie circulaire :

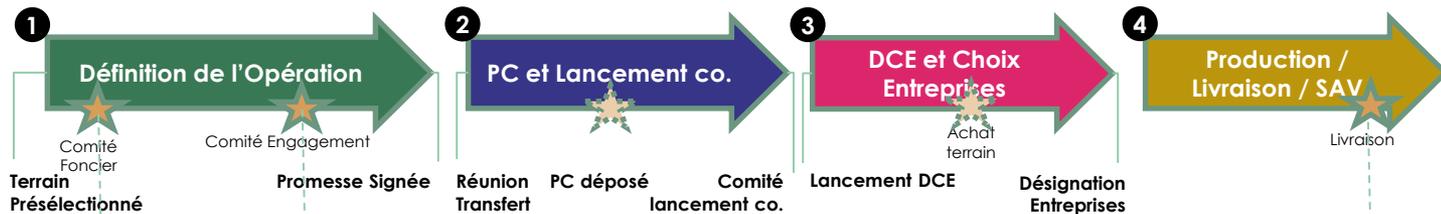
- Application de la Charte Chantiers propres K&B (visant notamment la réduction et le tri des déchets de chantiers et la réduction des nuisances)

#### Réduction des polluants :

- Qualité de l'Air Intérieure : produits A et A+ uniquement



# LA RSE DANS LES PROCESSUS KAUFMAN & BROAD



**Evaluation RSE de l'opération :**  
 Indicateurs :  
 - Marchabilité/Cyclabilité  
 - Préserv. sols  
 - Profil carbone  
 - Impact sociétal

**Evaluation RSE de l'opération :**  
 - Mise à jour indicateurs RSE  
 - Taxonomie Européenne  
 - Référentiel Interne (MSPE)



Validation - Indicateurs RSE  
 Référentiel interne (MSPE)



Outil / Process :  
**K&B Comités**

**Spécifications et Procédures Environnementales K&B**

TM1

**Contrôle et Audit Interne**

Opérationnel | Reporting et contrôle

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

**MSCI**  
ESG RATINGS

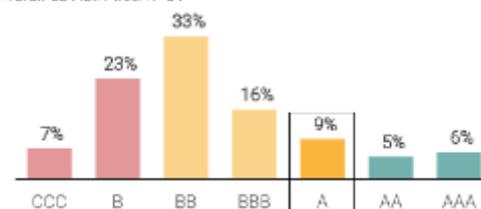
KBSA dans le  
2<sup>ème</sup> décile

## ESG Rating history



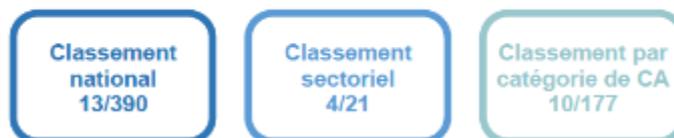
## ESG Rating distribution

Univers: MSCI ACWI Index constituents, Real Estate Development & Diversified Activities, n=81



KBSA dans le  
2<sup>ème</sup> décile

## Classement de Kaufman & Broad



## Note globale sur 3 ans



KBSA entre  
1<sup>ère</sup> moitié et  
2<sup>ème</sup> décile

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

# PROGRAMME ICONIC (LE CAP D'AGDE – HÉRAULT)

- Nouveau quartier exemplaire en matière de développement durable.
- 4 bâtiments circulaires s'articulent autour d'un cœur végétal et de vastes espaces paysagers valorisant la faune et la flore locales
- Système de chauffage et de refroidissement par géothermie marine.
- Architecture signée Jean-Michel Wilmotte
- Prix de « Esthétique architecturale » dans la catégorie « Fabrique de la Ville » (Grand Prix de l'Immobilier de Midi-Libre)
- Prix de « Services » dans la catégorie Smart Build



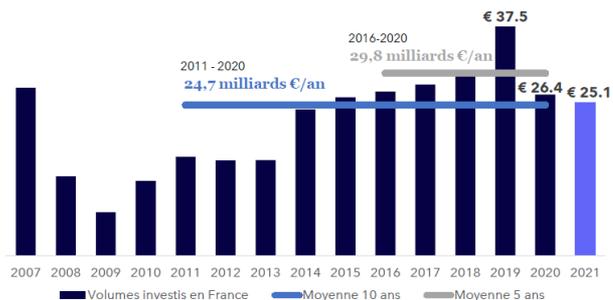
An aerial illustration of a city street scene. The scene is dominated by a wide, dark blue river on the left side, with a small white boat floating on it. A light-colored path or walkway runs along the riverbank, lined with green trees and small figures of people walking. To the right of the path, there are several modern, rectangular buildings of varying heights and colors (light blue, white, and grey). The buildings are interspersed with more trees and green spaces. A large, light-colored arrow points upwards from the bottom left towards the top right, indicating a direction or flow. The overall style is clean and modern, with a color palette of blues, greens, and greys.

KAUFMAN  $\Delta$  BROAD

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

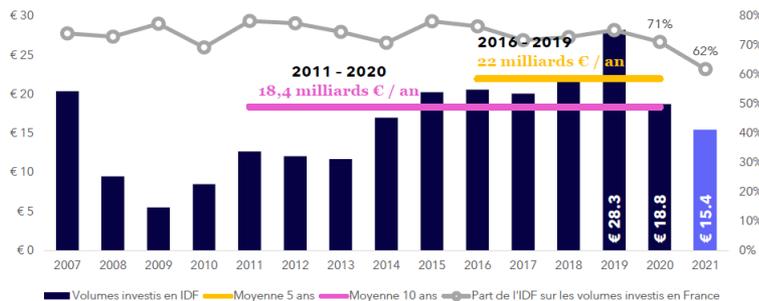
## Rééquilibrage des volumes investis au profit des régions

**Volumes investis France (Mds€)** tous types d'actifs (bureaux, hôtels, commerces, industriel et logistique)



Source : Knight Frank

**Volumes investis IDF (Mds€)** tous types d'actifs (bureaux, hôtels, commerces, industriel et logistique)



Source : Knight Frank

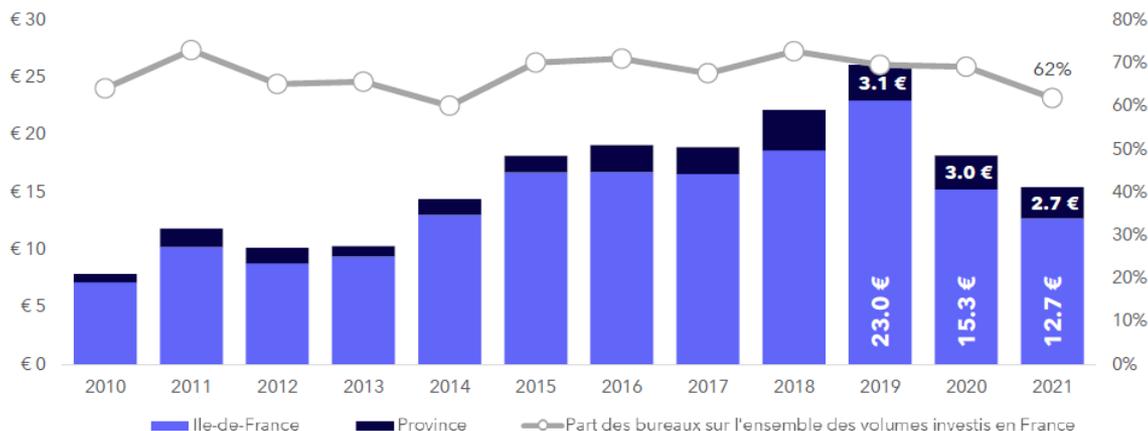
Évolution des volumes investis entre 2020 et 2021  
Tous types d'actifs confondus



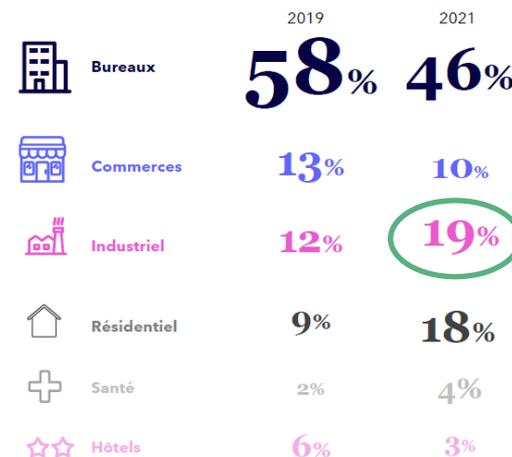
Source : Knight Frank

## Accélération des stratégies de diversification

**Volumes investis en bureaux**



**% Volumes investis France par classe d'actifs**



Source : Knight Frank

# VEFA BUREAUX IDF ET REGIONS : FORTE RÉDUCTION DES VOLUMES

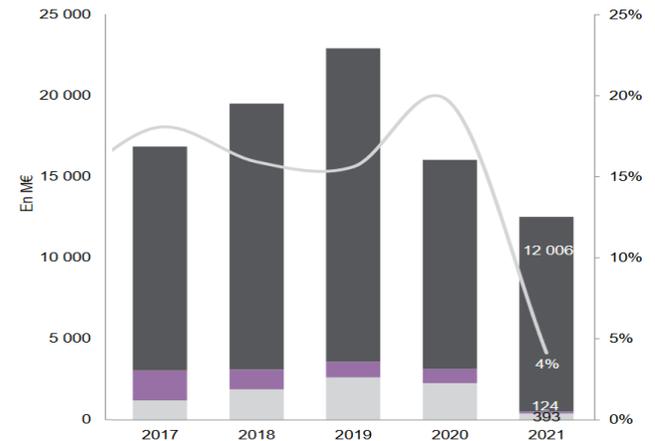
## Chute de la part des VEFA en Ile de France (4% vs 20 % en 2020)

**2021** (prévisions) :

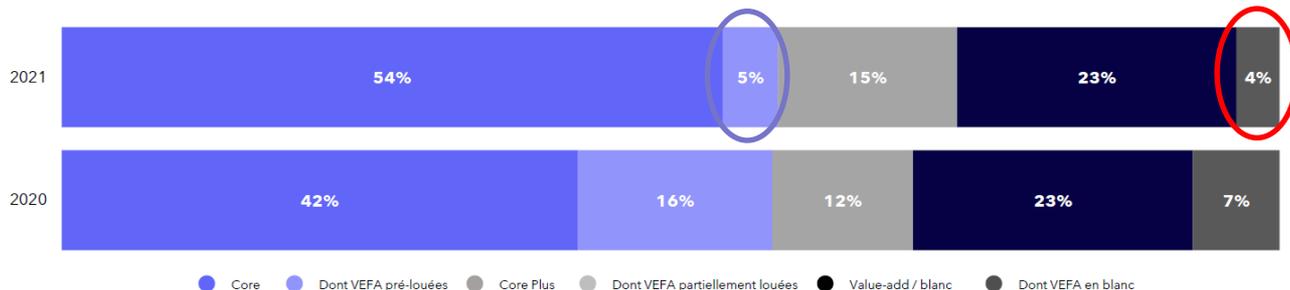
- VEFA IDF : 600 Millions € (4%),
- VEFA Régions : 700 Millions € (22%),
- Total VEFA : 1 300 Millions € (9%),

Pour mémoire Total VEFA 2020 (environ 4 Mds€)

Evolution de la part des VEFA en IDF

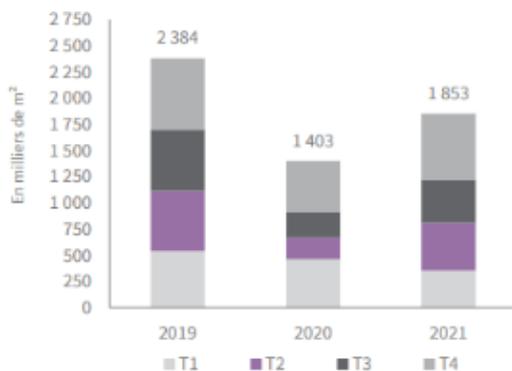


## Part des VEFA → quasi disparition des VEFA en blanc



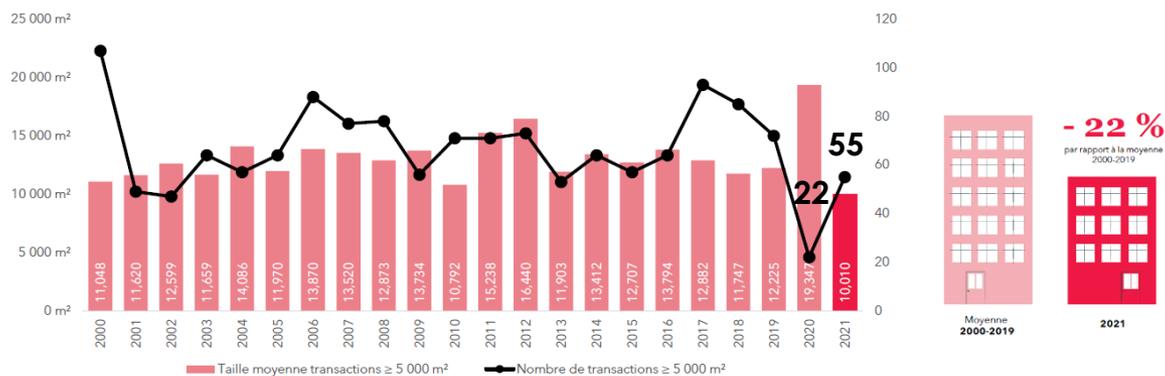
## Demande placée

- 1,85 Mm<sup>2</sup> en 2021
- +32 % vs 2020
- 19 % vs moyenne 5 ans



Sources : JLL/ImmoStat

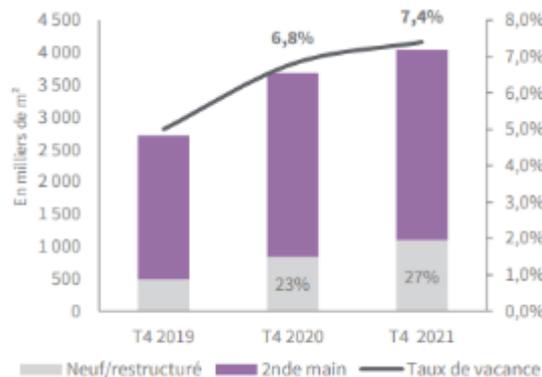
## Taille moyenne transaction et nombre de transaction > 5000 m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank

## Offre immédiate et taux de vacance

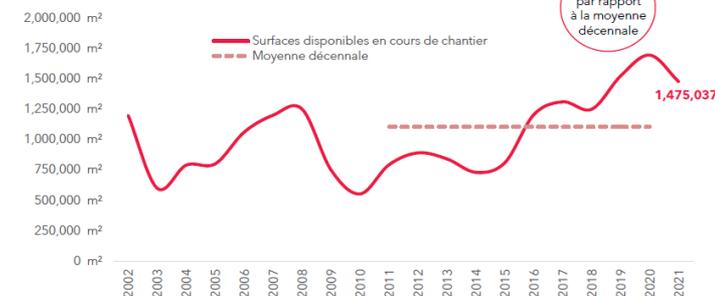
- Offre immédiate de 4 Mm<sup>2</sup>
- > 25% de l'offre concentrée sur Défense – Péri-Défense
- Taux de vacance de 7,4 % (+0,6 point vs fin 2020)
- Amorce de baisse des nouveaux développements



Sources : JLL/ImmoStat, ORIE

## Amorce de baisse des nouveaux développements

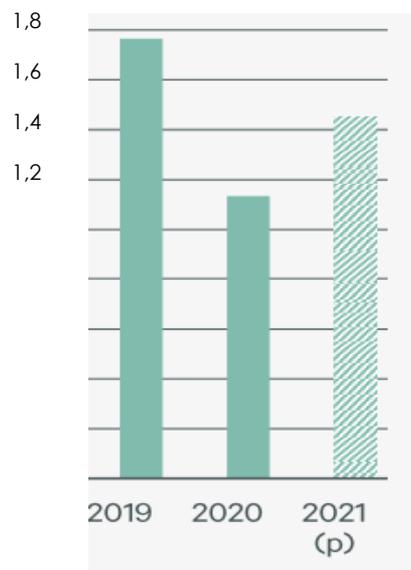
Surfaces neuves-restructurées en chantier ≥ 5 000 m<sup>2</sup>, en Île-de-France



Source : Knight Frank

## Demande placée (Mm<sup>2</sup>)

- Demande placée : 1,4 Mm<sup>2</sup> en 2021
  - +23 % vs 2020
  - Sur la ligne de moyenne long terme



Source : CBRE Research

## Volumes investis (Mds€)

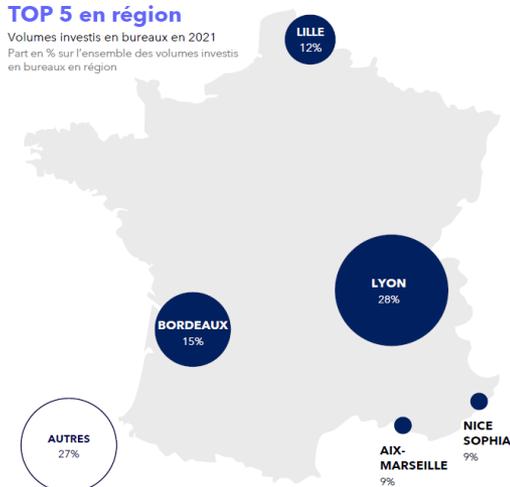
- Investissements de 3,1 Mds€,
  - +19 % vs 2020
  - Dans la moyenne 5 ans
- Loyer Prime (Lyon, Marseille) > 300 €/m<sup>2</sup>/an



Source : BNP Real Estate

## TOP 5 en région

Volumes investis en bureaux en 2021  
Part en % sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en région

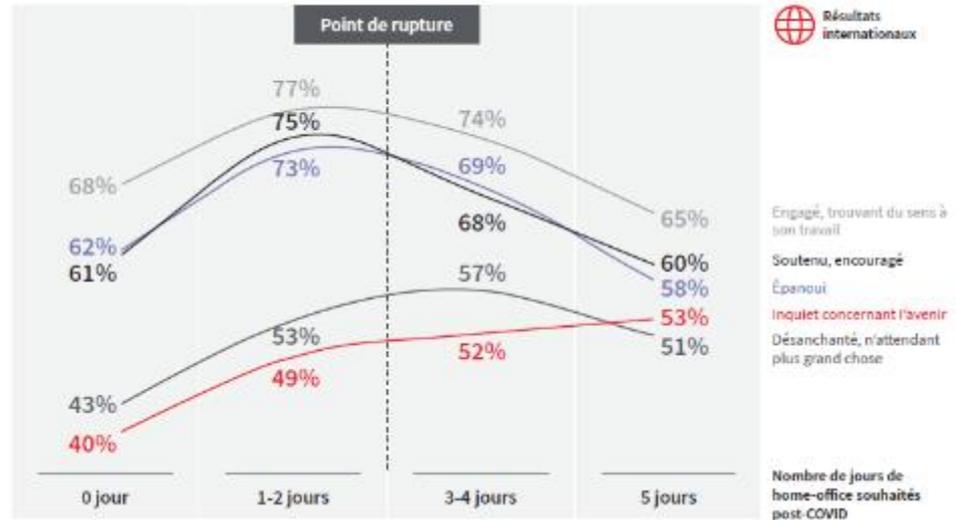


Source : Knight Frank

# LA TRANSFORMATION DE NOS MODES DE VIE ET DE TRAVAIL ACCÉLÉRÉE PAR LA CRISE SANITAIRE => TELETRAVAIL ET SES LIMITES

- Télétravail vs engagement des salariés (point de rupture très net lorsque le temps de télétravail souhaité dépasse le temps travail au bureau)

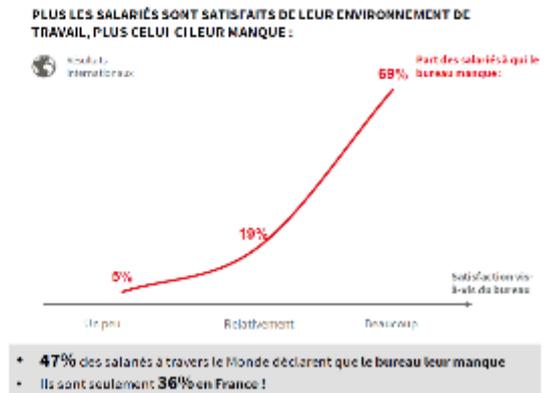
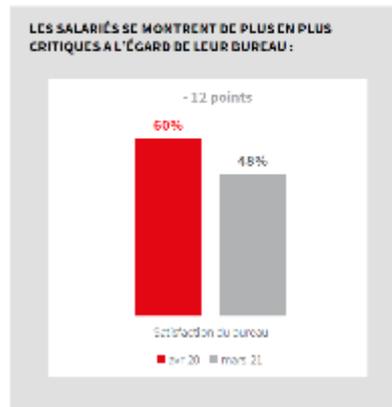
▼ Etat d'esprit des salariés en fonction du nombre de jours de home-office souhaités :



Source : JLL

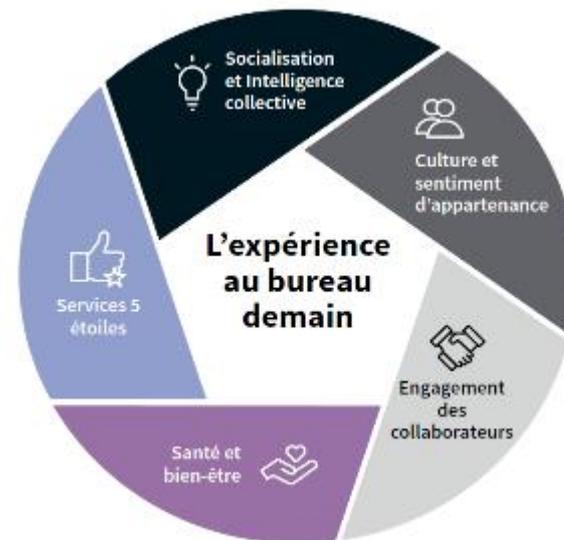
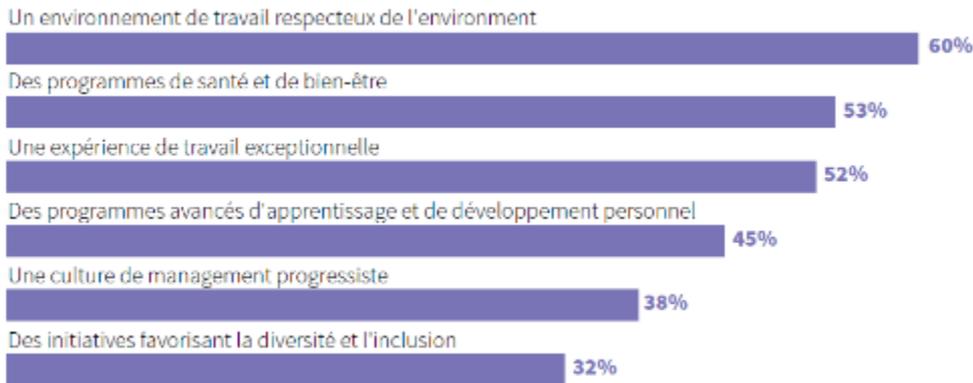
**Pour donner envie aux salariés de revenir au bureau, les employeurs vont devoir faire monter en gamme leurs espaces**

- Montée en gamme des espaces bureaux = condition du bien – être au travail donc du retour au bureau facteur d’engagement, de motivation et d’épanouissement



Source : JLL

▼ Initiatives qui, aux yeux des salariés, rendraient leur employeur unique :



Source : JLL

# L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DES PRIORITÉS : L'ENJEU POUR LES ENTREPRISES EST D'ACCÉDER À LA NOUVELLE NORME

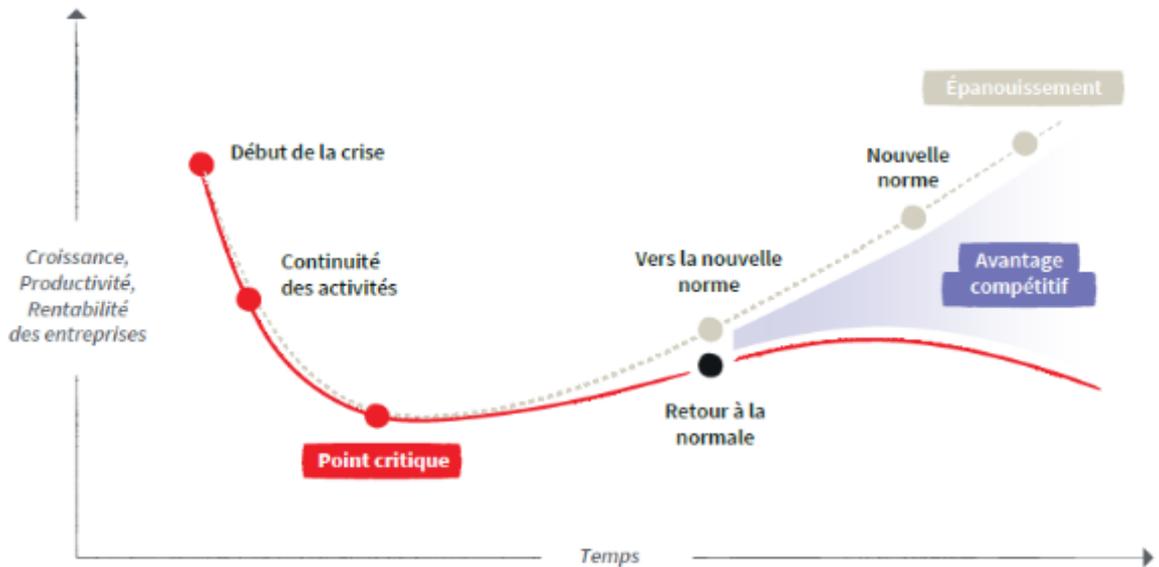
## Du point de vue des entreprises

Elles accordent une place croissante aux qualités environnementales dans leur décisions immobilières

**79%**

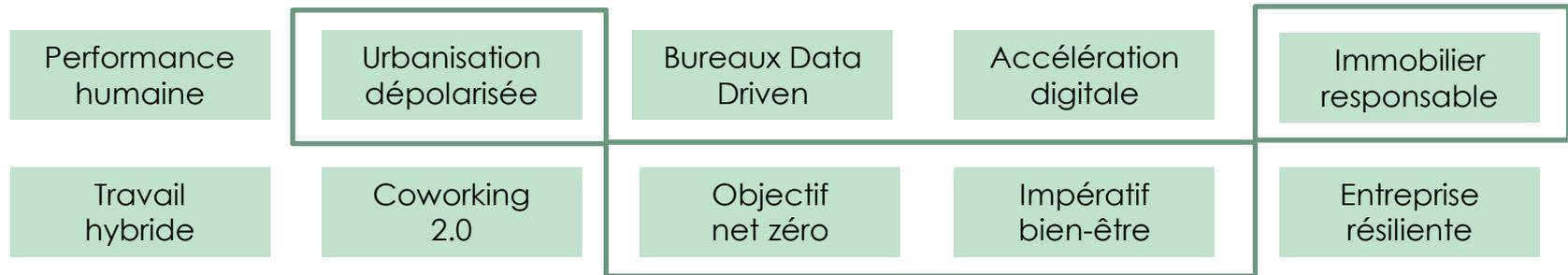
d'entre elles souhaitent cibler en priorité des actifs qui les aideront à diminuer leur empreinte carbone et cette proportion atteint 93% chez les plus avancées.

Les entreprises françaises se placent exactement dans la tendance mondiale.



Source : JLL

# LA TRANSFORMATION DE NOS MODES DE VIE ET DE TRAVAIL ACCÉLÉRÉE PAR LA CRISE SANITAIRE : 10 TENDANCES CLÉS



Source : JLL

- Les entreprises font face à un paradoxe :
  - garantir la santé de leurs collaborateurs
  - tout en répondant à leur besoin de socialiser et de collaborer.
- Les employeurs doivent répondre aux nouveaux standards de bien-être :
  - au sein des murs de l'entreprise en proposant de nouveaux services,
  - ou à distance en offrant toujours plus de flexibilité : home-office, horaires modulables, espaces de coworking proches des bassins de vie...
- Neuf et rénovation lourde auront toute leur place en hissant le niveau de performances :
  - environnementales,
  - de bien être,
  - de santé,
- Kaufman & Broad a déjà anticipé ces dynamiques avec sa démarche RSE intégrée au cycle de production de ses projets et contrôlée et reconnue par des organismes indépendants

# LA LOGISTIQUE : UNE CLASSE D'ACTIFS DEVENUE STRATÉGIQUE

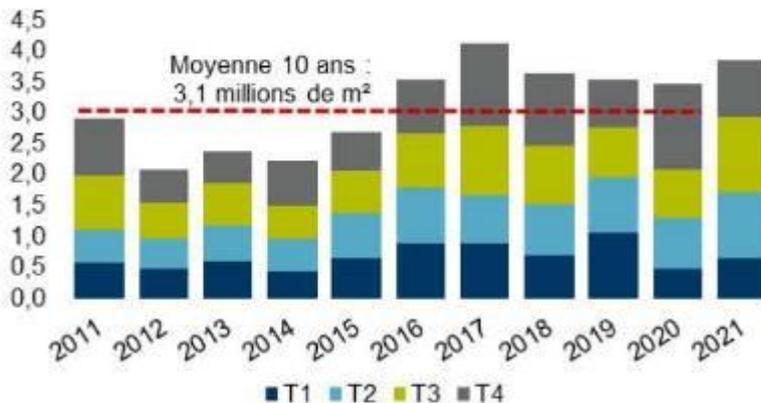
- Une demande placée en 2021 (3,9 millions m<sup>2</sup>) en hausse de 11% par rapport à 2020, en faisant le 2<sup>ème</sup> meilleur exercice des 10 dernières années.
- 4,9 milliards d'euros investis en immobilier logistique en France (+37 % en un an).
- Des taux de rendement Prime qui continuent à baisser, tendant vers 3%
- Une tendance à la hausse des loyers.

## Volumes investis en immobilier logistique et poids dans l'immobilier banalisé

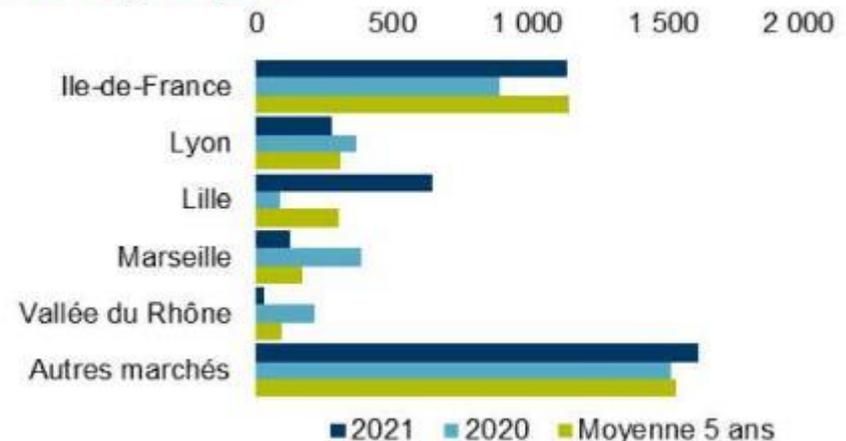


Milliards d'euros

## Demande placée d'entrepôts logistiques



Millions de m<sup>2</sup>



Milliers de m<sup>2</sup>

Sources : Cushman & Wakefield / Immostat

**165,5 M€**  
de chiffres d'affaires

soit **12,9 %** du chiffre  
d'affaires total  
(**16,7 %** en 2020)

**53,7 M€ TTC**  
de réservations

Vs **1 185,5 M€ TTC**  
en 2020

**1 134,3 M€ HT**  
de Backlog

Vs **1 248,0 M€ HT**  
en 2020

**342 900 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
développement

**Bureaux**    **Logistique**  
**205 400 m<sup>2</sup>**    **137 500 m<sup>2</sup>**

**137 500 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
construction

**Bureaux**    **Logistique**  
**93 000 m<sup>2</sup>**    **42 100 m<sup>2</sup>**

**100 800 m<sup>2</sup>**  
de contrats  
en attente  
de mise en vigueur

## CAMPUS EDF – MARSEILLE : 26 000 m<sup>2</sup>

- Campus tertiaire de dernière génération
- Dépollution, désimperméabilisation et renaturation d'un ancien parc d'activités
- Utilisateurs : groupes EDF et STELLANTIS

- Ensemble immobilier de bureaux de 26 000 m<sup>2</sup>
- Plateaux de 4 400 m<sup>2</sup>
- Création d'un parc arboré de 3 000 m<sup>2</sup> longé par un canal
- 4 000 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles végétalisées
- Dépôt de PC prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2022



- Innovation, Responsabilité environnementale, confort
- Anticipation de la RE 2020

- Immeuble certifié BREEAM Excellent pouvant être décliné en construction bois
- Certifications environnementales prime
- Incitation aux comportements vertueux et mobilités douces
- Soins apportés à la qualité de l'air et acoustique
- Usage de matériaux de réemploi
- Conception bio-climatique intégrant les attentes utilisateurs post-Covid



- Immeuble de bureau de l'îlot « SILVA »
- Au cœur du quartier d'affaire Armagnac de Bordeaux Euratlantique
- 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux au sein d'un îlot mixte en construction bois de 20 000 m<sup>2</sup>
- Certification BREEAM
- Projet vendu en VEFA pour le compte de BNP REIM
- Chantier en cours.



- Siège régional pour le groupe CM-CIC
- 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 80 places de parking
- Terrasses extérieures accessibles
- 745 m<sup>2</sup> de commerce
- 16 Lots de logements
- Certification / labels : BREEAM Very Good
- Projet vendu en VEFA au groupe CM-CIC
- Chantier en cours.



- CAMPUS pour le siège régional de CLESENCE (groupe Action Logement)
- 4 400 m<sup>2</sup> de bureaux et services
- Certification / labels : HQE et Osmoz Ready
- Démarche réemploi
- Tranche 2 à commercialiser pour 3 200m<sup>2</sup>
- Projet vendu en VEFA à CLESENCE
- Dépôt de PC : 1er semestre 2022



- Opération mixte de 18 000 m<sup>2</sup>
  - 4 809 m<sup>2</sup> de bureaux
  - 11 800 m<sup>2</sup> de logements
  - 1 300 m<sup>2</sup> de commerces
- Bâtiment construit en béton Bas Carbone
- Certifications et labels :
  - BREEAM GOOD
  - Label BDO niveau Bronze
- Co-promotion (Pégase Immobilier)
- Projet vendu en VEFA à la FRANCAISE REM
- Livraison : 4T 2023



# PROJET A7/A8 DE LA GARE D'AUSTERLITZ

## RECOURS ENGAGÉS CONTRE LE PERMIS DE CONSTRUIRE

- 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 ; dépôt du permis de construire
  - Fin décembre 2020 : obtention du permis de construire
- 
- Février 2021: Dépôt de deux recours auprès de la Cour Administrative d'Appel de Paris par quatre associations
    - 6 juillet 2021 : rejet du référé suspension par ordonnance de la Cour Administrative d'Appel de Paris
    - 18 novembre 2021 : rejet du recours en annulation par la Cour administrative d'appel de Paris
      - Janvier 2022 : pourvoi en cassation formé devant le Conseil d'Etat contre cette décision de rejet
- 
- Mise en vigueur du contrat 2 à 3 mois après permis de construire purgé



- Plateforme logistique urbaine de 6 500 m<sup>2</sup> sur la commune de Petit-Couronne, proche de Rouen (Seine maritime)
- Développement sur réhabilitation de friche industrielle
  
- Promesse de VEFA signée fin juillet 2021
- Certification BREEAM GOOD prévue
- Site conçu pour recevoir une centrale photovoltaïque en toiture
  
- Démarrage du chantier au printemps 2022
- Durée des travaux (hors intempéries) : 10 à 12 mois

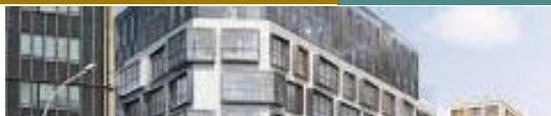
# PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT OU EN COURS DE CONSTRUCTION (POSITIONNEMENTS INDICATIFS)



Nantes – Wilton – 7 000 m<sup>2</sup> Construction



Paris Austerlitz – Evolution – 82 000m<sup>2</sup> - Développement



Montrouge – Blue Bird – 10 000m<sup>2</sup> - Construction



Toulouse – Mendoza – 12 250 m<sup>2</sup> - Développement



Courbevoie – Highlight – 24 000m<sup>2</sup> - Construction



Marseille – Campus Edf – 26 000m<sup>2</sup> - Développement



Compiègne – 7 600m<sup>2</sup> - Développement



Bordeaux – Silva – 6 000m<sup>2</sup> Construction - Bois



Montpellier – Prism – 6 000m<sup>2</sup> Construction



Puteaux – Gallion – 13 000m<sup>2</sup> - Construction



Bordeaux – Rue Beck -11 000m<sup>2</sup> - Développement



Bordeaux – Euratlantique – 26 000m<sup>2</sup> - Construction BePos



Toulouse – Andromède – 15 000m<sup>2</sup> - Développement

2020

2021

2022

2023

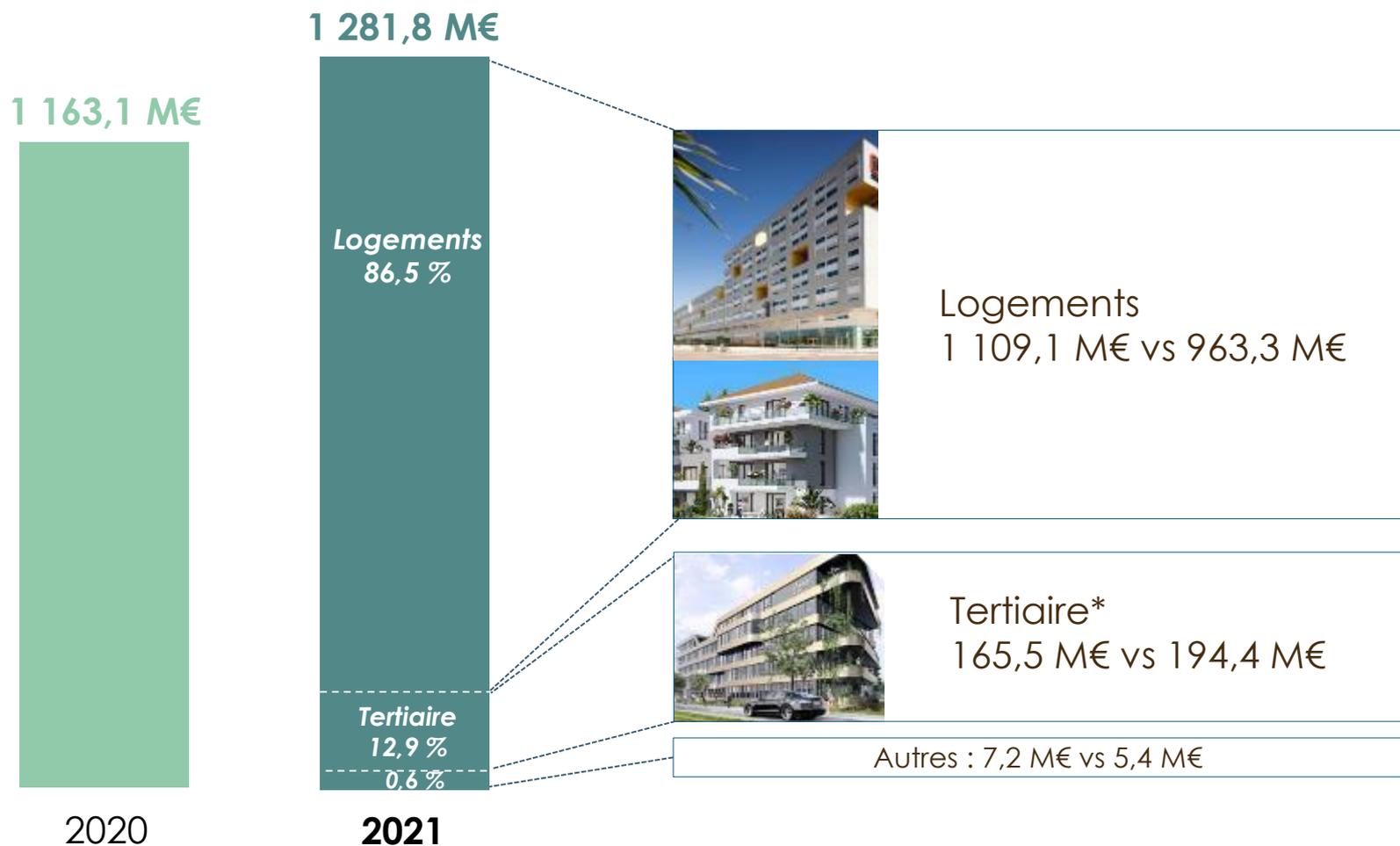
2024

2025

2026

RÉSULTATS FINANCIERS

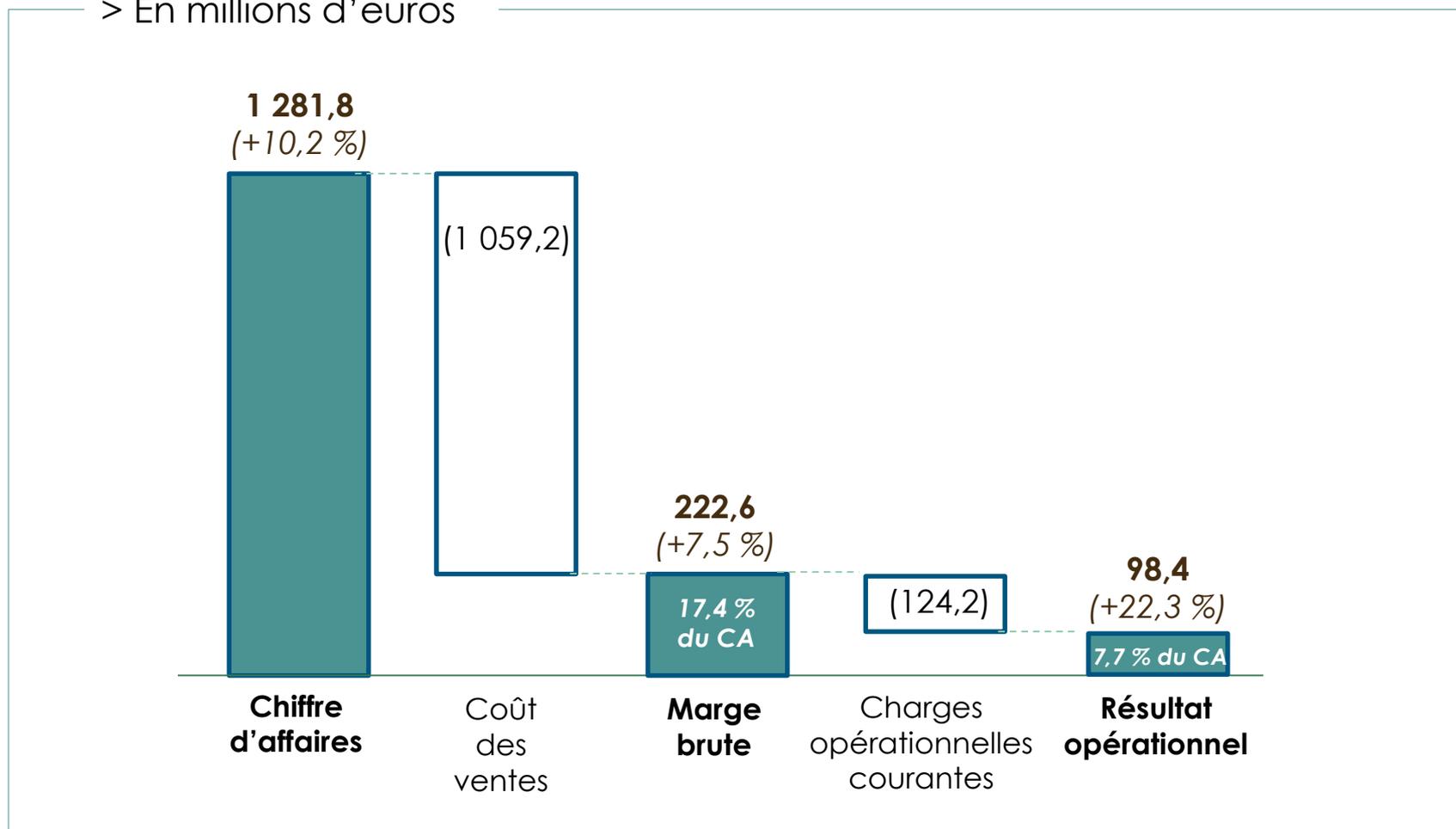


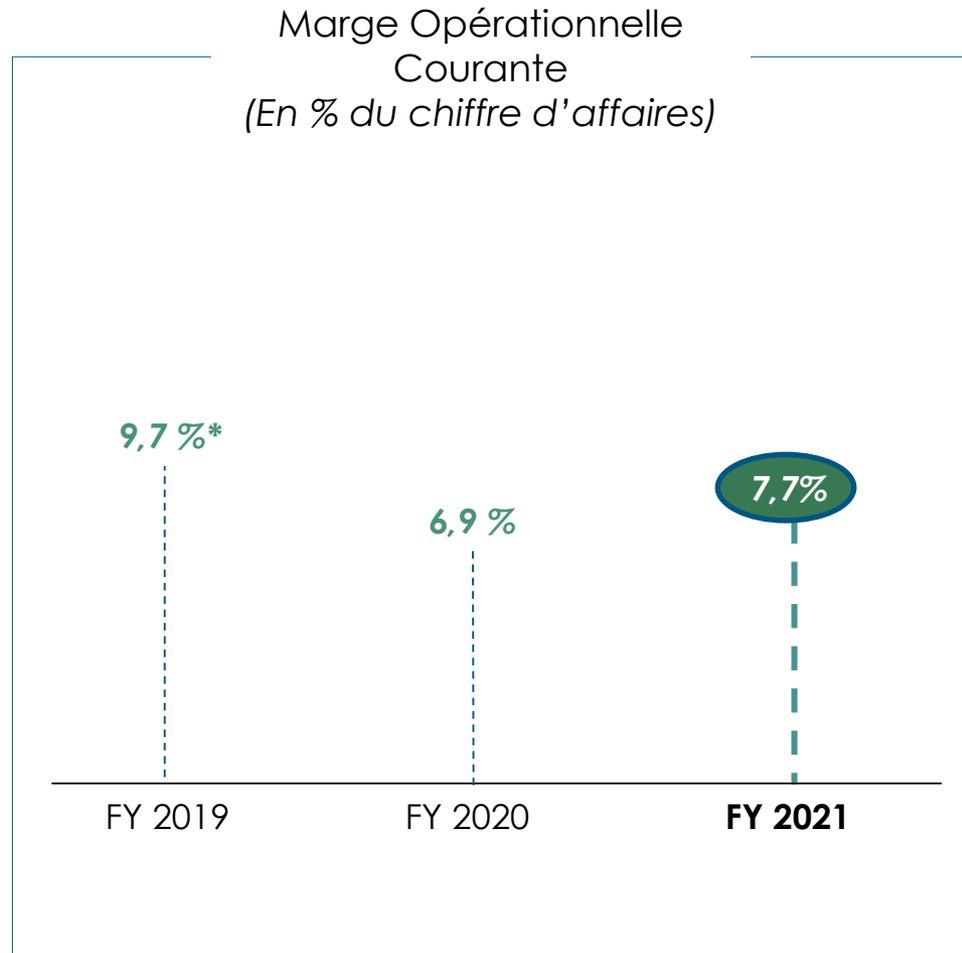


\* Bureaux, commerces, hôtels et logistique

# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

> En millions d'euros

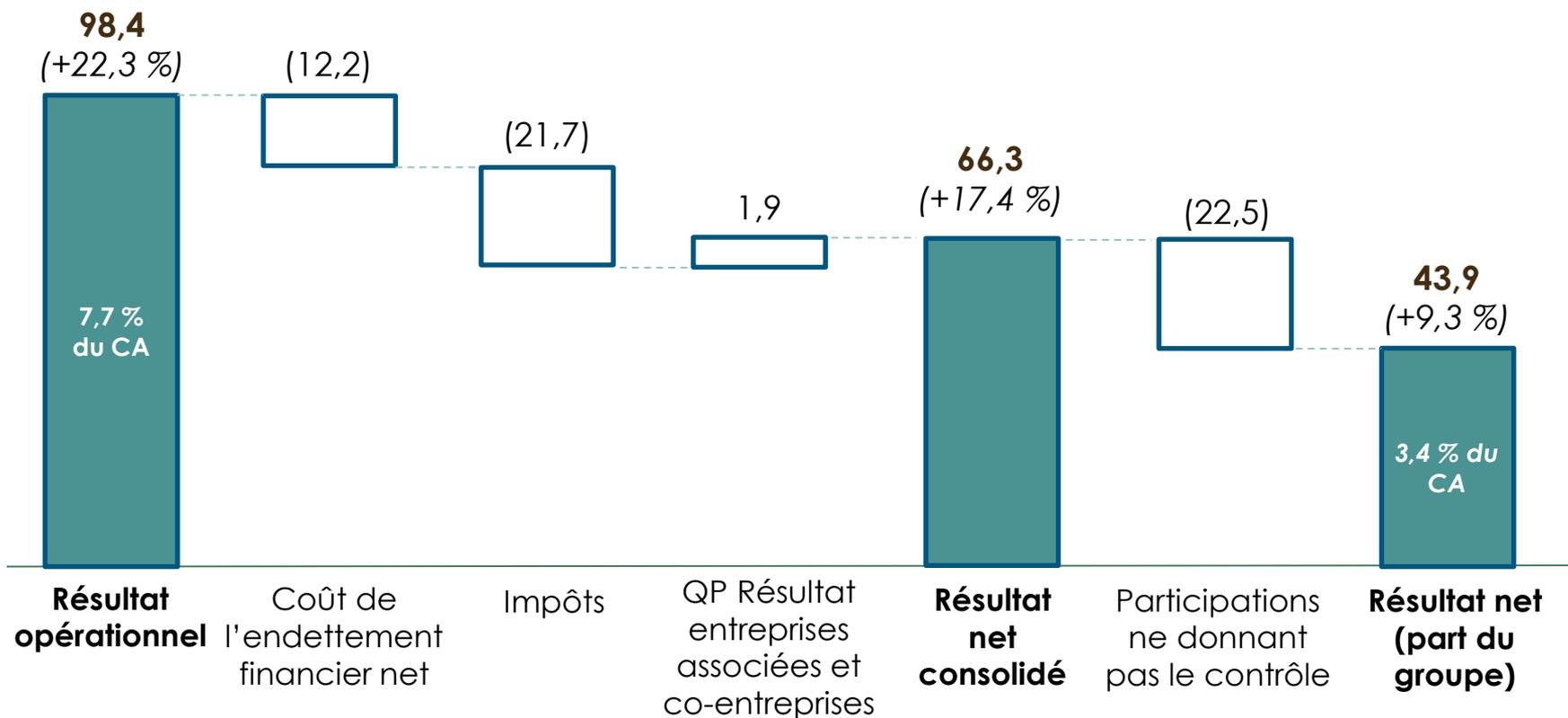




\* Retraitement par suite de l'arrêt de la capitalisation des frais financiers suite au changement d'interprétation de la norme IAS23 et à un reclassement de la charge de CVAE du poste charges opérationnelles au poste impôt sur les résultats.

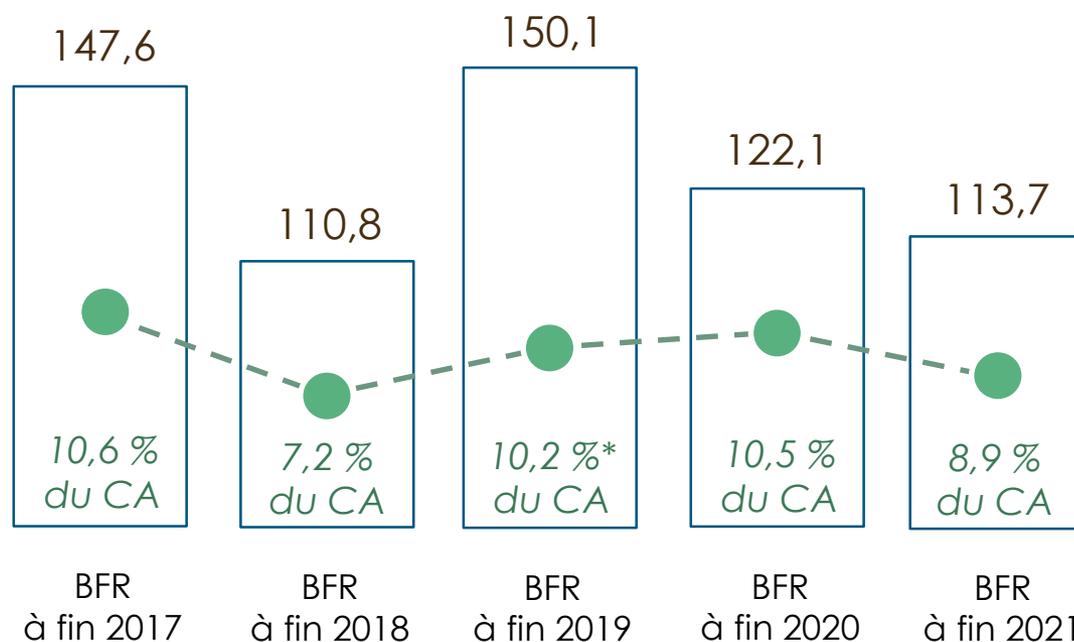
# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

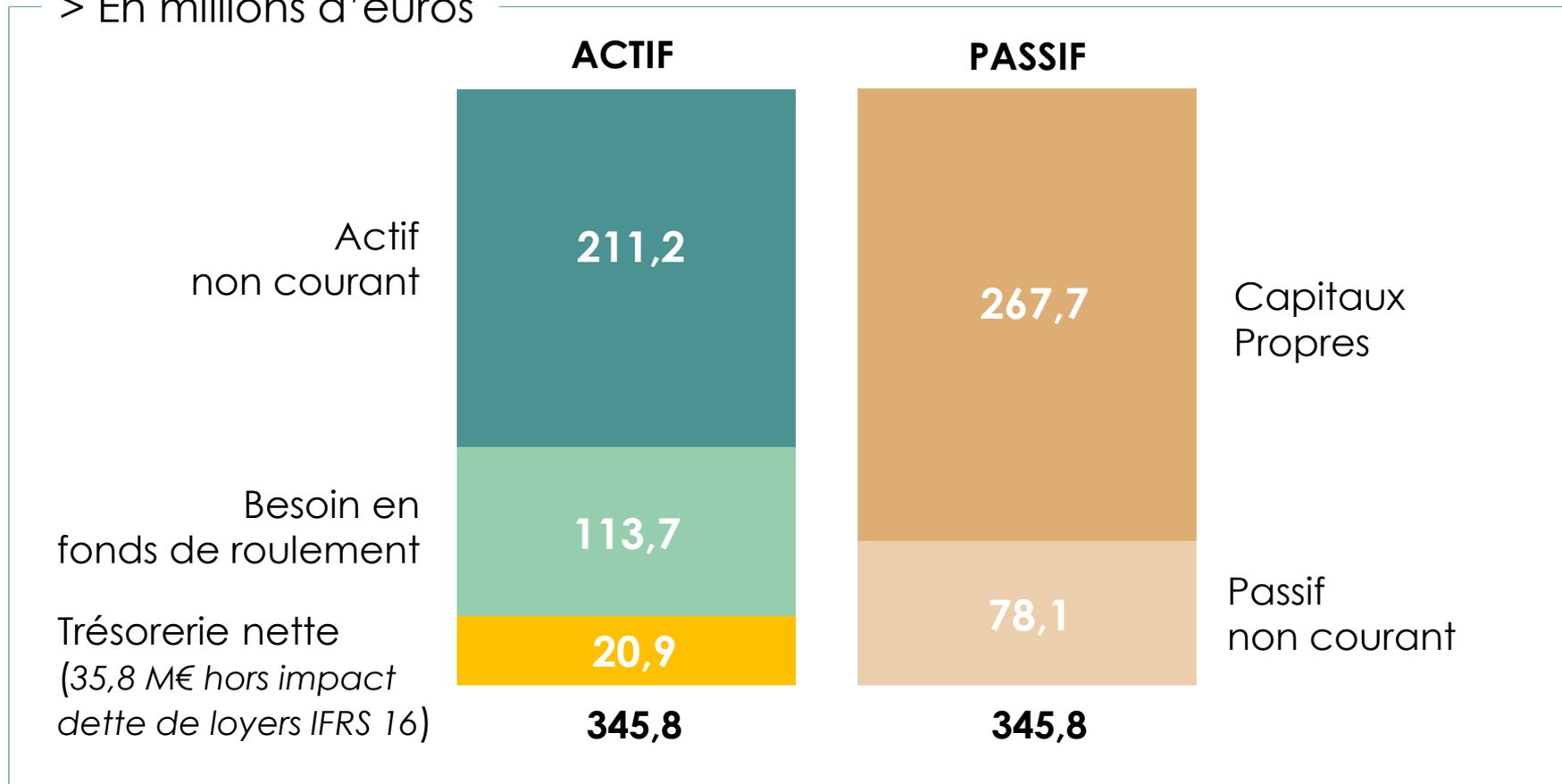
> En millions d'euros



\* 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).

# BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ À FIN 2021

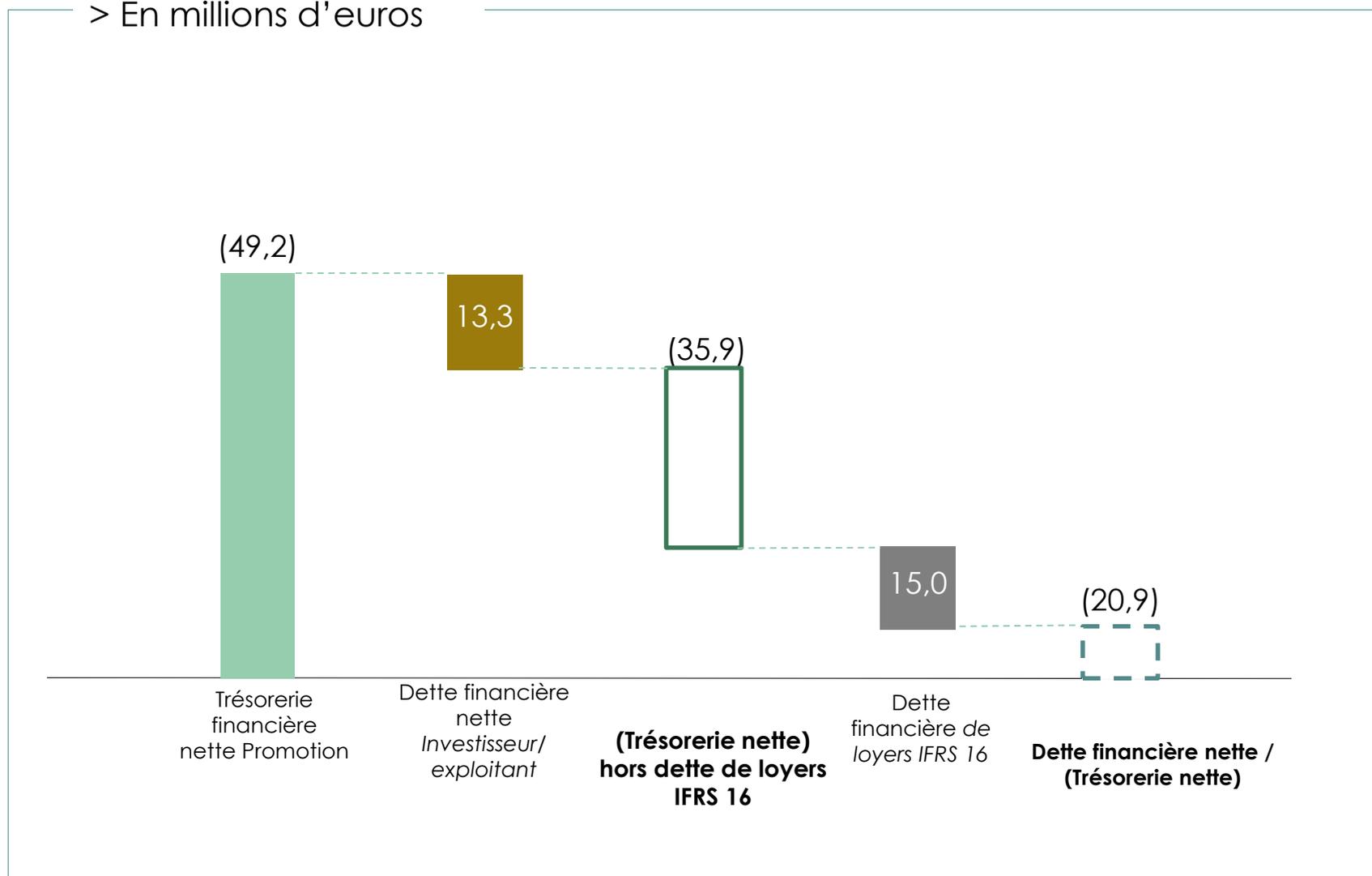
> En millions d'euros



<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2021	30 nov. 2020
<b>Capitaux propres</b>	<b>267,7</b>	<b>275,4</b>
<b>Dette financière *</b>	<b>168,6</b>	<b>172,4</b>
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	4,2	3,7
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	149,4	149,0
dont dette de loyers IFRS 16	15,0	19,7
Maturité dette financière	<b>3,2 ans</b>	<b>4,2 ans</b>
<b>* Dont (hors dette IFRS 16) :</b>		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(1,0)	(1,3)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	4,6	4,0
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>RCF</i>	-	-
<b>Trésorerie active</b>	<b>189,5</b>	<b>215,2</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>439,5</b>	<b>465,2</b>

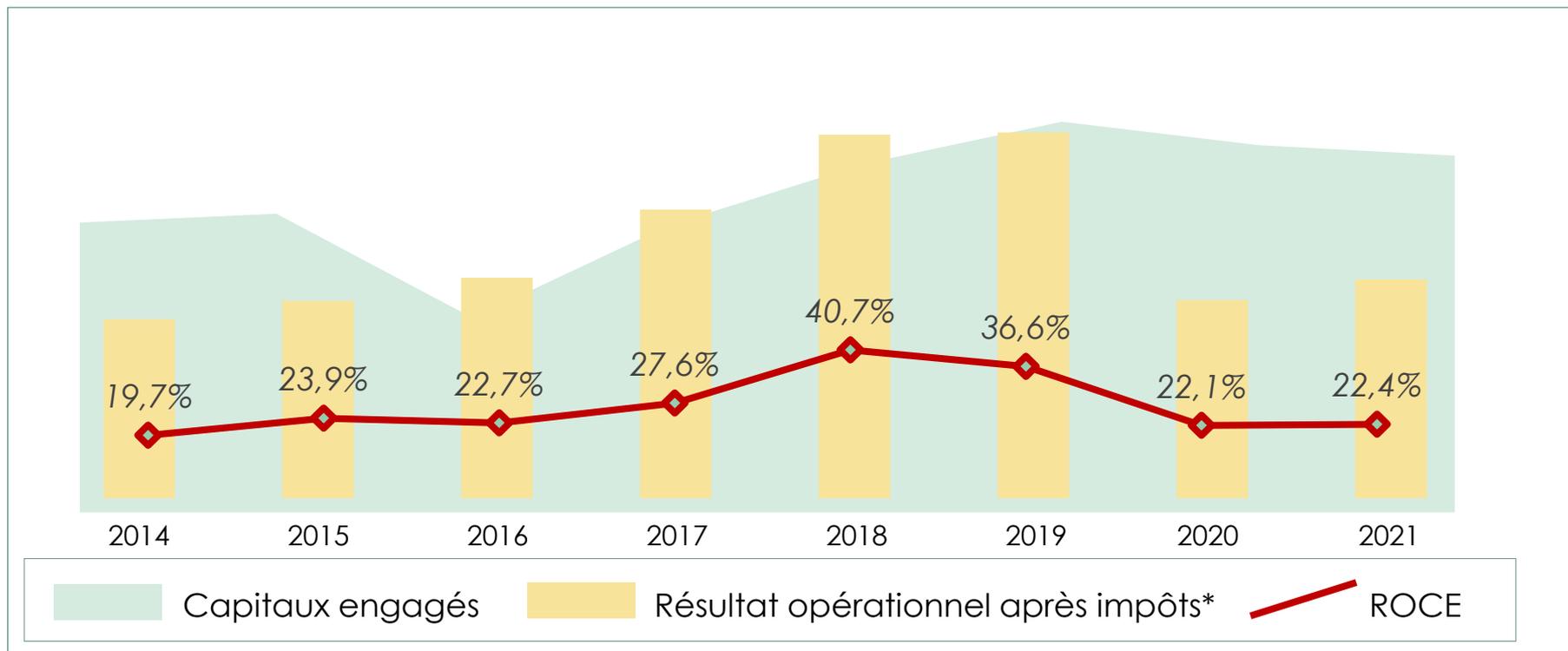
# DETTE FINANCIÈRE NETTE PAR ACTIVITÉ ET PAR NATURE

> En millions d'euros



# EVOLUTION DU ROCE CONSOLIDÉ

- > Bon contrôle des capitaux engagés
- > Retour élevé sur les capitaux engagés
- > Impact contenu de la crise sanitaire

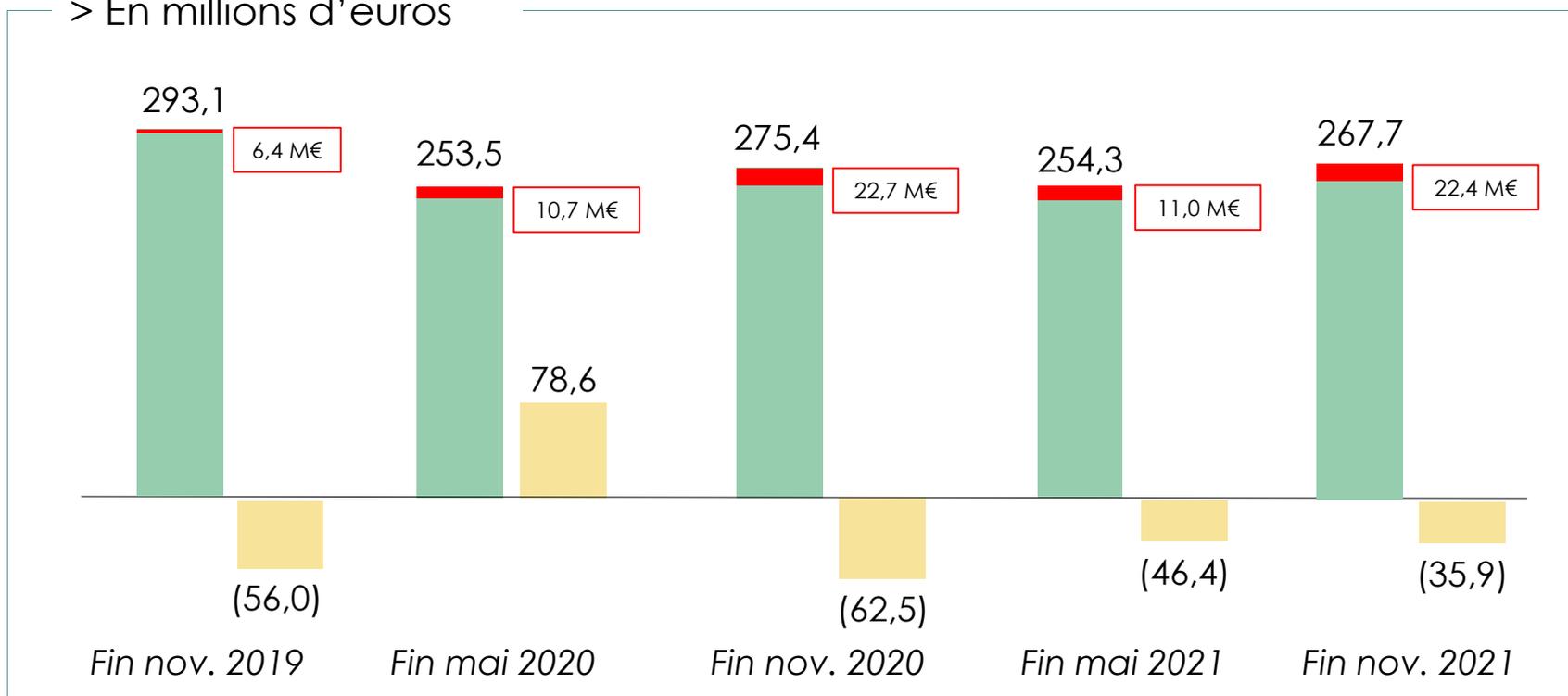


\* Résultat opérationnel après impôts = (Résultat opérationnel – Charges d'intérêt (IAS32) + Mises en équivalence et JV – intérêts non contrôlés)\*(1-taux d'impôt effectif)

# EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE

- > Solidité des fonds propres
- > Forte capacité à générer de la trésorerie

> En millions d'euros



Fonds propres consolidés

Autodétention

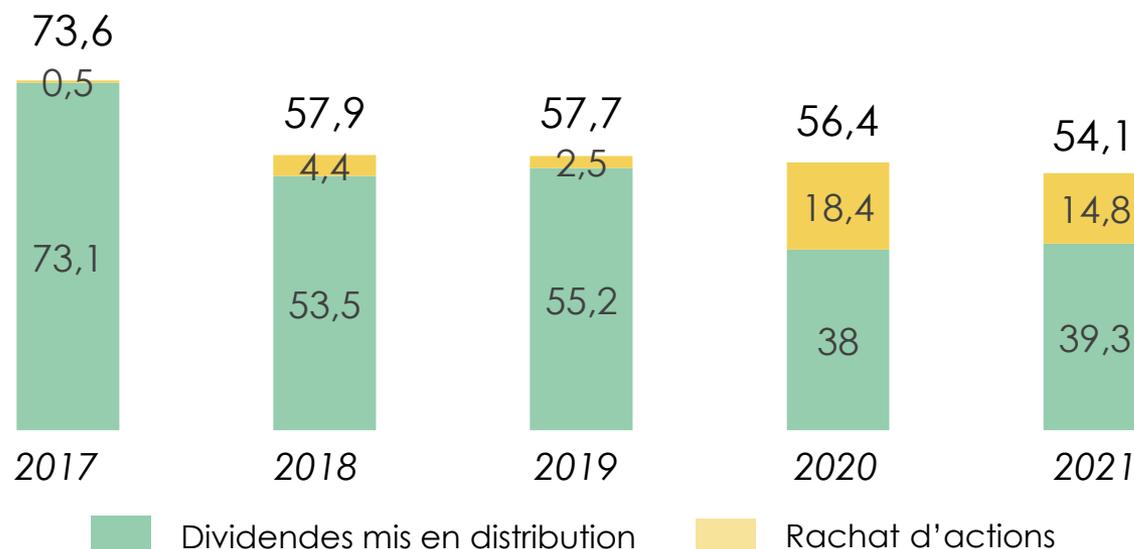
Dettes financières nettes / (Trésorerie nette) hors dette de loyers IFRS 16

# UNE SOLIDITÉ FINANCIÈRE QUI PERMET DE PRATIQUER UNE POLITIQUE CONTINUE DE RETOURS A L'ACTIONNAIRE

> Paiement de 39,3 M€ de dividendes et rachats de plus de 14,8 M€ d'actions entre nov. 2020 et nov.2021 (représentant près de 419 000 titres)

> Capacité à maintenir un retour élevé à l'actionnaire malgré la crise sanitaire

> En millions d'euros



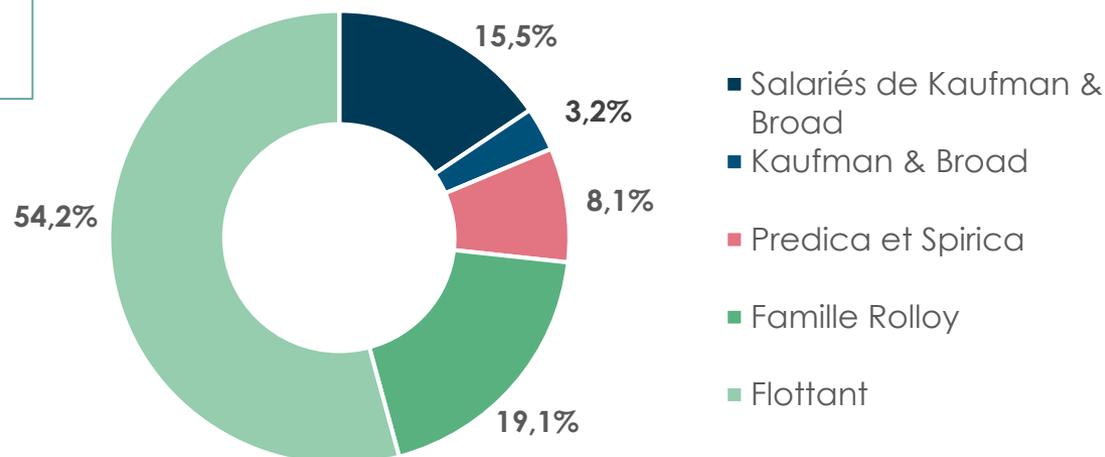
- Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 6 mai 2021, le Conseil d'Administration du 26 janvier 2022 a procédé à une réduction de capital par l'annulation de 400 000 titres auto-détenus, portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 21 713 023 à 21 313 023 actions.
- Proposition à l'Assemblée Générale du 5 mai 2022 de versement d'un dividende de 1,95 euro par action au titre de l'exercice 2021

PERSPECTIVES ET ACTIONNARIAT



- Sur l'ensemble de l'exercice 2022, le chiffre d'affaires devrait progresser d'au moins 5%, l'activité Logement présentant des perspectives plus dynamiques. Le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) ou EBIT devrait être supérieur à 7%.
  - Les résultats de 2021, la solidité de la structure financière de Kaufman & Broad ainsi que le niveau historiquement élevé de son Backlog ont conduit le Conseil d'administration à proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se réunira le 5 mai prochain un dividende de 1,95 euro par action au titre de l'exercice 2021.
  - L'ensemble de ces perspectives repose sur une stabilisation de la situation économique et sanitaire actuelle.
- 
- Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 6 mai 2021, le Conseil d'Administration du 26 janvier 2022 a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 400 000 titres autodétenus, portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 21 713 023 à 21 313 023 actions

▪ Actionnariat  
au 30 novembre 2021



Kaufman & Broad SA	2016	2019	2020	2021	Δ 2016 vs 2021
Volume journalier	49,000	77,313	98,923	78,936	+61%
- dont Euronext	32%	34%	37%	35%	=
- dont autres plateformes	68%	66%	63%	65%	=

## UDR 2021

**31 mars 2022** : publication du document d'enregistrement universel de l'exercice 2021

## T1 2022

**14 avril 2022** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

## S1 2022

**12 juillet 2022** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2022

## 9M 2022

**3 Octobre 2022** : publication des résultats des neuf premiers mois de 2022

*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 2020 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 31 mars 2021 sous le numéro D.21-039, disponible sur le site de la Société ([www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)) et celui de l'AMF ([www.amffrance.org](http://www.amffrance.org)). Le présent document inclut uniquement des informations résumées et ne prétend pas être exhaustif.*