

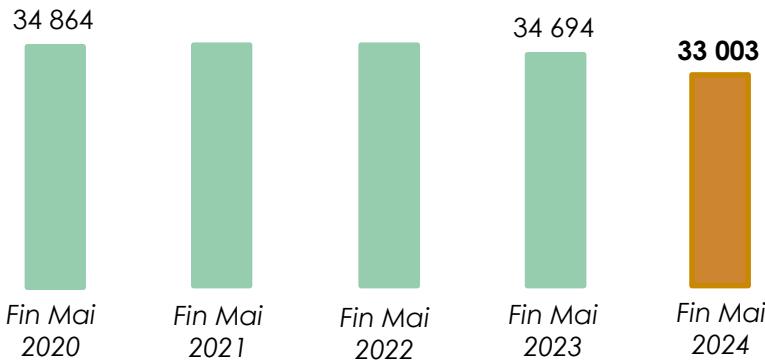


Résultats du 1^{er} semestre 2024 et perspectives

12 juillet 2024

SOLIDE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT SUR LE MOYEN TERME

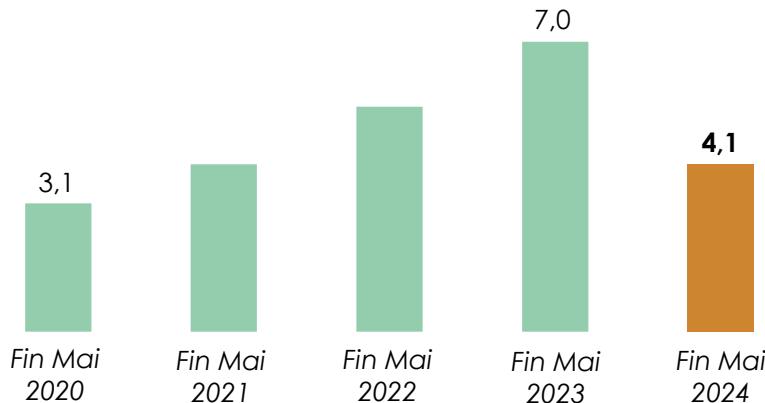
> Portefeuille foncier Logement
(Nbre de lots)



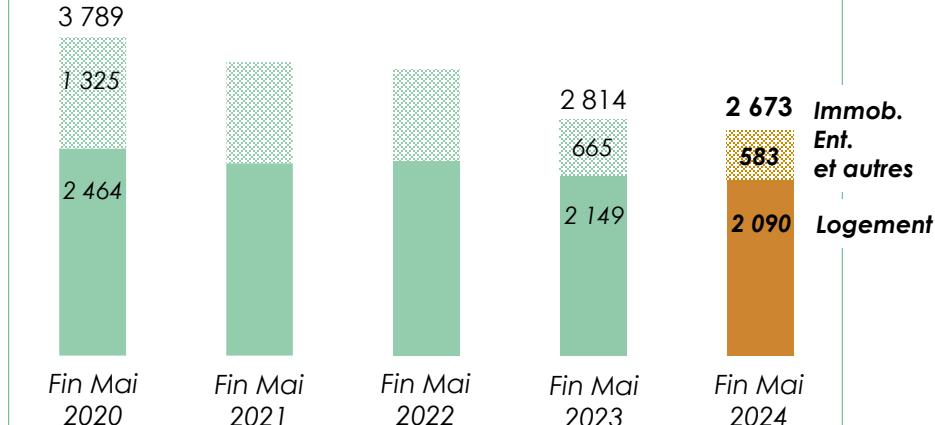
> Réservations Logement
(Nombre) (Valeur M€ TTC)



> Délai d'écoulement Logement
(Mois)



> Backlog Global
(M€, HT)

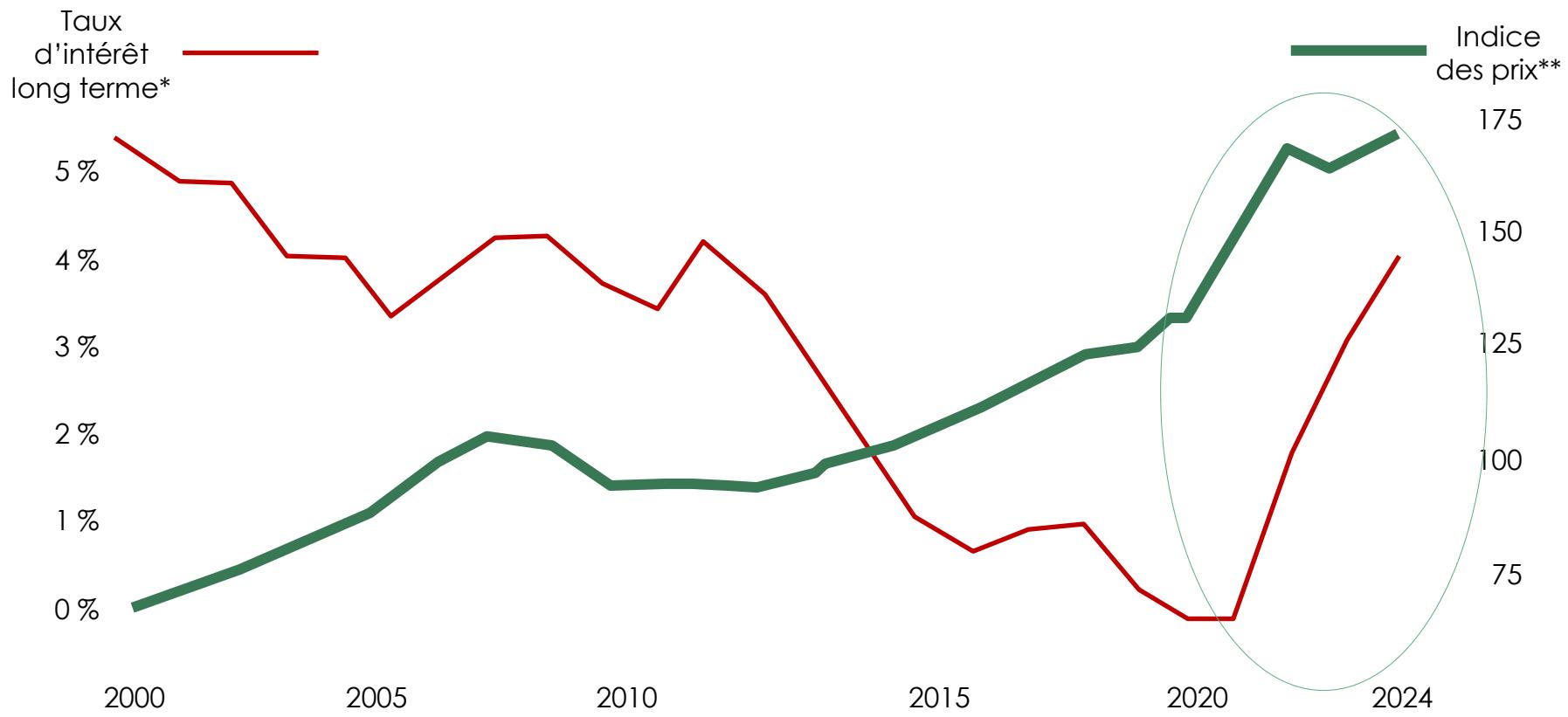




Le marché du logement

DÉCROCHAGE ENTRE HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET HAUSSE DES TAUX (DONNÉES SUR 26 PAYS)

- Evolution des prix de l'immobilier résidentiel vs taux d'intérêt à long terme



* Source : OCDE, zone Euro

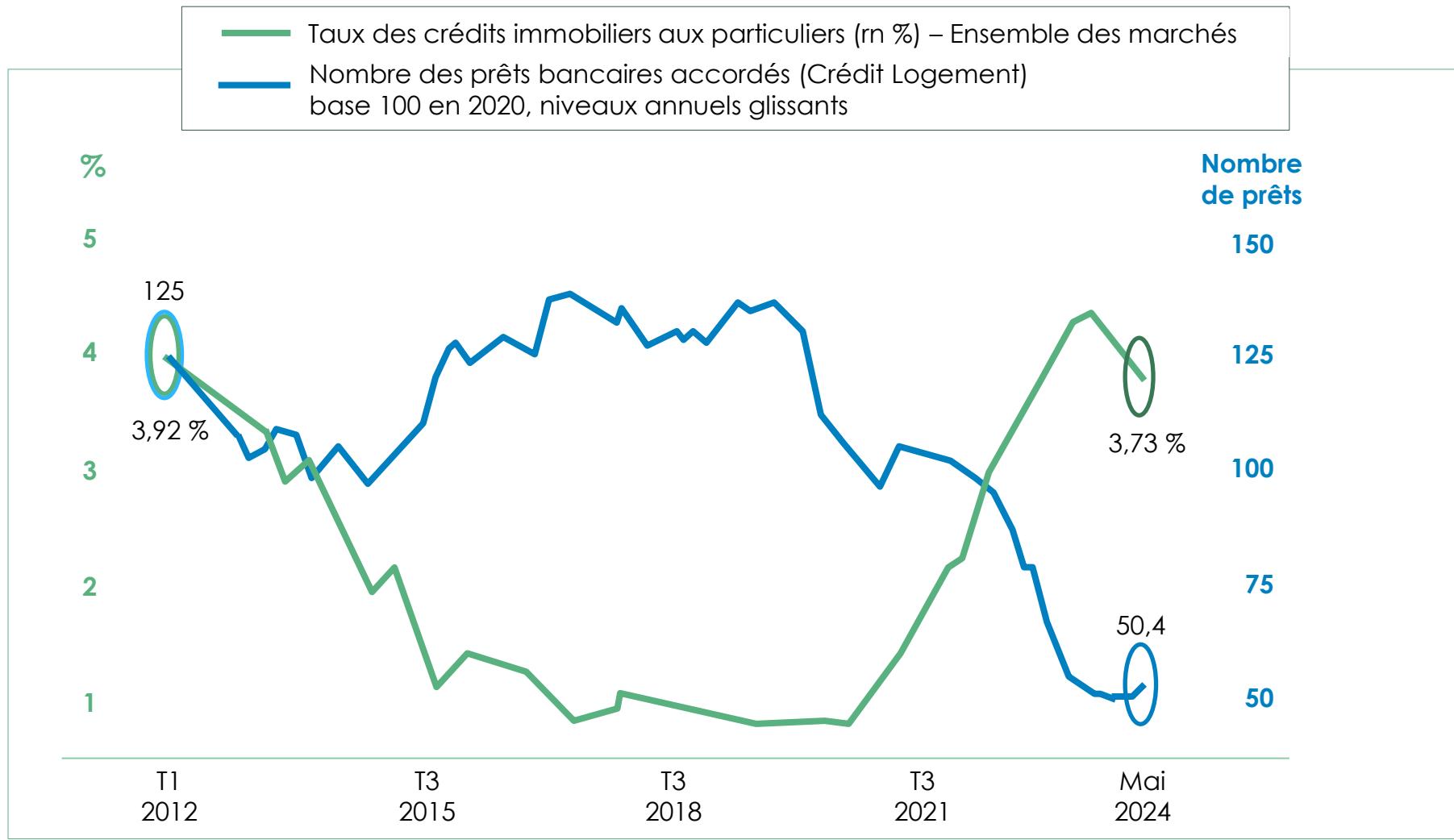
** Source : Absolute Strategy Research, 26 pays, base 100 en 2006,
tiré de *The Economist* de juin 2024 sous le titre « *The indestructible asset* »

■ L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : UN BESOIN ESSENTIEL*

- La hausse de près de 4 points des taux d'intérêt depuis 2021 aurait dû entraîner une baisse des prix nominaux de 30 à 50 %
- Au contraire, ceux-ci ont limité leur baisse avant de reprendre leur progression
- Plusieurs raisons à cela :
 - Référentiel protecteur des taux fixes à long terme pour les emprunts
 - Capacité des ménages à arbitrer le remboursement des emprunts contre d'autres dépenses courantes, voire leur épargne
 - Allongement de la durée des crédits (France : 248 mois en mai 2024 vs 224 mois en juillet 2020)
 - Augmentations générales des salaires et des revenus de l'épargne conjuguées à un bas niveau de chômage

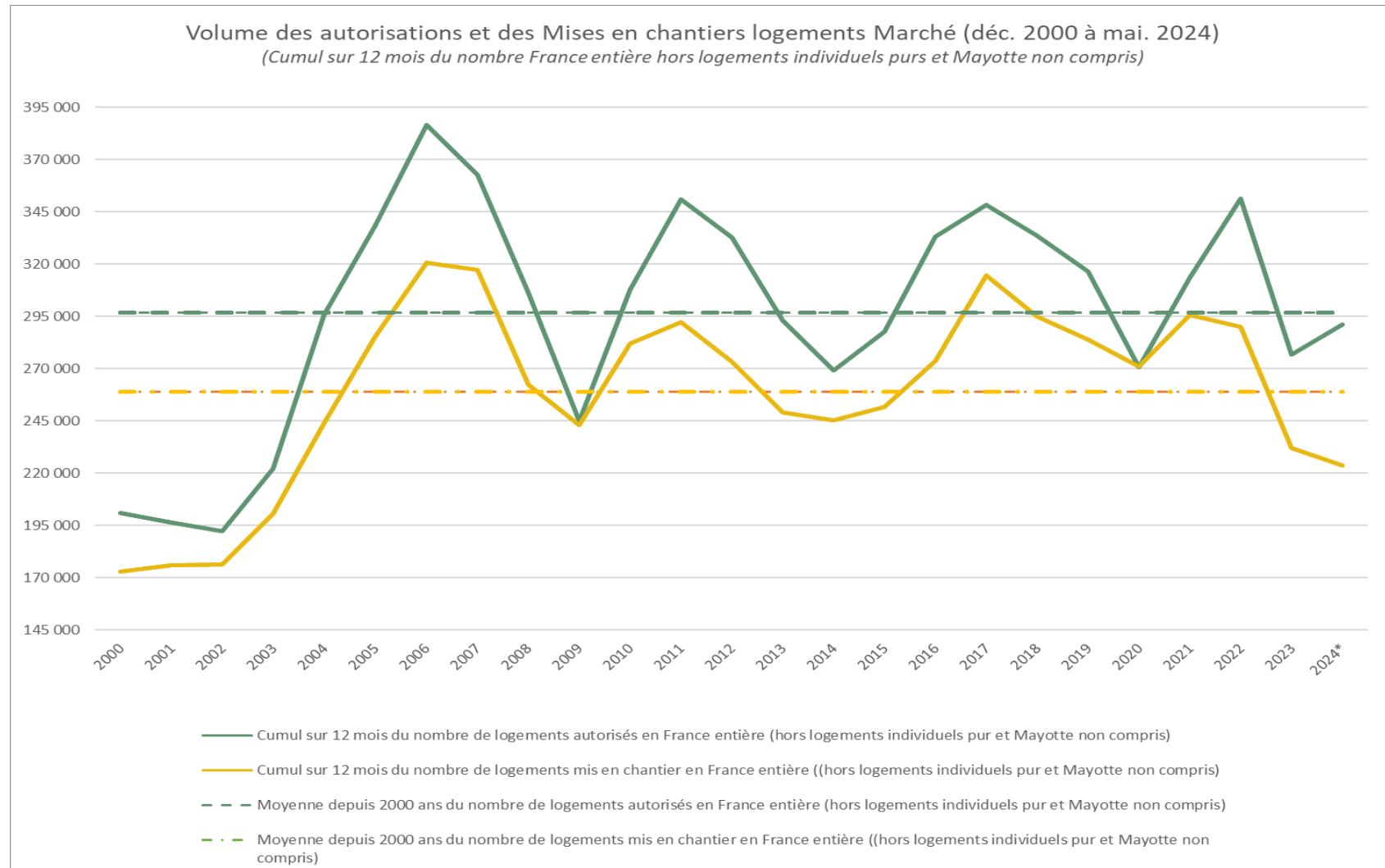
* Source : *The Economist*, 16 juin 2024, « Why house prices are surging once again »

DES TAUX RAISONNABLES QUI NE SONT PAS UN FREIN À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

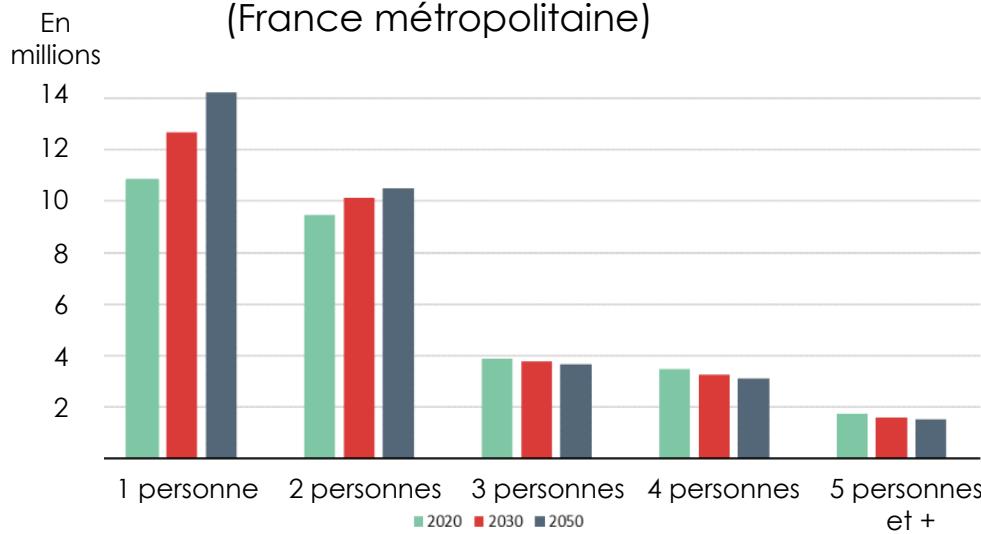
ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTION ET RESERVATIONS LOGEMENTS



Source : SDES, Sit@del2, en données brutes – hors individuels purs (Dido)
(*) : douze mois glissant à fin mai 2024

UNE DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS PORTÉE PAR L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE MÉNAGES COMPOSÉS DE PERSONNES SEULES À HORIZON 2030 ET 2050

- Répartition des ménages par taille (France métropolitaine)

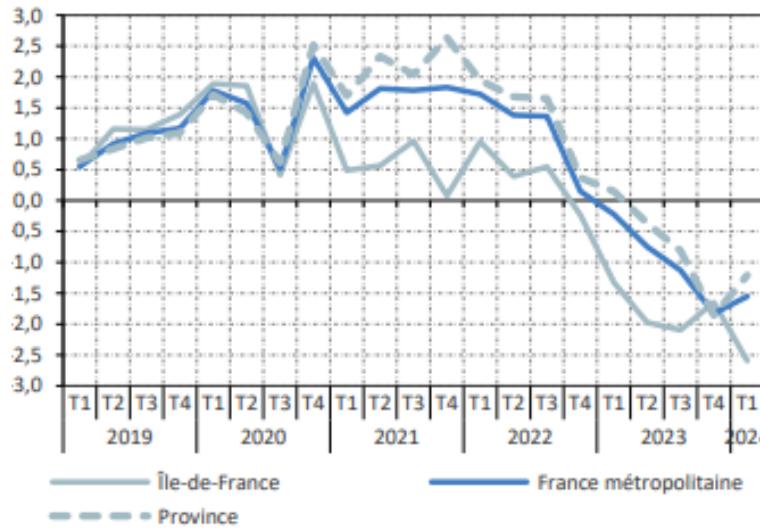


Source : INSEE, SDES

- Hausse de 3,6 millions du nombre de ménages entre 2020 et 2050, portée par l'augmentation des ménages d'une seule personne (+ 3,4 millions), dont une majorité de plus de 60 ans (+2,2 millions)
- Cette hausse est liée pour plus de la moitié à l'évolution des comportements de cohabitation (séparations, maintien à domicile après le décès du conjoint...) sous l'effet de la décohabitation des personnes de moins de 60 ans (+ 1,6 million) et des 60 ans (+ 0,4 million).
- L'augmentation et le vieillissement de la population explique une hausse de 1,7 million des 60 ans et plus.

LA CHUTE PARALLÈLE DES PRIX ET DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN REFORCE LA PRESSION SUR LES LOGEMENTS NEufs

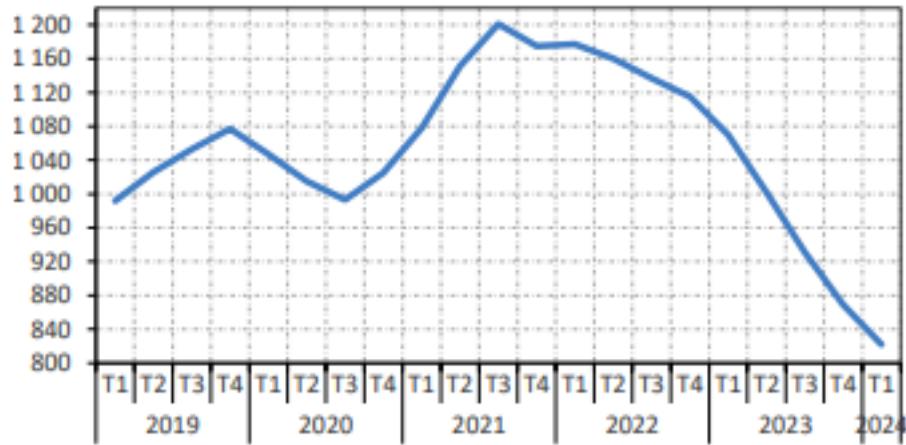
- Prix des logements anciens
(évolution trimestrielle en %, T/T-1, CVS)



1

Source : Notaires-Insee, indice des prix des logements anciens

- Nombre de transactions dans l'ancien
(milliers de logements cumulés sur un an)

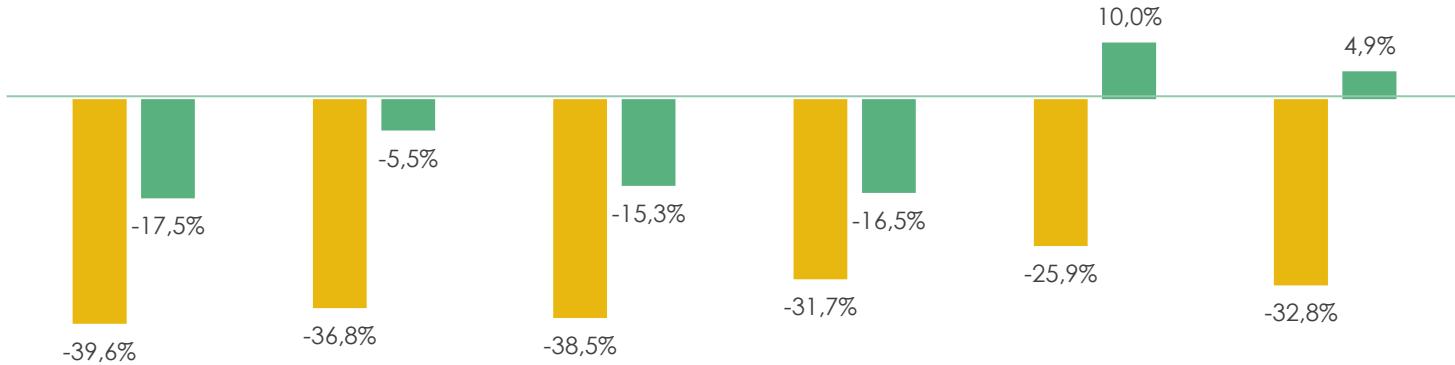


Source : IGEDD, d'après DGFIP et bases notariales

Activité Logement

RÉSERVATIONS : MARCHÉ VS KAUFMAN & BROAD 2020 - 2024

- Variation des réservations nettes à douze mois d'intervalle (en nombre)



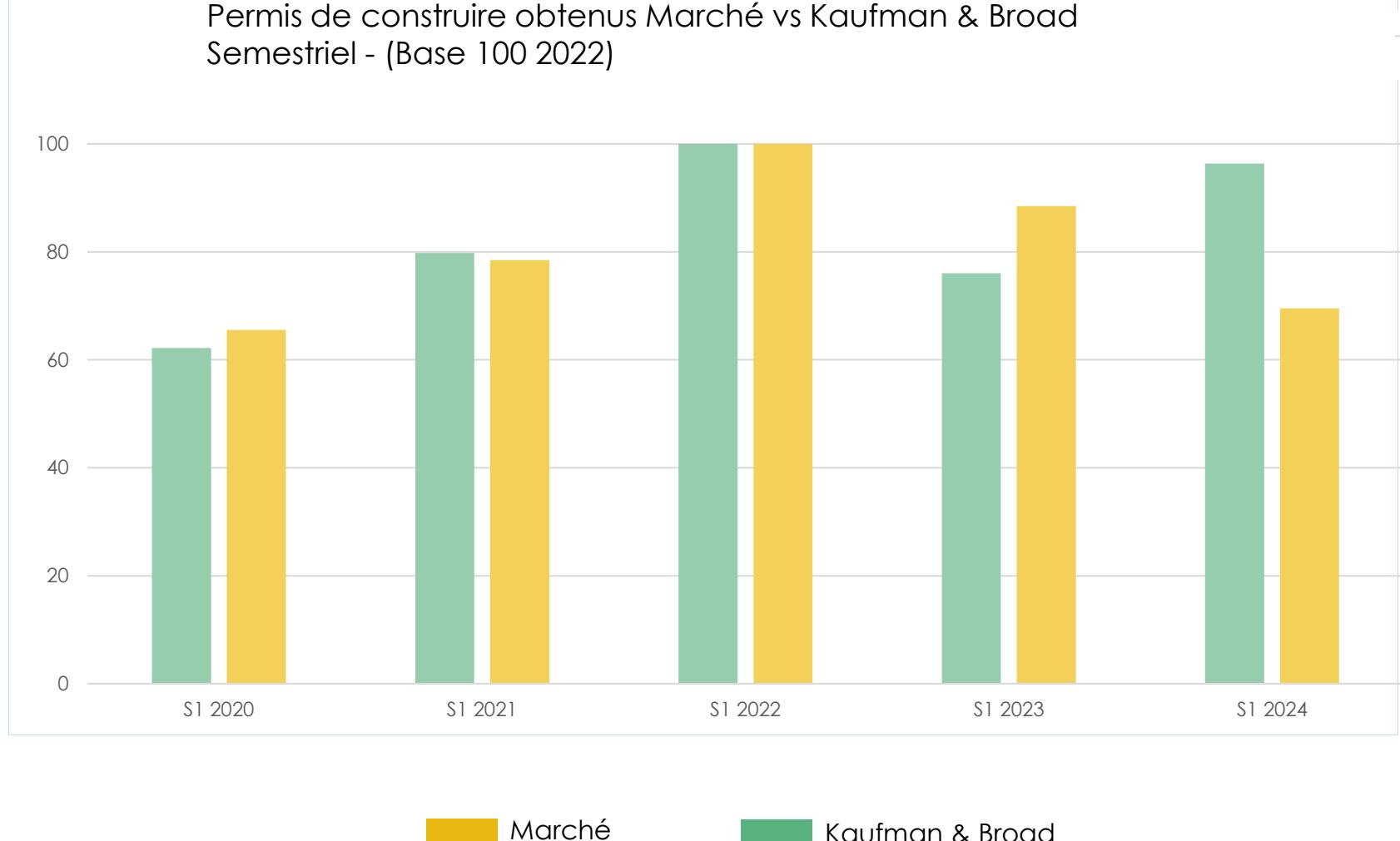
Marché



Kaufman & Broad

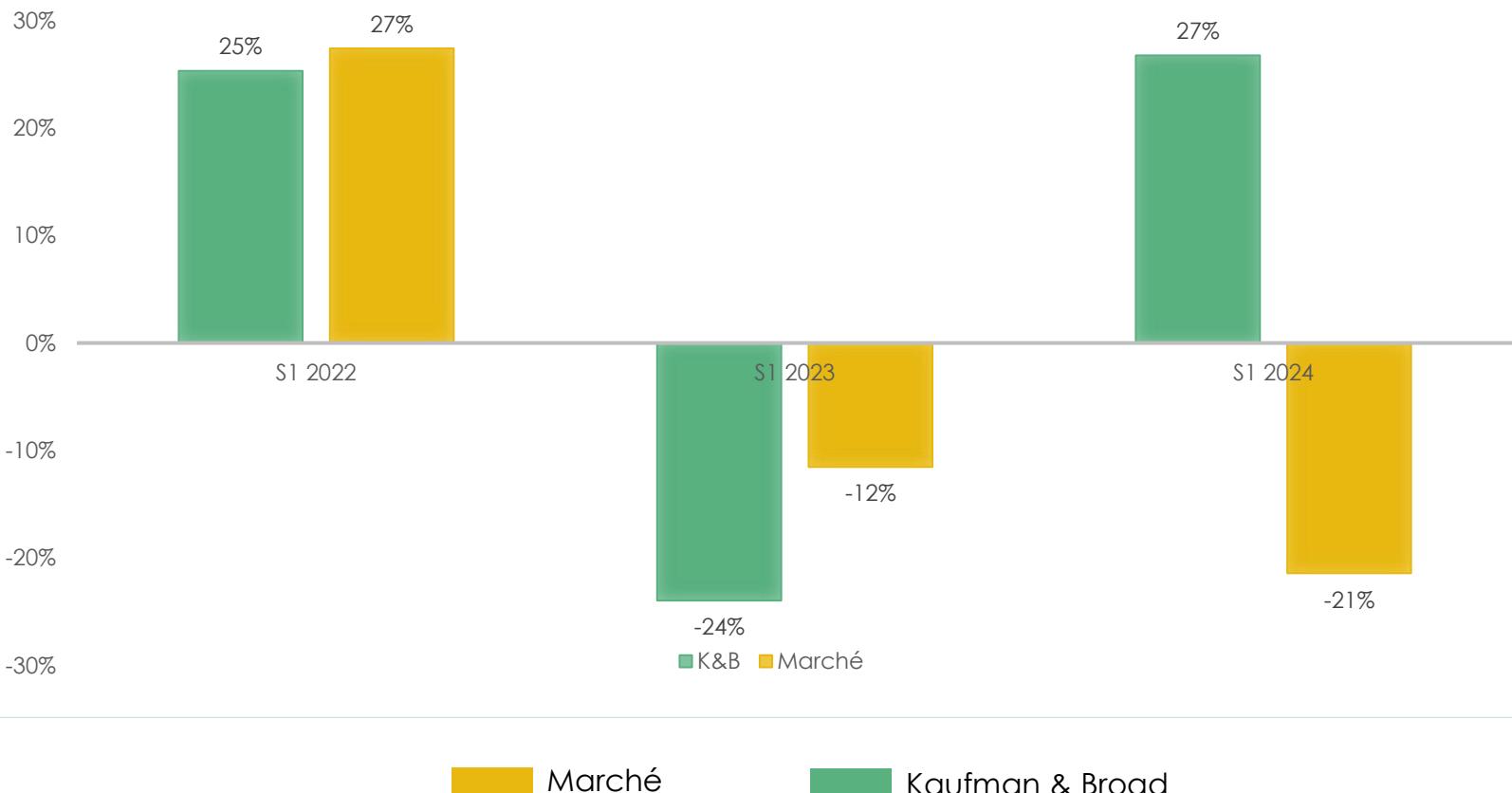
ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTION

- Total nombre de logements hors individuels purs
Permis de construire obtenus Marché vs Kaufman & Broad
Semestriel - (Base 100 2022)

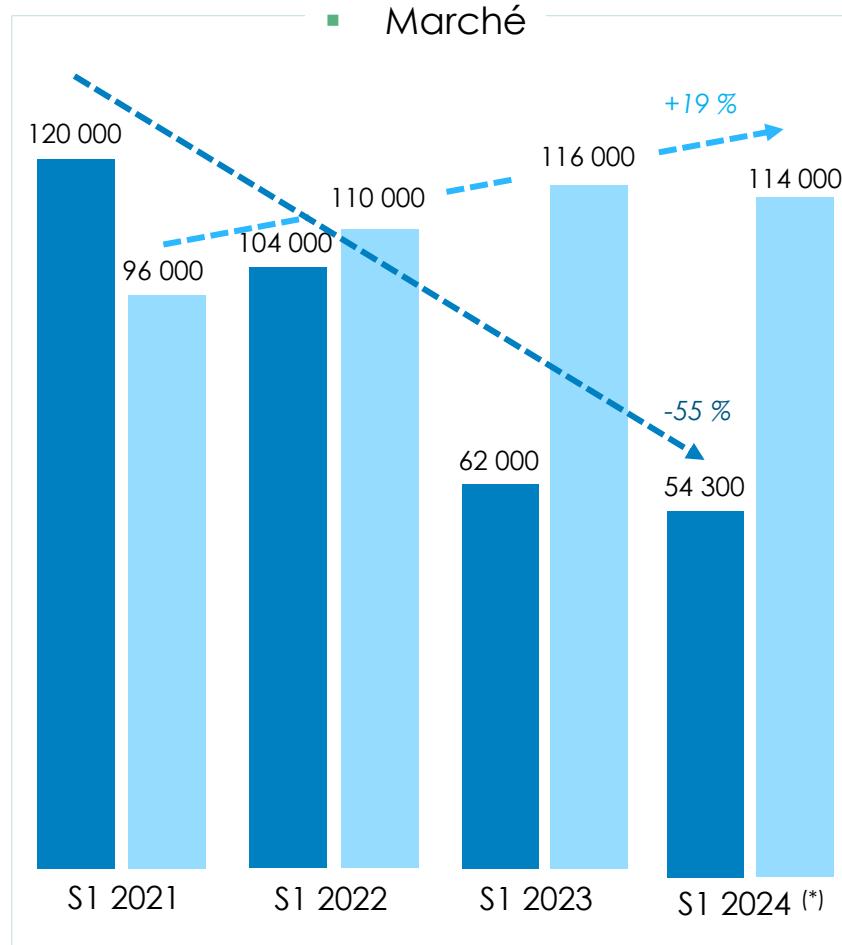


ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTION

- Variation du nombre de logements hors individuels purs vs permis de construire obtenus par rapport au semestre de l'année précédente (Base 100 2022)

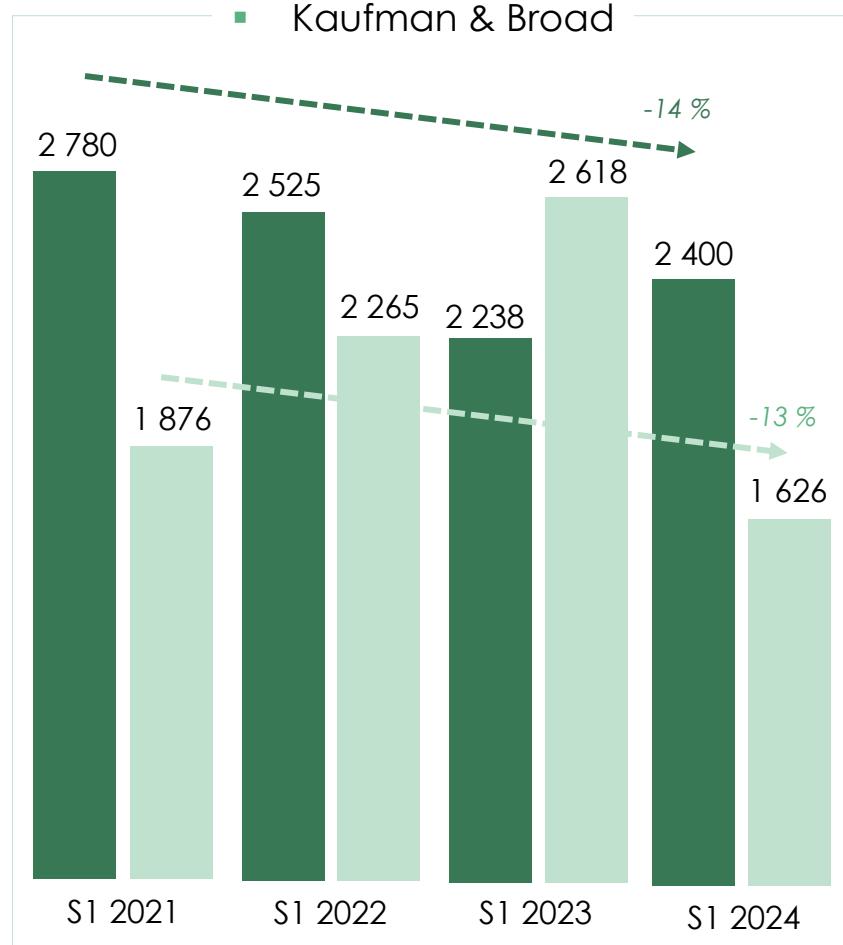


RÉSERVATIONS ET OFFRE COMMERCIALE : MARCHÉ VS KAUFMAN & BROAD



Réservations (en nombre)

Offre commerciale (en nombre)



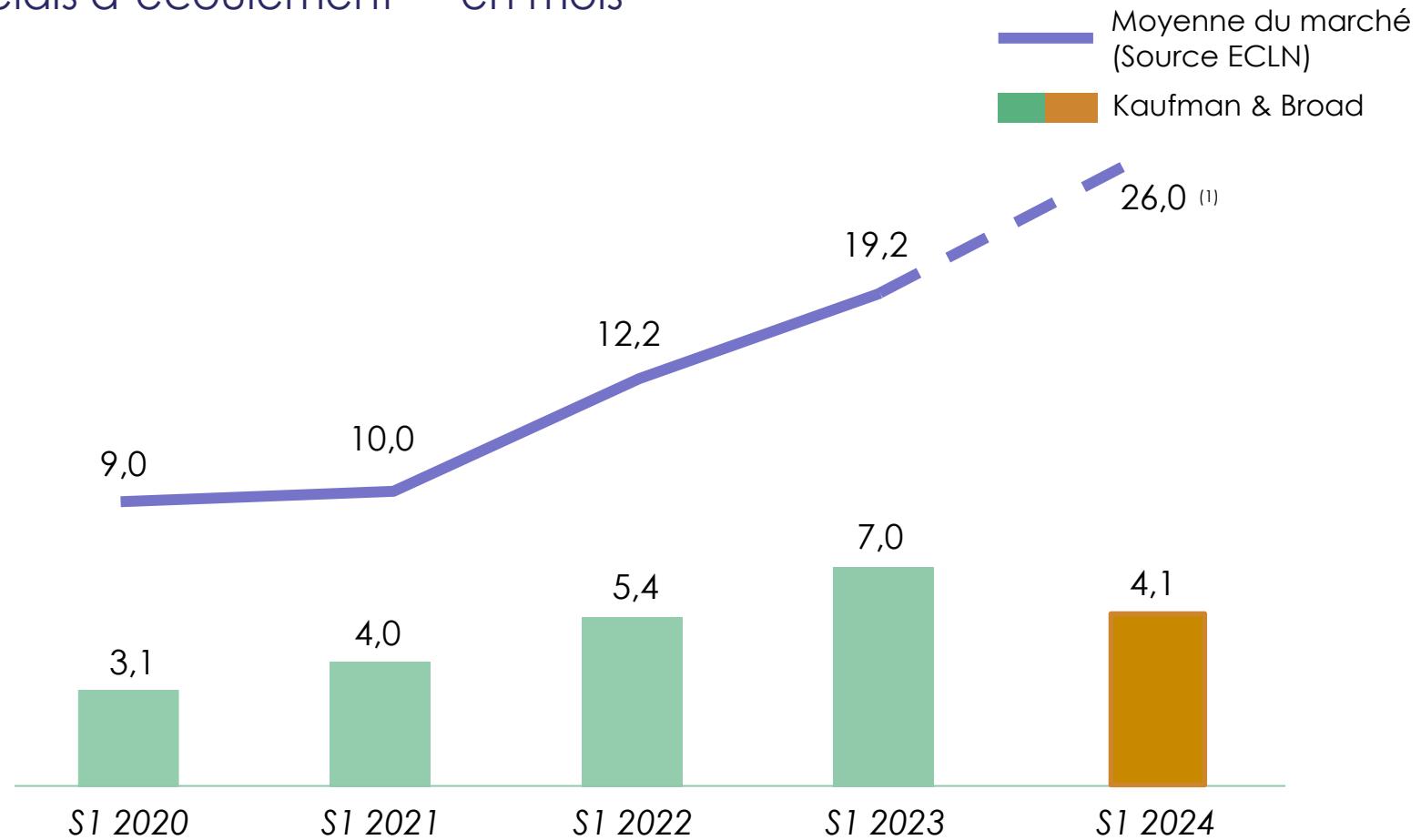
Réservations (en nombre)

Offre commerciale (en nombre)

(*) Données douze mois - estimé Kaufman & Broad sur la base des données Adéquation (mai. 24) et de l'ECLN disponibles à fin mars 2024 (sur 3 mois)

RYTHME DE COMMERCIALISATION SOUTENU

Délais d'écoulement* – en mois

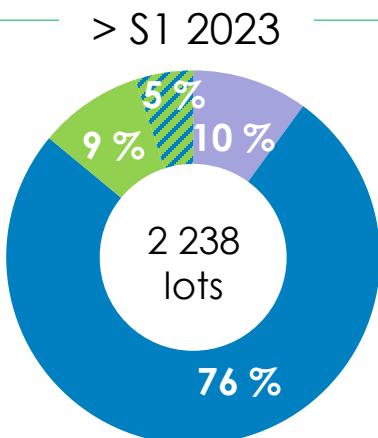


* Sur 6 mois, offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période

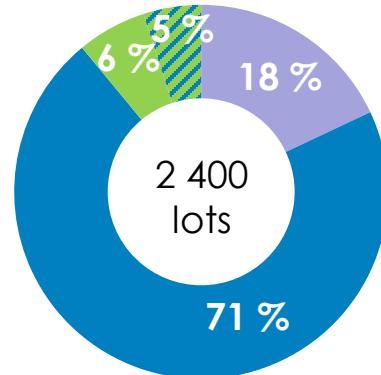
(1) Données estimées Kaufman & Broad sur la base des données Adéquation (sur 3 mois) et de l'ECLN disponibles à fin mars 2024

RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA CLIENTÈLE

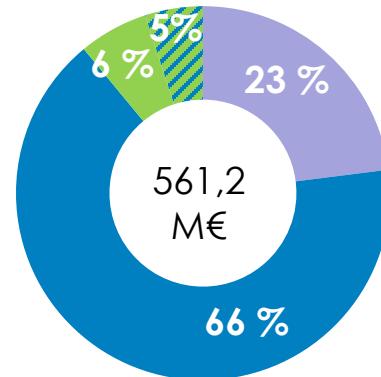
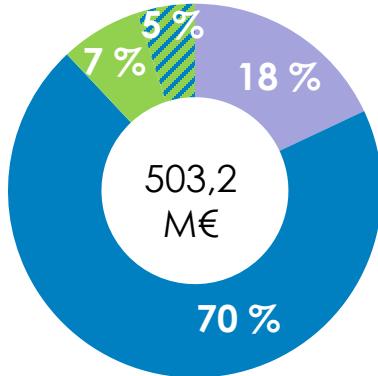
En volume



> S1 2024



En valeur



Investisseurs
Dispositif Pinel
Hors dispositif Pinel



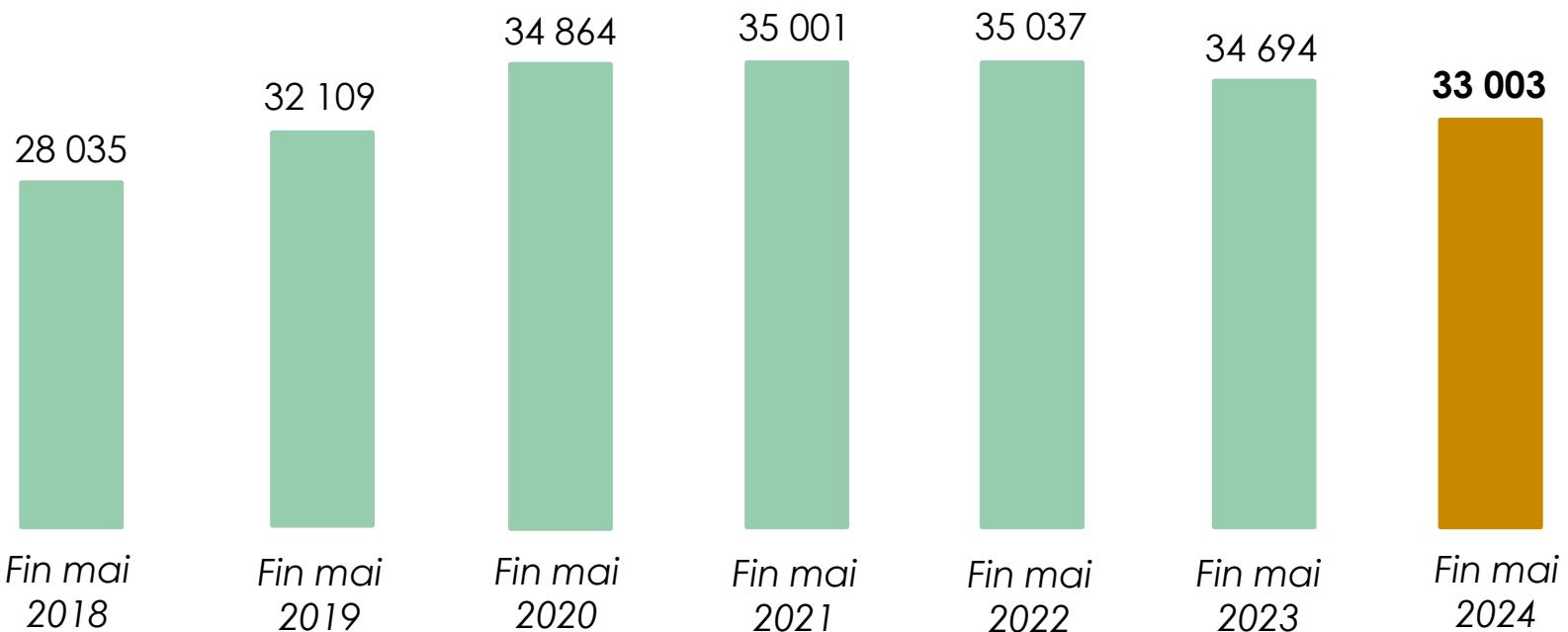
Primo et second
accédants



Blocs

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE FONCIER LOGEMENT

> Portefeuille foncier Logement - Nombre de lots

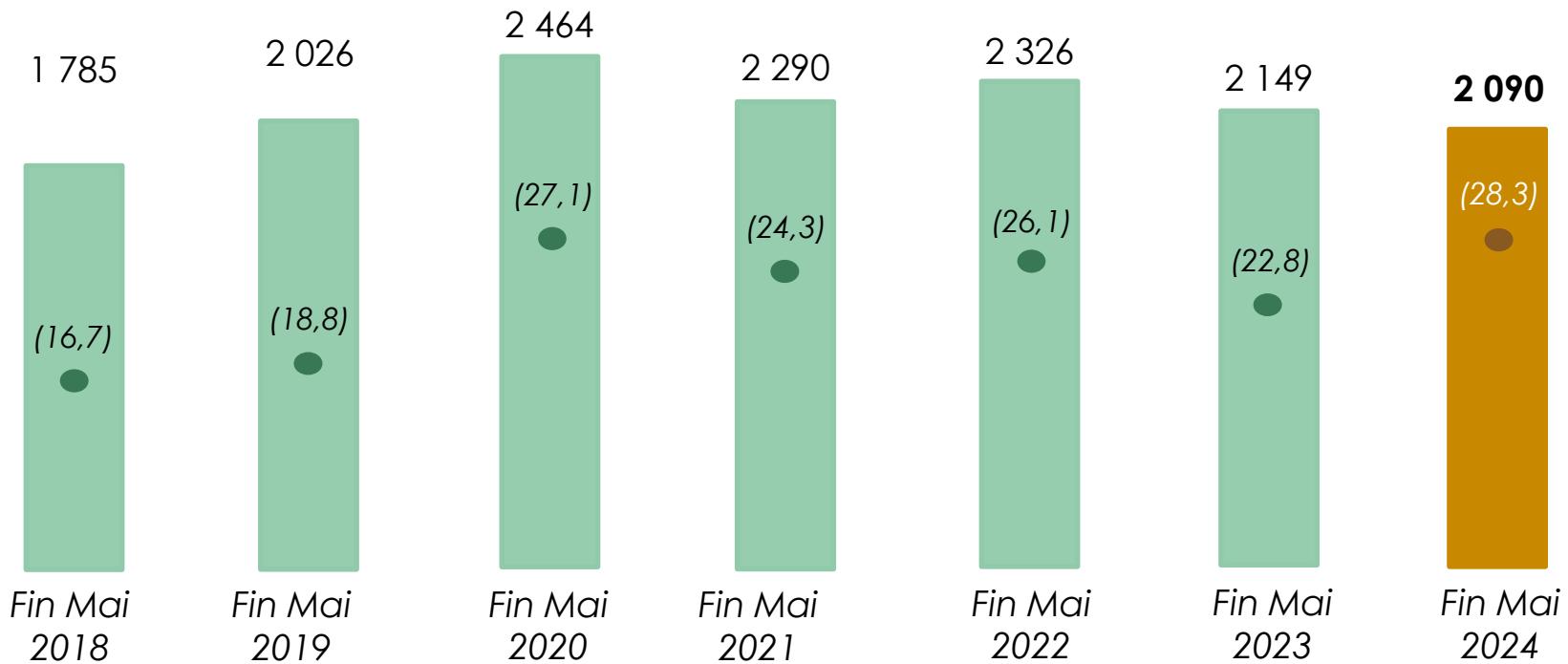


- Réserve foncière à fin mai 2024 :
 - > 6 ans d'activité
 - 89 % (en lots) en zones tendues
 - Sélectivité renforcée

BACKLOG LOGEMENT DE PRÈS DE 30 MOIS D'ACTIVITÉ

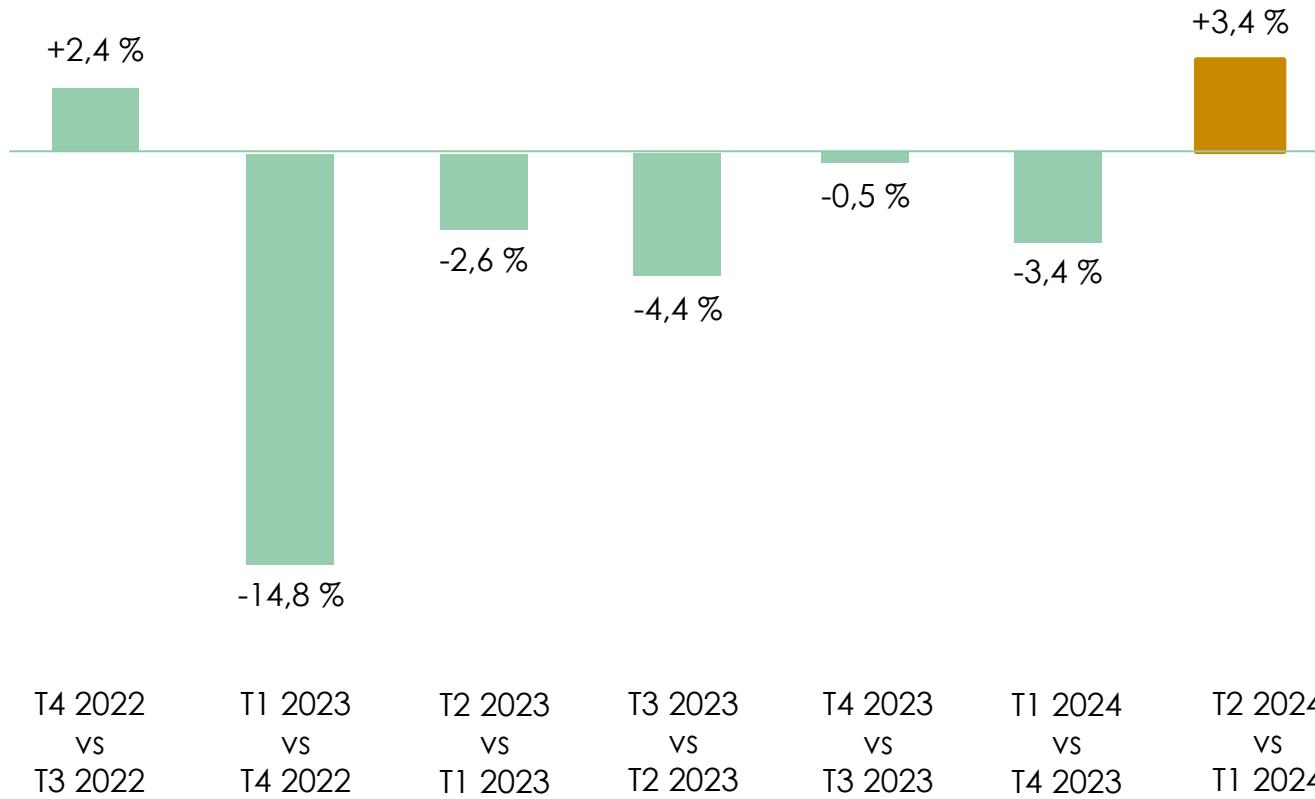
> Backlog Logement, M€ HT

- (*Nombre de mois d'activité*)



DYNAMIQUE LONG TERME DU BACKLOG LOGEMENT

> Variation trimestrielle séquentielle du Backlog Logement





**Développement
d'un portefeuille
de résidences gérées
en tant que
développeur-
investisseur-exploitant**

LA PERTINENCE DE NOTRE MODÈLE DÉMONTRÉE PAR LES RÉSULTATS

Rappel du modèle économique

- Investissements compatibles avec les ressources bilancielles
- Respect de nos critères de rentabilité, de génération de trésorerie et de la politique de distribution
- Cession / rotation des résidences à partir de la 5ème année

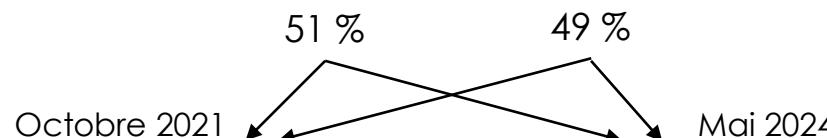
Résultats après 2,5 ans d'exploitation d'Amiens et de Gagny

- Investissement en fonds propres : 8 M€
- TRI sur fonds propres : 14,6 %

PARTENARIAT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES : RÉSIDENCES SÉNIORS EN 2021, RÉSIDENCES ÉTUDIANTS EN 2024



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



2 Résidences séniors à ce jour :
Besançon et Franconville



3 Résidences étudiants à ce jour :
Gagny, Amiens, Reims en VEFA

- Objectif prioritaire : villes moyennes, où l'offre de résidences gérées et de services associés pour les séniors est réduite, tandis que la demande est en forte croissance.

- Objectif prioritaire : villes où l'offre de résidences et de services associés pour les étudiants est restreinte.
 - 87 000 étudiants ont entamé leur année universitaire sans logement
 - Plus d'un étudiant sur deux, soit plus d'1,5 million d'étudiants, est mal logé.

Source : Grande enquête sur le mal-logement étudiant en 2023, Union Etudiante, 29 novembre 2023

CADENCEMENT DE LA MISE EN SERVICE EFFECTIVE OU PLANIFIÉE DES RÉSIDENCES GÉRÉES ACQUISES ET EXPLOITÉES

Volumes en nombre de lits

Etudiants

Séniors



Amiens
143



Gagny
159



Franconville
100



Besançon
125



Reims
310

2021

2022

2023

2024

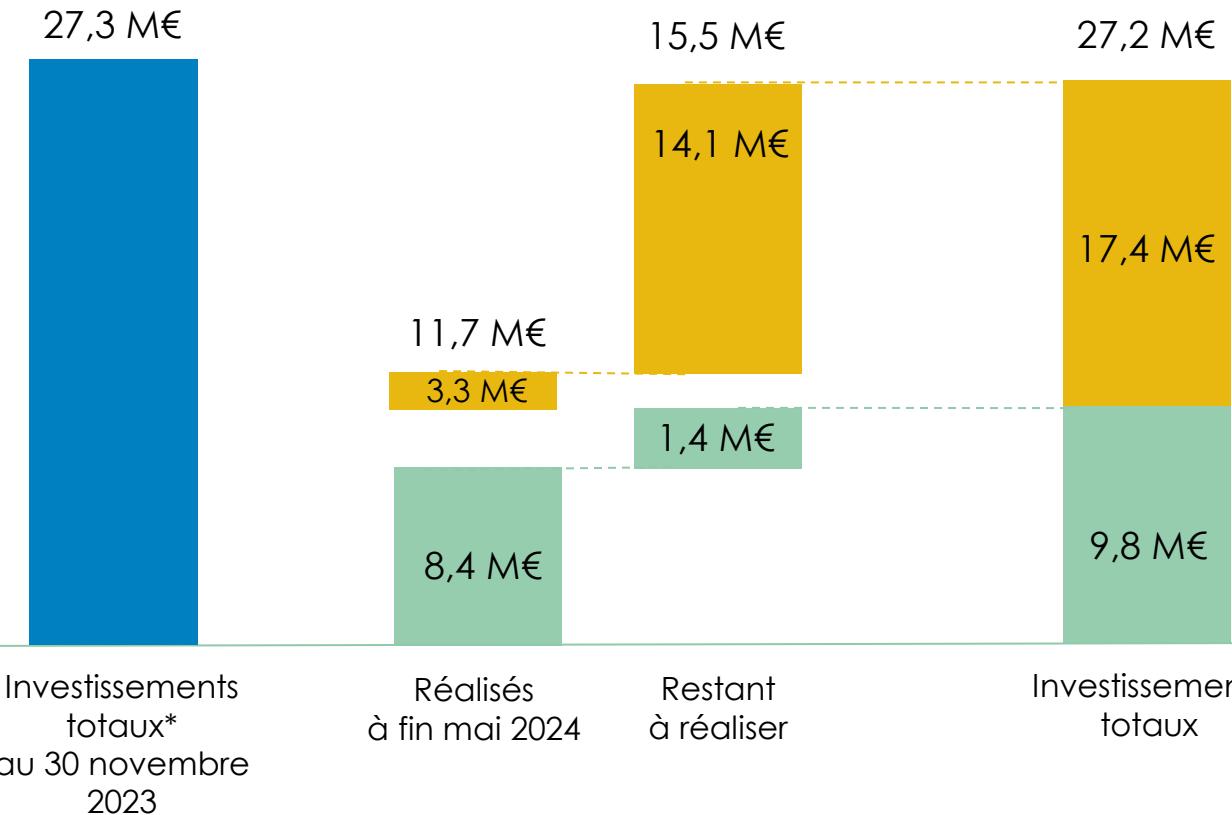
2025

2026

2027

CADENCEMENT DES INVESTISSEMENTS

> Investissements nets en fonds propres (quote-part Kaufman & Broad)



Résidences séniors



Résidences étudiants



* Y compris Banque des Territoires



Politique d'aménagement et de rénovation urbaine

PROJETS D'AMÉNAGEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION DE FRICHES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Plus de 310 000 m² de friches industrielles et commerciales représentant plus de 3 000 logements

		Localisation	Typologie
■ Reims	<ul style="list-style-type: none">▪ Dont Enseignement :<ul style="list-style-type: none">○ Néoma BS: 35 000 m²○ ESAD: 10 000 m²▪ Dont Résidence étudiants : 299 lots▪ Dont Logements familiaux : 381 lots	Région	Mixte : Tertiaire et Logements
■ Toulouse :	<ul style="list-style-type: none">▪ 670 lots▪ 36 000 m²▪ PC définitif : fév. 2024▪ Taux de pré-commercialisation à date de 80 %	Région	Logements
■ Projet Bois-Guillaume	<ul style="list-style-type: none">▪ 29 900 m², 398 lots▪ 5 commerces▪ Obtention PC : juillet 2023▪ Taux de pré-commercialisation à date de 79%	Région	Logements Commerces
■ Projet Toulouse Etats-Unis	<ul style="list-style-type: none">▪ 32 550 m², 530 lots▪ Obtention PC : décembre 2023▪ Taux de pré-commercialisation à date de 52%	Région	Logements
■ Paris Austerlitz :	<ul style="list-style-type: none">▪ Bureaux / Commerces / Hôtel / Parkings▪ 100 000 m²▪ PC définitif : déc. 2022▪ Taux de commercialisation : 100 %	Ile-de-France	Mixte : Tertiaire et Logements



Immobilier d'entreprise

L'ACTIVITÉ TERTIAIRE SUR LES SIX PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE

54,5 M€ HT
de chiffres d'affaires

Vs 381,0 M€ HT
au S1 2023

21,7 M€ TTC
de réservations

583,4 M€ HT
de Backlog

Vs 665,1 M€ HT
à fin mai 2023

69 900 m²
en cours de
développement

Bureaux Logistique
18 200 m² 51 700 m²

229 300 m²
en cours de
commercialisation

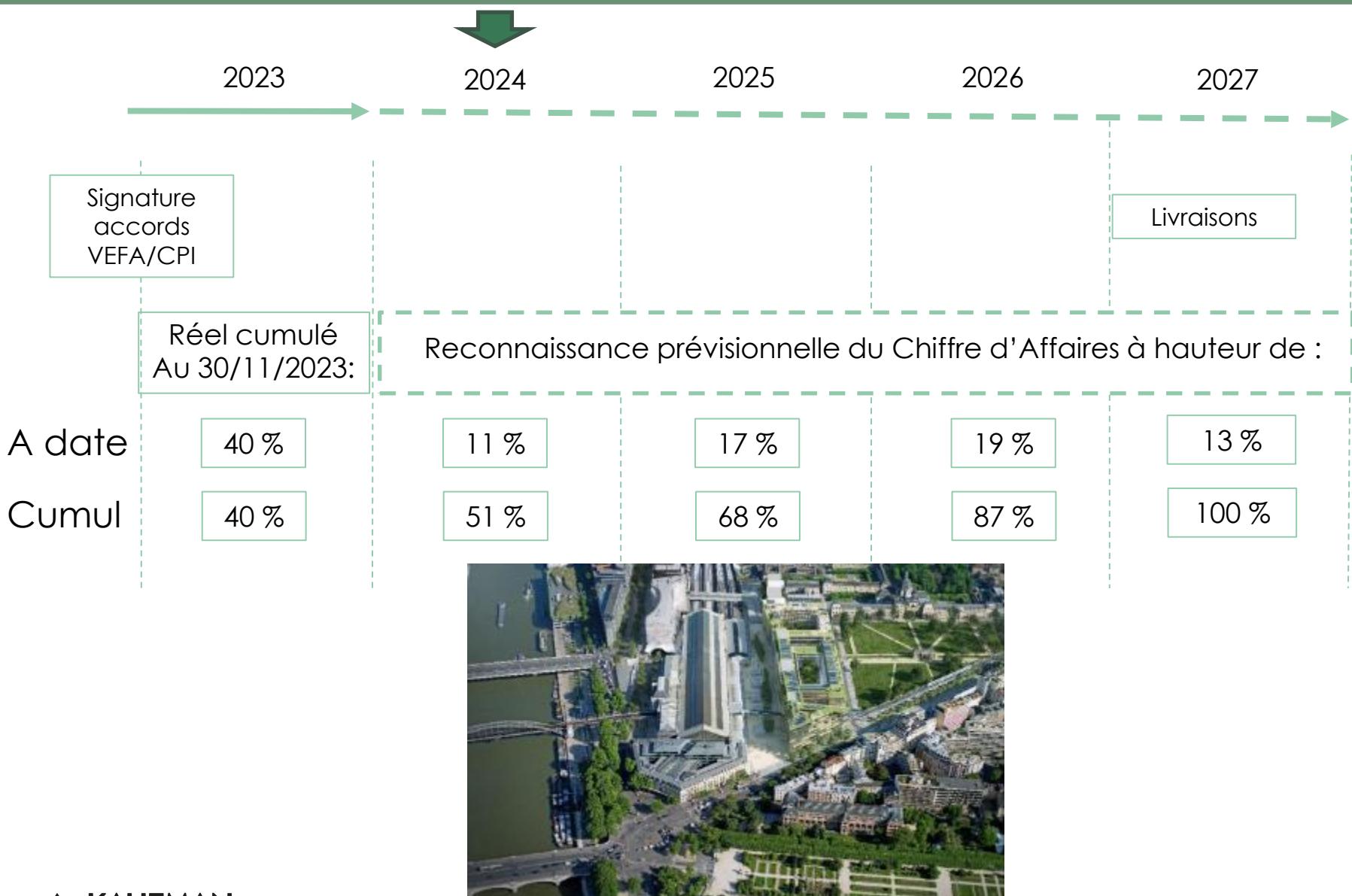
Bureaux Logistique
89 000 m² 140 300 m²

119 500m²
en cours de
construction

Bureaux Logistique
119 500 m² - m²

13 500 m² de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée)
12 670 m² de contrat de logistique (à mettre en œuvre)

AUSTERLITZ - UN CHANTIER D'ENVERGURE RECONNAISSANCE PRÉVISIONNELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES À L'AVANCEMENT



Résultats financiers

CHIFFRE D'AFFAIRES

848,8 M€

Logements
54 %

452,5 M€

Tertiaire
45 %

1%*

S1 2023

Logements
86 %

Tertiaire
12 %

2%*

S1 2024



Logements
(Appartements, maisons,
résidences gérées)

389,6 M€ vs 461,0 M€



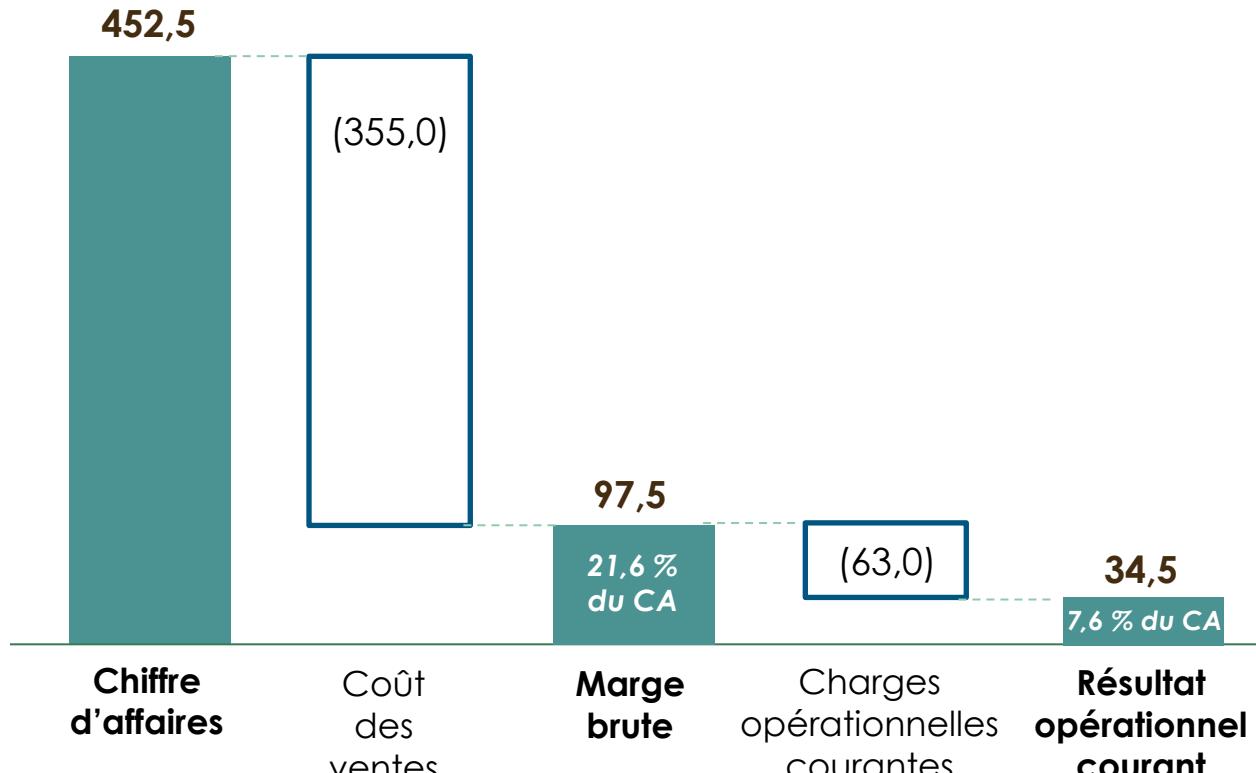
Tertiaire
(Bureaux, commerces et
logistique)

54,4 M€ vs 381,0 M€

*Autres (Showroom, Résidences services, MOD...) : 8,5 M€ vs 6,9 M€

DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

> En millions d'euros



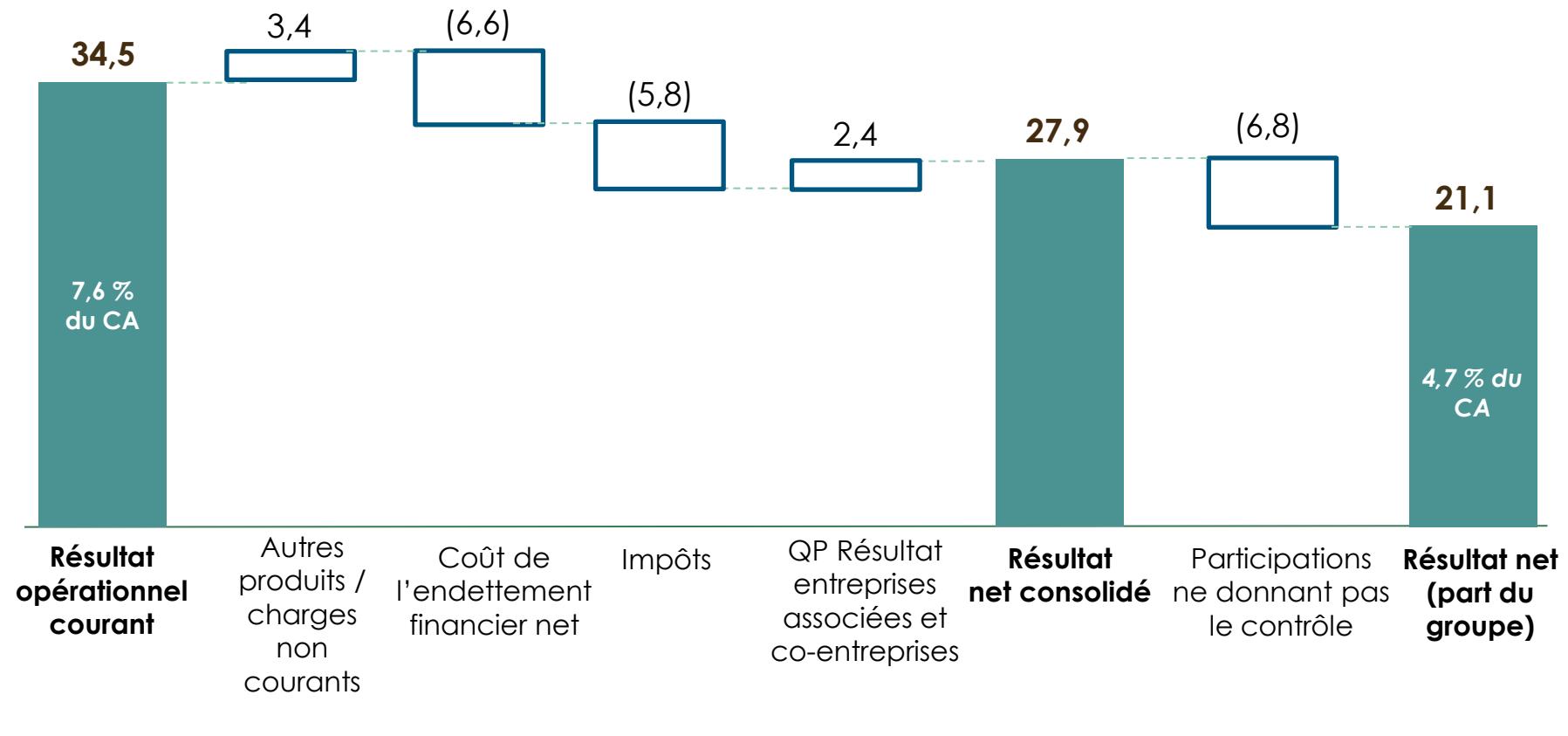
MARGE OPÉRATIONNELLE

> Marge Opérationnelle Courante
(En % du chiffre d'affaires)



DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT AU RÉSULTAT NET

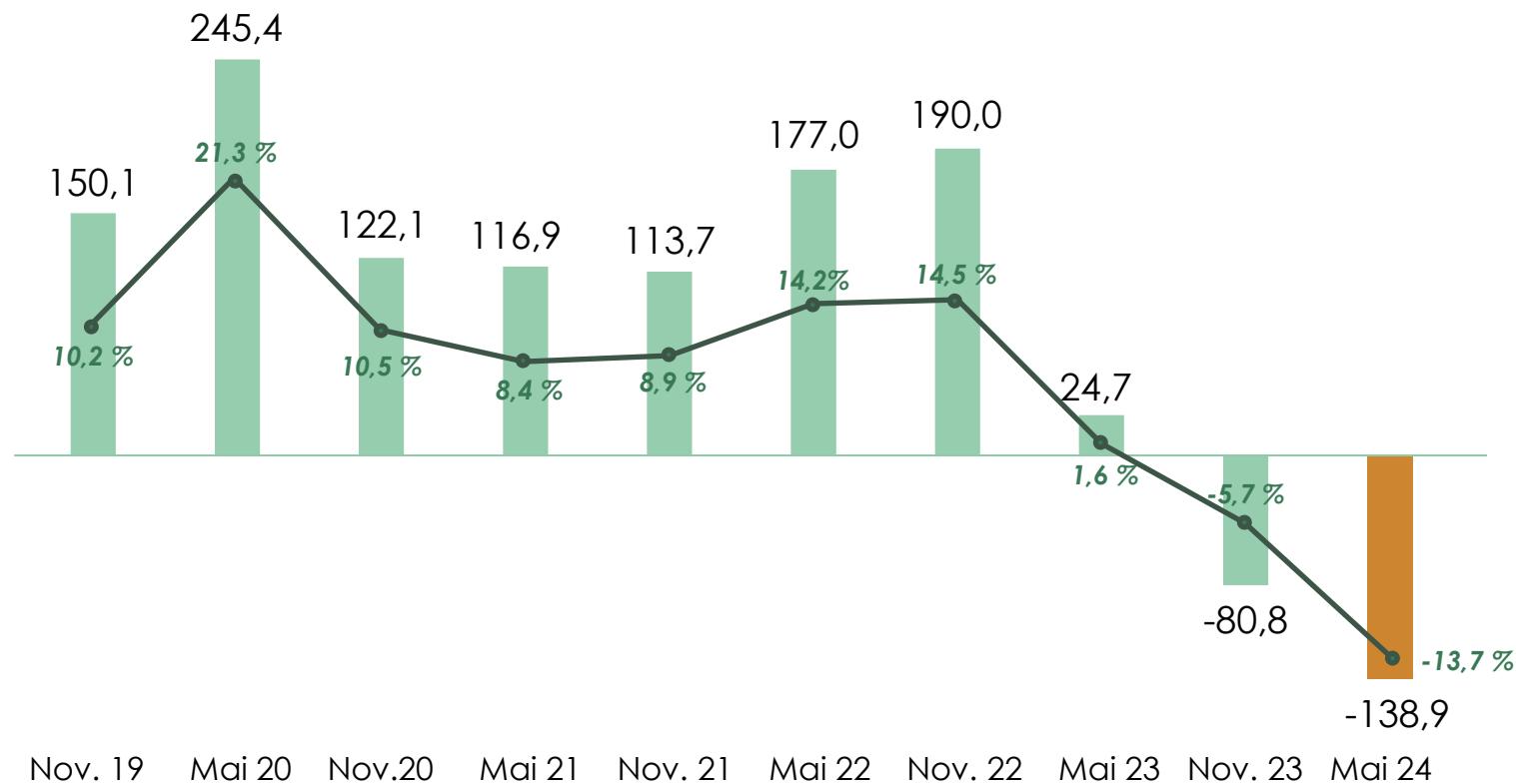
> En millions d'euros



ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

> En millions d'euros

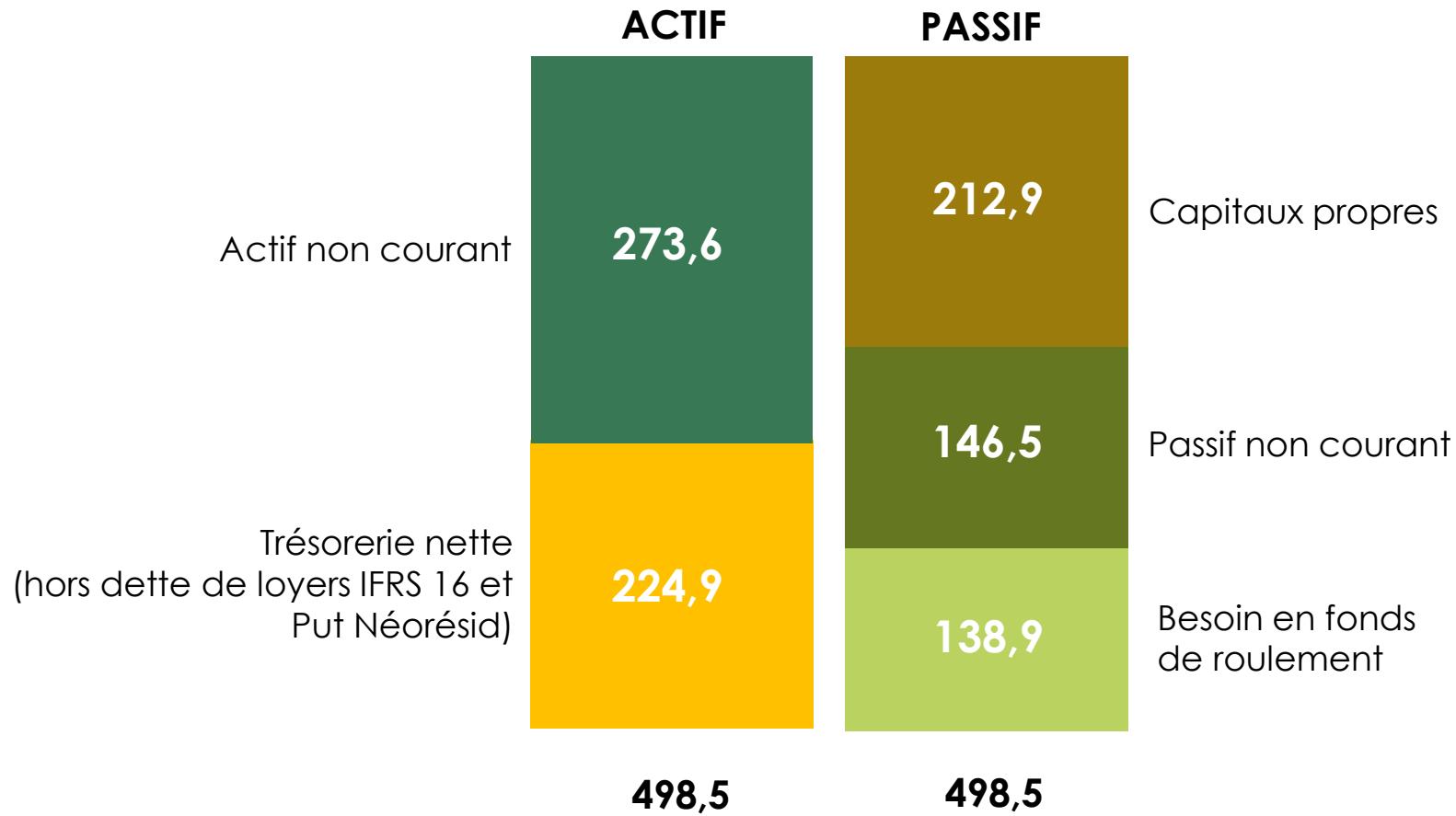
(—●— En % du chiffre d'affaires)



* Retraitements 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.

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MAI 2024

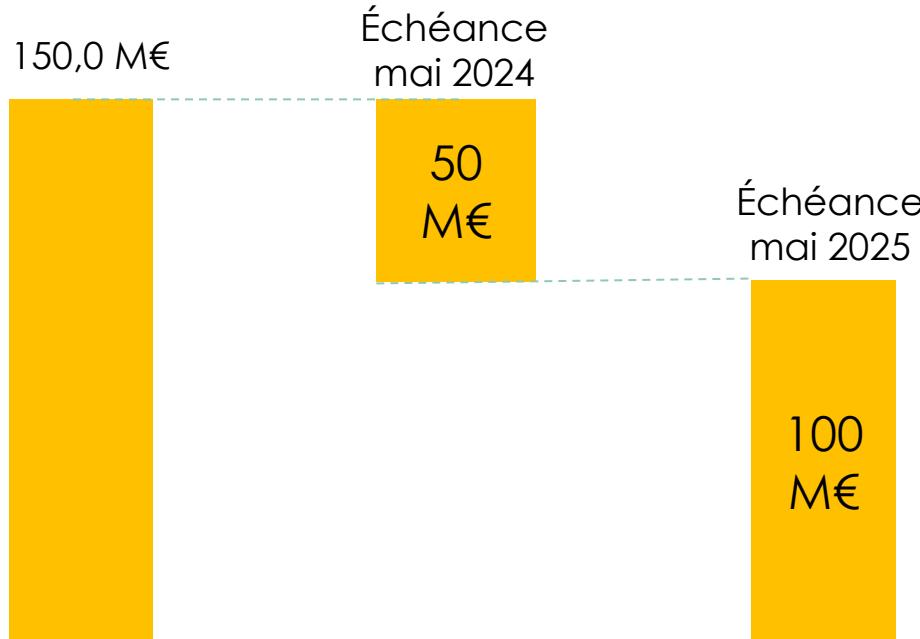
> En millions d'euros



STRUCTURE FINANCIÈRE

<i>En millions d'euros</i>	31 mai 2024	30 nov. 2023
Capitaux propres	212,9	234,5
Dette financière *	157,2	212,4
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	103,2	56,5
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	1,0	113,2
dont dette de loyers IFRS 16 et Put Neoresid	53,0	42,7
Maturité dette financière	1,0 an	1,6 ans
* Dont (hors dette IFRS 16 et Put Neoresid) :		
Frais d'émission d'emprunt	(0,1)	(0,2)
Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres	4,2	7,4
Emprunt obligataire	100,0	150,0
Autres emprunts	-	-
Trésorerie active	328,9	350,0
Capacité financière	578,9	600,0

ÉCHÉANCES DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE



Dette financière brute Euro-PP
au 31 mai 2024
(hors IFRS 16 et Put Neoresid)

- L'échéance de l'emprunt obligataire de mai 2024 a été remboursée en utilisation de la trésorerie de la société
- Kaufman & Broad est noté « BBB- » - Investment grade
- Et respecte les ratios financiers (covenants) de ses documentations bancaires
- Renouvellement de la ligne RCF à hauteur de 200M€ avec une maturité de 5 ans

Perspectives

PERSPECTIVES

- Sur l'ensemble de l'exercice 2024 :
 - Le chiffre d'affaires du groupe devrait s'établir autour de 1,1 milliard d'euros, l'écart par rapport à 2023 s'expliquant par le fort effet de base sur l'opération Austerlitz,
 - Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7 % et 7,5 %
 - Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive⁽¹⁾

(1) Hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

AVERTISSEMENT

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. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés au Chapitre 4 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2023 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0211, 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.