



Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire

4 mai 2023

- **Désignation des membres du Bureau**
 - Monsieur Nordine Hachemi
 - 1^{er} scrutateur : ARTIMUS Participations, représenté par Madame Aline Stickel
 - 2^{ème} scrutateur : FCPE Kaufman & Broad Actionnariat, représenté par Madame Sylvie Pierre

- **Désignation du Secrétaire**
 - Monsieur Bruno Coche

- **Présence des Commissaires aux Comptes :**
 - Ernst & Young Audit est représenté par Monsieur Denis Thibon

- **Vérification du quorum**

■ Décisions ordinaires (1/2)

1. Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ;
3. Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ;
4. Examen et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
5. Approbation de la politique de rémunération du Président – Directeur Général ;
6. Approbation de la politique de rémunération des administrateurs ;
7. Approbation de la modification de la politique de rémunération 2022 du Président-Directeur Général approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 mai 2022 et autorisation du versement du bonus exceptionnel au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ;

■ Décisions ordinaires (2/2)

8. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ou attribués au titre du même exercice au Président – Directeur Général ;
9. Approbation des informations mentionnées à l'article L.22-10-9-I du Code de commerce ;
10. Ratification du transfert du siège social ;
11. Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions.

▪ **Décisions extraordinaires (1/5)**

12. Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres ;
13. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves ou de primes ;
14. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;

■ Décisions extraordinaires (2/5)

15. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier ;

16. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public visées au 1 de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier ;

▪ **Décisions extraordinaires (3/5)**

17. Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social ;
18. Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
19. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital social ;

▪ **Décisions extraordinaires (4/5)**

20. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société ;
21. Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du groupe pour un montant de 3% du capital ;
22. Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions à émettre ou existantes au profit des salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et des entités liées ;

▪ **Décisions extraordinaires (5/5)**


23. Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence à un montant nominal de (i) 2 220 000 € pour l'ensemble des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, (ii) 543 000 € pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription et (iii) 500 000 000 €, pour les émissions de titres de créances donnant droit à l'attribution d'un titre de capital ou de créance ; fixation de plafonds particuliers pour les augmentations de capital susceptibles de résulter de l'attribution d'actions gratuites.

- **Décision ordinaire**

24. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration ,
- Tableau relatif aux délégations de compétence et de pouvoirs liées à l'augmentation de capital social,
- Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise,
- Rapports des Commissaires aux Comptes,
- Projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale des actionnaires,
- Statuts de la Société,
- Exemple de l'avis de convocation au BALO,
- Copie de la lettre de convocation adressée aux actionnaires et aux Commissaires aux Comptes,
- Pouvoirs des actionnaires représentés

- Bulletins de vote par correspondance retournés par les actionnaires,
- Bilan, compte de résultat et annexes des comptes sociaux arrêtés au 30 novembre 2022,
- Bilan, compte de résultat et annexes des comptes consolidés arrêtés au 30 novembre 2022,
- Informations relatives aux actionnaires,
- Liste des actionnaires.

The background of the slide features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex grid of streets and building footprints.

Résultats de l'exercice clos le 30 novembre 2022

HIGHLIGHT – COURBEVOIE :

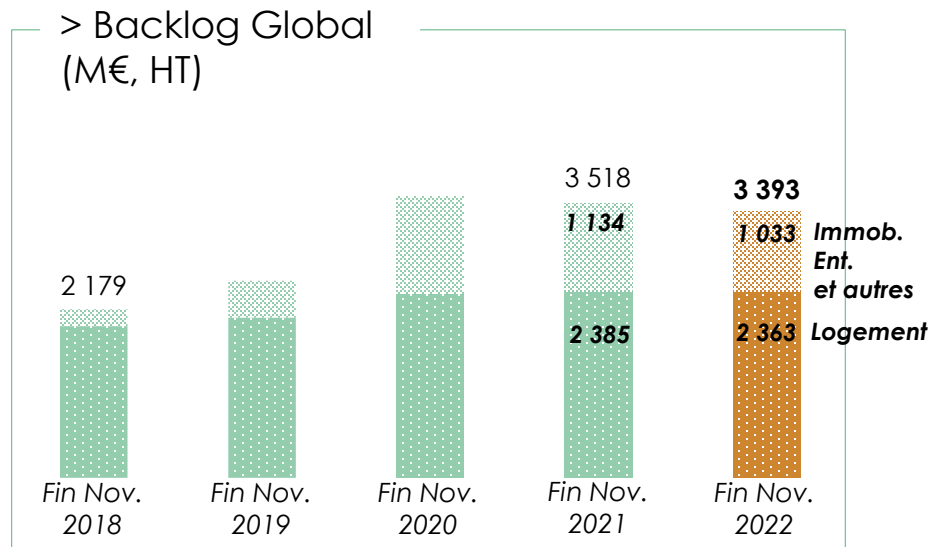
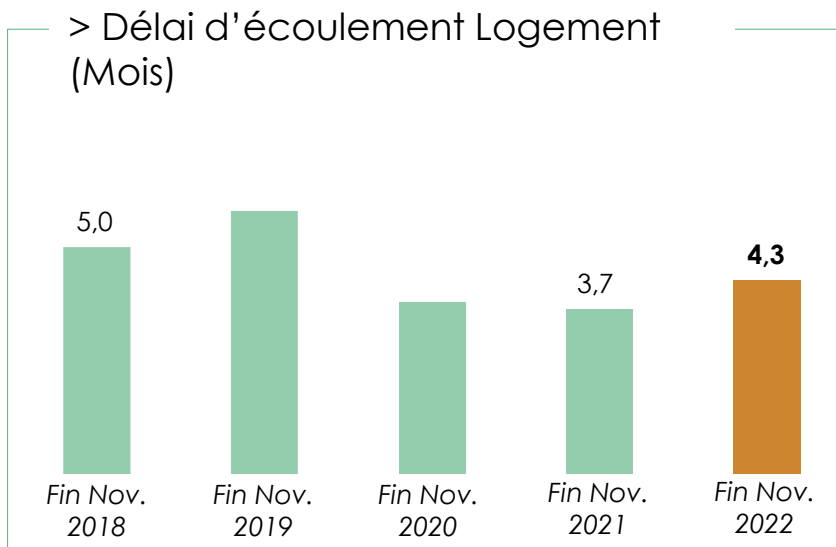
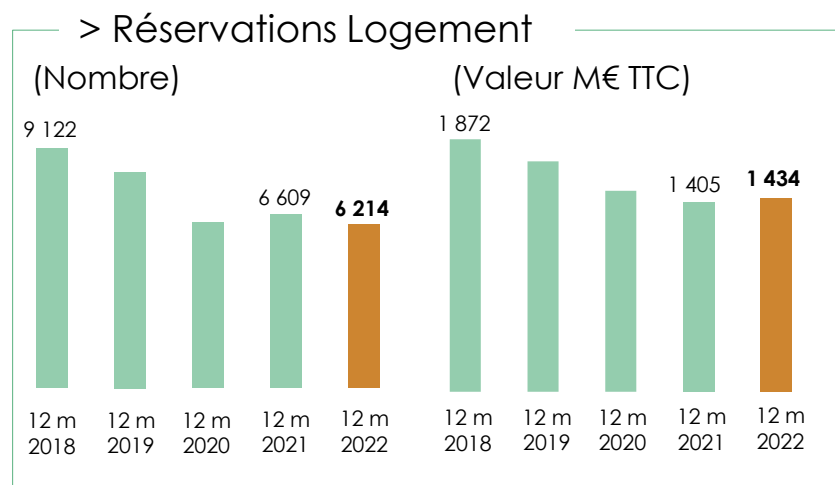
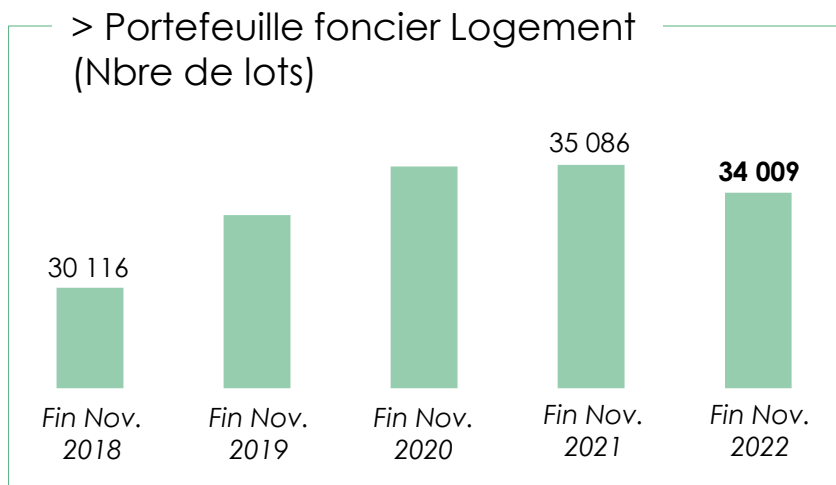
31 000 M² DONT 24 000 M² DE BUREAUX ET SERVICES

- Restructuration lourde de l'ancien siège de CANON sur 9 000 m² de foncier
- **Nouveau siège et flagship de Kaufman & Broad au cœur d'un campus de 24 000 m²**
- **Une résidence hôtelière de 216 chambres**

- Une opération complexe sur 3 bâtiments : une tour IGH, un immeuble de bureaux et un restaurant sur 24 000 m²
- Un projet ambitieux pour l'environnement : **division par 8 des émissions de CO2**
- 3 000 m² de terrasses et balcons



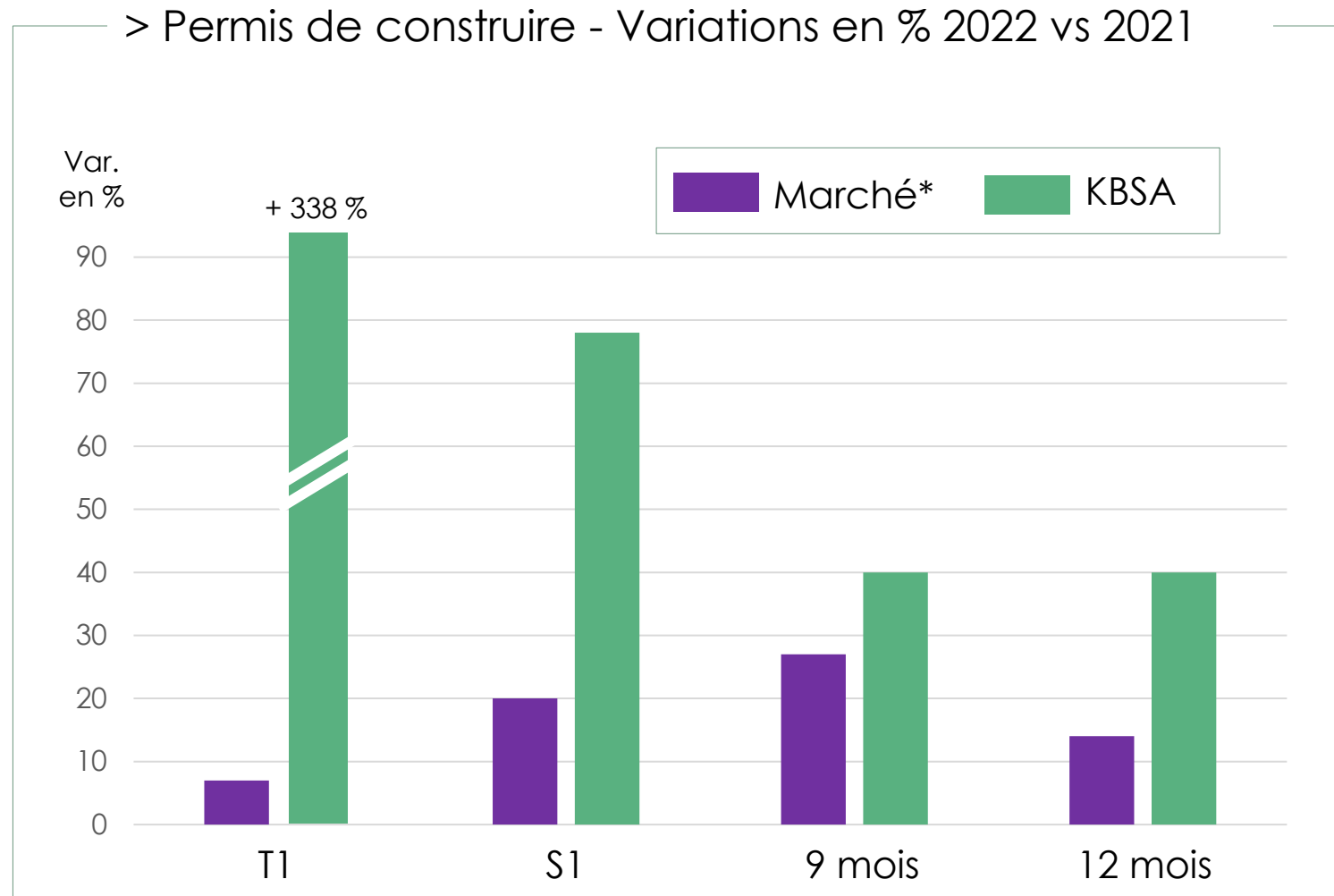
SOLIDE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT AVEC UN BACKLOG GLOBAL DE 3,4 MDS€ DONT PRÈS D'UN TIERS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE





Activité Logement

PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENUS : MARCHÉ VS KBSA 2022 vs 2021



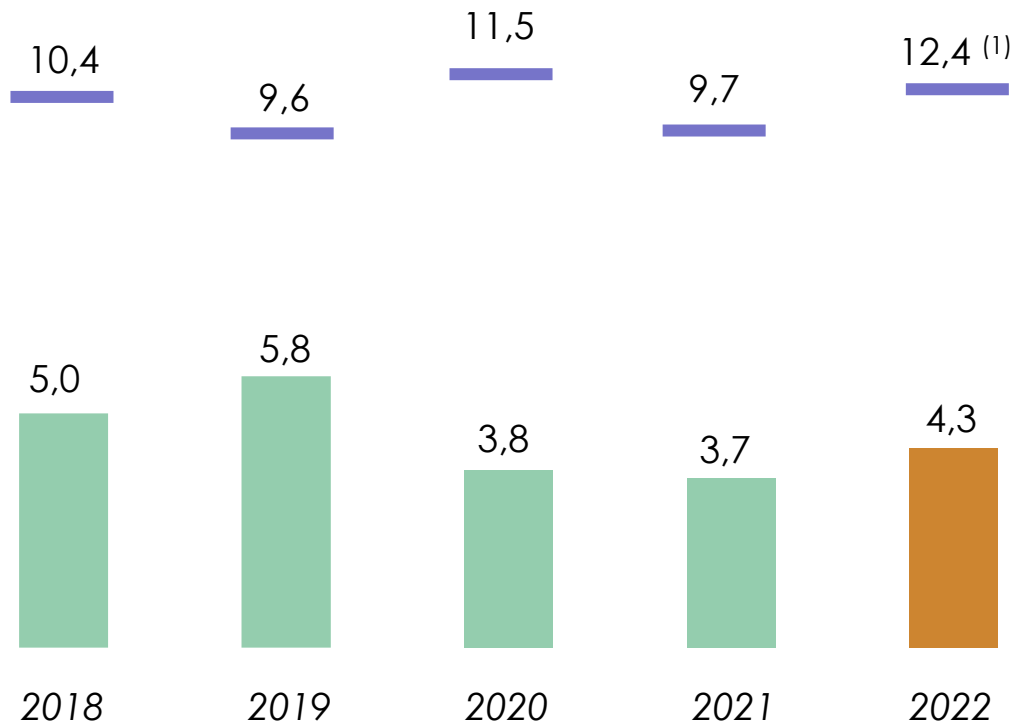
Source : Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - SDES, Sit@del2, à fin décembre 2022

DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT TOUJOURS DYNAMIQUES

> Délais d'écoulement* – en mois

— Moyenne du marché*
(Source ECLN)

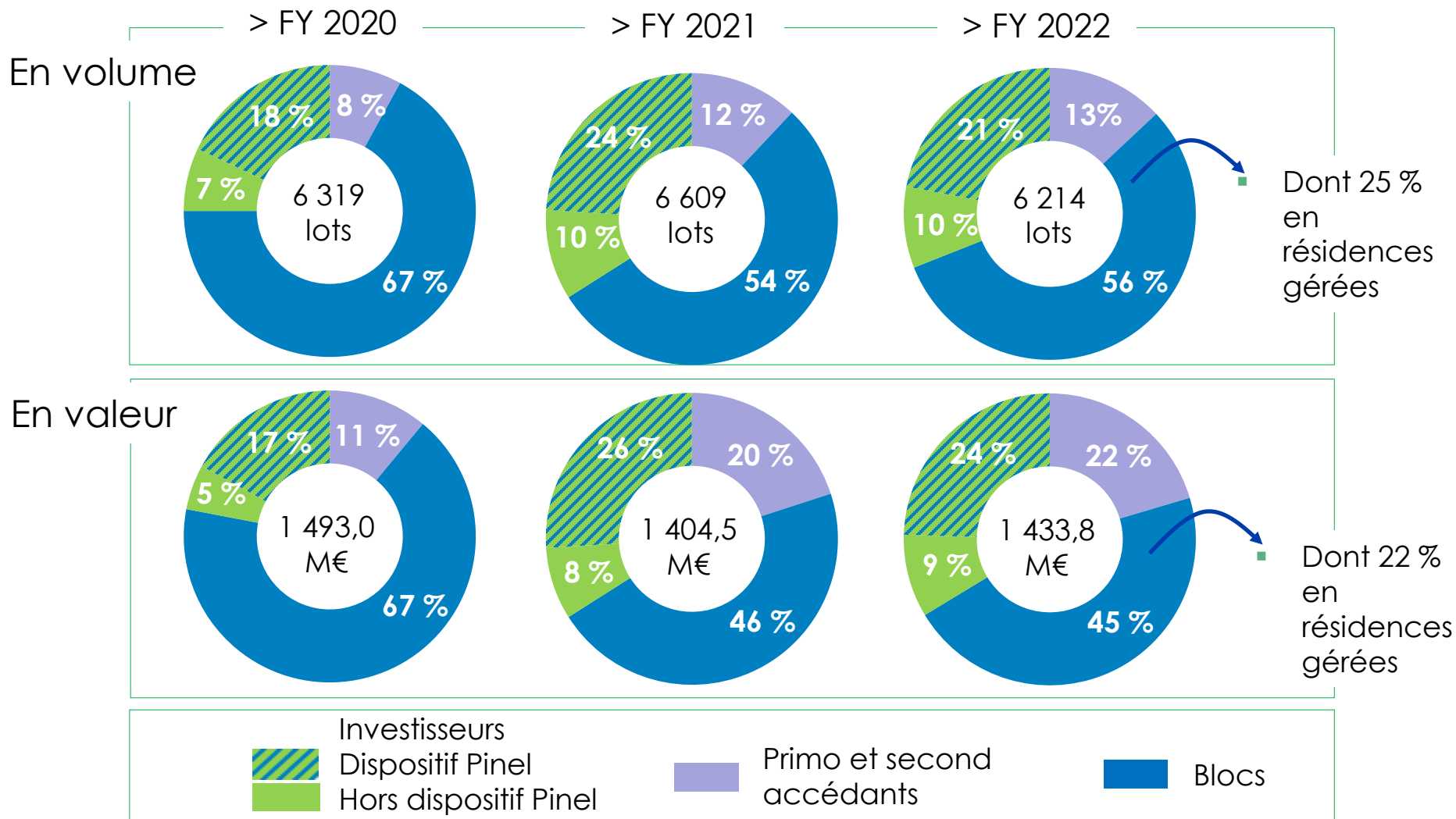
— Kaufman & Broad



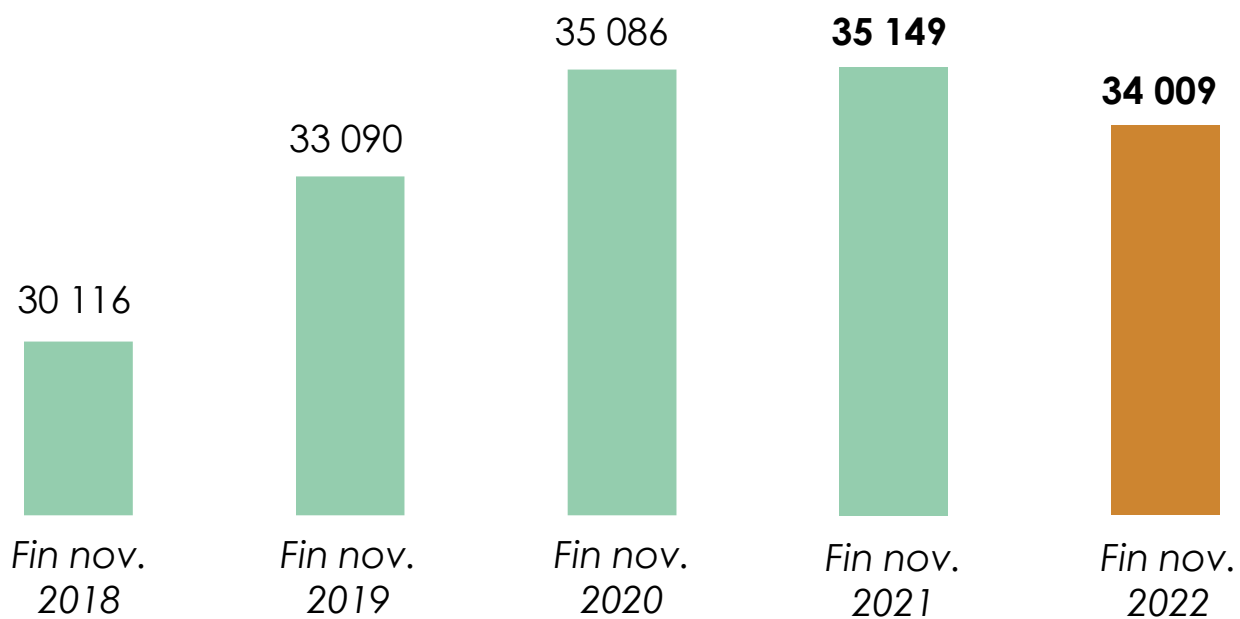
(1) Offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période
Données ECLN disponibles à fin décembre 2022 + calculé sur 12 mois

* Source : Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - ECLN

RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA CLIENTÈLE



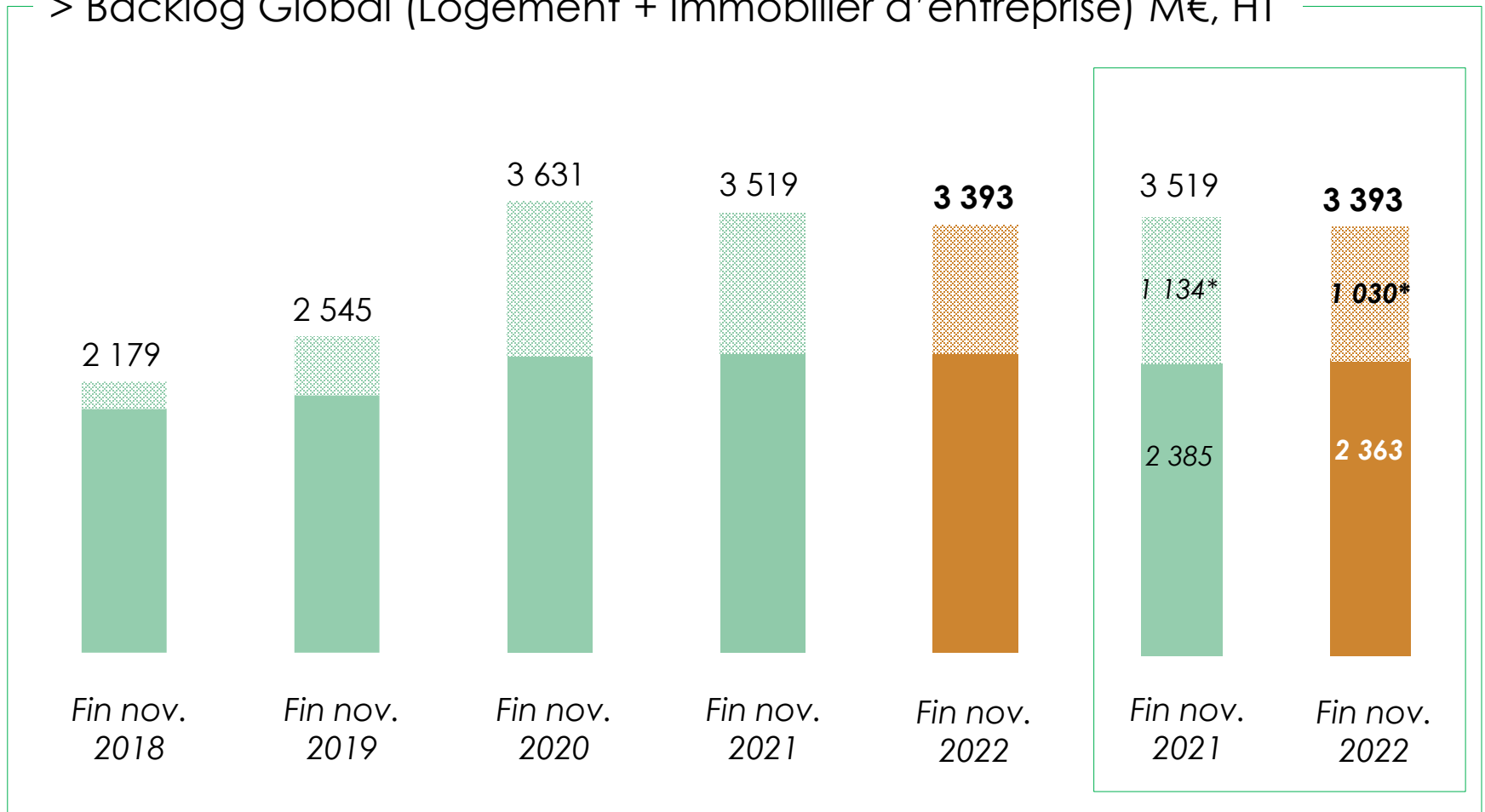
> Portefeuille foncier Logement - Nombre de lots



- Réserve foncière à fin novembre 2022 :
 - > 5 ans d'activité
 - 90 % (en lots) en zones tendues
 - Sélectivité renforcée

SOLIDES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ

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



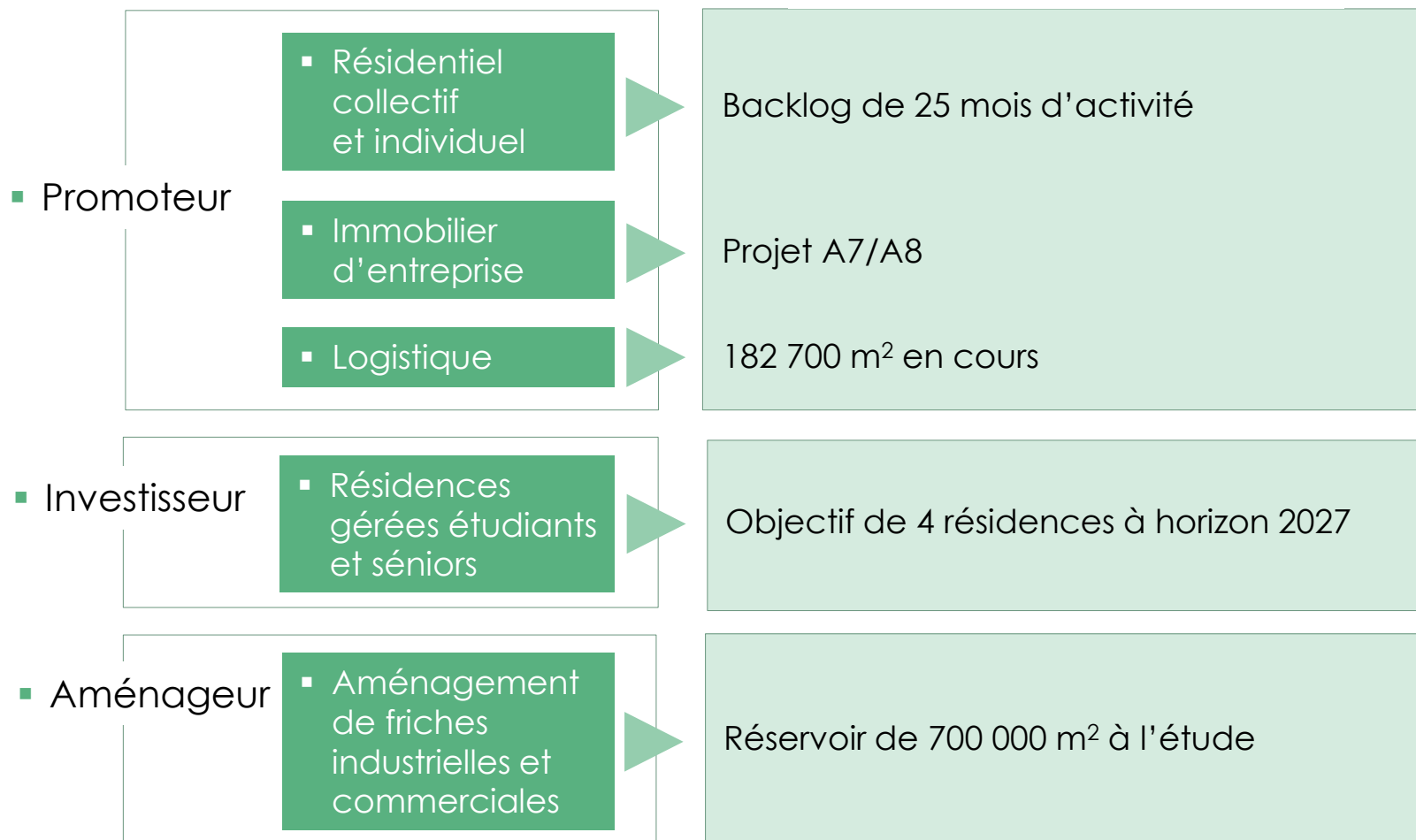
*Immobilier d'entreprise et autres



Poursuite des développements sur les axes stratégiques

KAUFMAN & BROAD SOLIDEMENT POSITIONNÉ SUR L'ENSEMBLE DE SES SEGMENTS D'ACTIVITÉ

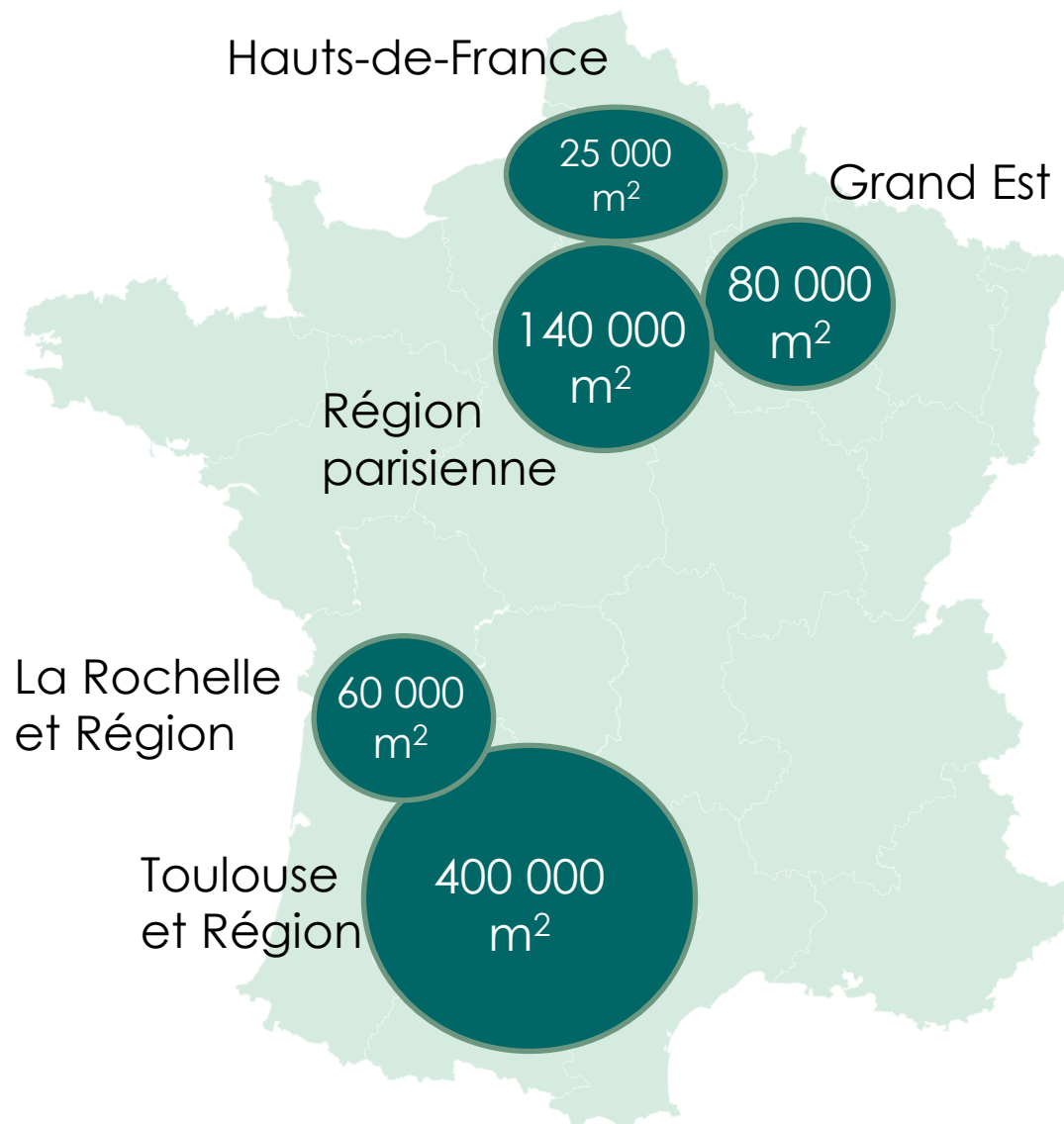
> Dynamique Kaufman & Broad





**Politique
d'aménagement
(friches industrielles
et tertiaires)**

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



~ 700 000 M² DE FRICHES EN DÉVELOPPEMENT

Projets	Avant réhabilitation	→	Après réhabilitation
Projets friches en France	Près de 700 000 m ² prévus en réhabilitation		
<i>Dont:</i>			
Reims	<ul style="list-style-type: none">▪ Nombre d'arbres▪ Sol végétalisé▪ Surface à désimperméabiliser	<ul style="list-style-type: none">58 755 m²14 904 m²	<ul style="list-style-type: none">→ 1 700→ 12 396 m²→ Sols dépollués
<i>Dont:</i>			
Projet en Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none">▪ 5 ha de restructuration de parc d'activité	→	<ul style="list-style-type: none">▪ Création d'un nouveau quartier de logements et commerces
<i>Dont:</i>			
Nieppe (Hauts-de-France)	<ul style="list-style-type: none">▪ 8 ha de friches industrielles polluées	→	<ul style="list-style-type: none">▪ 300 logements▪ Espaces publics paysagers de 3,6 ha▪ Permis d'aménager en cours d'instruction

REIMS MAGASINS GENERAUX UN PROJET EMBLÉMATIQUE

Diversité programmatique sur un terrain de 4,7 hectares :

- ✓ Enseignement : 45 000 m²
 - Néoma BS: 35 000 m²
 - ESAD: 10 000 m²
- ✓ Tiers lieu : 4 000 m²
- ✓ Commerces : 1 500 m²
- ✓ Résidence Etudiante: 290 u.
- ✓ Logements familiaux: 402 u.



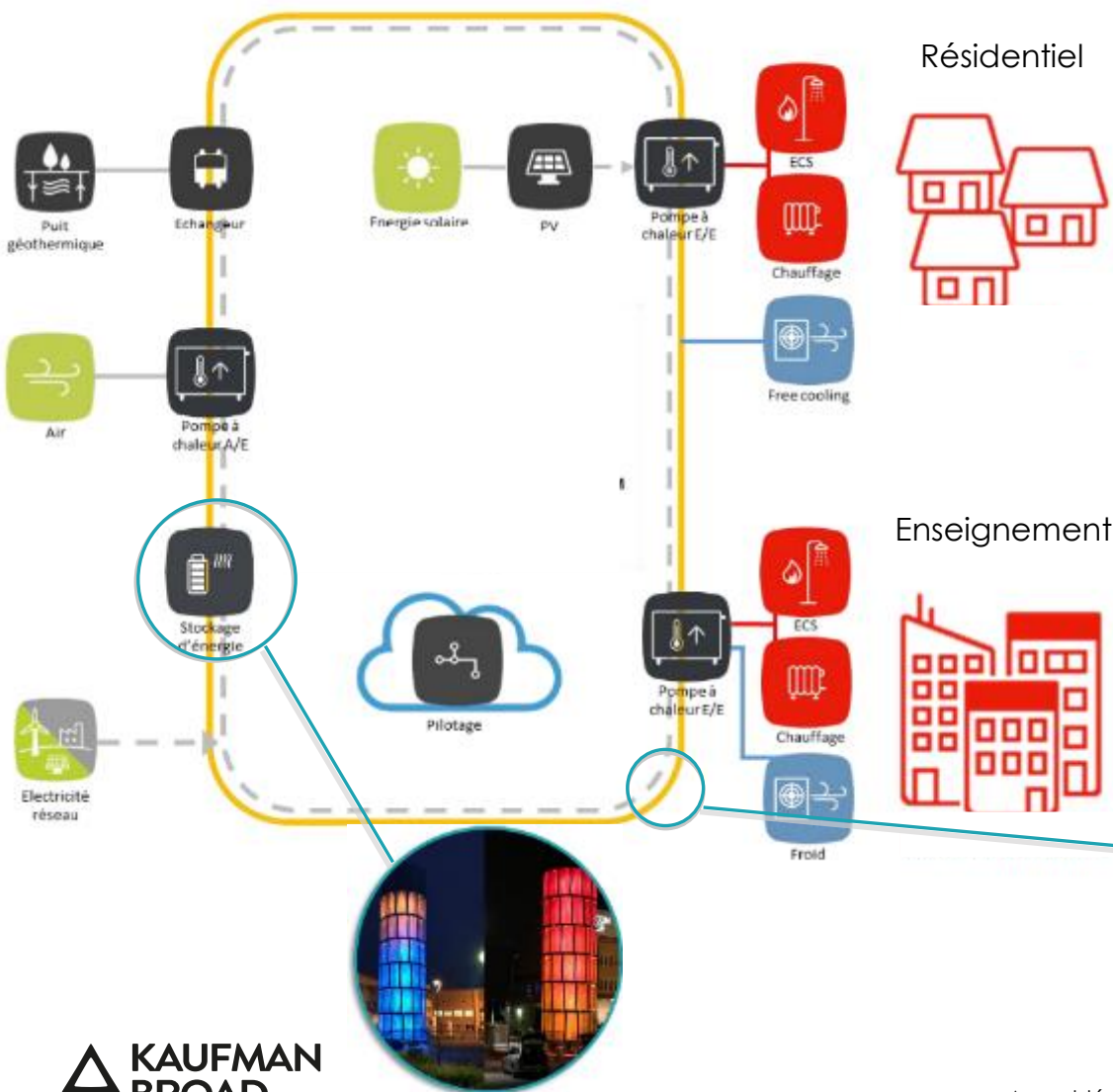
La nature dans le projet :

- ✓ 1 parc de 2 500 m²
- ✓ 1 bosquet de 1 300 m²
- ✓ Des noues, des arbres, des jeux pour enfants
- ✓ 2 cœurs d'îlot de 5 000 m²
- ✓ Plantation de 1 700 sujets

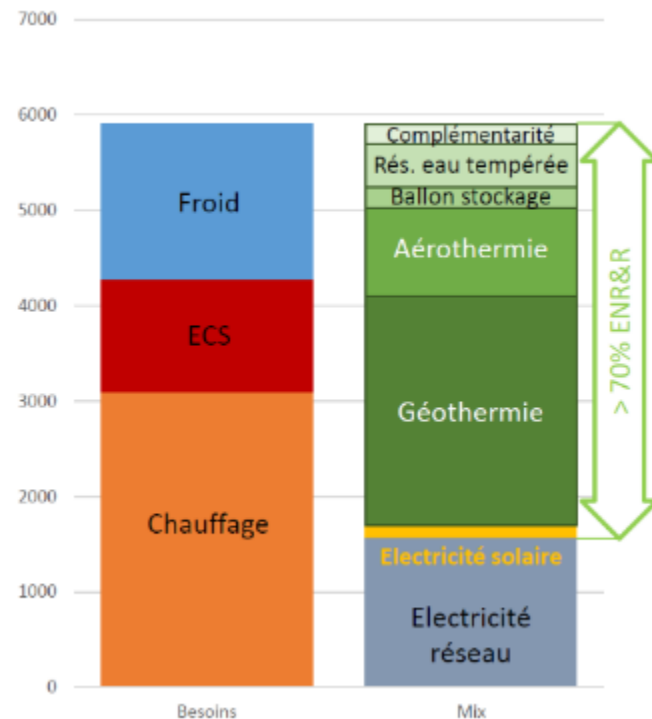


REIMS MAGASINS GENERAUX - GEOTHERMIE

Boucle d'eau tempérée



Mix énergétique



The background features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex network of streets, building footprints, and possibly a waterway or canal.

Portefeuille de résidences gérées

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

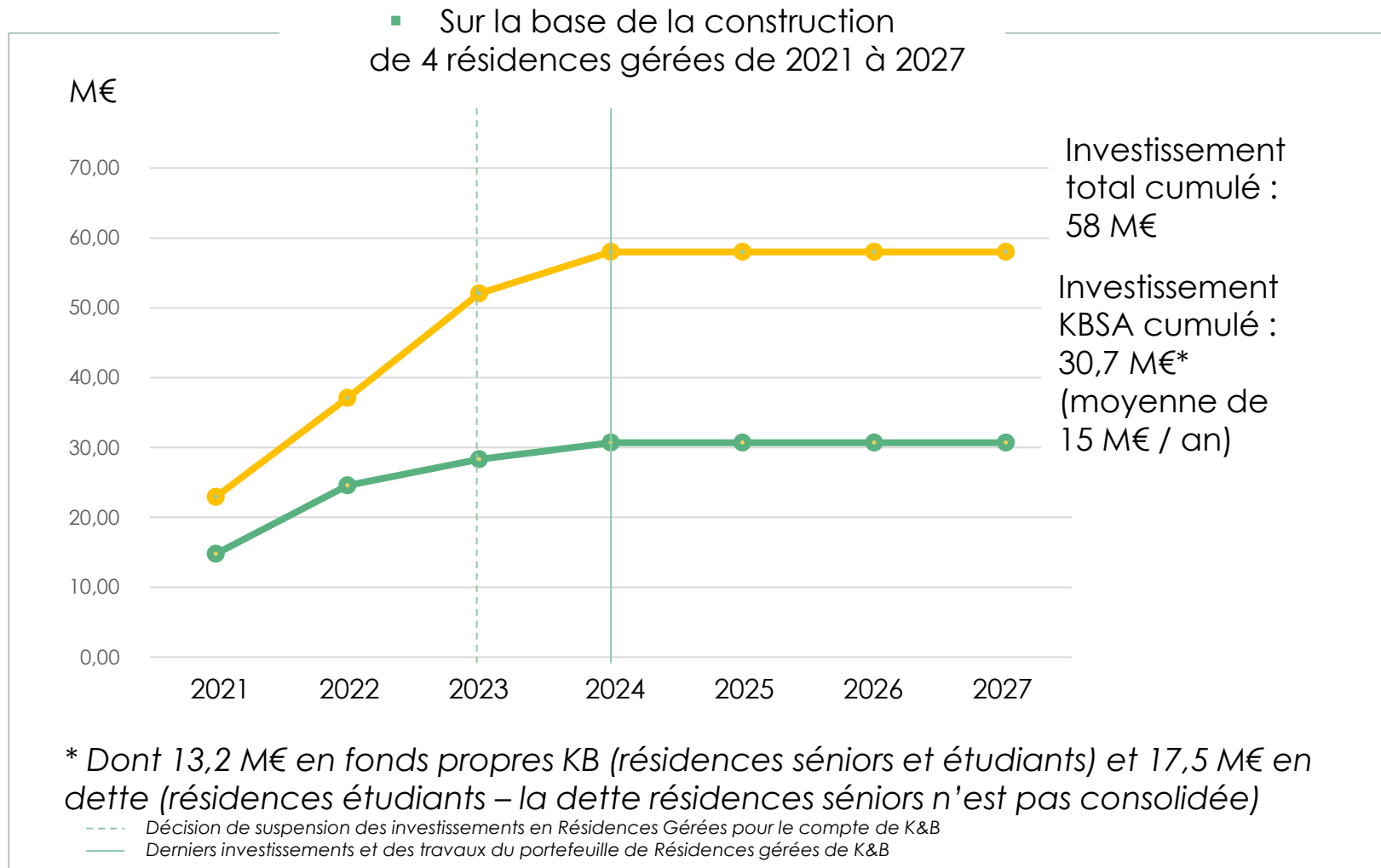
Solide méthodologie de sélection des dossiers

- Etude de marché
- Validation exploitant

Enveloppe d'investissement et structure de financement sous contrôle

- Investissements compatibles avec les ressources 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^{ème} année

CADENCEMENT DES INVESTISSEMENTS SUR 2021 - 2027



The background features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex grid of streets and building footprints.

Immobilier d'entreprise

- Réalisation pour compte de tiers uniquement
- Les opérations ne sont lancées que lorsqu'elles ont trouvé un acquéreur ou un acquéreur / utilisateur

L'ACTIVITÉ TERTIAIRE DE 2022 EN CHIFFRES (HORS HÔTELLERIE)

150,2 M€
de chiffres d'affaires

soit **11,4%** du chiffre
d'affaires total
(12,9 % en 2021)

47,9 M€ TTC
de réservations

Vs **53,7 M€ TTC**
en 2021

1 030,5 M€ HT
de Backlog

Vs **1 133,4 M€ HT**
en 2021

71 800 m²
en cours de
développement

Bureaux Logistique
18 200 m² **53 600 m²**

188 000 m²
en cours de
commercialisation

Bureaux Logistique
87 500 m² **100 500 m²**

69 500 m²
en cours de
construction

Bureaux Logistique
40 900 m² **28 600 m²**

115 900 m² de contrats en attente de mise en vigueur*

** (dont 95 500 m² relatifs à l'opération de la rénovation de la gare d'Austerlitz ont été signé en décembre 2022)*

CAMPUS – MARSEILLE : 27 000 M²

- Campus tertiaire de dernière génération,
- Dépollution, désimperméabilisation et renaturation d'un ancien parc d'activités,
- **Signature d'un BEFA de 27 000 m² avec un grand utilisateur institutionnel,**

- Ensemble immobilier de bureaux de 27 000 m²,
- Plateaux de 4 400 m²,
- Création d'un parc arboré de 3 000 m² longé par un canal,
- 4 000 m² de terrasses accessibles végétalisées,
- PLU en cours de modification préalable à la délivrance du Permis de Construire,





- Kaufman & Broad lauréat en décembre 2022 de l'appel d'offre de la CCI Ile de France pour la réhabilitation de son siège historique (av. de Friedland à Paris) – 13 000 m²
- L'ensemble immobilier est partiellement classé Monument Historique.
- Partenaire Investisseur : OSAE Partners dans la cadre d'une BEA signé avec la CCI.
- K&B est Maître d'ouvrage délégué → rémunération sous forme d'honoraires de gestion
- Les risques administratifs, de coûts techniques et/ou de commercialisation sont supportés par l'investisseur.

LIVRAISON PLATEFORME LOGISTIQUE – BEAUCAIRE (30)

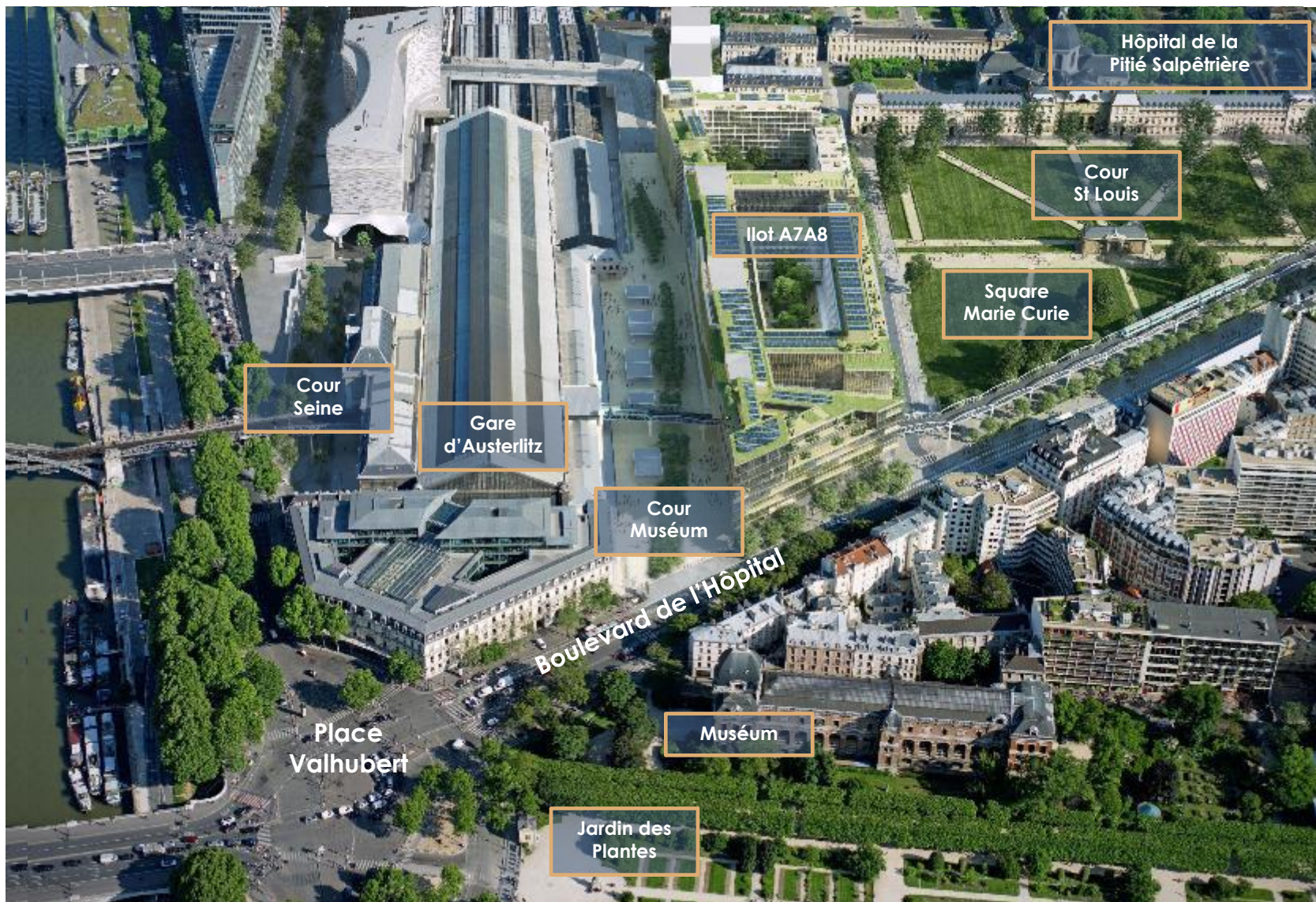


- Plateforme logistique de 42 000 m² (7 cellules) sur la commune de Beaucaire (Gard),
- VEFA signée fin novembre 2020 pour un acquéreur-utilisateur
- Site multi-températures alimentaire (- 28 °C à + 14 °C),
- Certification BREEAM GOOD – Panneaux photovoltaïques en toiture
- Démarrage du chantier en février 2021
- Livraison en octobre 2022



QUARTIER GARE D'AUSTERLITZ
27 Janvier 2023

AUSTERLITZ - UN CHANTIER D'ENVERGURE



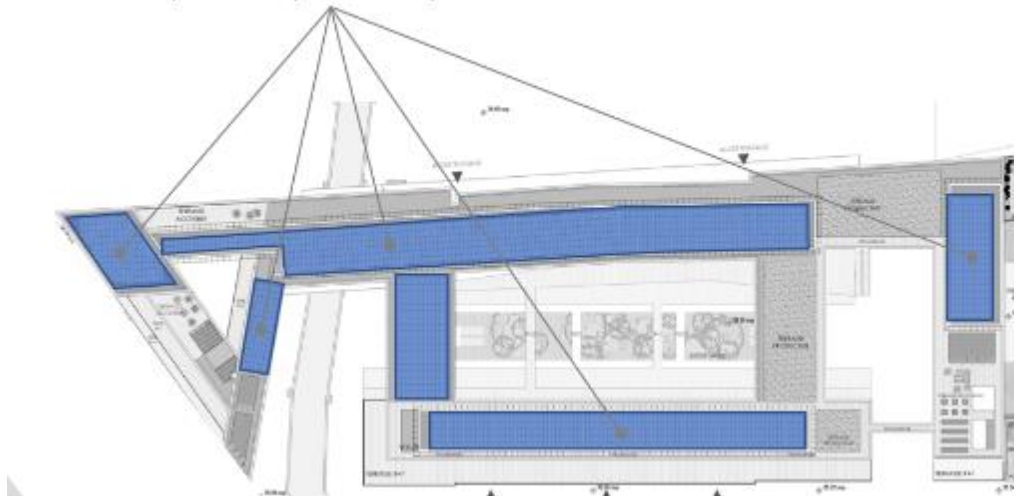
■ EXEMPLES DE DISPOSITIONS MISES EN OEUVRE

- Mise en œuvre de béton bas carbone
(Soit une empreinte carbone réduite d'environ 5 000 T de CO₂)
- Evacuation des terres polluées et approvisionnements de la centrale à béton par voie fluviale
- Objectif de valorisation des déchets de chantier à hauteur de 85%
- 5 000 m² de planchers en bois
- De nombreux matériaux biosourcés ou de réemploi
- 20 % des places de stationnement prévues équipées pour les Véhicules Electriques (avec une capacité d'aller jusqu'à 50 %)

AUSTERLITZ – FERME PHOTOVOLTAÏQUE ET AGRICULTURE URBAINE

- La plus grande ferme photovoltaïque privée de Paris avec plus de 1400 panneaux pour une production annuelle d'environ 600 kWc

2400 m² de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bureaux



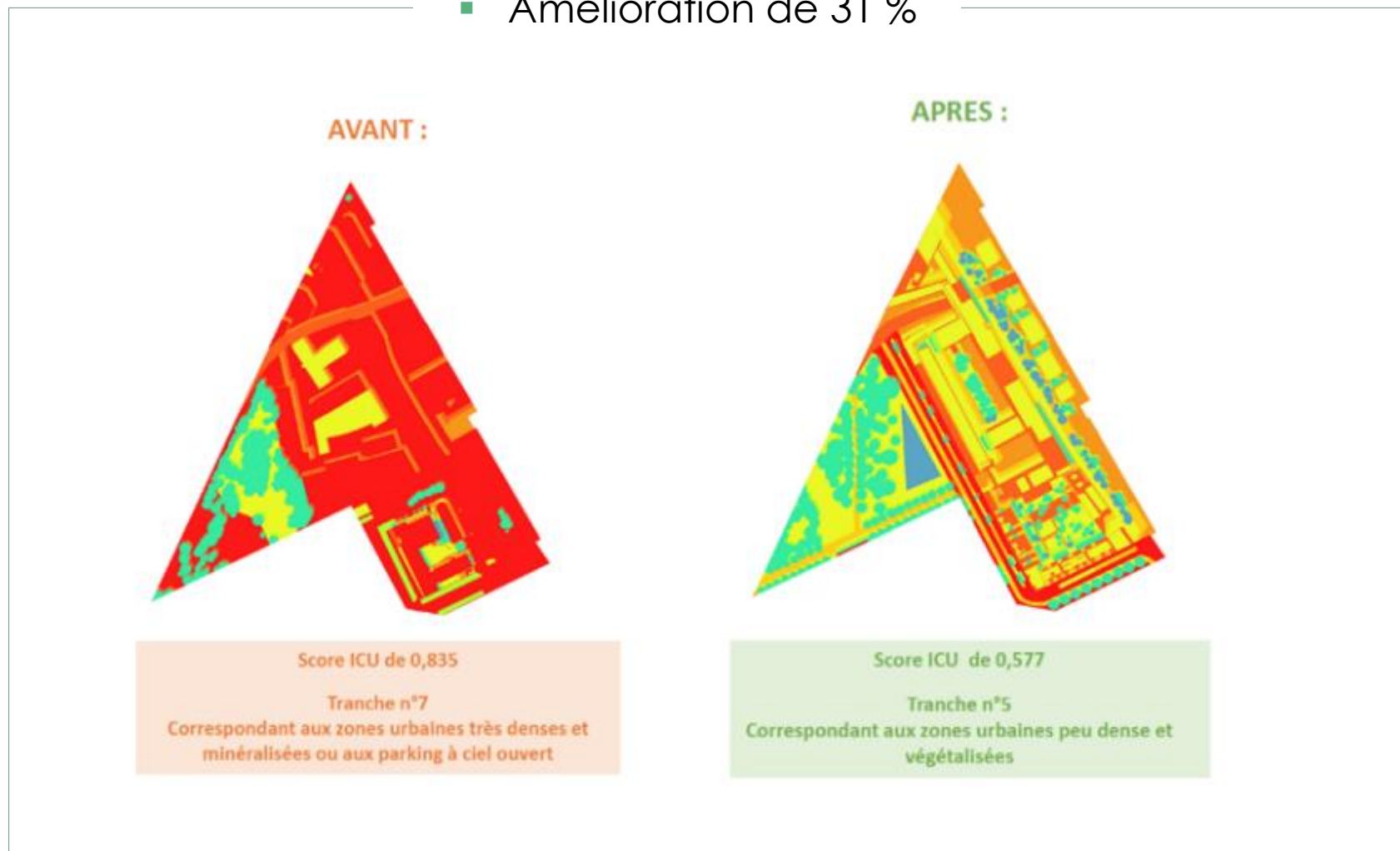
- Des espaces dédiés à l'agriculture urbaine (1500 m²) et à la biodiversité (3500 m²)

AUSTERLITZ – 22 000 M² DE SURFACES VÉGÉTALISÉES SUPPLÉMENTAIRES



AUSTERLITZ – TRÈS FORTE RÉDUCTION DES EFFETS D'ILÔTS DE CHALEUR

- Amélioration de 31 %



AUSTERLITZ – NETTE AMÉLIORATION DE LA PERMÉABILITE DES SOLS

- Amélioration de 30 %

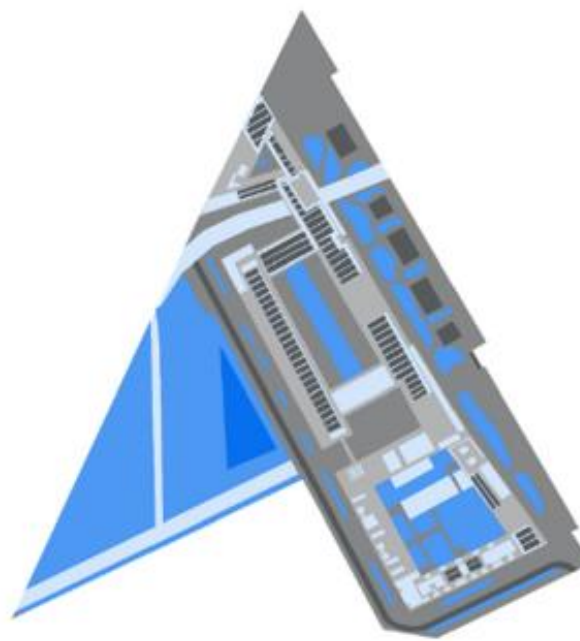
AVANT :



Coefficient de perméabilité : 0,796

Tranche n°7

APRES :



Coefficient de perméabilité : 0,558

Tranche n°5



Process RSE intégré dans tous les projets

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

Climat



KBSA dans le top 17% mondial

Kaufman & Broad upgradé de « B » à « **A-** », dans un secteur noté « C »

Statut « **Leadership** »



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Méthodologie et objectif K&B de réduction de l'intensité carbone 2030 validés par le SBTi.

Généralistes : Environnement, Sociétal, Gouvernance

MSCI
ESG RATINGS

KBSA dans le 1^{er} quartile

ESG Rating history



KBSA dans le top 15% national

Classements de Kaufman & Broad SA

Classement national
38/371

Classement sectoriel
7/23

Classement par catégorie de CA
20/176



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



2^{ème} du secteur immobilier – Classement Le Point - Statista des entreprises les plus responsables

Collaborateurs



Kaufman & Broad a intégré le palmarès 2022 Great Place To Work® des entreprises où il fait bon travailler.



Obtention du label HappyIndex Trainees, créé par l'organisme indépendant ChooseMyCompany

PROGRESSION DES ÉVALUATIONS K&B PAR DES TIERS INDÉPENDANTS



CCC B BB BBB A AA AAA



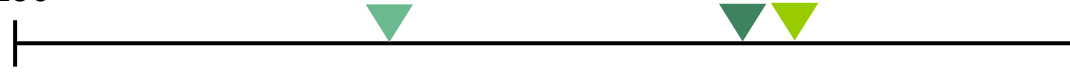
0 59 65 74 100



D D C- C B- B A- A



250^{ème} 161 76 67 1^{er}



- Clarification ministérielle (MTECT) : RE2020 => Contribution Substantielle sur le critère de l'atténuation du changement climatique
- Intégration des exigences DNSH (Do Not Significant Harm) aux standards environnementaux K&B appliqués à 100% de la production (adaptation au changement climatique, eau, biodiversité, économie circulaire, réduction des pollutions).

- **Des projets lancés en production très majoritairement alignés**
(en l'état des critères)

- Concernant l'exercice 2022 :

- **CA aligné estimé 2022** : de l'ordre de **10%**

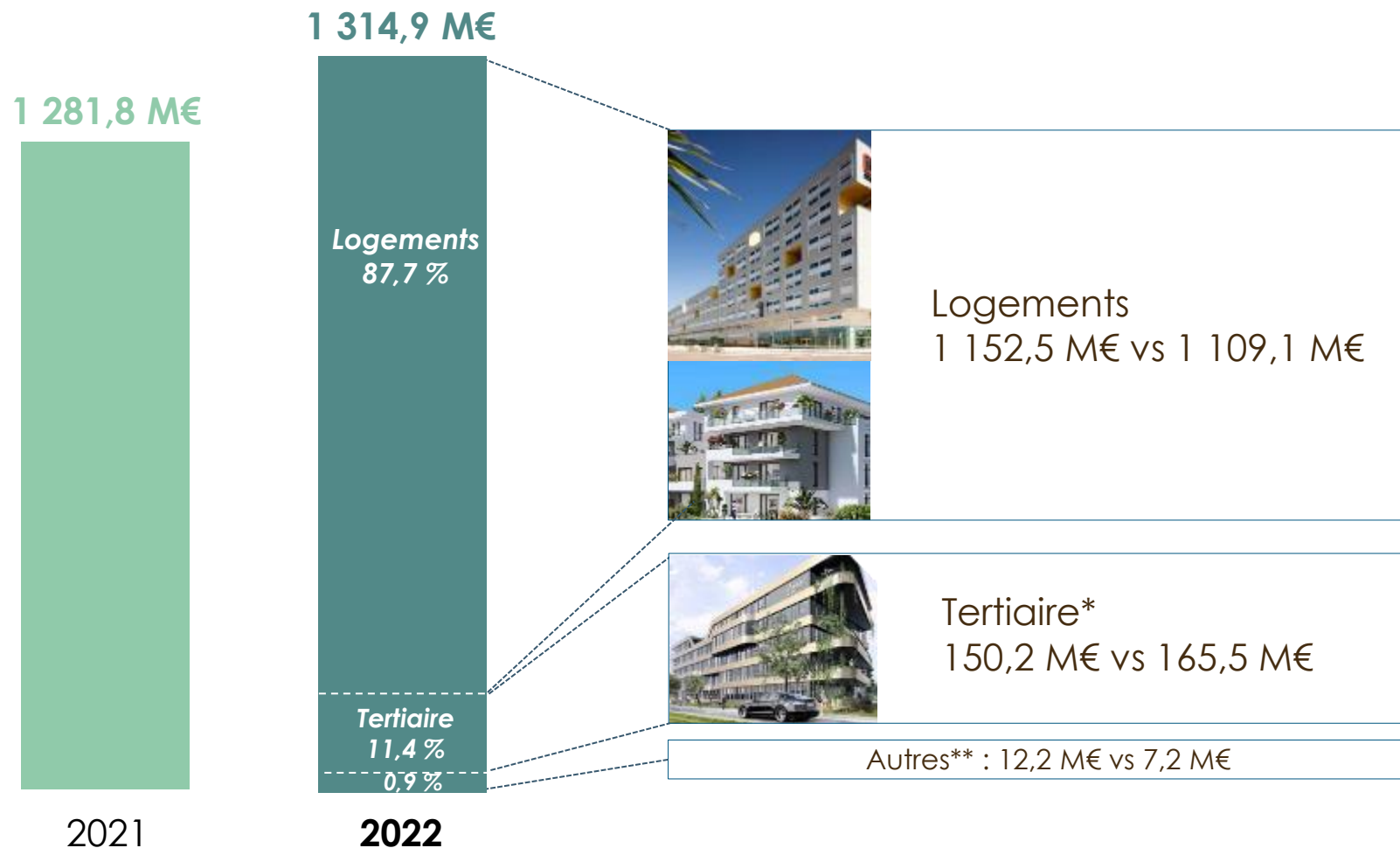
Chiffre d'affaire généré par des projets conçus et lancés antérieurement à la publication des actes délégués de la Taxonomie Européenne

- **CAPEX alignés 2022** : de l'ordre de **50 %**

- **OPEX : non-significatif**

The background features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex grid of streets and building footprints.

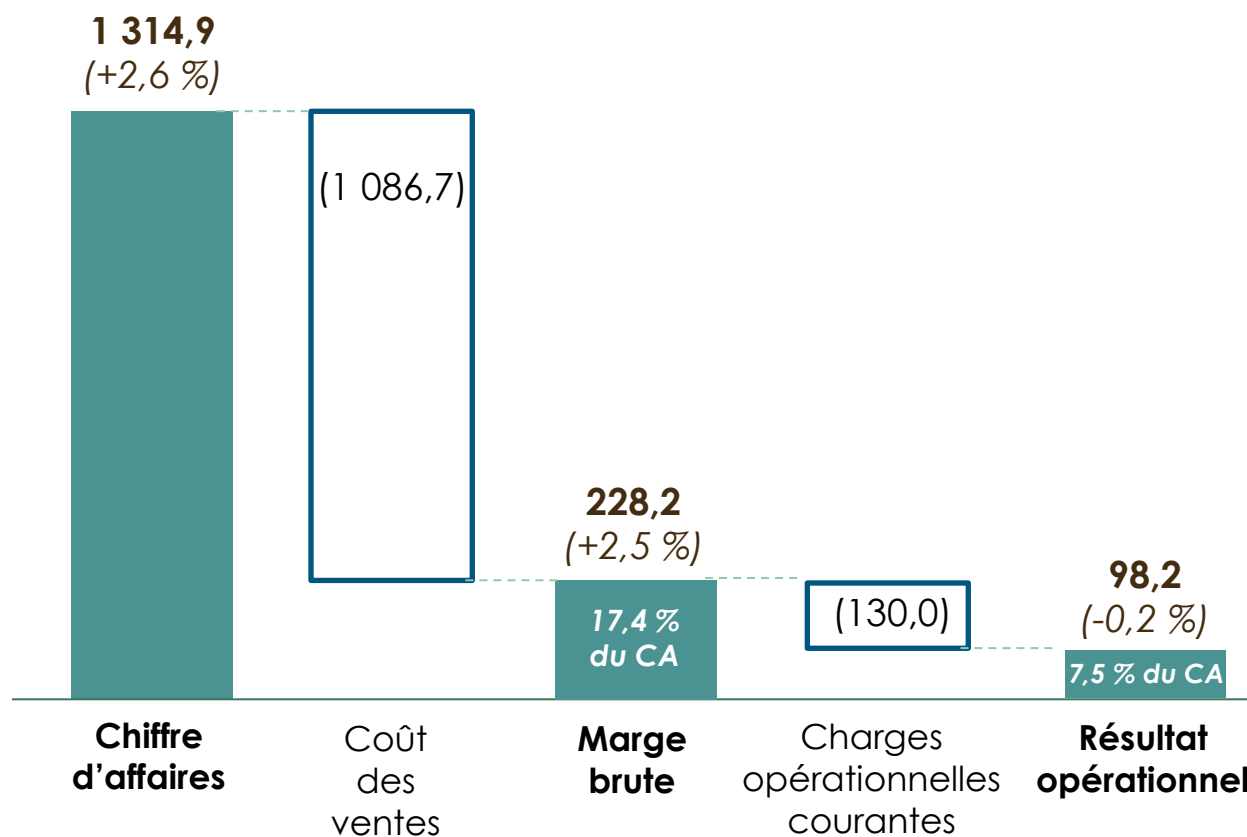
Résultats financiers



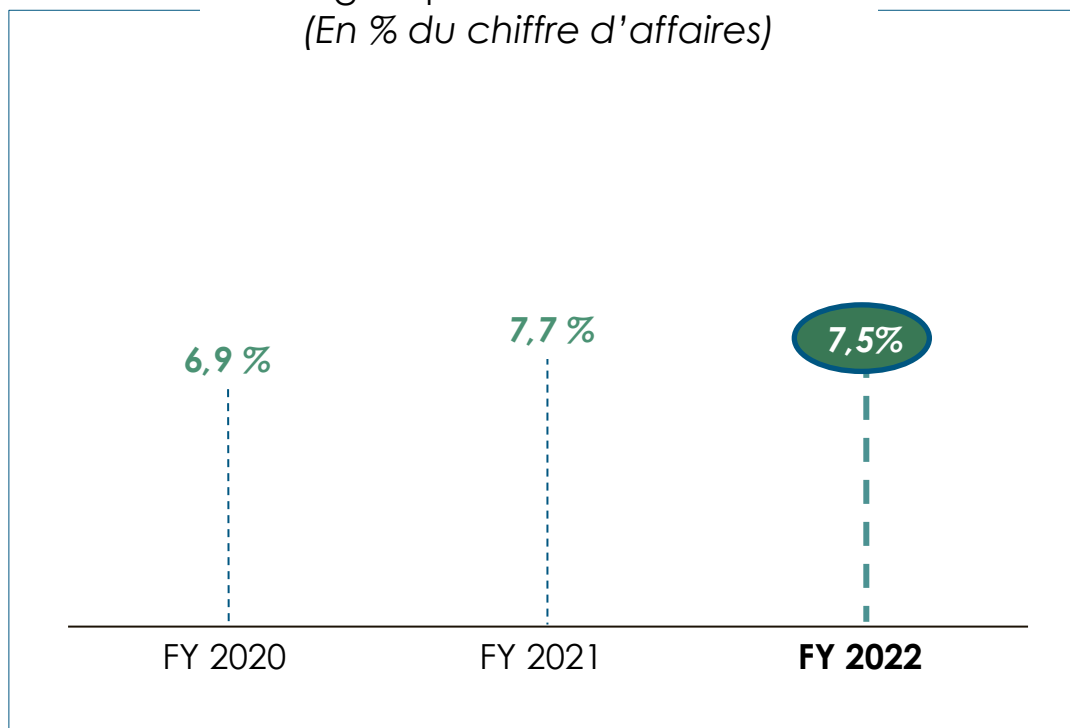
- Bureaux, commerces, hôtels et logistique
- ** incluant 6,7 M€ liés à l'exploitation des résidences gérées

DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

> En millions d'euros

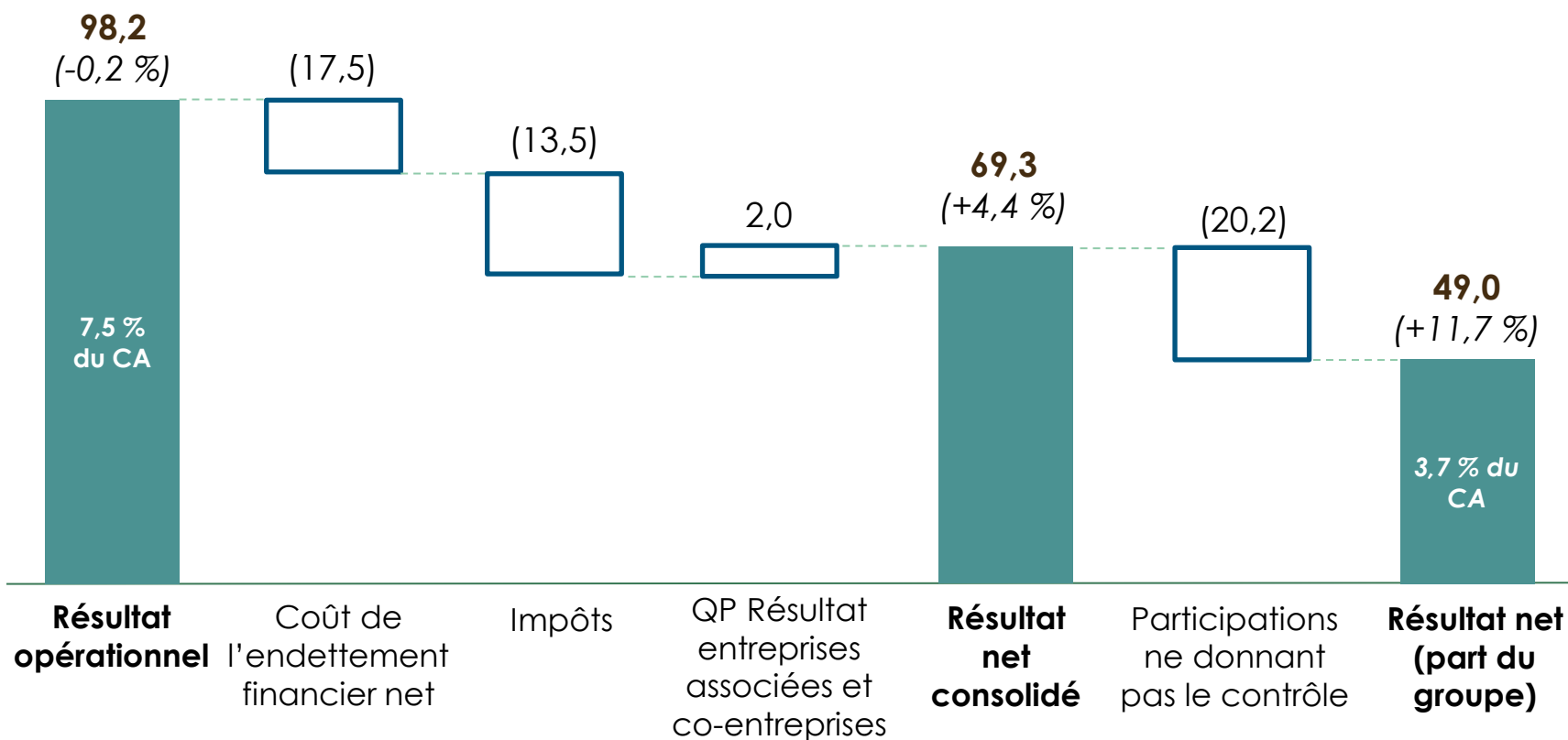


> Marge Opérationnelle Courante
(En % du chiffre d'affaires)



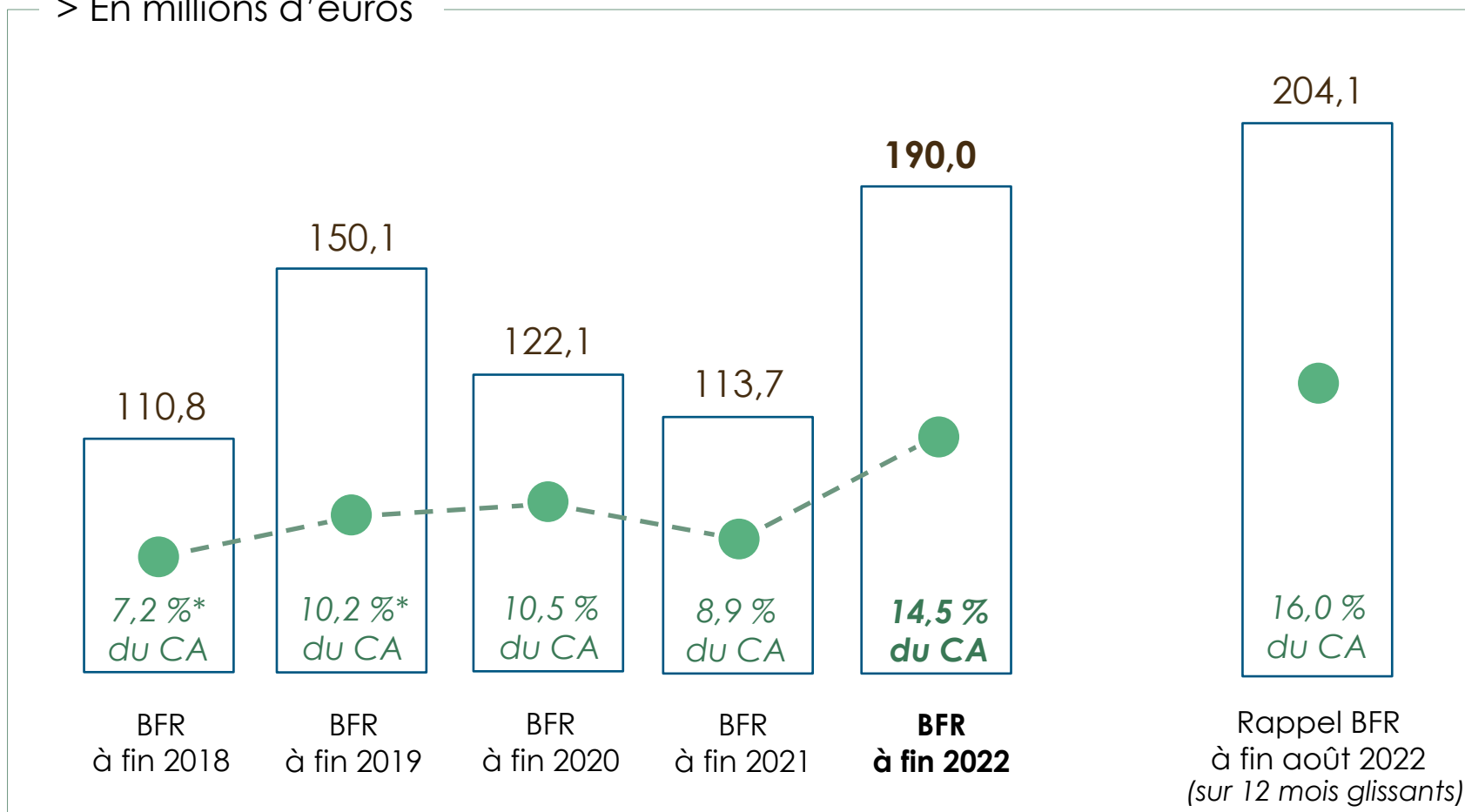
DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

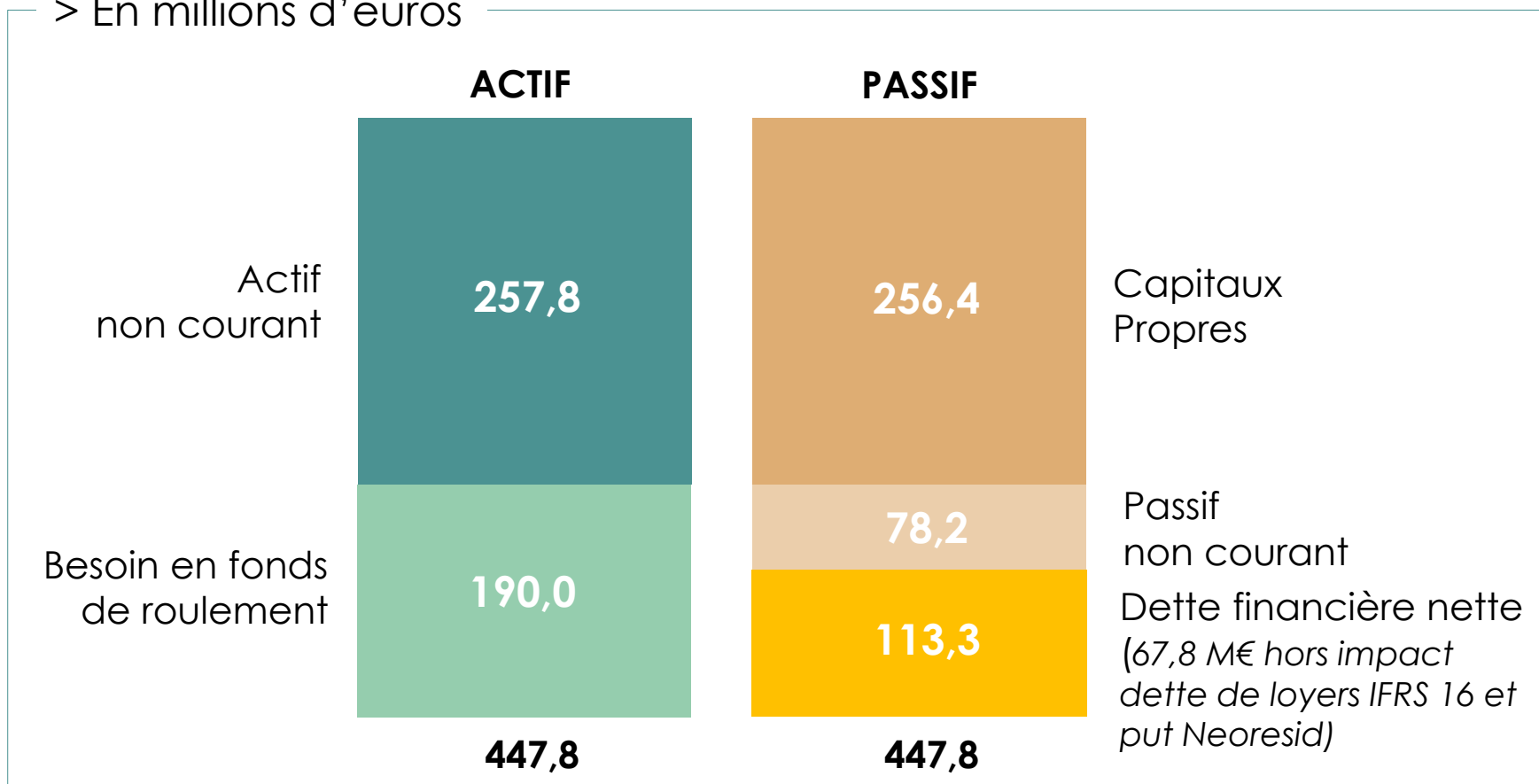
> En millions d'euros



* 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 AU 30 NOVEMBRE 2022

> En millions d'euros



STRUCTURE FINANCIÈRE

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2022	30 nov. 2021
Capitaux propres	257,8	267,7
Dette financière *	214,3	168,6
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	5,9	4,2
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	166,6	149,4
dont dette de loyers IFRS 16	41,8	15,0
Maturité dette financière	2,6 ans	3,2 ans
* Dont (hors dette IFRS 16) :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,6)	(1,0)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	23,1	4,6
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>RCF</i>	-	-
Trésorerie active	101,0	189,5
Capacité financière	351,1	439,5

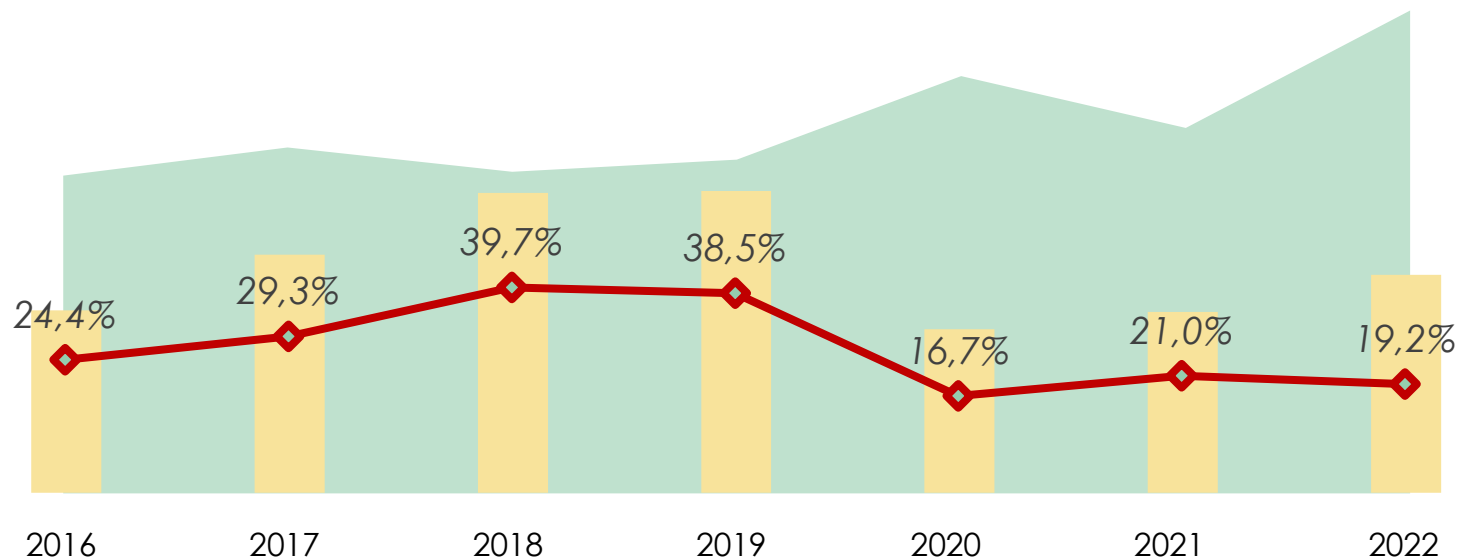
STRUCTURE FINANCIÈRE – Principaux recours à l'endettement

En millions d'euros	Capacité	Utilisation au 30 nov. 2022	Échéance	Type	Taux ^(a)
<i>I/. Financement taux fixe:</i>					
Emprunt obligataire 7 ans	50,0	50,0	Mai 2024	Fixe	2,88 %
Emprunt obligataire 8 ans	100,0	100,0	Mai 2025	Fixe	3,20 %
Total Emprunt obligataire 18 mai 2017	150,0	150,0			
Dette bancaire (rés. Étudiants Gagny)	9,5	8,4	Avril 2030	Fixe	1,80 %
Dette bancaire (rés. Étudiants Amiens)	4,1	4,1	Avril 2030	Fixe	1,80 %
Total Emprunts Résidences gérées	13,6	12,5			
<i>II/. Financement taux variable:</i>					
Revolving credit facility (RCF 2019)	250,0	-	Janvier 2025	Variable	E ^(b) + 250 à 275 BPS
TOTAL Emprunts et dettes financières (I+II)	413,6	162,5			

(a) E = Euribor, qui est, pour une échéance donnée, le fixing, calculé chaque jour ouvré, d'un taux moyen auquel un échantillon d'une cinquantaine de grandes banques établies en Europe prête en blanc à d'autres grandes banques.

(b) La marge applicable dépend du niveau du ratio de levier financier

EVOLUTION DU ROCE CONSOLIDÉ



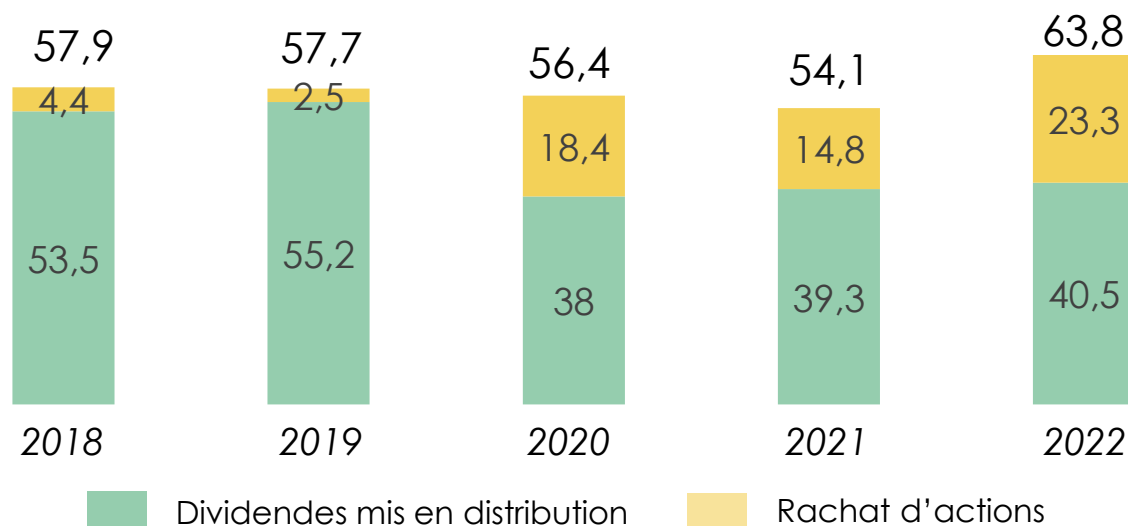
Capitaux engagés moyens Résultat opérationnel après impôts* ROCE

* Résultat opérationnel après impôts = (Résultat opérationnel – Charges d'intérêt (IAS23) + Mises en équivalence et JV – intérêts non contrôlés)*(1-taux d'impôt effectif)

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

- > Paiement de 40,5 M€ de dividendes et rachats de plus de 23,3 M€ d'actions entre nov. 2021 et nov.2022 (représentant près de 842 996 titres)
- > Capacité à maintenir un retour élevé à l'actionnaire

> En millions d'euros



- Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2022, le Conseil d'Administration du 27 janvier 2023 a procédé à une réduction du capital de Kaufman & Broad SA par l'annulation de 500 000 titres auto-détenus, contre 299 999 titres créés dans le cadre de l'Opération Réserve aux Salariés (ORS). Le nombre composant le capital social de la société passe ainsi à 21 113 022 actions.
- Proposition à l'Assemblée Générale du 4 mai 2023 de versement d'un dividende de 2,40 euros par action au titre de l'exercice 2022.



Résultats du 1^{er} trimestre 2023

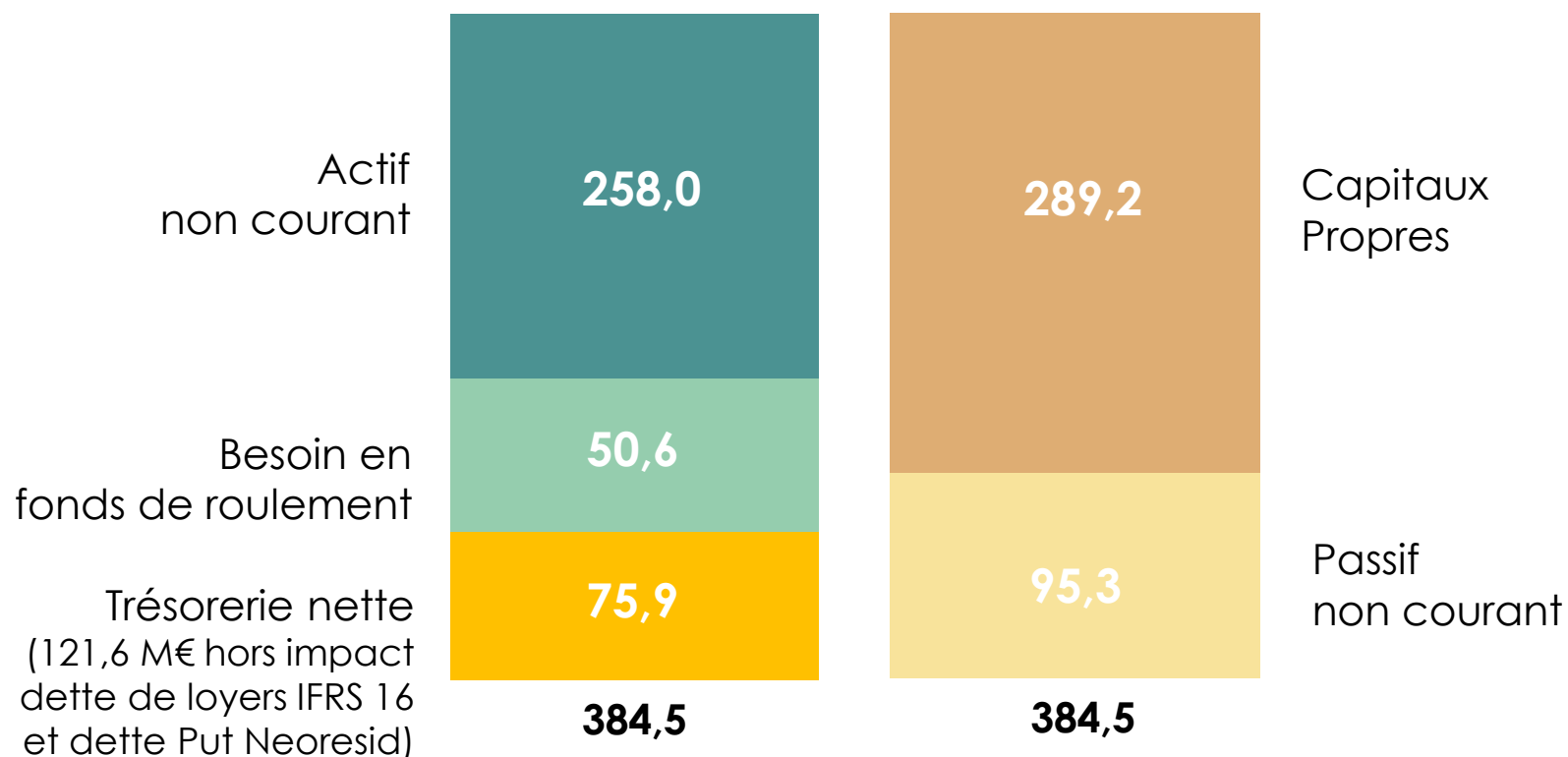
- **Activité commerciale : T1 2023 vs T1 2022**
 - Réservations de logements en valeur : 234,1 M€ TTC vs 278,0 M€ TTC
 - Délai d'écoulement Logements : 6,9 mois vs 4,5 mois
- **Autres indicateurs de développement : fin fév. 2023 vs fin fév. 2022**
 - Backlog global : 2 890 M€ vs 3 374 M€
 - Dont Backlog Logement : 2 189 M€ vs 2 279 M€
 - Portefeuille foncier Logement : 34 429 lots vs 34 199 lots
- **Résultats : T1 2023 vs T1 2022**
 - Chiffre d'affaires : 586,5 M€ vs 279,0 M€
 - Dont Logement : 229,3 M€ vs 235,2 M€
 - Dont Immobilier d'Entreprise : 353,9 M€ vs 41,3 M€
 - Marge brute : 85,0 M€ vs 48,3 M€
 - Résultat net (part du groupe) : 31,6 M€ vs 11,8 M€

BILAN SIMPLIFIÉ À FIN FÉVRIER 2023

> En millions d'euros

ACTIF

PASSIF



STRUCTURE FINANCIÈRE

<i>En millions d'euros</i>	28 février 2023	30 nov. 2022
Capitaux propres	289,2	257,8
Dette financière *	216,8	214,3
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	7,1	5,9
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	167,8	166,6
dont dette de loyers IFRS 16	41,9	41,8
Maturité dette financière	2,4 ans	2,6 ans
* Dont (hors dette IFRS 16) :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,5)	(0,6)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	25,3	23,1
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>RCF</i>	-	-
Trésorerie active	292,7	101,0
Capacité financière	542,7	351,1



Perspectives

LES SOUTIENS DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS SUR LE MOYEN TERME EN FRANCE

■ Evolutions démographiques : croissance et vieillissement de la population

(source INED, scénario central)

- 2021 – 2050 : + 62 000 personnes / an
- 2021 – 2050 : les > 75 ans passent de 14 % à 24 % de la population totale
- Augmentation de l'espérance de vie à la naissance entre 1950 et 2022 :
 - Femmes : +11,6 ans
 - Hommes : +17,5 ans

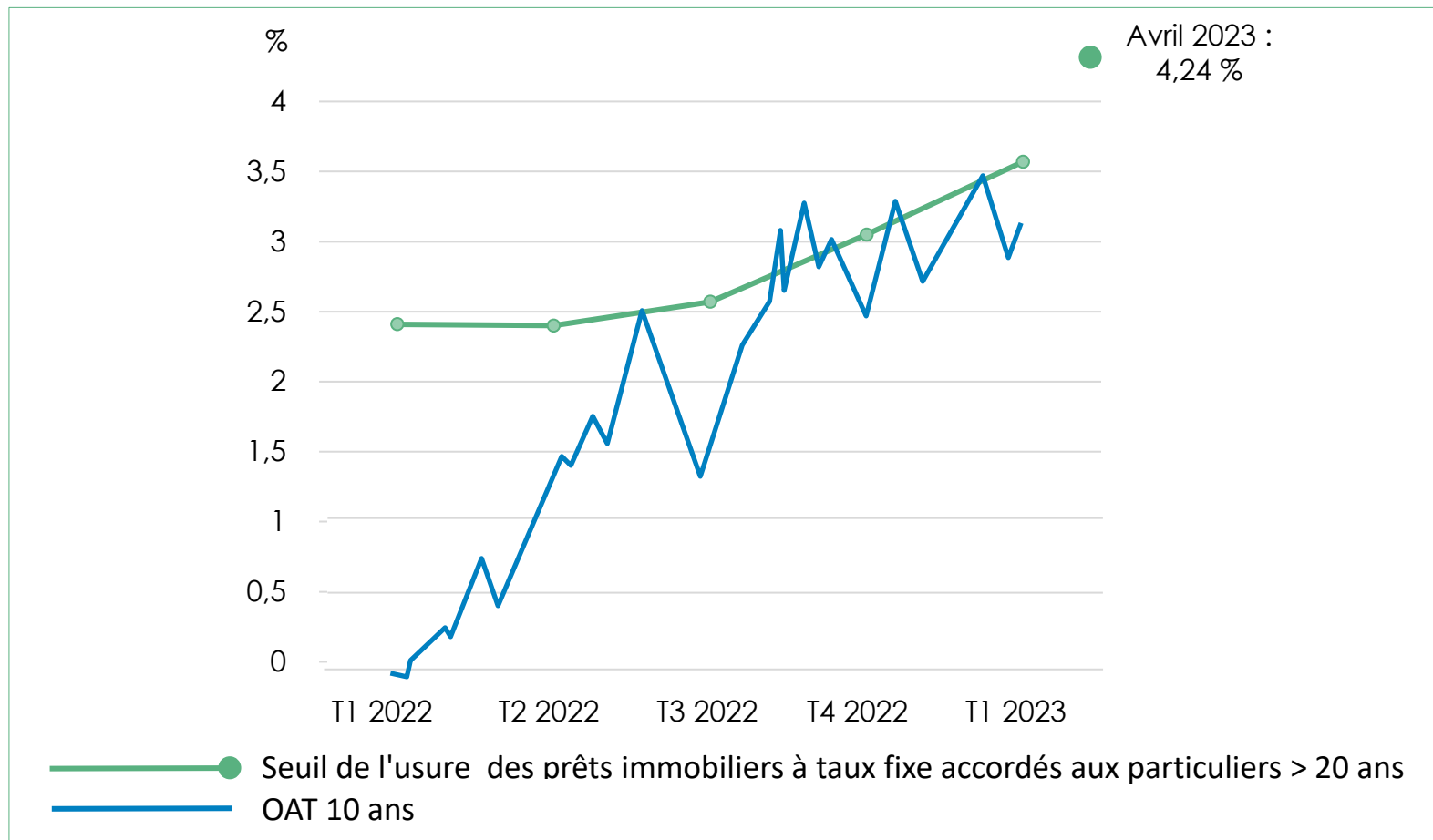
■ Décohabitation

- Baisse du nombre moyen de personnes par ménage : de 3,1 à 2,2 entre 2016 et 2020

■ Exigences de la transition écologique

- Volonté d'éradication des « passoires thermiques » : 5,2 millions de logements classés en F et G en 2021

ASSOUPPLISSEMENT DU TAUX D'USURE DEPUIS DÉBUT 2023



Source: Banque de France

■ Permis de construire Logements :

(logements autorisés en données CVS-CJO* en France entière (Mayotte non compris hors individuels purs))

- - 23% sur le T1 2023 vs T1 2022 (72 400 logements vs 93 400 logements)
- +1% sur douze mois glissants (329 300 logements à fin mars 2023 vs 326 100 logements à fin mars 2022)

■ Mises en chantier Logements collectifs :

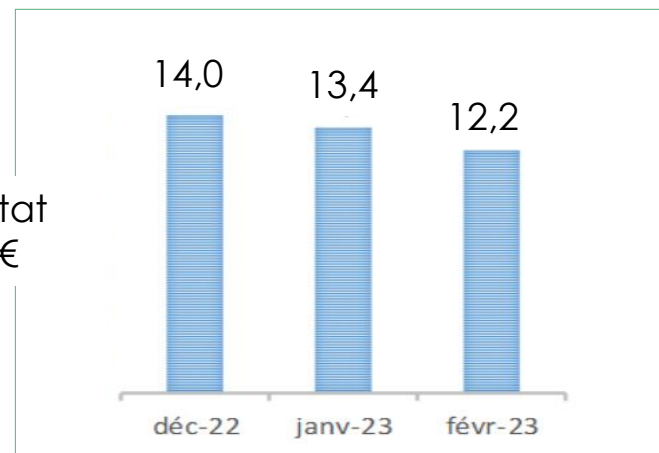
(logements mis en chantier en données CVS-CJO* en France entière (Mayotte non compris hors individuels purs))

- - 12% sur le T1 2023 vs T1 2022 (51 100 logements vs 65 000 logements)
- -10,5 % sur douze mois glissants (237 300 logements à fin mars 2023 vs 265 100 logements à fin mars 2022)

■ Poursuite de la baisse des crédits à l'habitat

- Production crédits à l'habitat (hors renégociations), Mds€

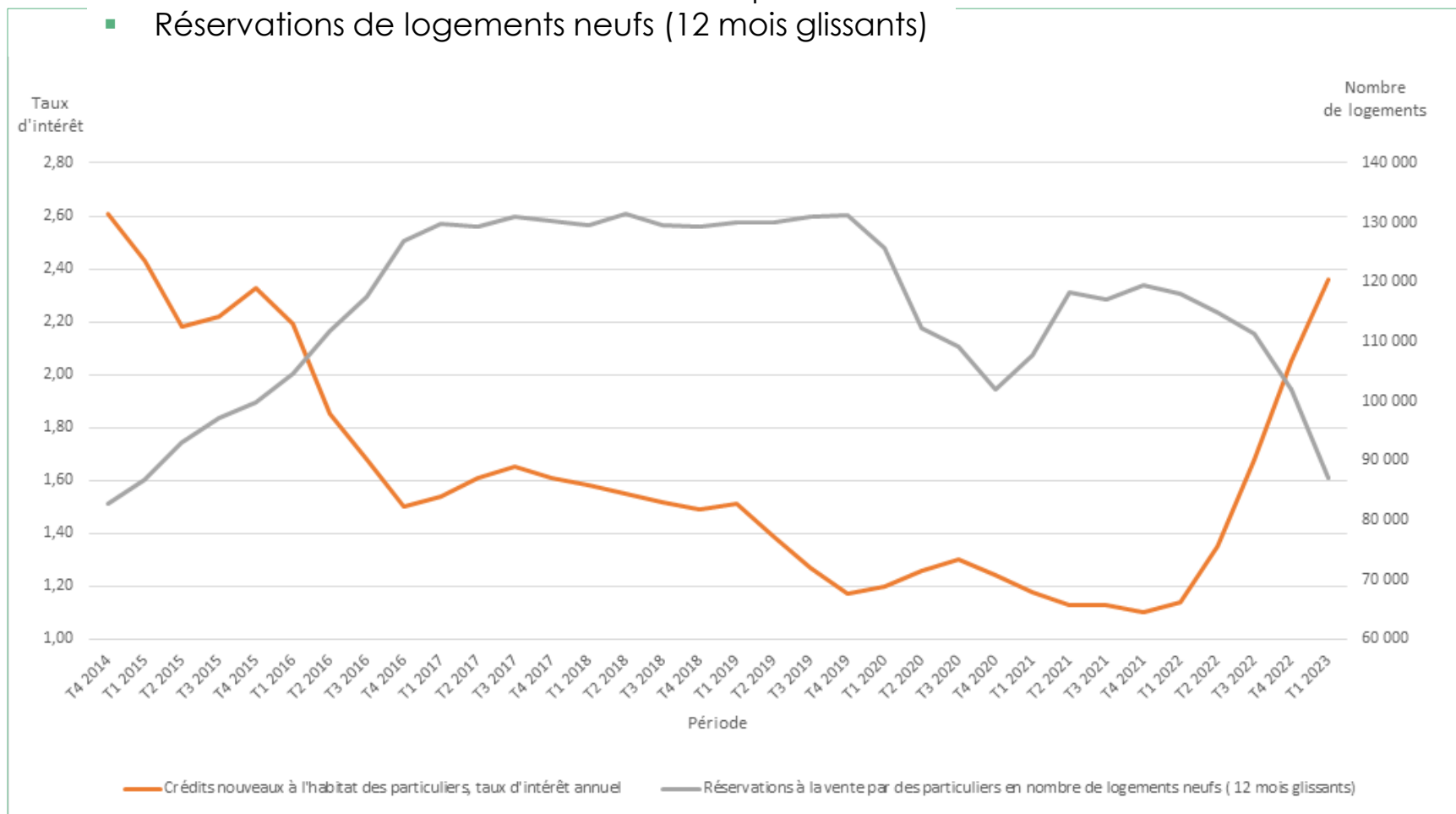
Source: Banque de France



* Source: Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires - SDES, Sit@del2, estimations à fin mars 2023

IMPACT MARQUÉ SUR LES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS

- Taux d'intérêt de crédit à l'habitat des particuliers
- Réservations de logements neufs (12 mois glissants)



Source : ECLN, Banque de France

PERSPECTIVES À MOYEN TERME : CONFIANCE DANS LE DÉVELOPPEMENT REPOSANT SUR UNE STRUCTURE FINANCIÈRE TRÈS SOLIDE

- **Backlog global de 2,9 Mds€ à fin février 2023**
- **Situation financière extrêmement solide à fin février 2023**
 - 542,7 M€ de liquidités disponibles et mobilisables
 - Trésorerie nette positive de 121,6 M€ (hors IFRS 16 et Put Néorésid)
 - Fonds propres de 289,2 M€
 - Kaufman & Broad seul promoteur en europe continentale à être noté *Investment Grade*
- **Solides axes de développement :**
 - **Logement : un marché où la demande reste structurellement élevée**
 - Un marché structurellement porteur
 - Portefeuille foncier de 34 429 lots à fin février 2023
 - **Aménagement urbain**
 - Développement de projets sur des friches industrielles, tertiaires et commerciales
 - Contenu environnemental de nos projets très élevé (désimperméabilisation des sols, plantation d'arbres, recyclage des matériaux...)
 - **Tertiaire :**
 - Backlog Bureaux élevé (691,7 Mds€ à fin février 2023)
 - Poursuite du développement de la Logistique en plein essor

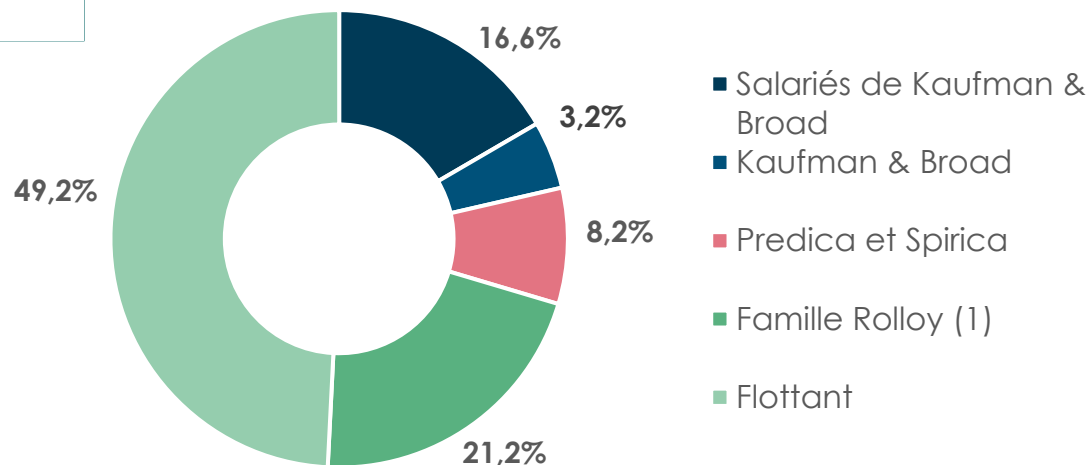
- Le groupe confirme l'ensemble de ses perspectives sur l'ensemble de l'exercice 2023, annoncées fin janvier dernier
- Le chiffre d'affaires devrait ainsi s'établir aux environs de 1,5 milliard d'euros, le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être de l'ordre de 8 % et le groupe en situation de trésorerie nette positive

The background of the slide is a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex network of streets, building footprints, and possibly a river or canal winding through the site.

Actionnariat et dividende

ACTIONNARIAT ET VOLUMES EN BOURSE

Actionnariat au 30 novembre 2022



Kaufman & Broad SA	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Δ 2016 vs 2022
Volume journalier	48,607	139,978	101,365	77,358	100,536	78,631	65,790	+35%
- dont Euronext	32%	43%	34%	34%	36%	34%	36%	+54%
- dont autres plateformes	68%	57%	66%	66%	64%	66%	64%	+26%

Source : Bases de données Refinitiv et Euronext au 31 décembre 2022

(1) Promogim

2,40 € (+23,1 %)

Date de mise en paiement : le 11 mai 2023

The background of the slide features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex network of streets, buildings, and possibly a river or canal.

Lecture des rapports des commissaires aux comptes

- Rapport du collège des commissaires aux comptes (KPMG et E&Y) présenté pages 288 à 291 du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la société
- Points clés de l'audit :
 - Evaluation de la marge brute de l'activité de promotion immobilière et des stocks de programmes immobiliers
- Opinion de certification sans réserve formulée par le collège des commissaires aux comptes

- Rapport du collège des commissaires aux comptes (KPMG et E&Y) présenté pages 306 à 309 du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la société
- Points clés de l'audit :
 - Evaluation des titres de participation
 - Evaluation des quotes-parts de bénéfices et de pertes des filiales des titres de participation
- Opinion de certification sans réserve formulée par le collège des commissaires aux comptes (KPMG et E&Y)

- Rapport du collège des commissaires aux comptes (KPMG et E&Y) présenté en page 141 du Document d'Enregistrement Universel 2022 de la société
- Le Rapport constate qu'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé n'est à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.



Éléments de commentaires de certaines résolutions

▪ **Cinquième résolution (Ordinaire)**

- *Approbation de la politique de rémunération du Président – Directeur Général*

▪ **Sixième résolution (Ordinaire)**

- *Approbation de la politique de rémunération des administrateurs*

▪ **Septième résolution (Ordinaire)**

- *Approbation de la modification de la politique de rémunération 2022 du Président-Directeur Général approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 mai 2022 et autorisation du versement du bonus exceptionnel au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022*

▪ **Huitième résolution (Ordinaire)**

- *Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ou attribués au titre du même exercice au Président – Directeur Général*

Reconnaître la performance durable, pérenne et collective

Salaire de base

- Rémunération de la tenue du poste
- **Attirer et retenir les talents**

Part variable

- Rémunération de la **performance individuelle et collective** en fonction **d'objectifs ambitieux...**
- ...Mais limités pour éviter les prises de risque excessives

Actions gratuites

- Association de l'ensemble des salariés du groupe à la **création de valeur à moyen / long terme**

Un processus
encadré

- Approbation par le **Conseil d'Administration**
- Examen et avis du **Comité de rémunération et de nomination**
- Application des recommandations du **Code AFEP/MEDEF**

Des principes
sains et
mobilisateurs

- **Equilibre et mesure** : éléments clairement motivés et non disproportionnés
- **Compétitivité** : sur base d'enquêtes sectorielles
- **Alignement des intérêts** sur ceux des parties prenantes de l'entreprise, dont les actionnaires
- **Performance** : rémunération étroitement liée à la performance de l'entreprise

DÉTAILS DE LA RÉMUNÉRATION DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL EN 2022 (1/2)

Part fixe

- Fixée par le Conseil d'Administration du 25 février 2022
- 600 000 € en 2022, inchangée depuis 2018

Part variable

- Fixée chaque année par le Conseil d'Administration sur la base de conditions de performance déterminées :
 - **Part variable annuelle (versée en numéraire) :**
 - 70 % sur la base de critères quantitatifs (Indicateurs financiers et commerciaux)
 - 30 % sur la base de critères qualitatifs qui ont été revus pour en retenir 3 : management des équipes et qualité du climat social, bonne maîtrise des risques et mise en place de la politique RSE)
 - 2022 : fixée par le Conseil d'Administration à 700 000 €
 - Bonus exceptionnel de 200 000 € dans l'hypothèse où une décision favorable serait rendue par le Conseil d'Etat permettant la mise en œuvre du projet de réaménagement du quartier de la gare d'Austerlitz pouvant générer un CA d'au moins 300 M€ et un Ebitda cible minimum.
 - **Part variable annuelle à paiement différé (actions de performance) :**
 - Attribution gratuite de 15 000 actions de performance en 2022 sur la base des mêmes critères que la part variable annuelle
 - Acquisition définitive en 2024, conservation 2 ans

Rémunération à long terme

- Fixée par le CA sur la base de conditions de performance à long terme (période 2022-2024)
 - Attribution gratuite de 10 000 actions de performance en 2022
 - Acquisition définitive en 2025, conservation 1 an
 - Quatre critères :
 - Performance RSE
 - Qualité des Biens et Services
 - Niveau de l'actionnariat salarié
 - *Total Shareholder Return (TSR)*

DÉTAILS DE LA RÉMUNÉRATION DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL EN 2023 (1/2)

Part fixe

- Fixée par le Conseil d'Administration du 24 février 2023
- 600 000 € en 2023, inchangée depuis 2018

Part variable

- Fixée chaque année par le Conseil d'Administration sur la base de conditions de performance déterminées :
 - **Part variable annuelle (versée en numéraire) :**
 - 70 % sur la base de critères quantitatifs (Indicateurs financiers et commerciaux)
 - 30 % sur la base de critères qualitatifs qui ont été revus pour en retenir 3 : management des équipes et qualité du climat social, bonne maîtrise des risques, et poursuite de la mise en place de la politique RSE)
 - 2023 : fixée par le Conseil d'Administration à 700 000 €
 - **Part variable annuelle à paiement différé (actions de performance) :**
 - Attribution gratuite de 15 000 actions de performance en 2023 sur la base des mêmes critères que la part variable annuelle
 - Acquisition définitive en 2025, conservation 2 ans

Rémunération à long terme

- Fixée par le CA sur la base de conditions de performance à long terme (période 2023-2025)
 - Attribution gratuite de 10 000 actions de performance en 2023
 - Acquisition définitive en 2026, conservation 1 an
 - Quatre critères :
 - Performance RSE
 - Qualité des Biens et Services
 - Niveau de l'actionnariat salarié
 - *Total Shareholder Return* (TSR)

- **Sixième résolution (Ordinaire)**
 - *Approbation de la politique de rémunération des administrateurs*

- **Onzième résolution (Ordinaire)**

- *Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions*

▪ Vingt-deuxième résolution (Extraordinaire)

- *Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions à émettre ou existantes au profit des salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et des entités liées ;*

▪ Commentaires

- Maximum de 250 000 actions (50 000 actions pour les dirigeants mandataires sociaux)
- Attribution conditionnée par des critères de performance définis par le Conseil d'administration pour environ 100 managers de la Société
- Attribution définitive au terme d'une période d'acquisition et de conservation de 2 ans à compter de leur attribution définitive
- Pour la rémunération long terme du dirigeant mandataire social : attribution sur la base de critères de performance, attribution définitive au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, puis d'une période de conservation d'1 an à compter de leur attribution définitive.

The background features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show a complex grid of streets and building footprints.

Questions des actionnaires



Vote des résolutions

▪ Première résolution

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2022

▪ Deuxième résolution

- Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2022 :

	En euros
Bénéfice net comptes sociaux	53 368 072,07
Report à nouveau	333 345 795,20
Total à affecter	386 713 867,27
Distribution d'un dividende (*)	50 671 252,80
Report à nouveau	336 042 614,47

* Soit un dividende de 2,40 € par action à verser au plus tard le 30 juin 2023

▪ **Troisième résolution**

- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2022

▪ **Quatrième résolution**

- Examen et approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce

▪ **Cinquième résolution**

- Approbation de la politique de rémunération du Président – Directeur Général

▪ **Sixième résolution**

- Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

▪ **Septième résolution**

- Approbation de la modification de la politique de rémunération 2022 du Président-Directeur Général approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 5 mai 2022 et autorisation du versement du bonus exceptionnel au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022

▪ **Huitième résolution**

- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2022 ou attribués au titre du même exercice au Président – Directeur Général

▪ **Neuvième résolution**

- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9-1 du code de commerce

- **Dixième résolution**

- Ratification du transfert du siège social

- **Onzième résolution**

- Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions

▪ Douzième résolution

- Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres

▪ Treizième résolution

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves ou de primes

▪ **Quatorzième résolution**

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

▪ **Quinzième résolution**

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier

▪ Seizième résolution

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public visées au 1 de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier

▪ Dix-septième résolution

- Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social

▪ Dix-huitième résolution

- Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

▪ Dix-neuvième résolution

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital social

▪ **Vingtième résolution**

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société

▪ **Vingt-et-unième résolution**

- Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du groupe pour un montant de 3% du capital

▪ Vingt-deuxième résolution

- Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions à émettre ou existantes au profit des salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et des entités liées

▪ Vingt-troisième résolution

- Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence à un montant nominal de (i) 2 220 000 € pour l'ensemble des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, (ii) 543 000 € pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription et (iii) 500 000 000 €, pour les émissions de titres de créances donnant droit à l'attribution d'un titre de capital ou de créance ; fixation de plafonds particuliers pour les augmentations de capital susceptibles de résulter de l'attribution d'actions gratuites

- **Vingt-quatrième résolution**
 - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire

4 mai 2023