

# Résultats annuels 2022

31 janvier 2023



# HIGHLIGHT – COURBEVOIE :

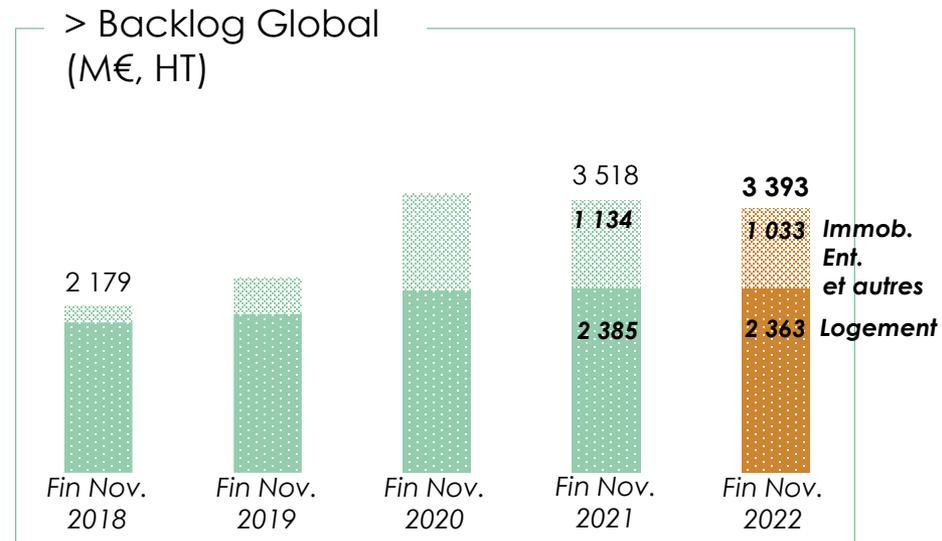
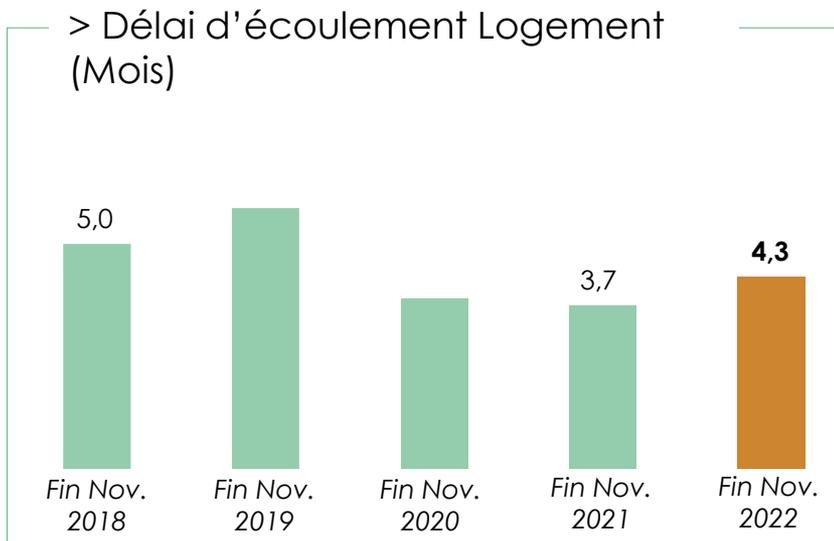
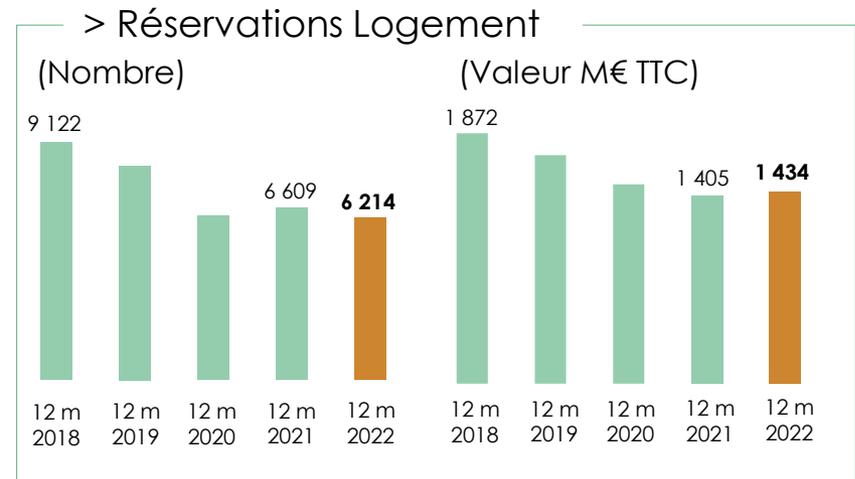
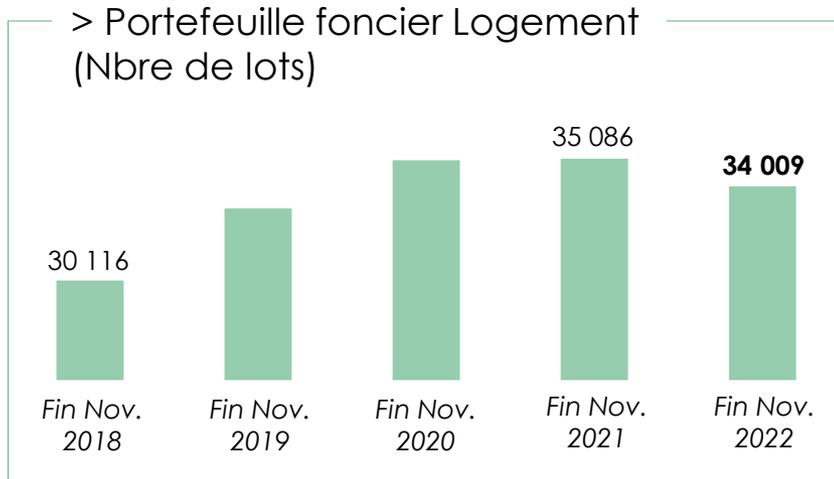
## 31 000 M<sup>2</sup> DONT 24 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX ET SERVICES

- Restructuration lourde de l'ancien siège de CANON sur 9 000 m<sup>2</sup> de foncier
- **Nouveau siège et flagship de Kaufman & Broad au cœur d'un campus de 24 000 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup>
- Un projet ambitieux pour l'environnement : **division par 8 des émissions de CO2**
- 3 000 m<sup>2</sup> 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



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.

# Le marché du logement

# 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

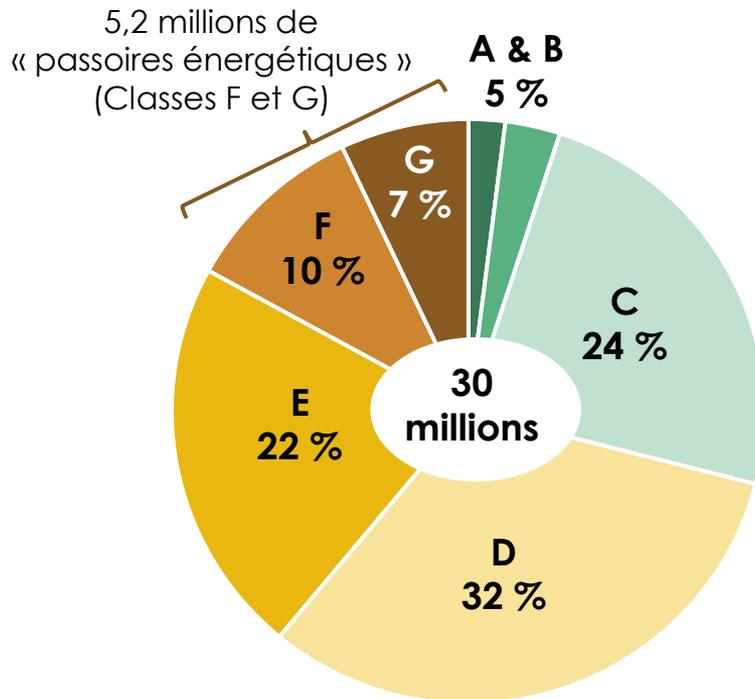
- Baisse du nombre moyen de personnes par ménage : de 3,1 à 2,2 entre 2016 et 2020

## ■ Exigences de la transition écologique

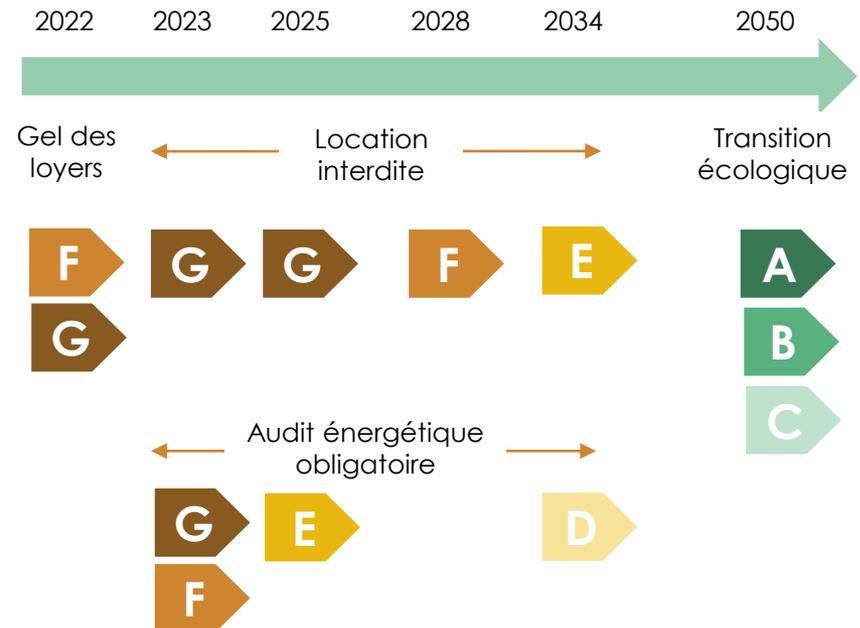
- Volonté d'éradication des « passoires thermiques » : 5,2 millions de logements classés en F et G en 2021

# LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU LOGEMENT : LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

- Le parc de logements par classe de performance énergétique (résidences principales)



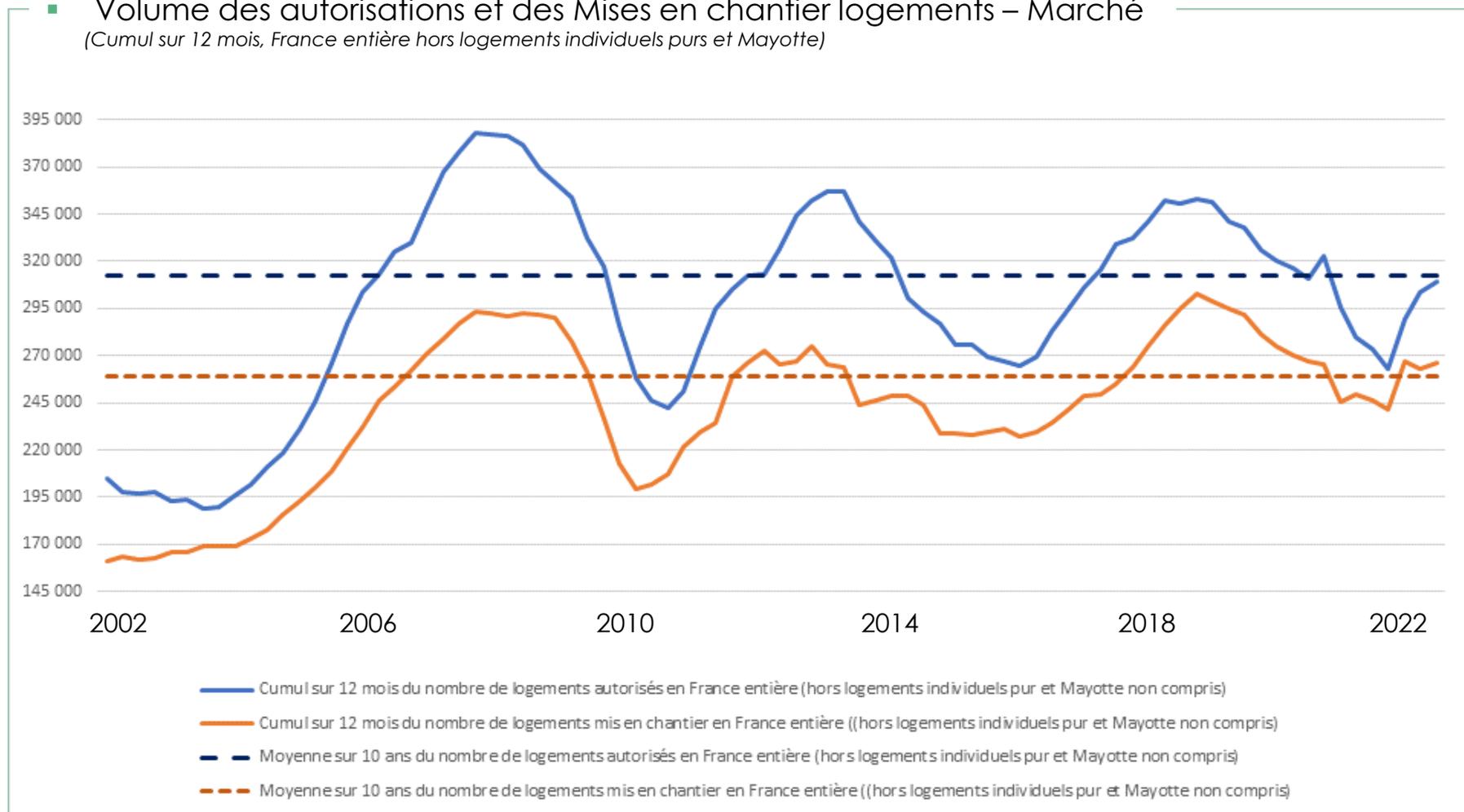
- Loi Climat et Résilience



Source : [www.statistiques.developpement.durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement.durable.gouv.fr)

# PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENUS VS MISES EN CHANTIER (HORS INDIVIDUEL PUR) - 2002 / 2022

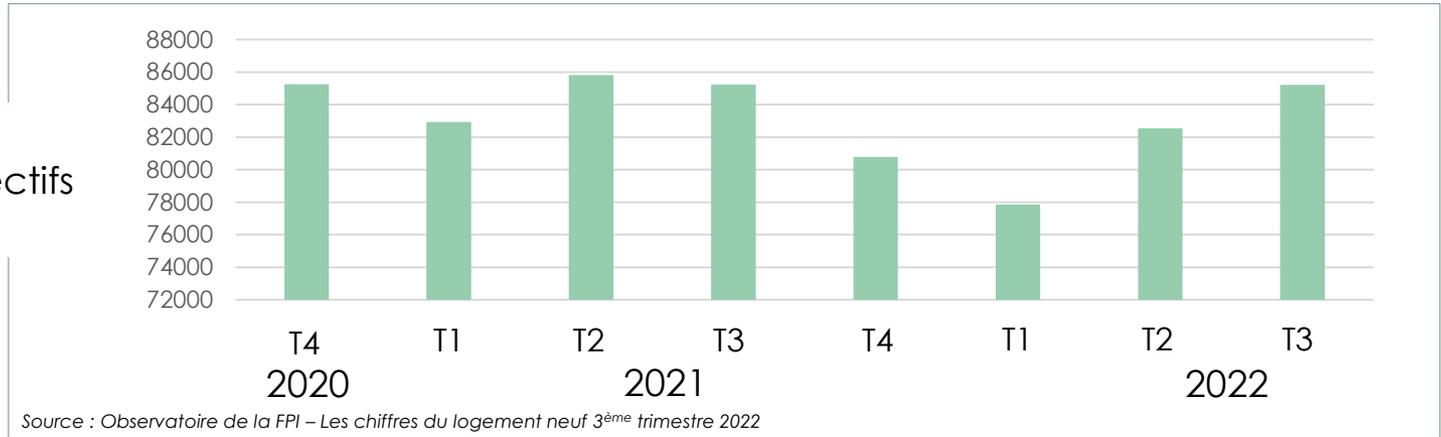
- Volume des autorisations et des Mises en chantier logements – Marché  
(Cumul sur 12 mois, France entière hors logements individuels purs et Mayotte)



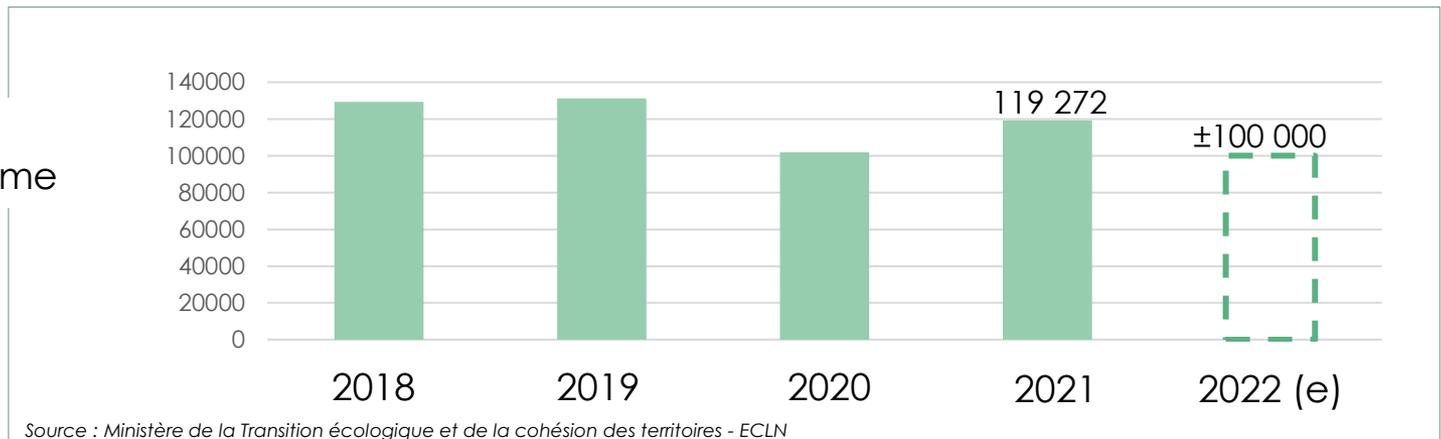
Source : Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - SDES, Sit@del2, à fin décembre 2022

# MARCHÉ : OFFRE COMMERCIALE ET RÉSERVATIONS

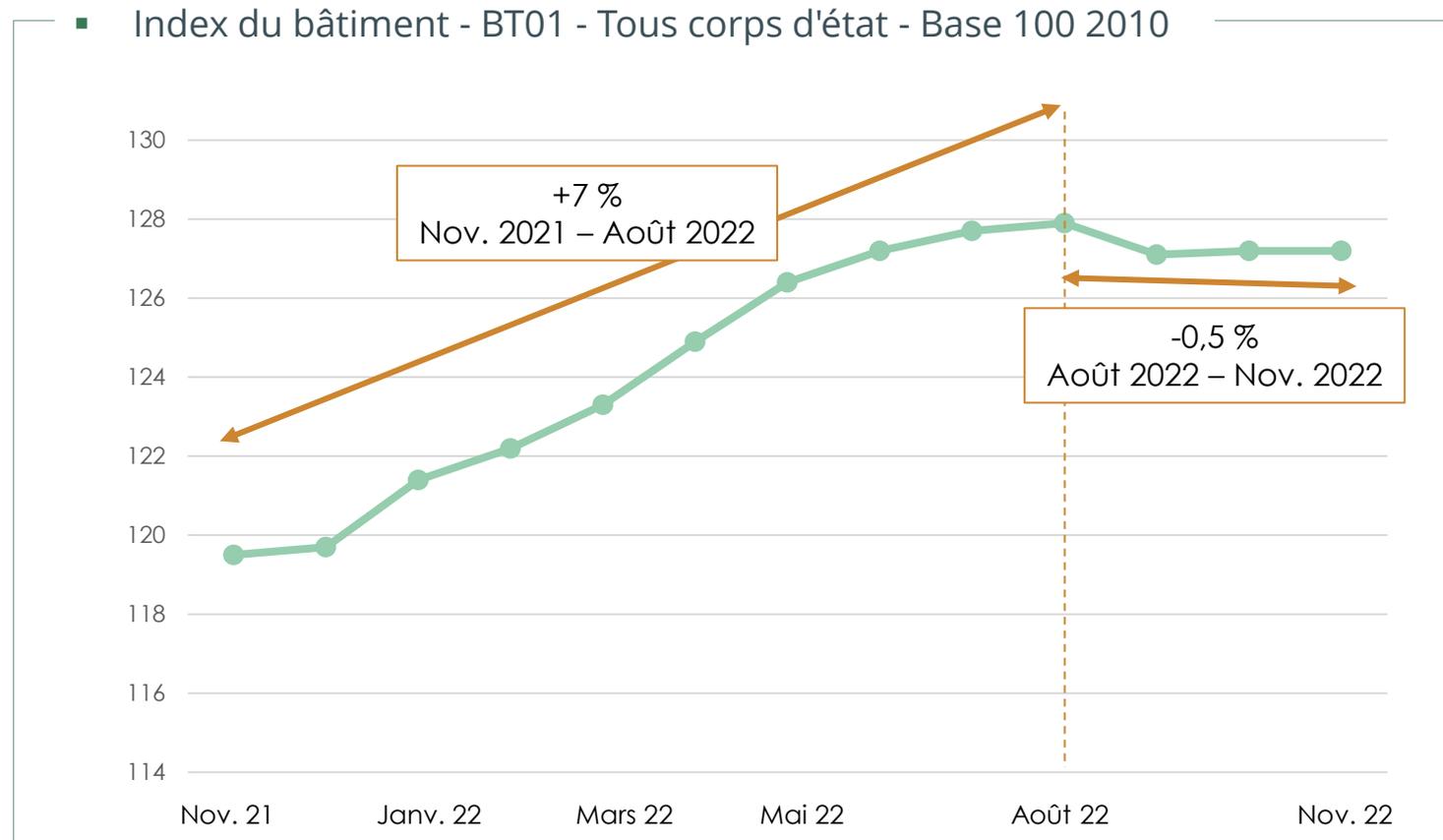
Offre commerciale  
de logements collectifs  
neufs en volume



Réservations de  
Logements en volume



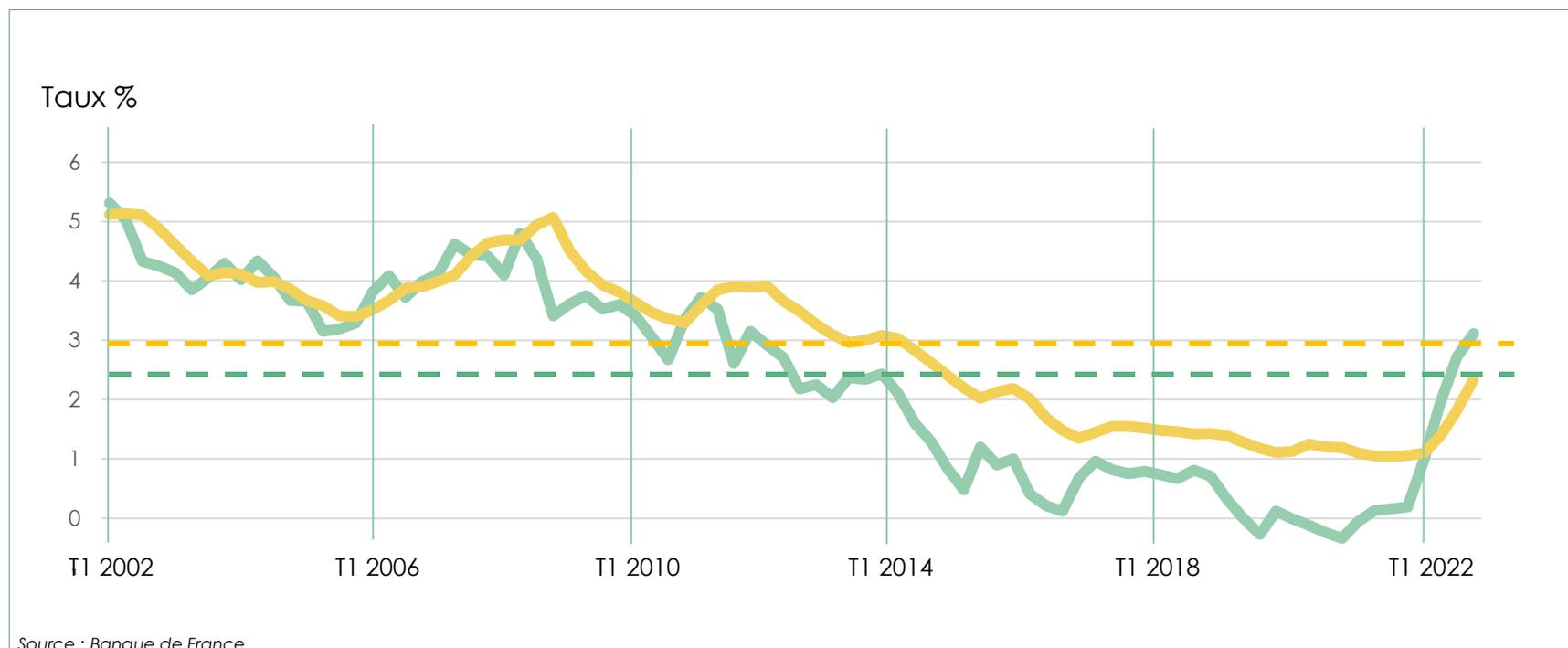
# STABILISATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION À PARTIR D'AOÛT 2022



Source : INSEE

# EVOLUTION OAT 10 ANS VS TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

- Des courbes de taux qui reviennent à la moyenne de 20 ans



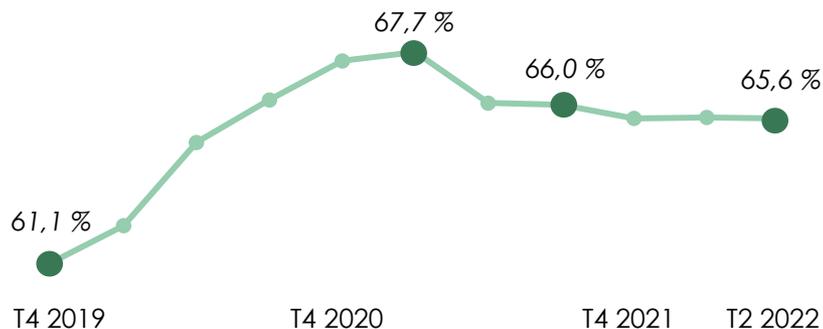
Source : Banque de France



# BAISSE DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS

## ■ Taux d'endettement des ménages (% du PIB)

Source : Banque de France



## ■ Marché du crédit à l'habitat

Source : Observatoire du Logement / CSA

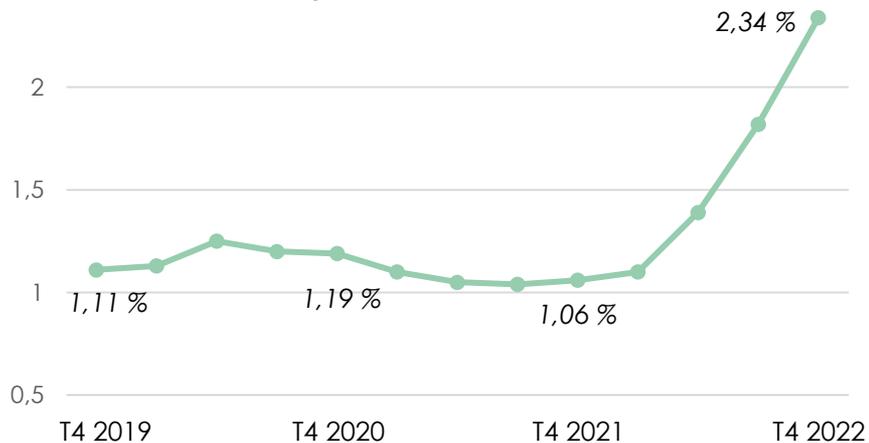
- Montant de production de crédits
  - Nombre de prêts bancaires accordés
- (Déc. 2021 à Nov. 2022 vs Déc. 2020 à Nov. 2021)

**-14 %**

**-15,9 %**

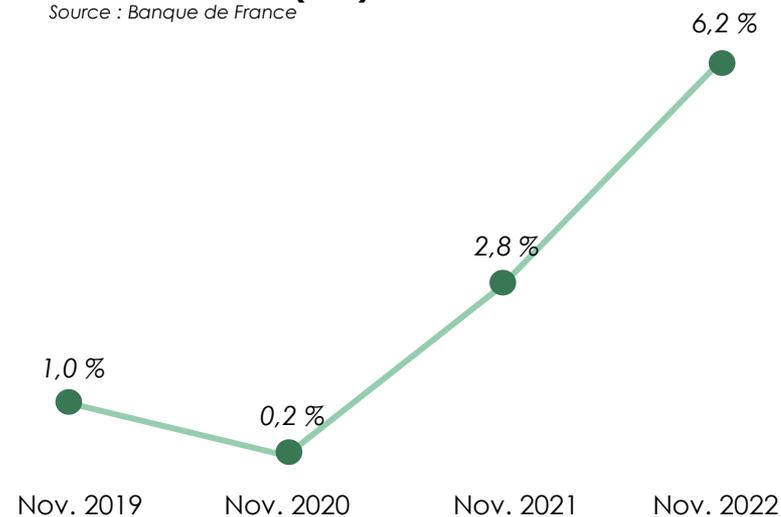
## ■ Taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers

Source : Observatoire du Logement / CSA



## ■ Taux d'inflation (IPC)

Source : Banque de France



# UN AJUSTEMENT DES COÛTS POUR TENIR COMPTE DE LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT EST POSSIBLE

- **Une hausse de 1% des taux d'intérêt réduit le pouvoir d'achat des acquéreurs d'environ 10 % du prix de vente TTC, qui peut être compensée par une baisse de 20 à 25 % du prix du foncier.**



- **Une baisse de 20 à 25% du prix du foncier, c'est retrouver les niveaux des opérations lancées par Kaufman & Broad jusqu'en 2020.**

*Exemple avec chiffres Kaufman & Broad (estimations)*

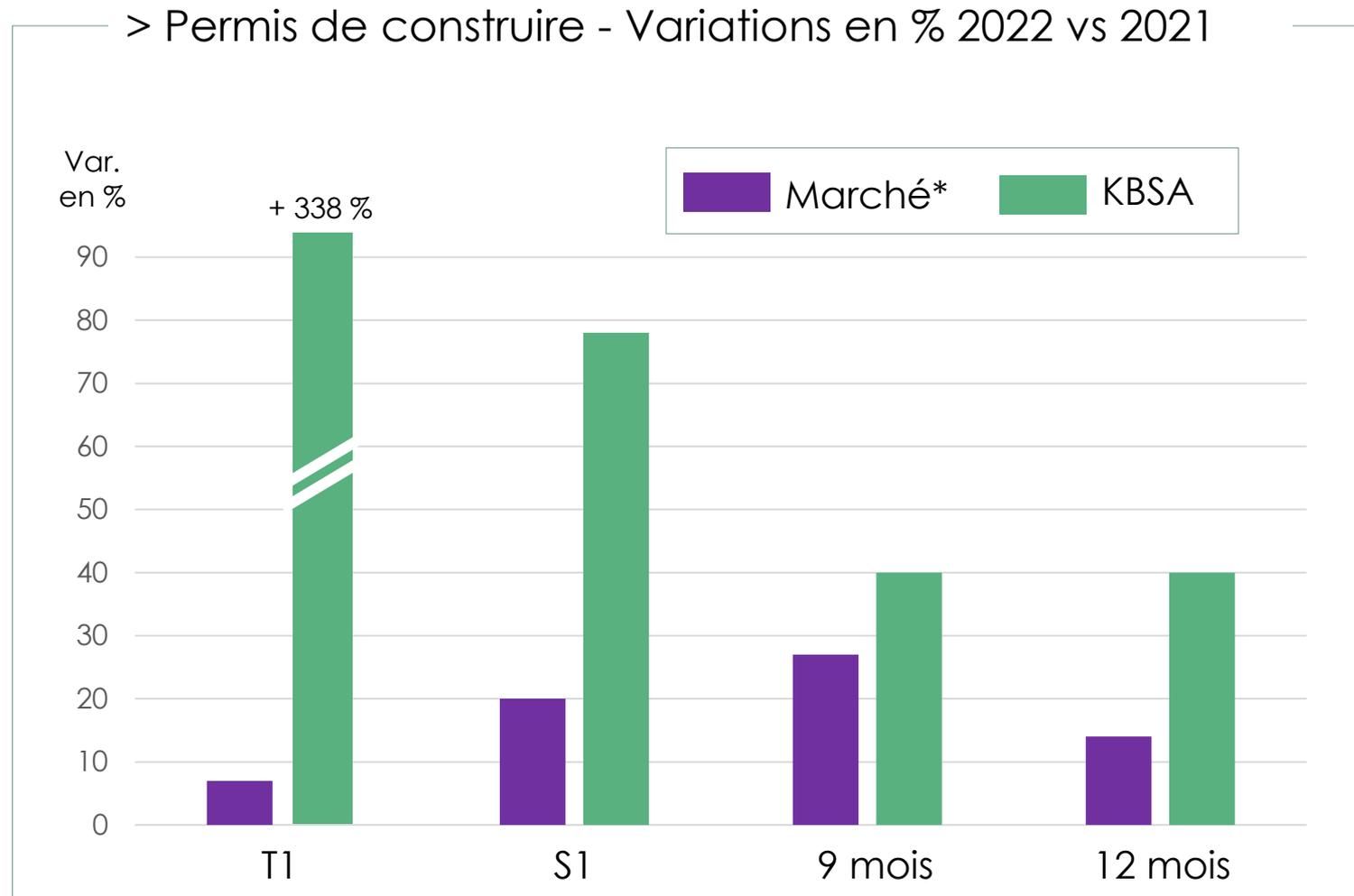
	Variation des prix de vente 2020/22	Variation des prix du foncier 2020/22
En Ile-de-France	12 %	21 %
France entière	13 %	20 %

- La hausse rapide des taux d'intérêt crée un manque de visibilité sur le marché
- 2023 : période d'ajustement des paramètres du marché du logement
- L'offre doit s'adapter aux nouvelles conditions et permettre une reprise de l'activité.
- Dans le même temps, les besoins structurellement non satisfaits continuent de s'accumuler
- La qualité de la structure financière de Kaufman & Broad et le niveau élevé de son Backlog lui permettent de s'adapter à cette période de réajustement et, au-delà, à tirer parti de l'assainissement du marché

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.

# Activité Logement

# PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENUS : MARCHÉ VS KBSA 2022 vs 2021



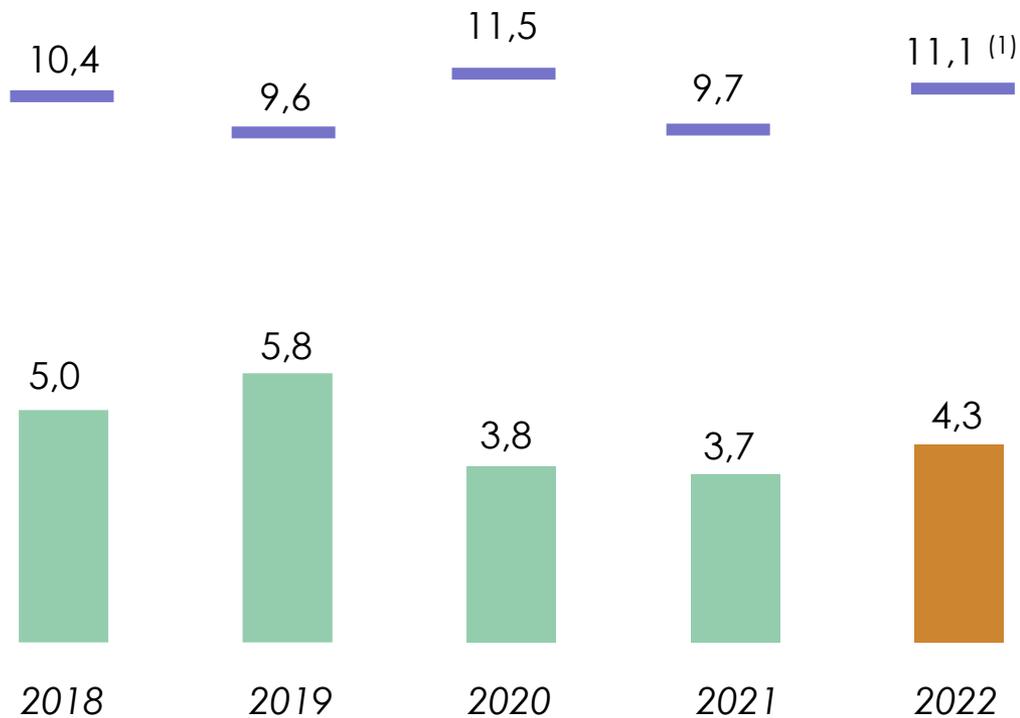
Source : Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - SDES, Sit@del2, à fin décembre 2022

# DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT TOUJOURS DYNAMIQUES

## > Délais d'écoulement\* – en mois

— Moyenne du marché\*  
(Source ECLN)

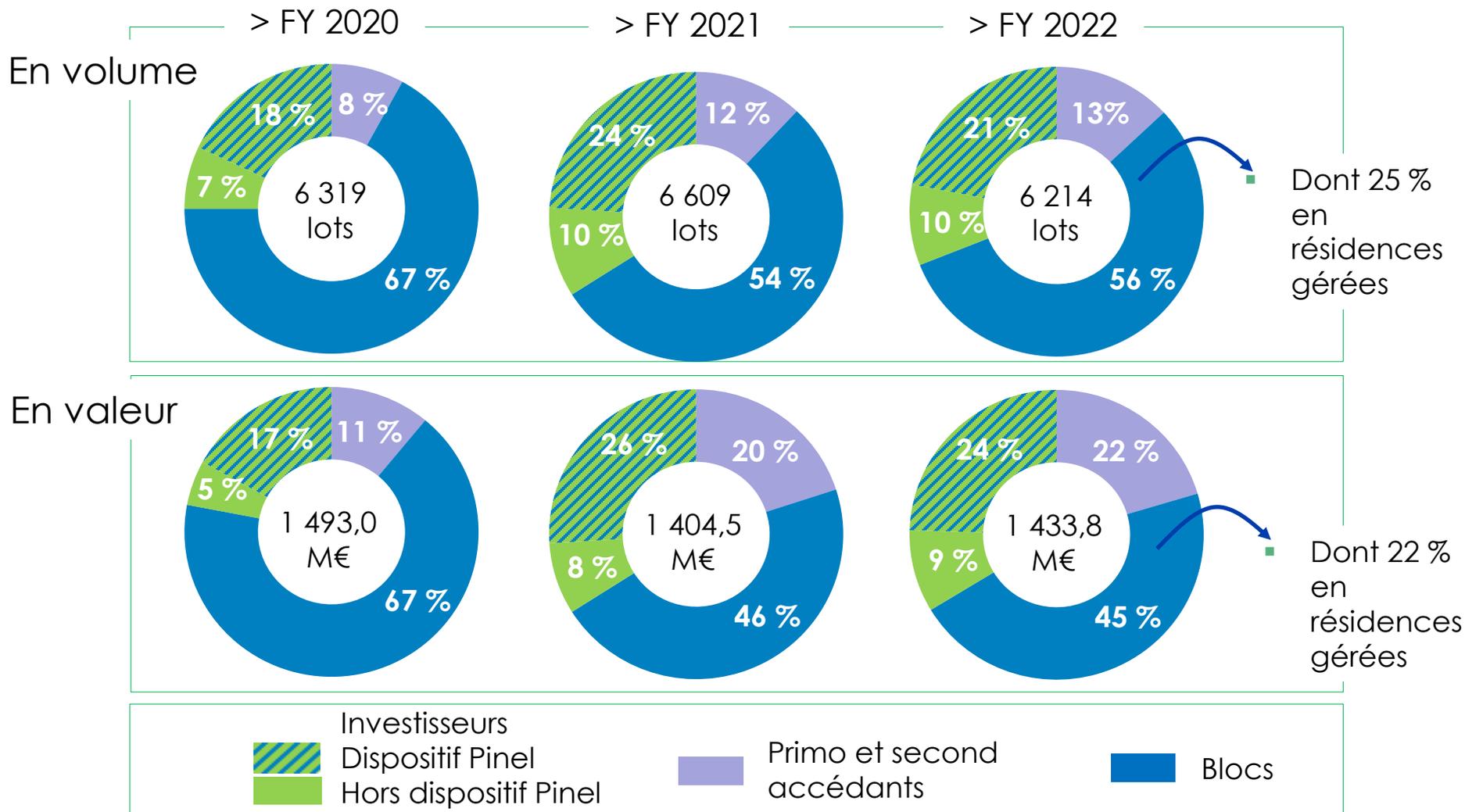
— Kaufman & Broad



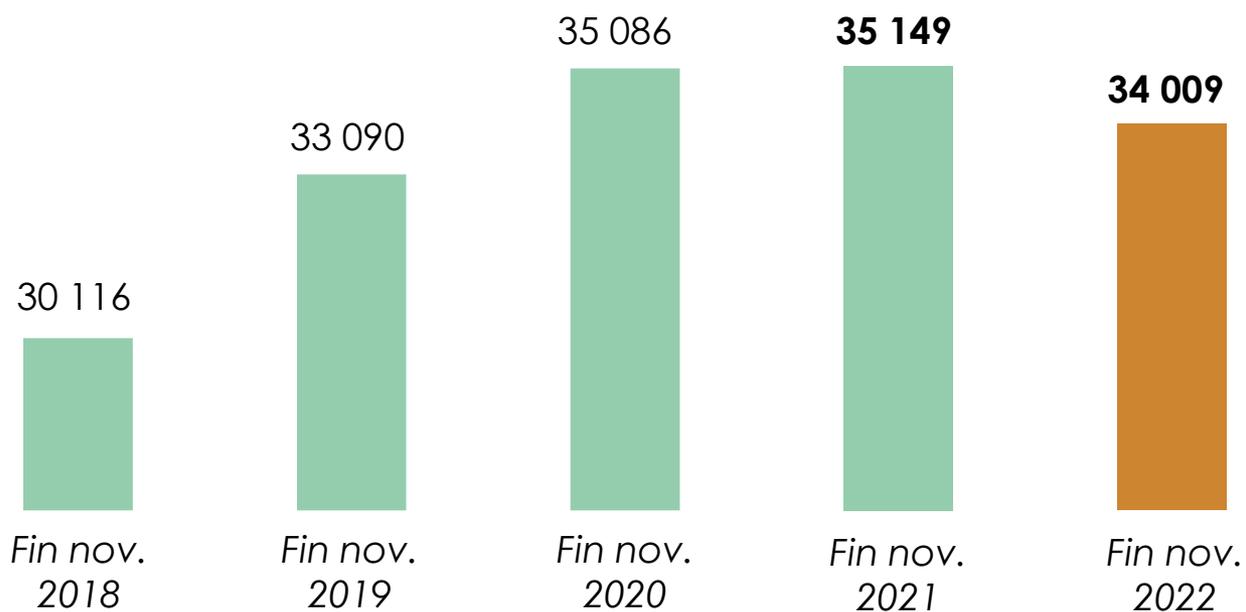
(1) Offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période  
Données ECLN disponibles à fin septembre 2022 + calculé sur 9 mois

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

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

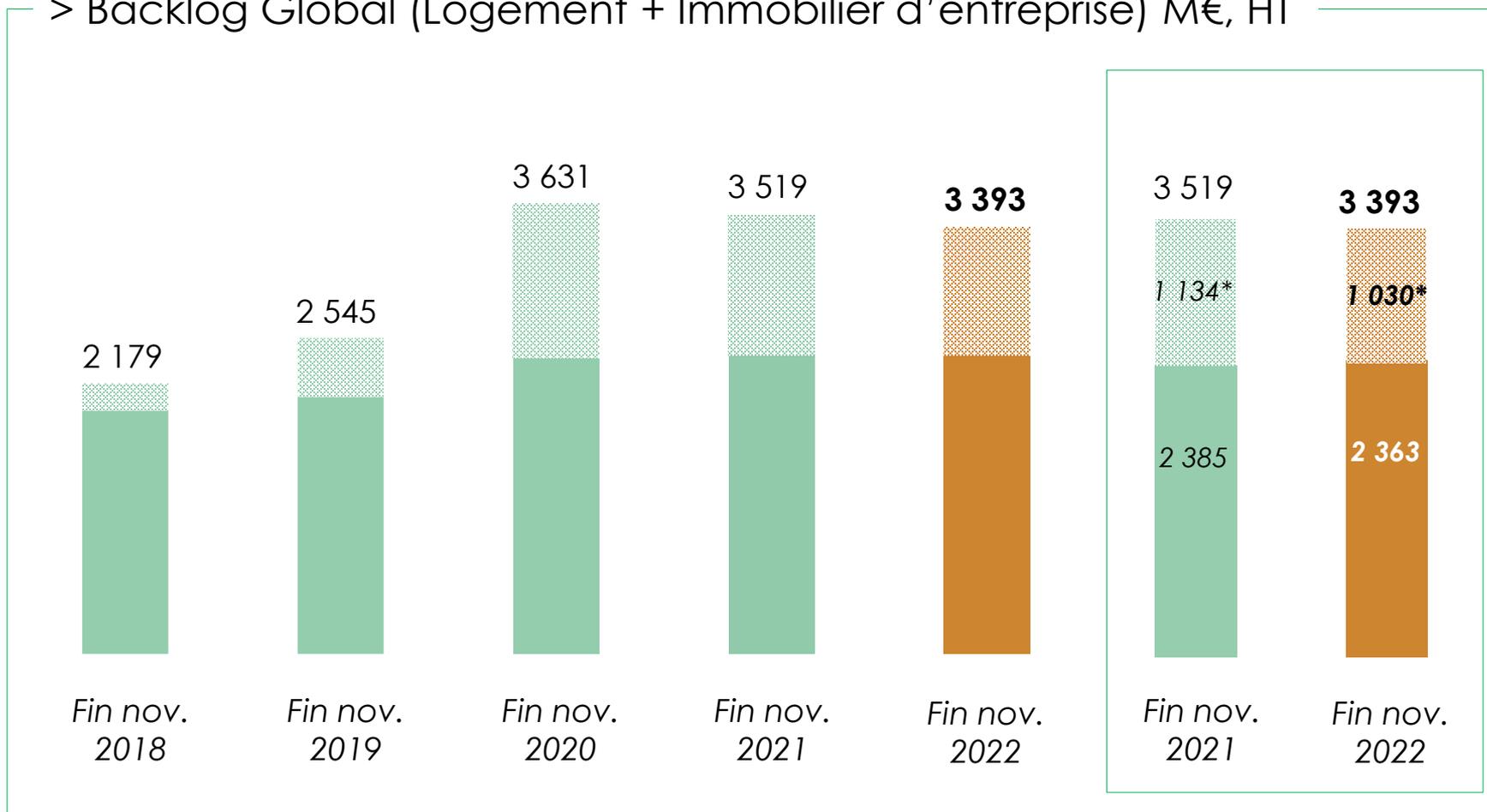


## > Portefeuille foncier Logement - Nombre de lots



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

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



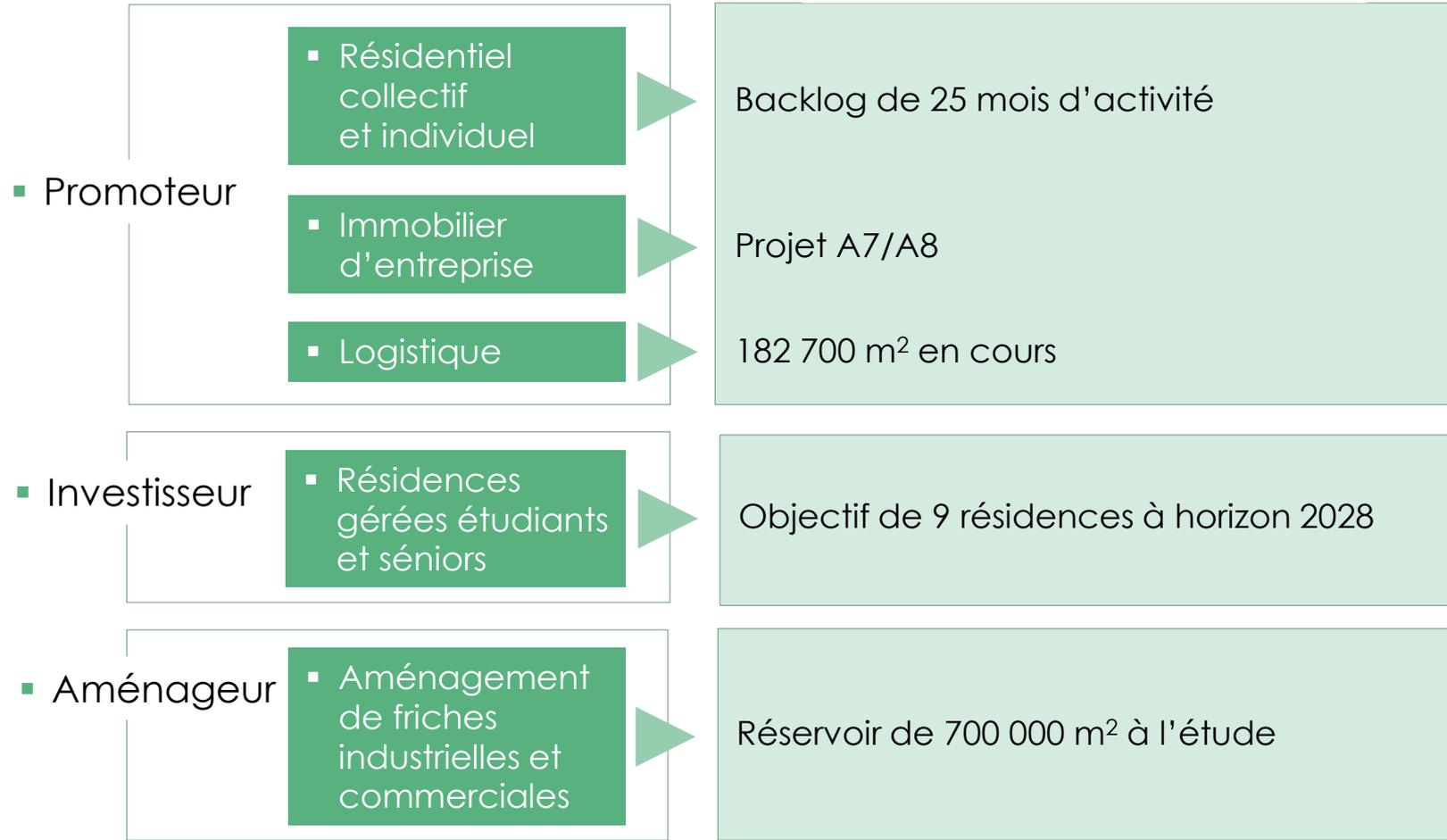
\*Immobilier d'entreprise et autres



# Poursuite des développements sur les axes stratégiques

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

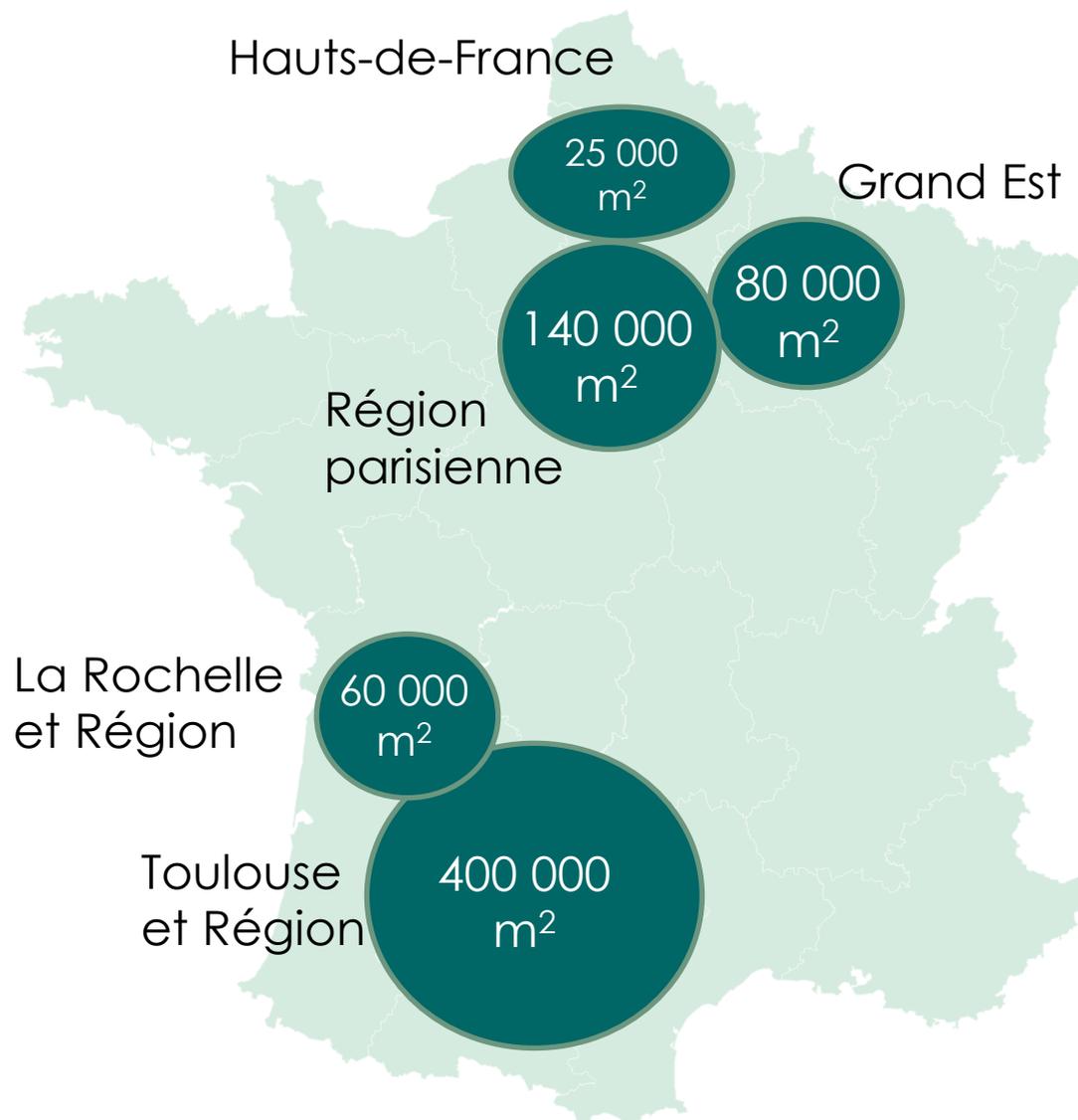
## > Dynamique Kaufman & Broad





# Politique d'aménagement (friches industrielles et tertiaires)

# UN RÉSERVOIR À L'ÉTUDE DE ~700 000 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</li> <li>▪ Sol végétalisé</li> <li>▪ Surface à désimperméabiliser</li> </ul>	<p>5</p> <p>8 755 m<sup>2</sup></p> <p>14 904 m<sup>2</sup></p>	➔	<p>1 700</p> <p>12 396 m<sup>2</sup></p> <p>Sols dépollués</p>
<i>Dont:</i>				
<b>Projet en Ile-de-France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 ha de restructuration de parc d'activité</li> </ul>	➔		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'un nouveau quartier de logements et commerces</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> <li>▪ Permis d'aménager en cours d'instruction</li> </ul>

# REIMS MAGASINS GENERAUX UN PROJET EMBLÉMATIQUE

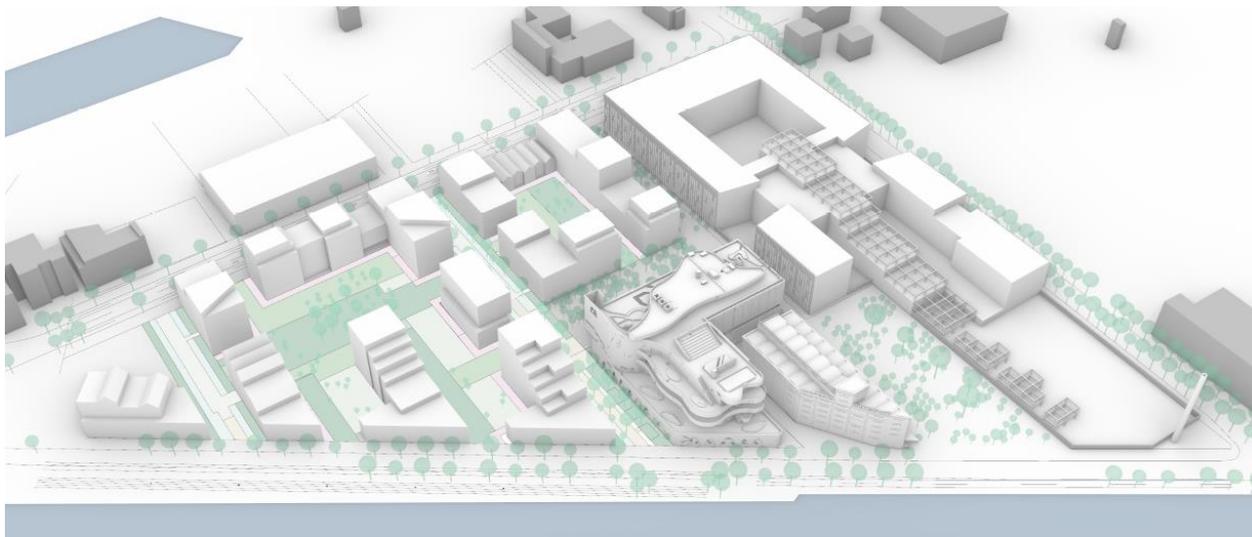
**Diversité programmatique** sur un terrain de 4,7 hectares :

- ✓ Enseignement : 45 000 m<sup>2</sup>
  - Néoma BS: 35 000 m<sup>2</sup>
  - ESAD: 10 000 m<sup>2</sup>
- ✓ Tiers lieu : 4 000 m<sup>2</sup>
- ✓ Commerces : 1 500 m<sup>2</sup>
- ✓ Résidence Etudiante: 290 u.
- ✓ Logements familiaux: 402 u.



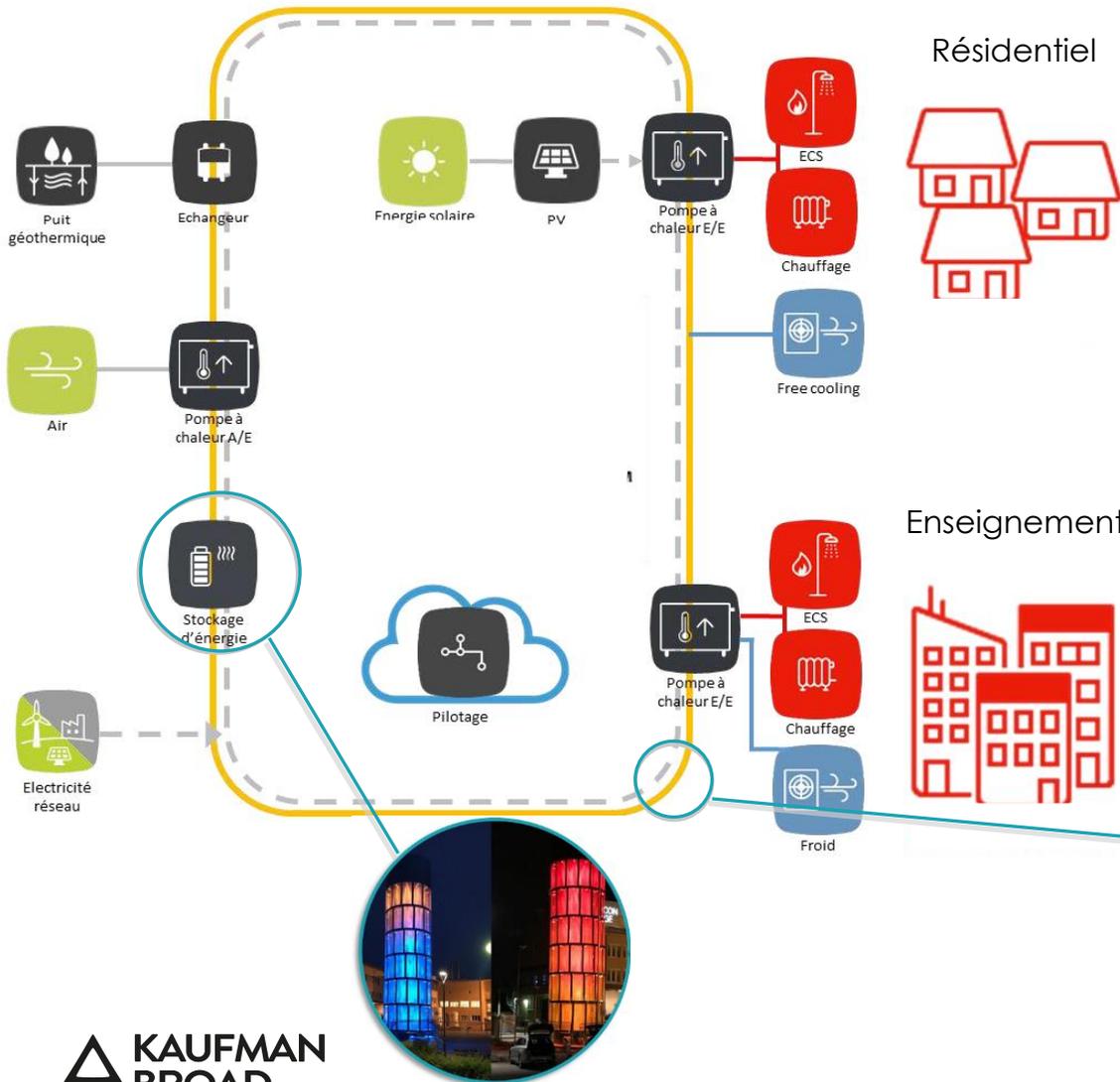
**La nature dans le projet :**

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

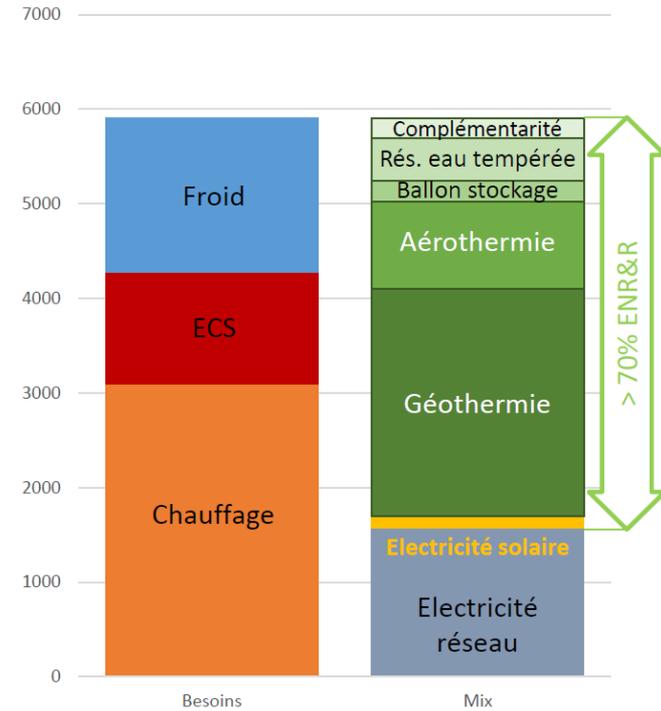


# REIMS MAGASINS GENERAUX - GEOTHERMIE

## 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 grid of streets and building footprints.

# 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

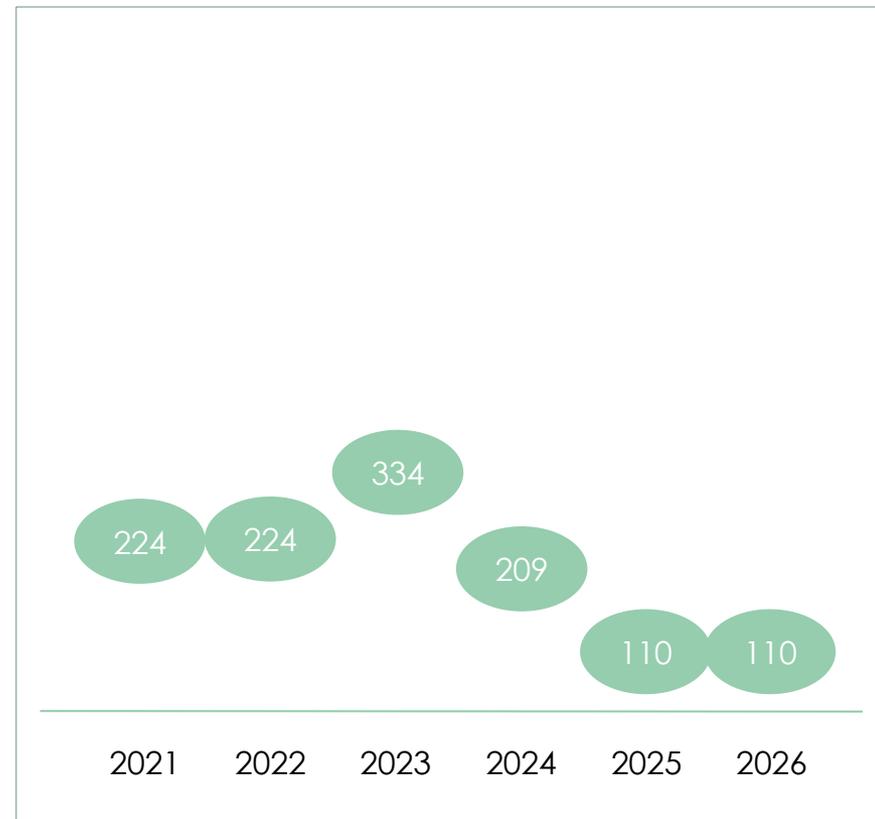
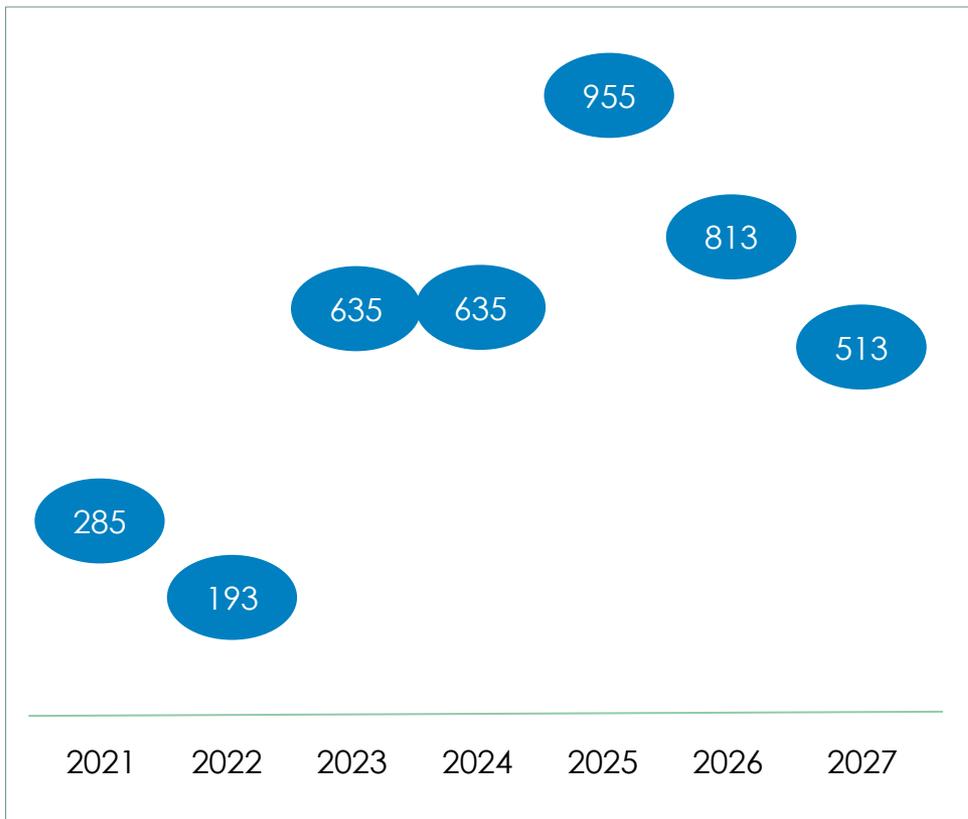
- Investissements compatibles avec les ressources bilancielle
- Respect de nos critères de rentabilité, de génération de trésorerie et de la politique de distribution
- Structure de financement cible :
  - 50% dette / 50% fonds propres, pouvant être partagés à 50/50 entre Kaufman & Broad et des investisseurs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

# CADENCEMENT DE LA CONSTRUCTION DES PROJETS DE RÉSIDENCES GÉRÉES SÉNIORS ET ÉTUDIANTS SUR 2021 - 2027

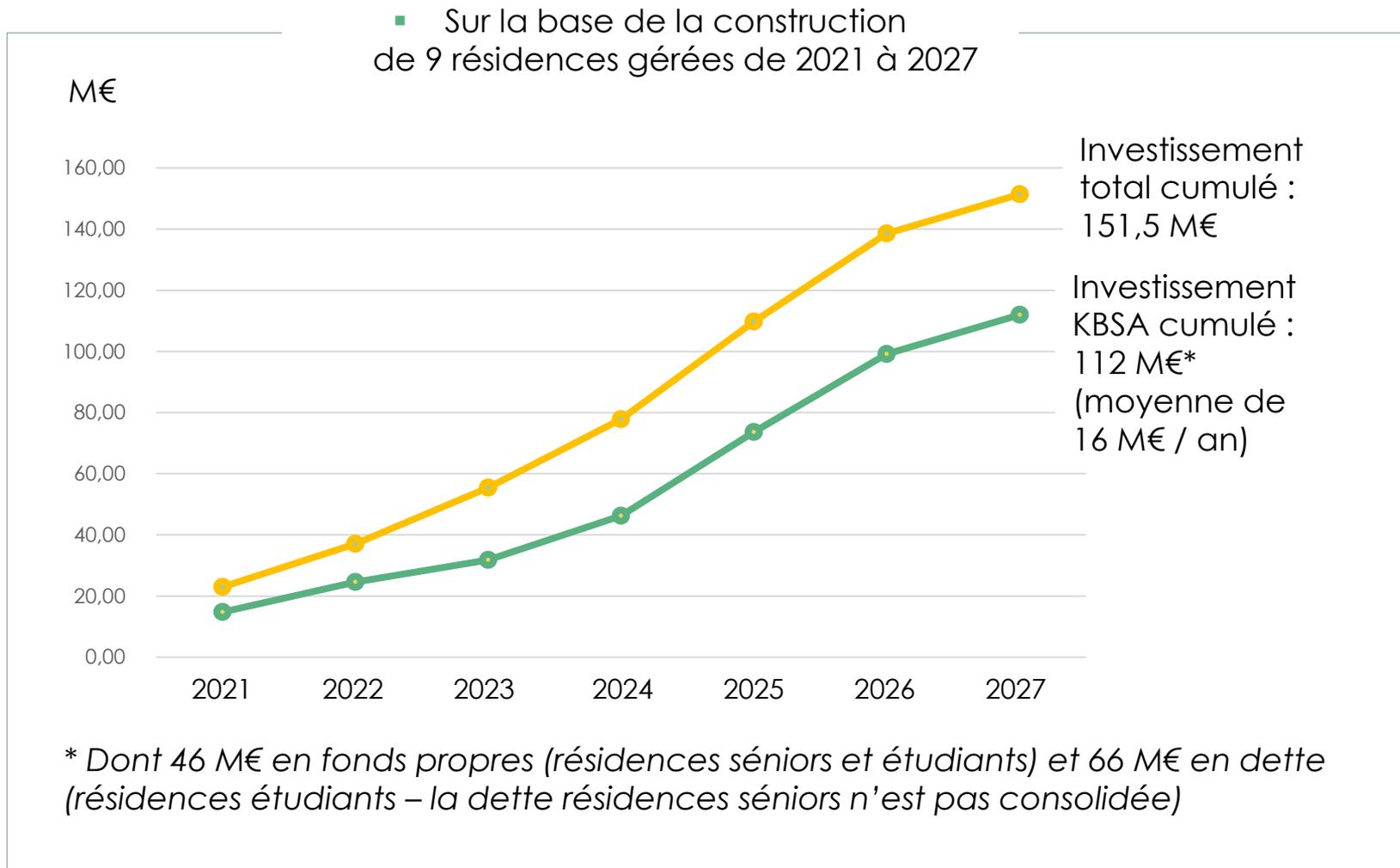
■ Volumes en cours de construction  
par année (nombre de lits)

● Étudiants

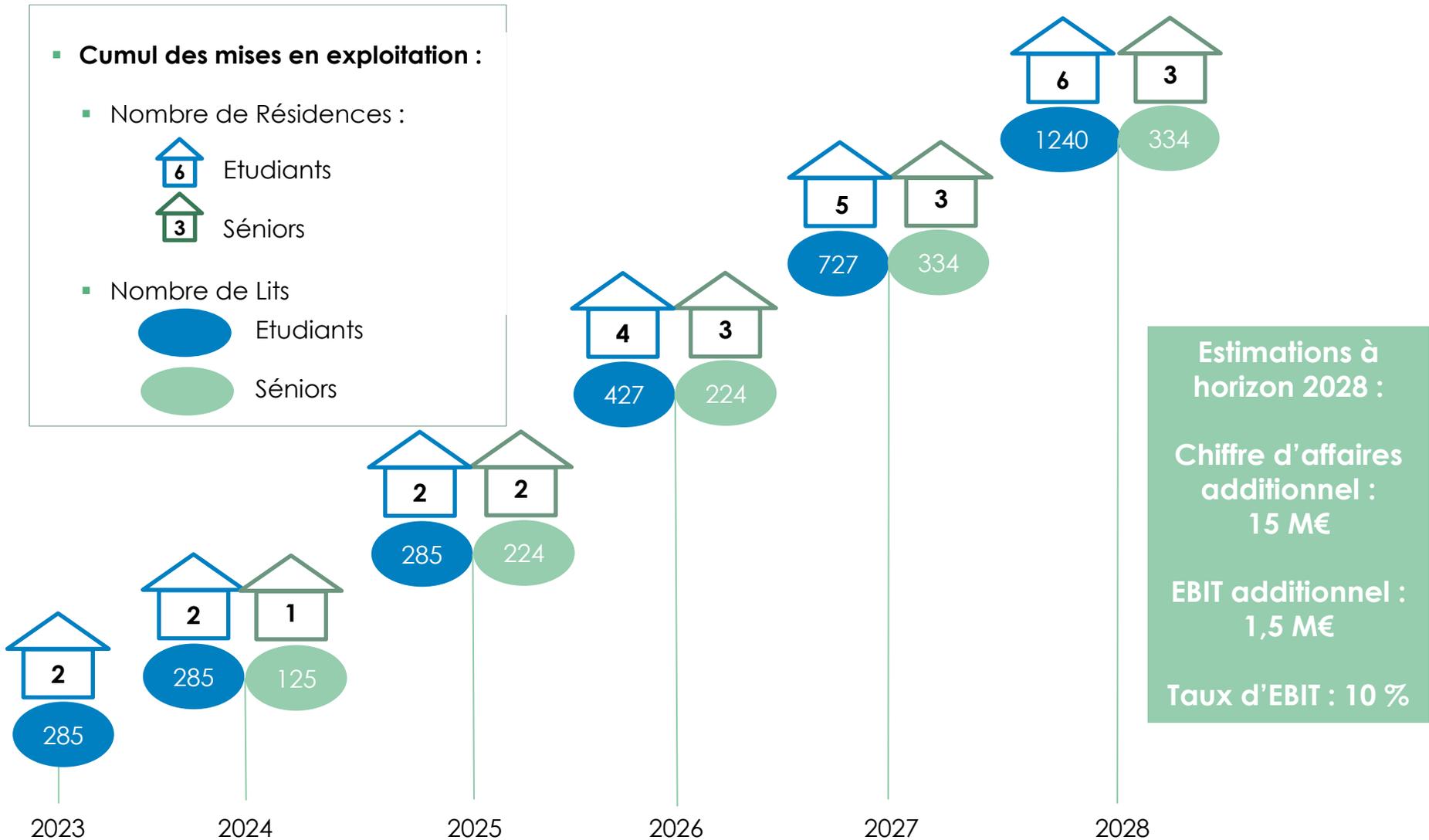
● Séniors



# CADENCEMENT DES INVESTISSEMENTS SUR 2021 - 2027



# CADENCEMENT DE LA MISE EN EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE DE PROJETS DE RÉSIDENCES GÉRÉES SÉNIORS ET ÉTUDIANTS SUR 2023 - 2028



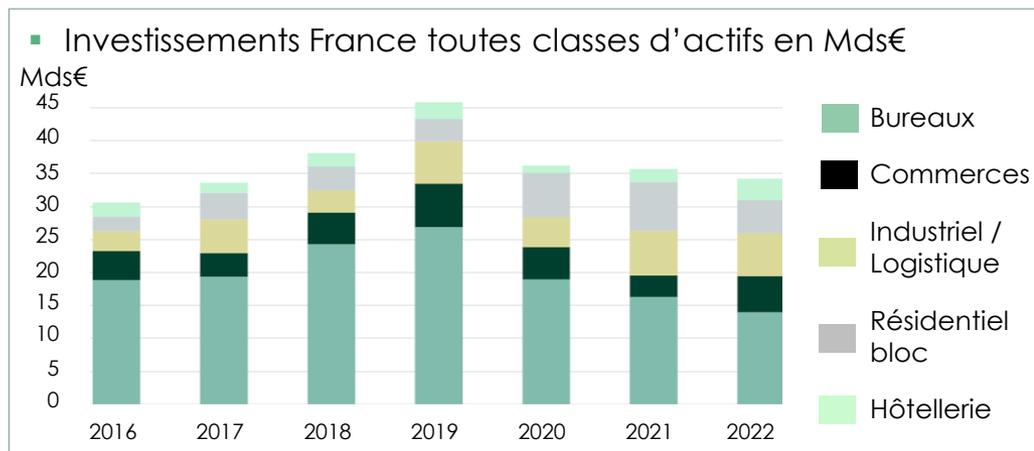
The background features a detailed architectural site plan or map. The left side is white with a dark green vertical bar, while the right side is a solid dark green. The map lines are light green and show building footprints, streets, and site boundaries.

# Immobilier d'entreprise

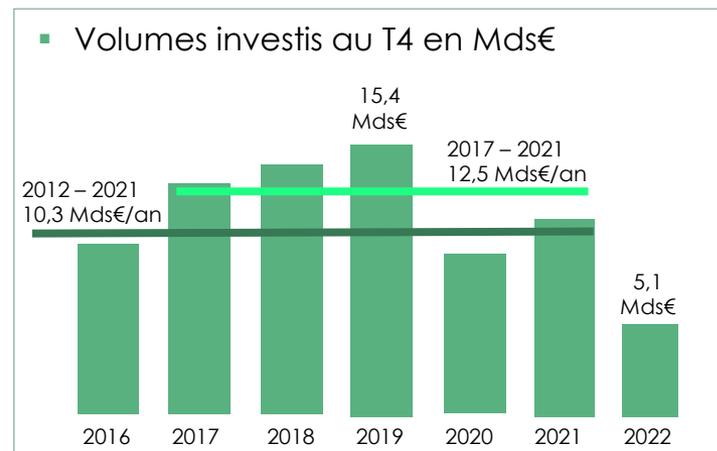
- Réalisation pour compte de tiers uniquement
- Les opérations ne sont lancées que lorsqu'elles ont trouvé un acquéreur ou un acquéreur / utilisateur

# BUREAUX – INVESTISSEMENT

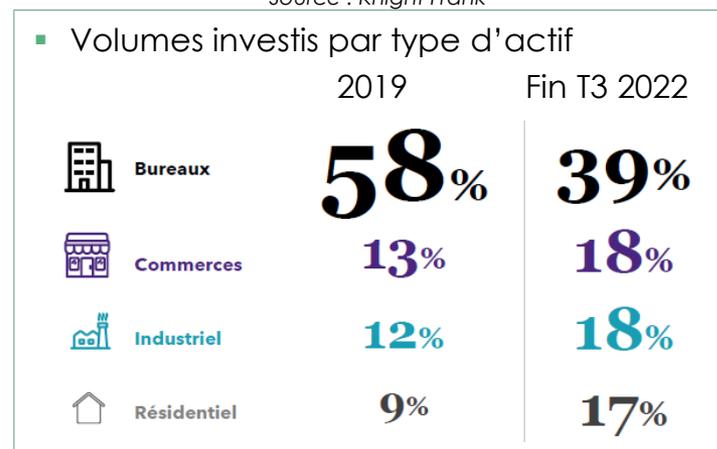
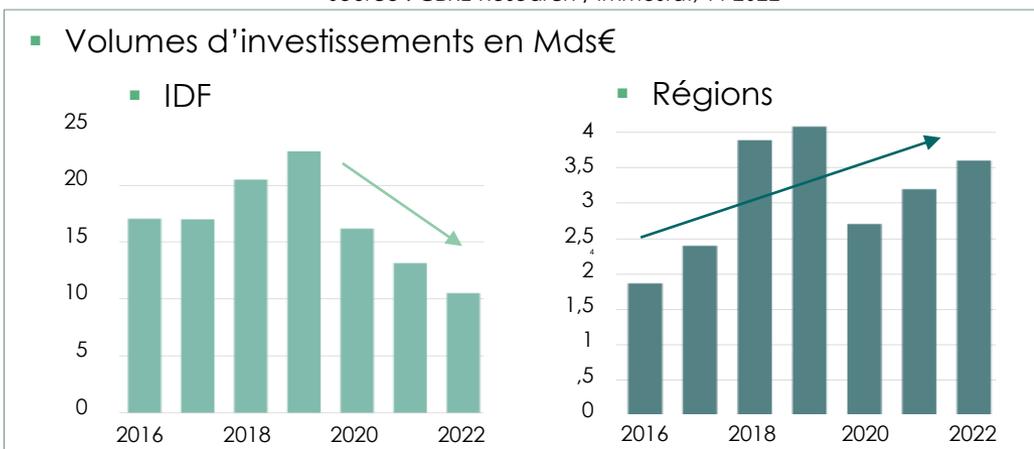
- Montant investi proche de 2020 et 2021 qui masque un ralentissement marqué au T4 2022
- L'IDF en baisse vs Régions en hausse
- Poursuite de la diversification au détriment du bureau



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2022



Source : Knight Frank

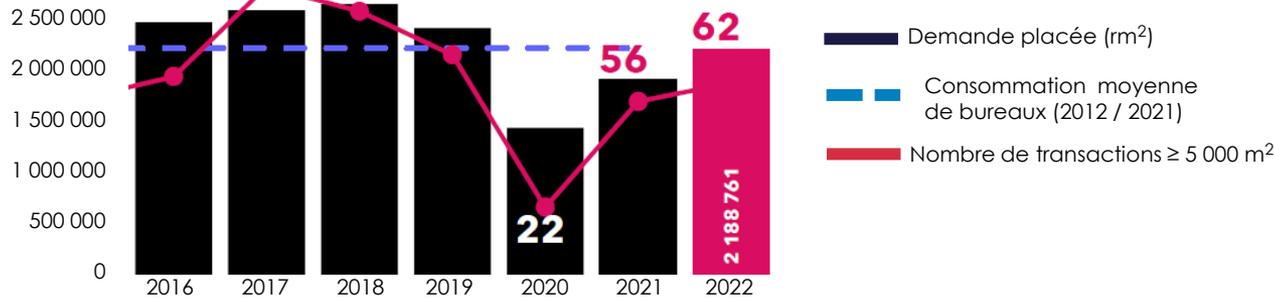


## Retour à la moyenne décennale - Recherche de centralité - Rationalisation

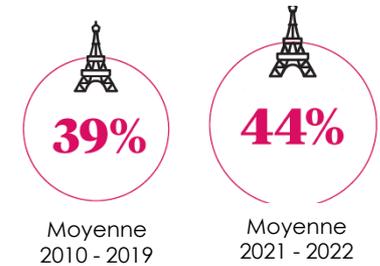
Source : Knight Frank

### Retour à la moyenne

Evolution de la demande placée en Ile-de-France  
Volume total en m<sup>2</sup>

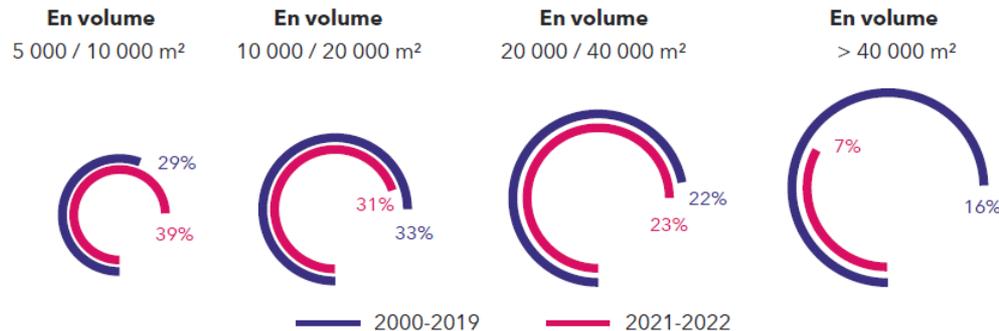


Part de Paris intra-muros dans la demande placée en Ile-de-France (% m<sup>2</sup>)



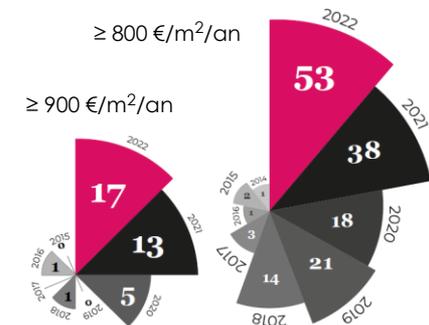
### Les très grands gabarits

Demande placée par tranche de surface en Ile-de-France  
Part sur le volume total ≥ 5 000 m<sup>2</sup> en %



### De l'exceptionnel à la norme

Nbre de transactions ≥ 800 €/m<sup>2</sup>/an et 900 €/m<sup>2</sup>/an dans Paris intra-muros sur des surfaces ≥ 500 m<sup>2</sup>



## ILE DE FRANCE

Etat locatif	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pré-loué	1 443	1 675	2 766	2 684	466	<b>682</b>
Blanc	1 832	1 251	1 000	1 003	592	<b>226</b>
Utilisateurs	NC	NC	NC	NC	429	<b>1 180</b>
Total général	3 276	2 926	3 766	3 687	1 486	<b>2 088</b>

Forte réduction des dossiers en blanc

Dont env. 40% représentés par Austerlitz

## REGIONS

Etat locatif	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NC	132	16	54	13	13	<b>55</b>
Pré-loué	737	733	1 181	502	467	<b>606</b>
Blanc	209	281	453	436	414	<b>654</b>
Utilisateurs	NC	NC	NC	NC	NC	<b>514</b>
Total général	1 078	1 030	1 688	950	894	<b>1 829</b>

Niveau élevé de dossiers lancés en blanc

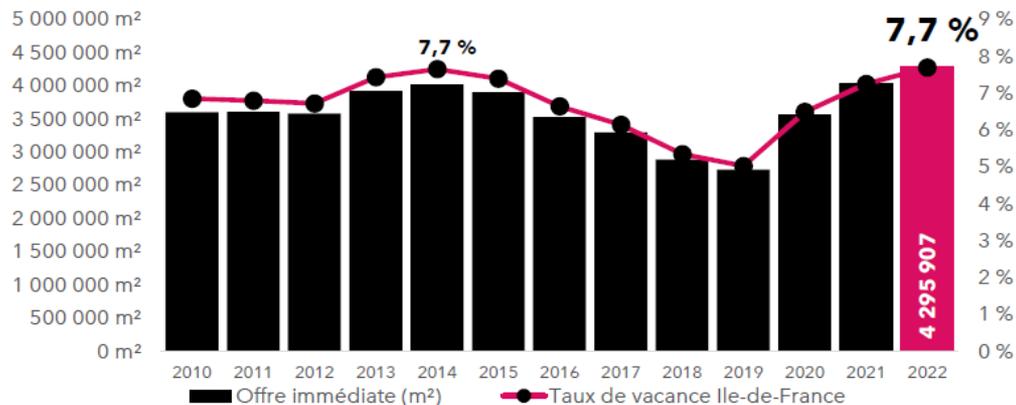
Source : CBRE

# BUREAUX – OFFRE DISPONIBLE EN IDF

## Troisième année de hausse

Evolution de l'offre disponible et du taux de vacance Ile-de-France, en %

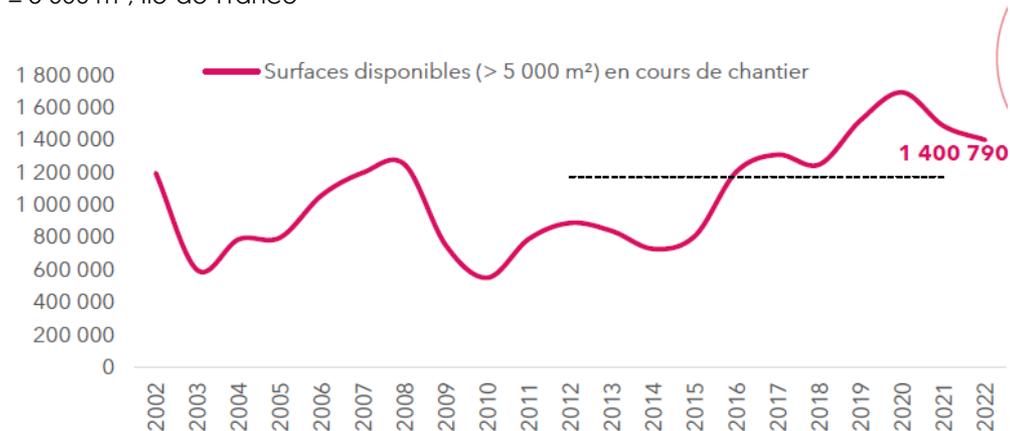
Source : Knight Frank



## Disponibilités certaines : en baisse mais toujours élevées

Surfaces neuves – restructurées en chantier  
≥ 5 000 m², Ile-de-France

Source : Knight Frank



- Niveau historiquement élevé de l'offre immédiatement disponible

Opérations de transformation de bureaux  
≥ 1 000 m² en Île-de-France depuis 2019

**123 opérations**

**8 483 m²**

Surface moyenne transformée (+ 35 % sur un an)

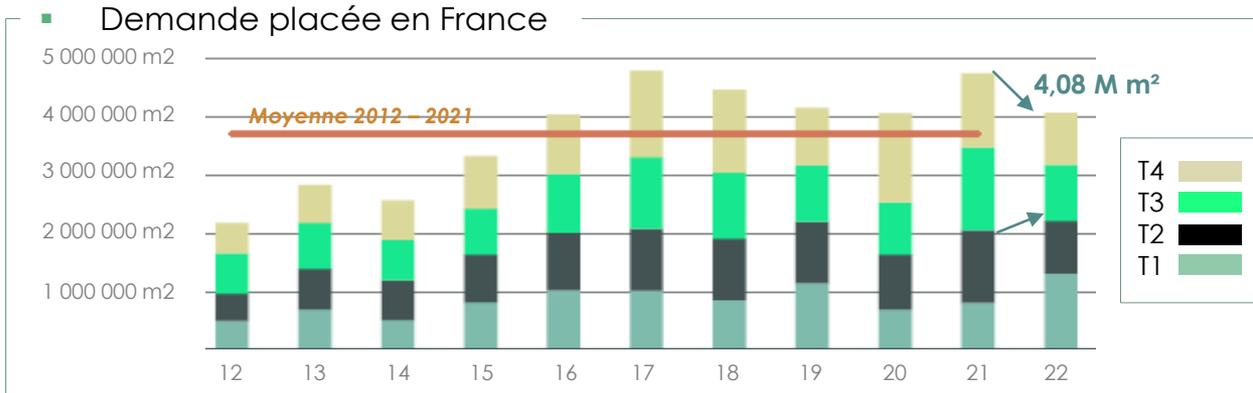
**105 logements**

Nombre moyen de logements créés par opération

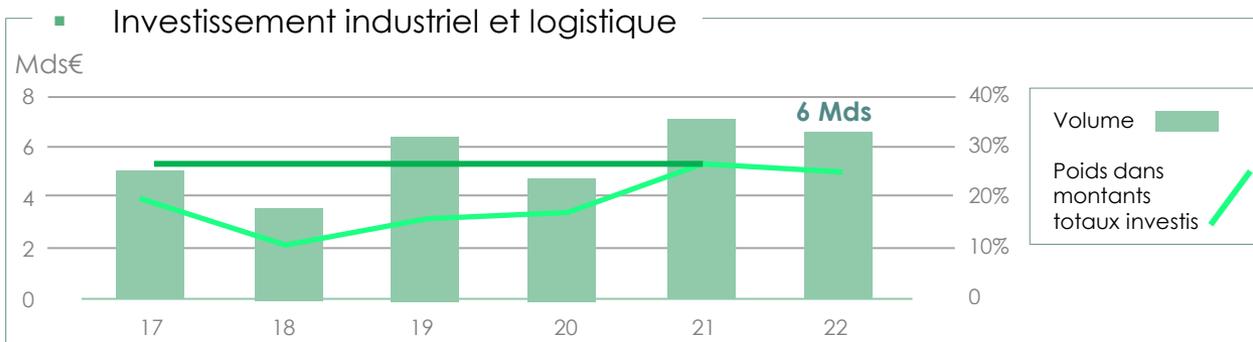
- Amplification de l'absorption de l'offre disponible par transformation (environ 200 000 m² / an)
- Début de décrue de l'offre disponible en cours chantier

# LOGISTIQUE

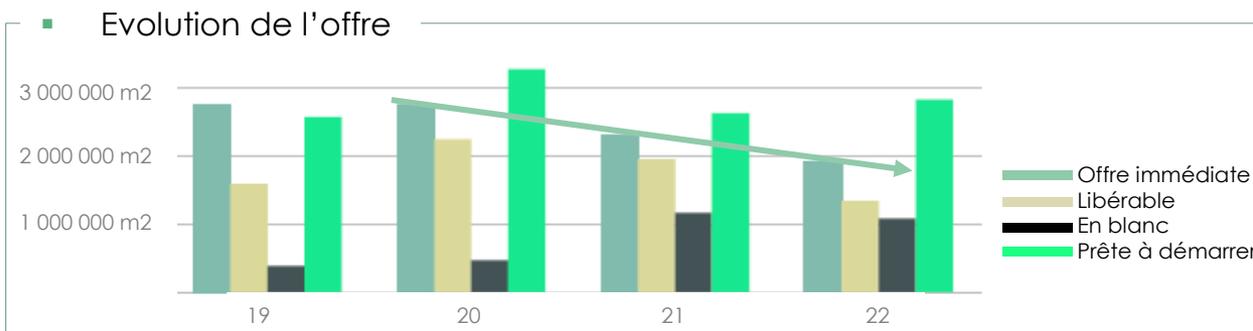
## ANNÉE 2022 SOLIDE, MAIS UNE FIN D'ANNÉE PLUS DIFFICILE



- La demande placée reste au-dessus de la moyenne décennale
- Mais 2<sup>ème</sup> semestre moins dynamique que le premier
- Locaux neufs = 58% de la demande placée



- Investissement 2022 supérieur de 24 % à la moyenne des 5 dernières années
- Fort ralentissement au T4
- Taux de capitalisation en hausse à 4,25% pour le taux prime en logistique



- Baisse de l'offre immédiate

Source : CBRE Research & Immostat, T4 2022

# 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 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
développement

Bureaux    Logistique  
**18 200 m<sup>2</sup>**    **53 600 m<sup>2</sup>**

**188 000 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
commercialisation

Bureaux    Logistique  
**87 500 m<sup>2</sup>**    **100 500 m<sup>2</sup>**

**69 500 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
construction

Bureaux    Logistique  
**40 900 m<sup>2</sup>**    **28 600 m<sup>2</sup>**

**115 900 m<sup>2</sup> de contrats en attente de mise en vigueur\***

*\* (dont 95 500 m<sup>2</sup> relatifs à l'opération de la rénovation de la gare d'Austerlitz ont été signé en décembre 2022)*

## CAMPUS – MARSEILLE : 27 000 M<sup>2</sup>

- Campus tertiaire de dernière génération,
- Dépollution, désimperméabilisation et renaturation d'un ancien parc d'activités,
- **Signature d'un BEFA de 27 000 m<sup>2</sup> avec un grand utilisateur institutionnel,**

- Ensemble immobilier de bureaux de 27 000 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,
- 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 m<sup>2</sup>
- 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.

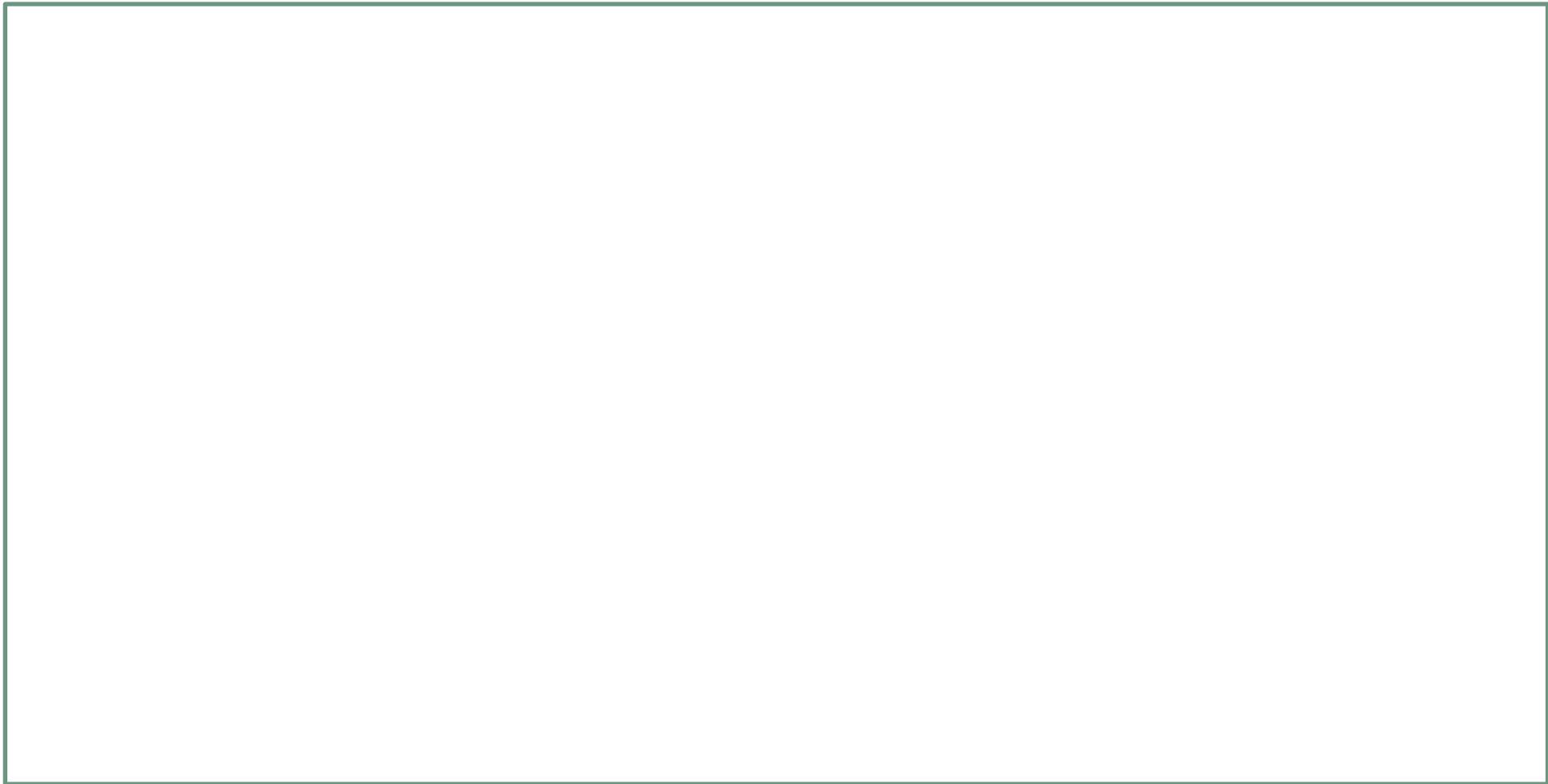
# LIVRAISON PLATEFORME LOGISTIQUE – BEAUCAIRE (30)



- Plateforme logistique de 42 000 m<sup>2</sup> (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

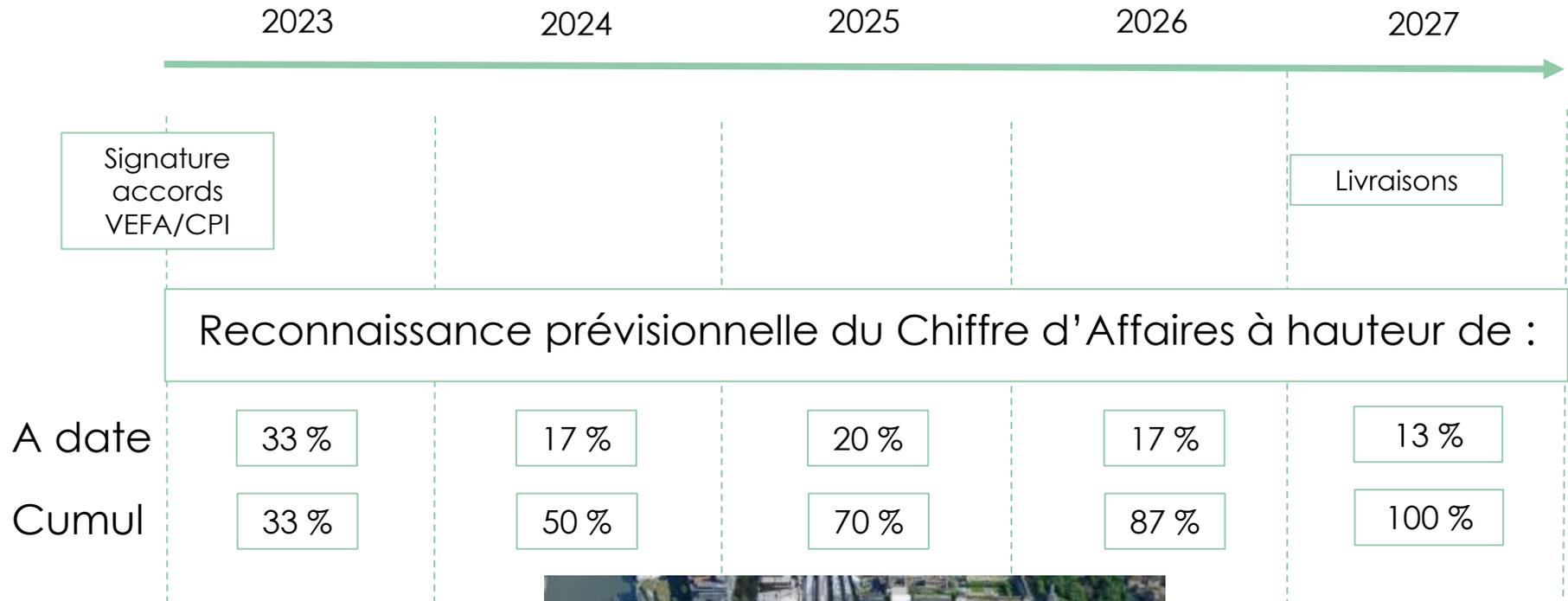


# AUSTERLITZ – UN CHANTIER D'ENVERGURE



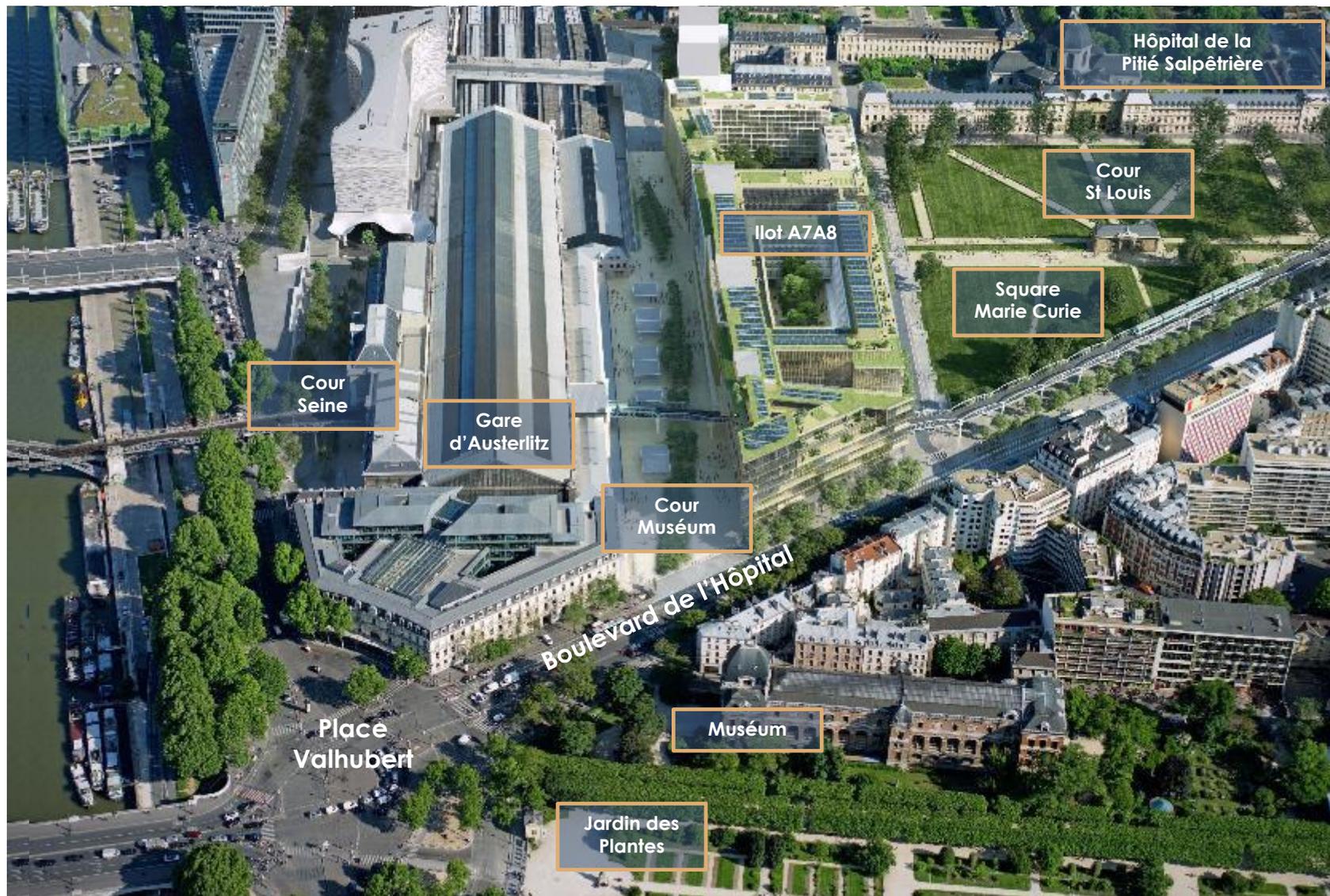
# AUSTERLITZ - UN CHANTIER D'ENVERGURE

## RECONNAISSANCE PRÉVISIONNELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES À L'AVANCEMENT





# AUSTERLITZ - UN CHANTIER D'ENVERGURE

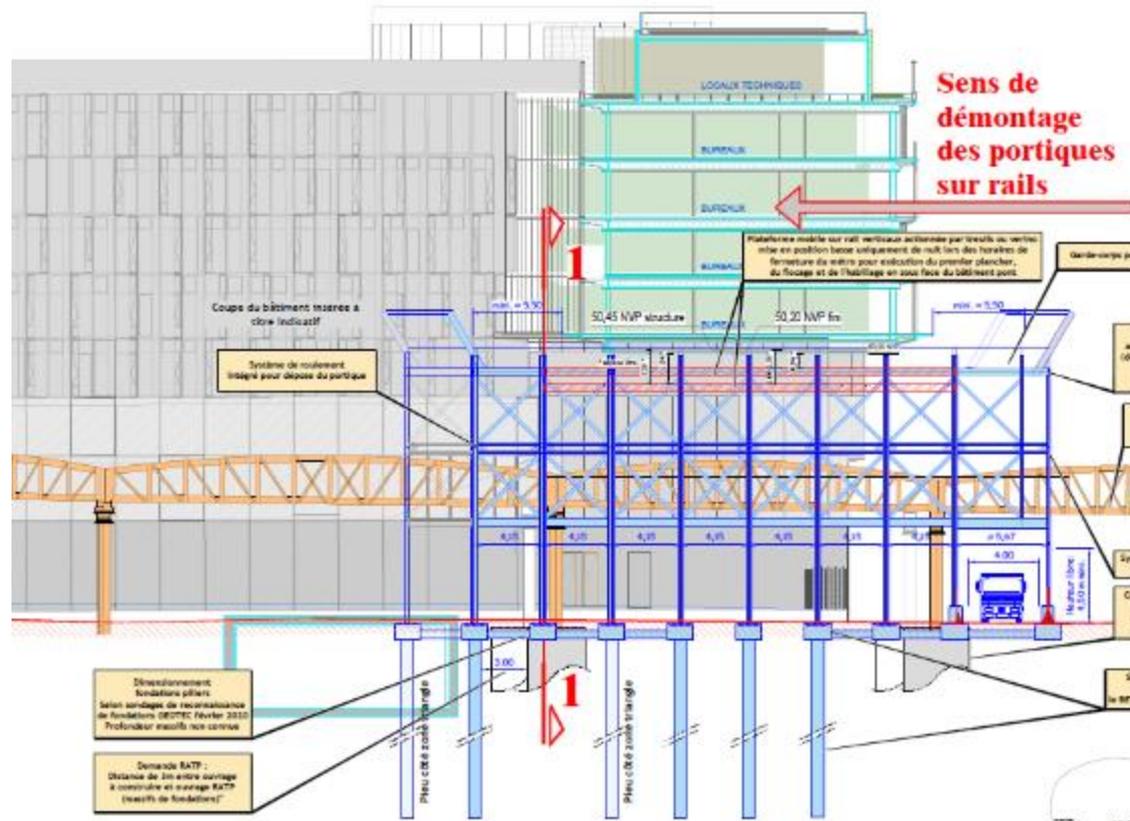


# AUSTERLITZ – UN CHANTIER D'ENVERGURE



# AUSTERLITZ – UN CHANTIER D'ENVERGURE DES TRAVAUX DE NUIT POUR PROTÉGER LE VIADUC DU MÉTRO 5

- Des travaux de nuit pour réaliser un sarcophage de protection permettant de construire en toute sécurité un bâtiment pont au-dessus du métro parisien.



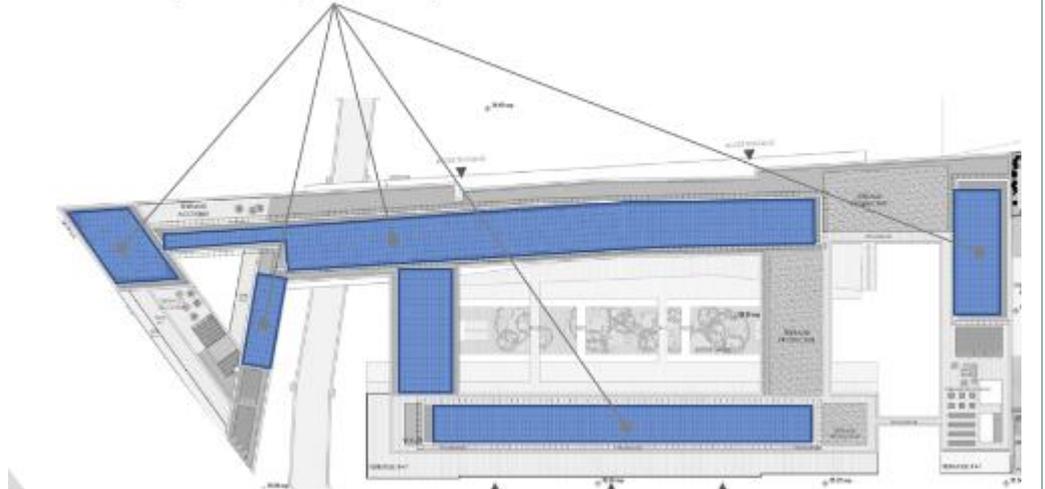
## ■ EXEMPLES DE DISPOSITIONS MISES EN OEUVRE

- Mise en œuvre de béton bas carbone  
(Soit une empreinte carbone réduite d'environ 5 000 T de CO<sub>2</sub>)
- 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 m<sup>2</sup> 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 1 400 panneaux pour une production annuelle d'environ 600 kWc

2400 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bureaux



- Des espaces dédiés à l'agriculture urbaine (1500 m<sup>2</sup>) et à la biodiversité (3500 m<sup>2</sup>)

## ▪ OBJECTIF NEUTRALITE CARBONE EN EXPLOITATION

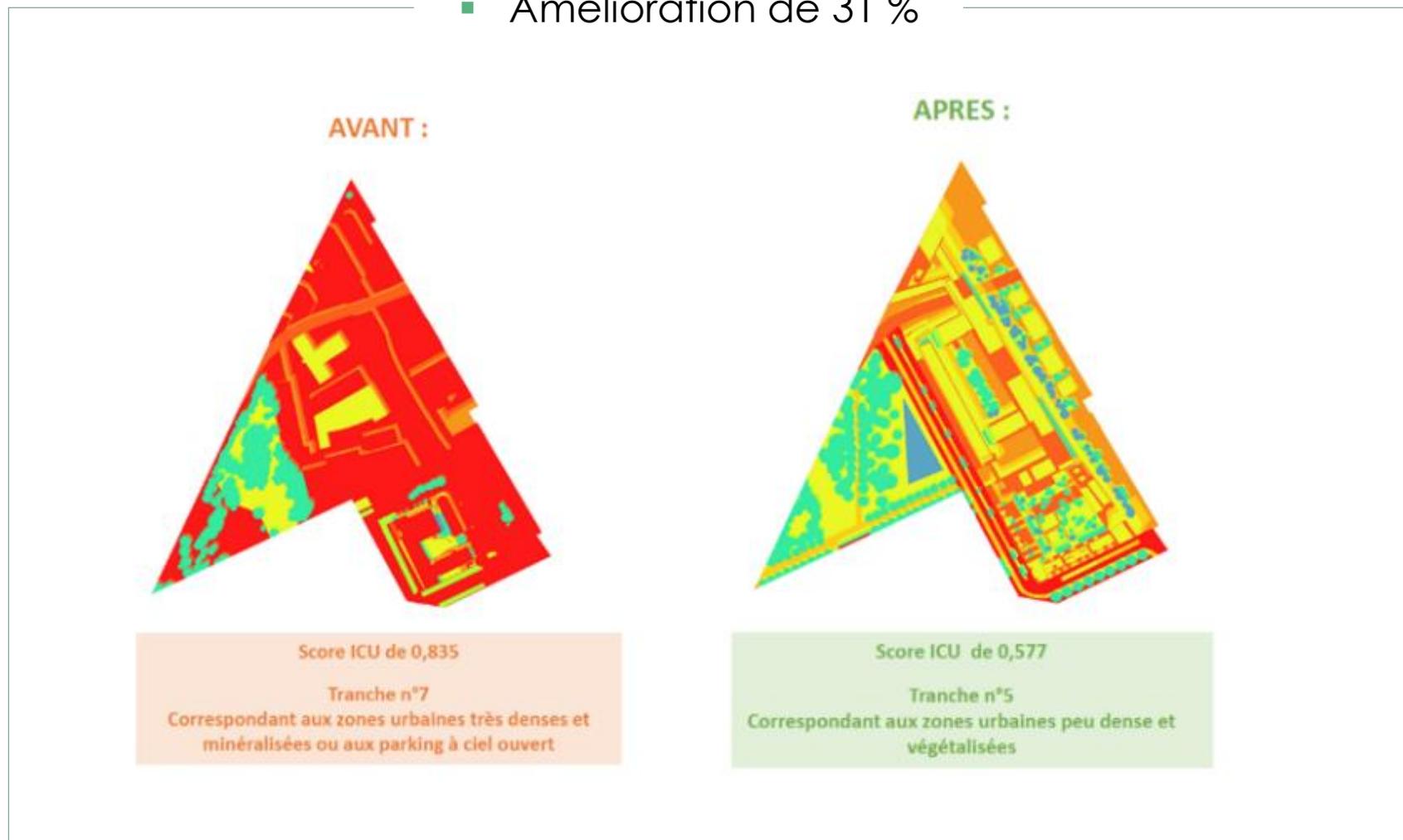
- Une enveloppe performante
- Des dispositifs d'économie d'énergie  
(ex : récupération de chaleur sur les eaux grises de l'hôtel, détection de présence, IA permettant l'optimisation des consommations)
- Une consommation d'énergie primaire (Cep) inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les espaces de travail
- Un raccordement aux réseaux urbains (Chaud et froid)
- Une production d'électricité locale via la ferme photovoltaïque (environ 600 kWc)

# AUSTERLITZ – 22 000 M<sup>2</sup> DE SURFACES VÉGÉTALISÉES SUPPLÉMENTAIRES



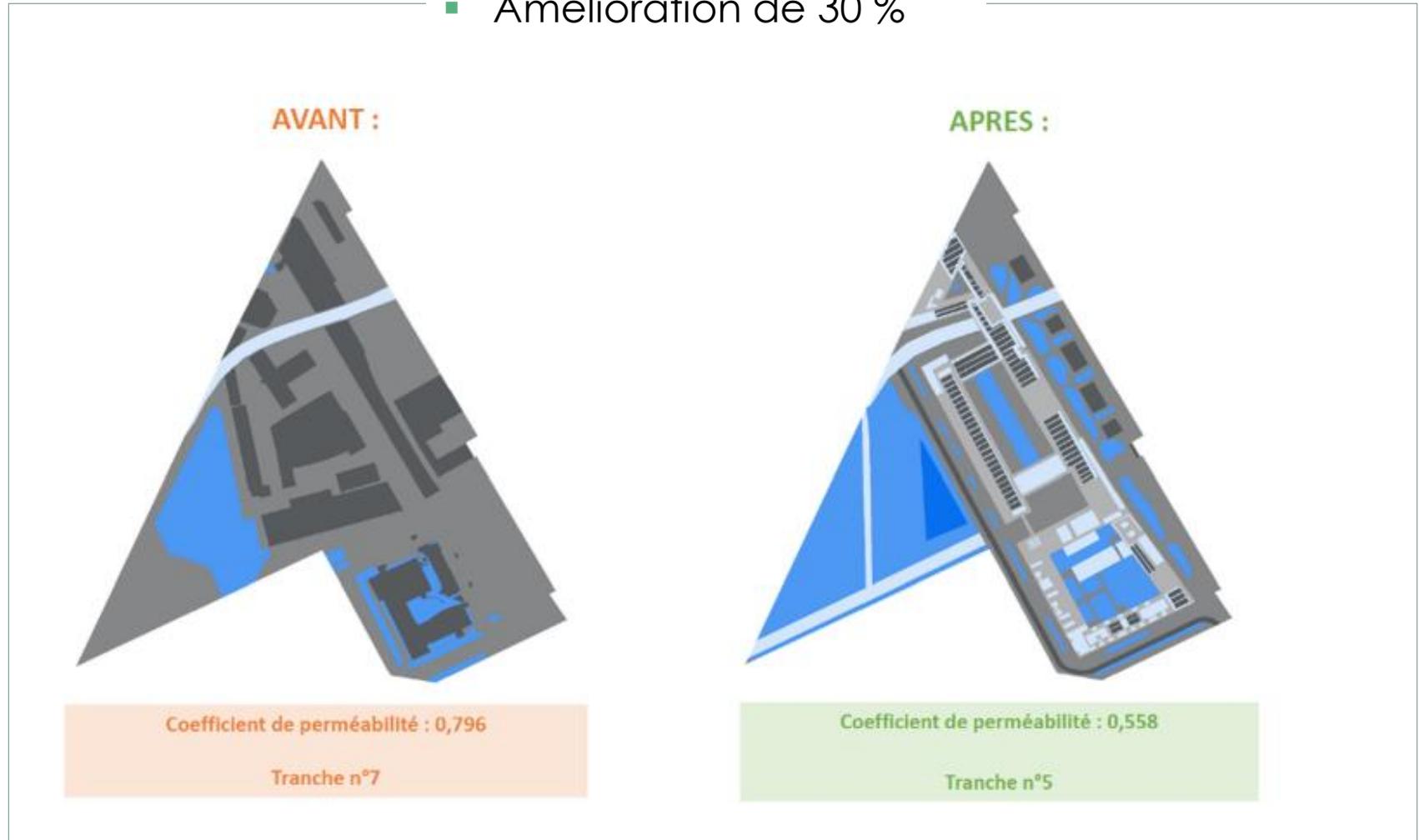
# AUSTERLITZ – TRÈS FORTE RÉDUCTION DES EFFETS D'ILÔTS DE CHALEUR

- Amélioration de 31 %



# AUSTERLITZ – NETTE AMÉLIORATION DE LA PERMÉABILITE DES SOLS

- Amélioration de 30 %





# 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** »



SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

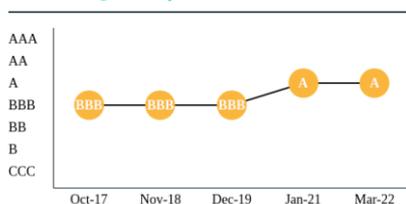
Méthodologie et objectif K&B de réduction de l'intensité carbone 2030 validés par le SBTi.

## Généralistes : Environnement, Sociétal, Gouvernance

MSCI ESG RATINGS

KBSA dans le 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> du secteur immobilier – Classement Le Point - Statista des entreprises les plus responsables

## Collaborateurs

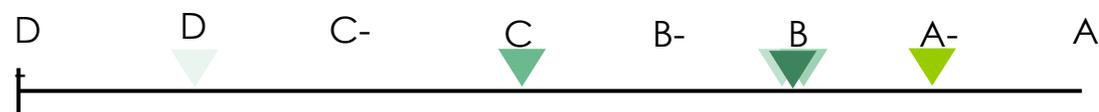
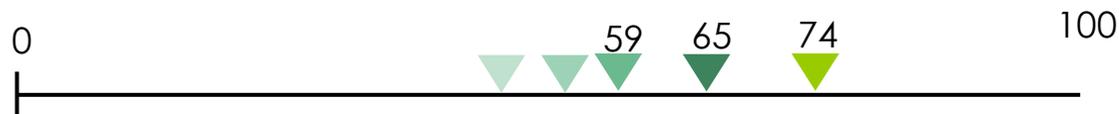


Kaufman & Broad a intégré le palmarès 2022 Great Place To Work® des entreprises où il fait bon travailler.



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

# PROGRESSION DES ÉVALUATIONS K&B PAR DES TIERS INDÉPENDANTS



- Des opérations conçues et lancées conformément à la trajectoire carbone du groupe

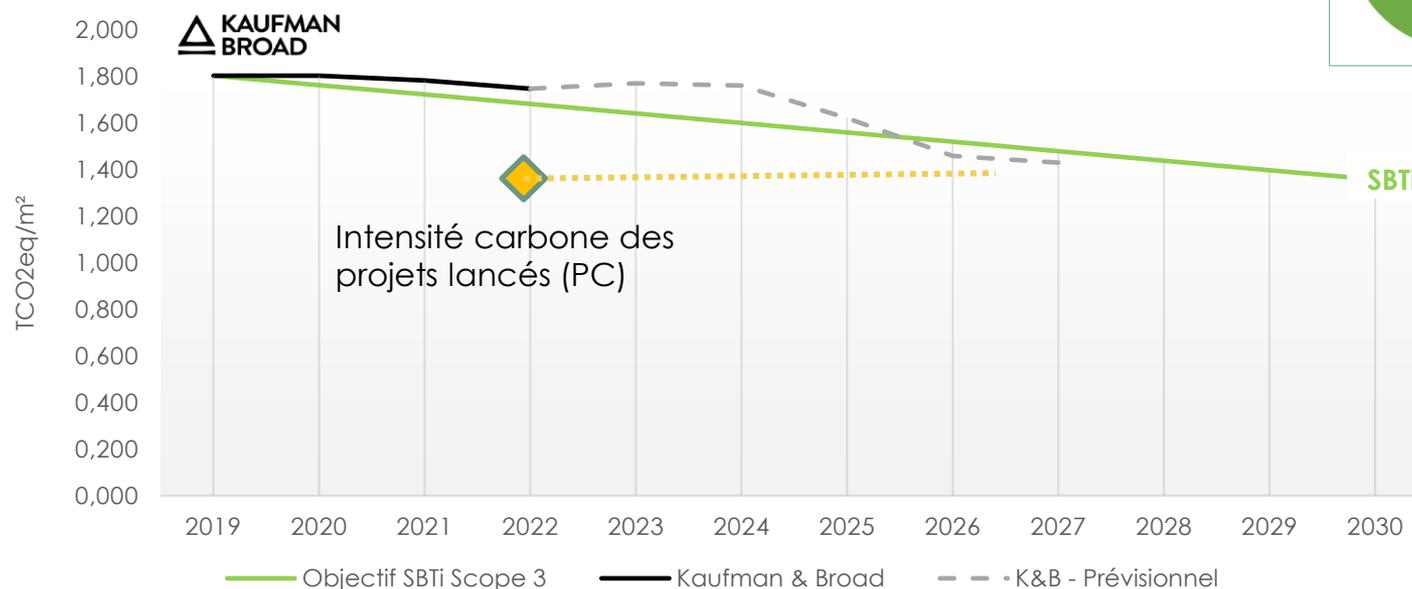
- Trajectoire K&B scope 3 SBTi (TCO<sub>2</sub>eq rapporté au m<sup>2</sup> livrés)

## Bilan carbone K&B

Scopes 1 et 2



Scope 3



### \* Rappel définitions :

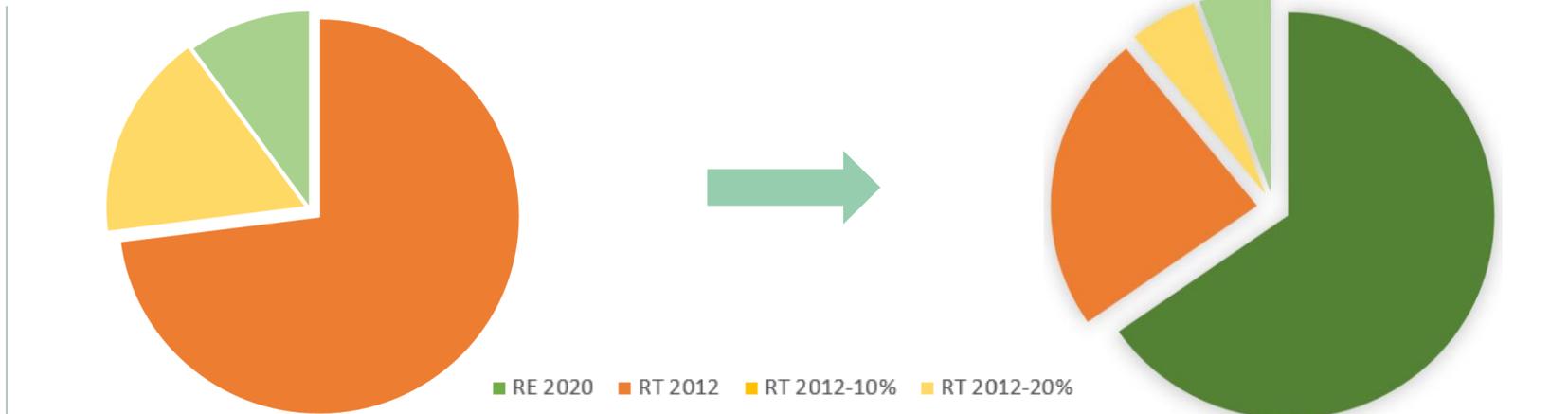
- Scope 1 : émissions directes de gaz à effet de serre (notamment énergie des bureaux, carburant des véhicules)
- Scope 2 : émission indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie (amont de nos besoins en électricité directs)
- Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation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

## Livraison 2022

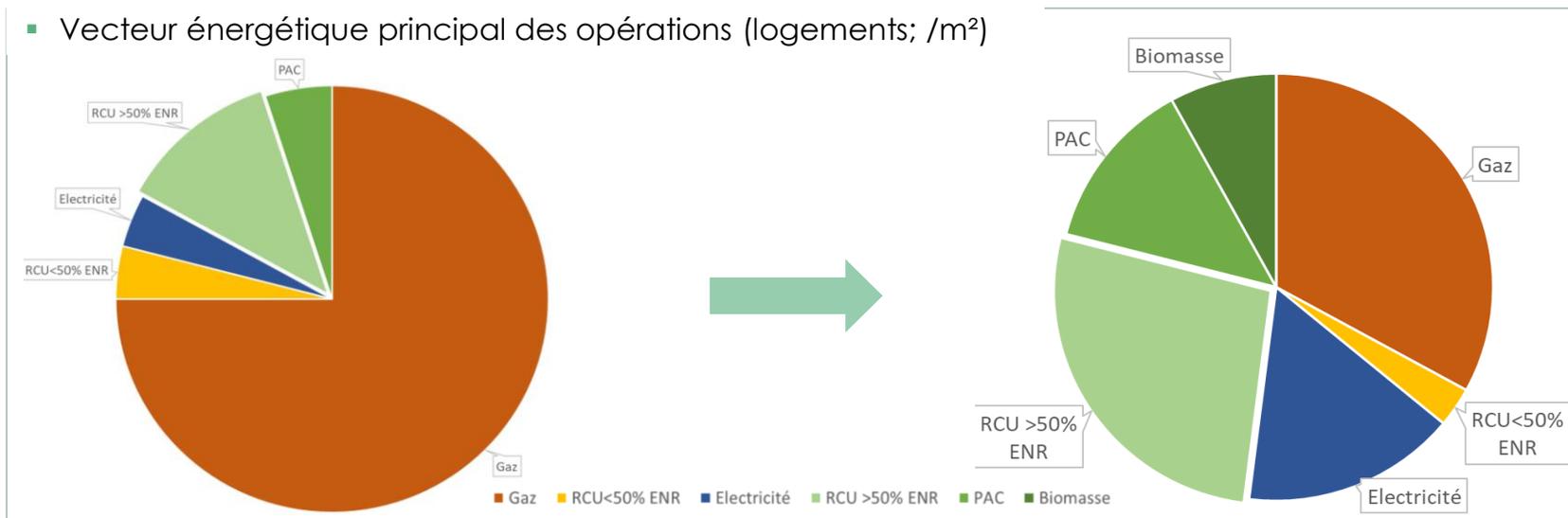


## Projets lancés (CE 2022)

- Performance Thermique / Environnementale (logements; /m<sup>2</sup>)

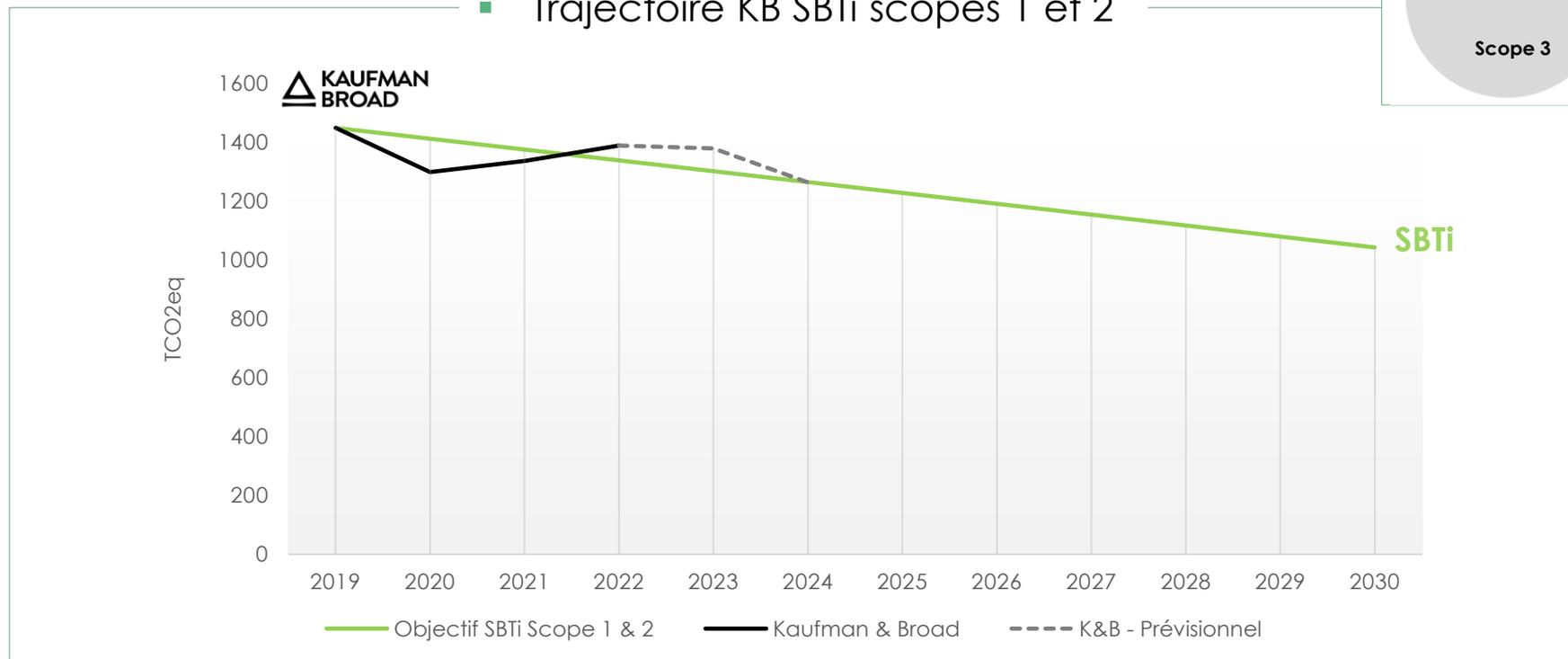


- Vecteur énergétique principal des opérations (logements; /m<sup>2</sup>)

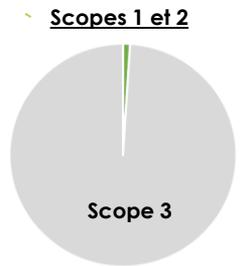


- Plan d'action mobilité pour réaligner la trajectoire des scopes 1 et 2 avec la trajectoire carbone

## Trajectoire KB SBTi scopes 1 et 2



### Bilan carbone K&B



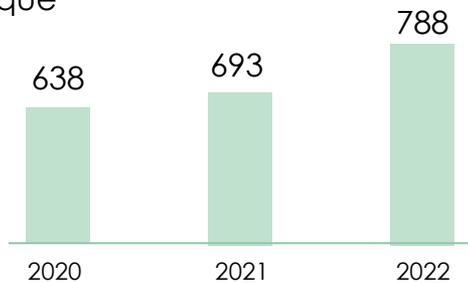
### \* Rappel définitions :

- 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 électricité directs)
- Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation de notre production)

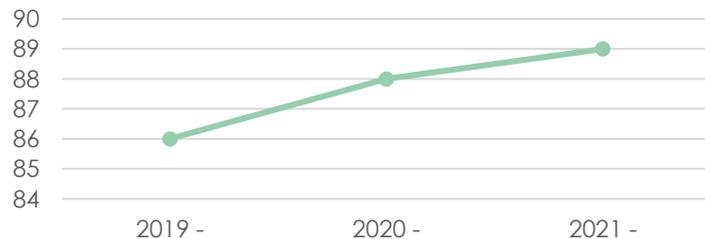
# INDICATEURS ESG (EXEMPLES)

- Les indicateurs ESG font partie de la rémunération variable des dirigeants (depuis 2017 ; étendu en 2022).
- Suivi des indicateurs extra-financiers et publication dans le Document d'Enregistrement Universel K&B. Quelques exemples :

- Nombre de collaborateurs formés à l'éthique



- Diversité, égalité des chances et insertion professionnelle : Index égalité H / F



- Santé et Sécurité : Taux de fréquence sur chantiers avec arrêts collaborateurs K&B

0% sur les derniers exercices

- Satisfaction clients

- Suivi par agence du taux de satisfaction client (NPS/BVA)  
- Amélioration du taux de résolution des demandes client en moins de 72h (66%)

- 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%**

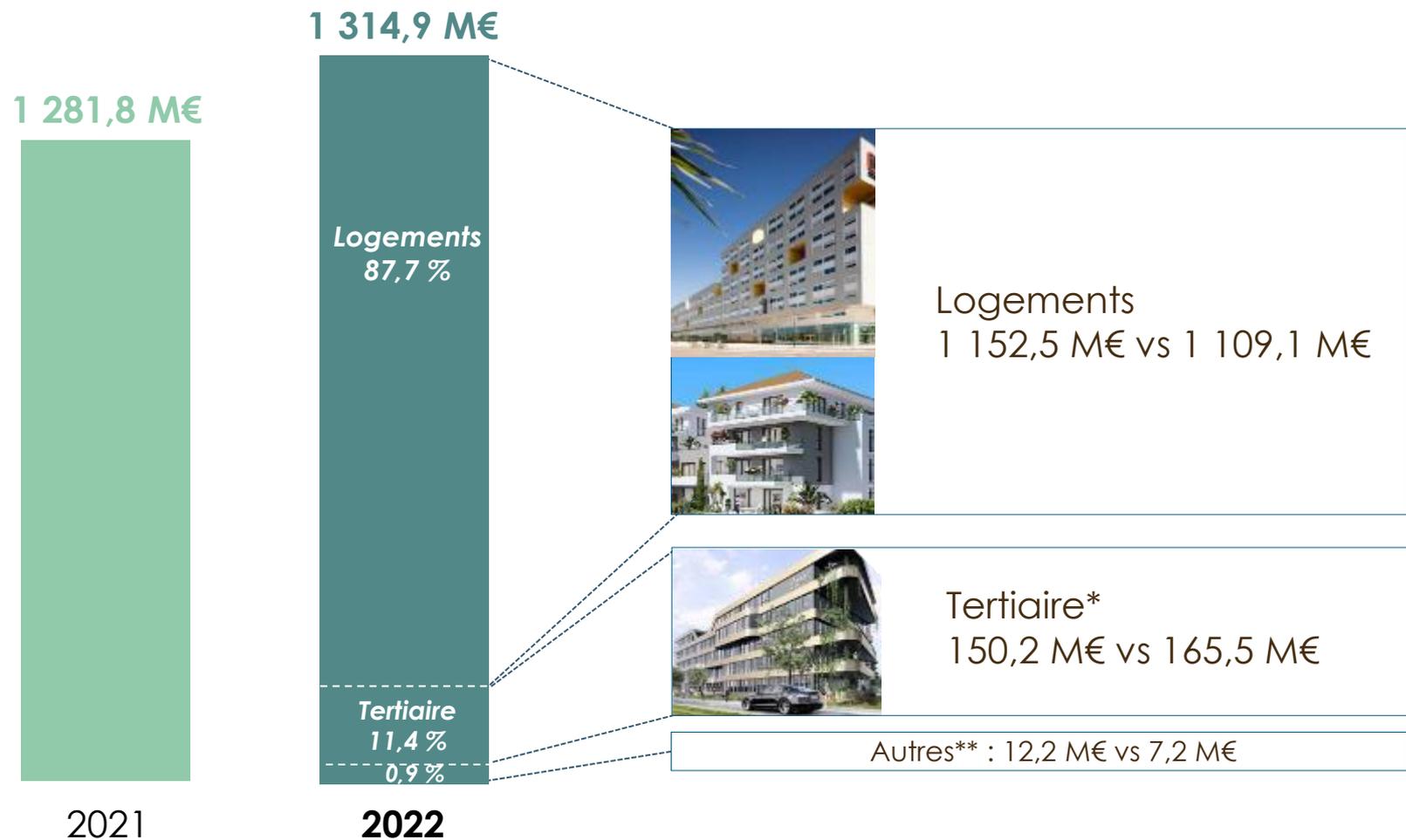
Chiffre d'affaire généré par des projets conçus et lancés antérieurement à la publication des actes délégués de la Taxonomie Européenne

- **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.

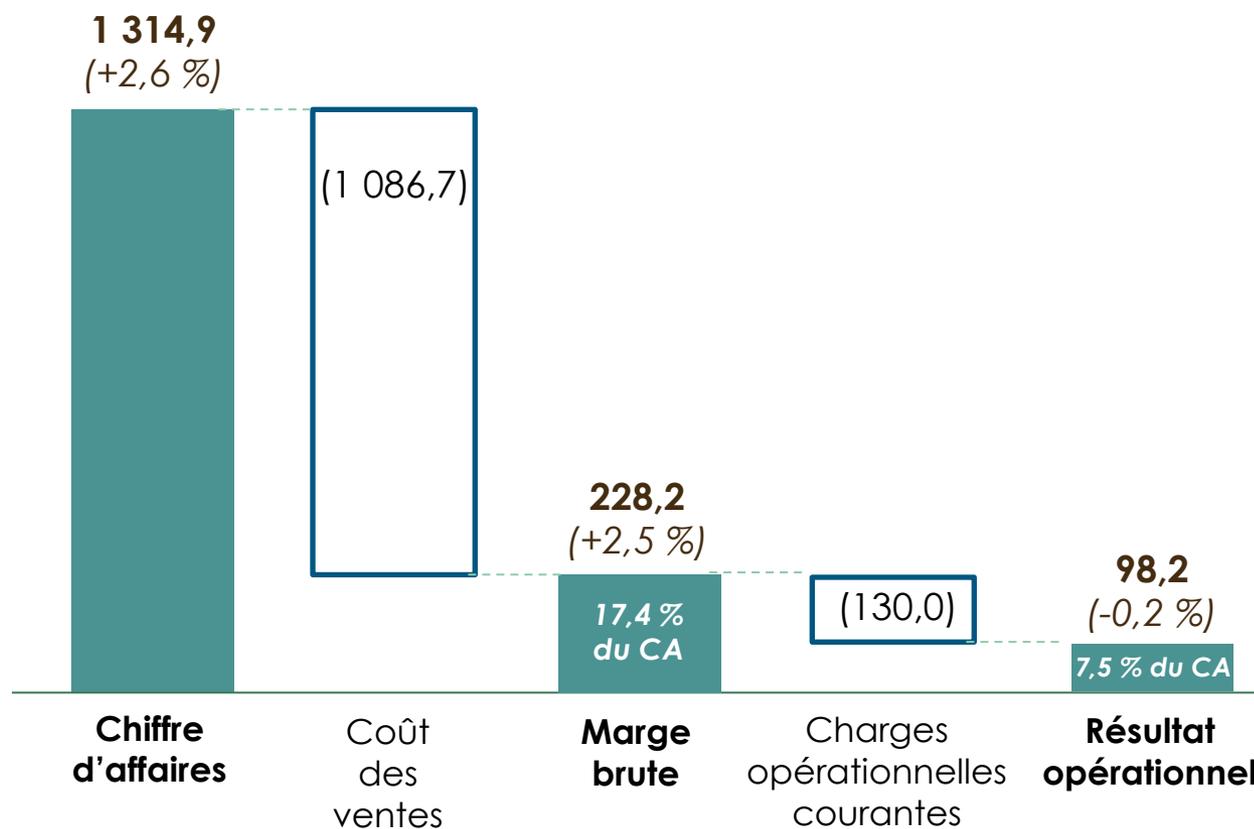
# Résultats financiers



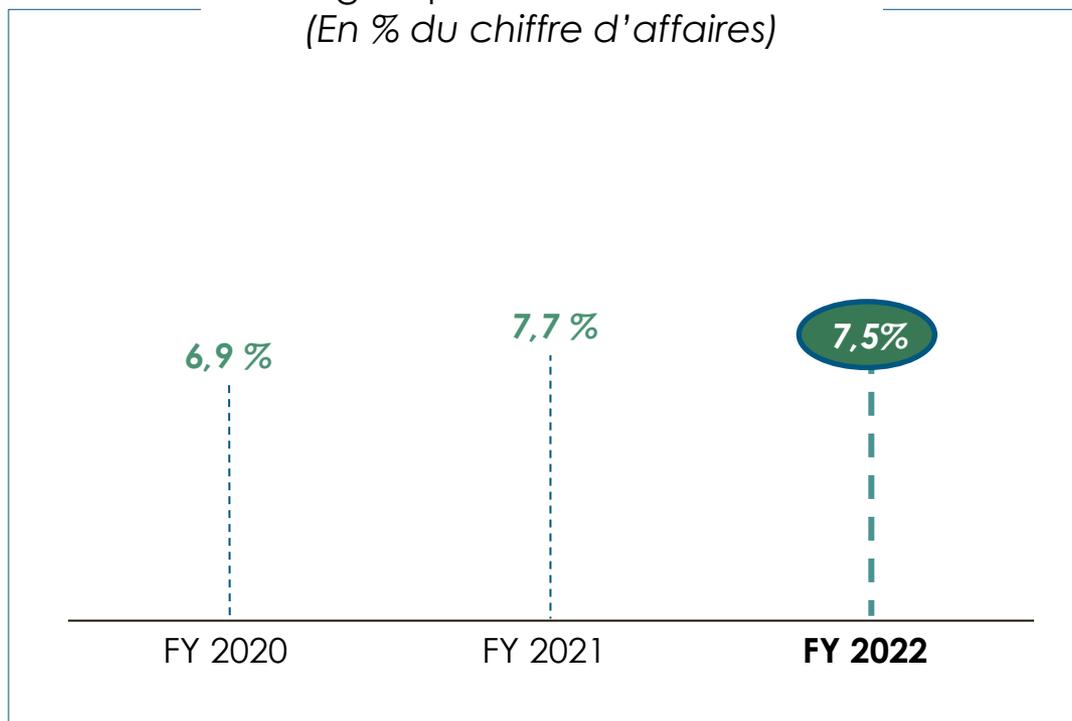
- Bureaux, commerces, hôtels et logistique
- \*\* incluant 6,7 M€ liés à l'exploitation des résidences gérées

# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

> En millions d'euros

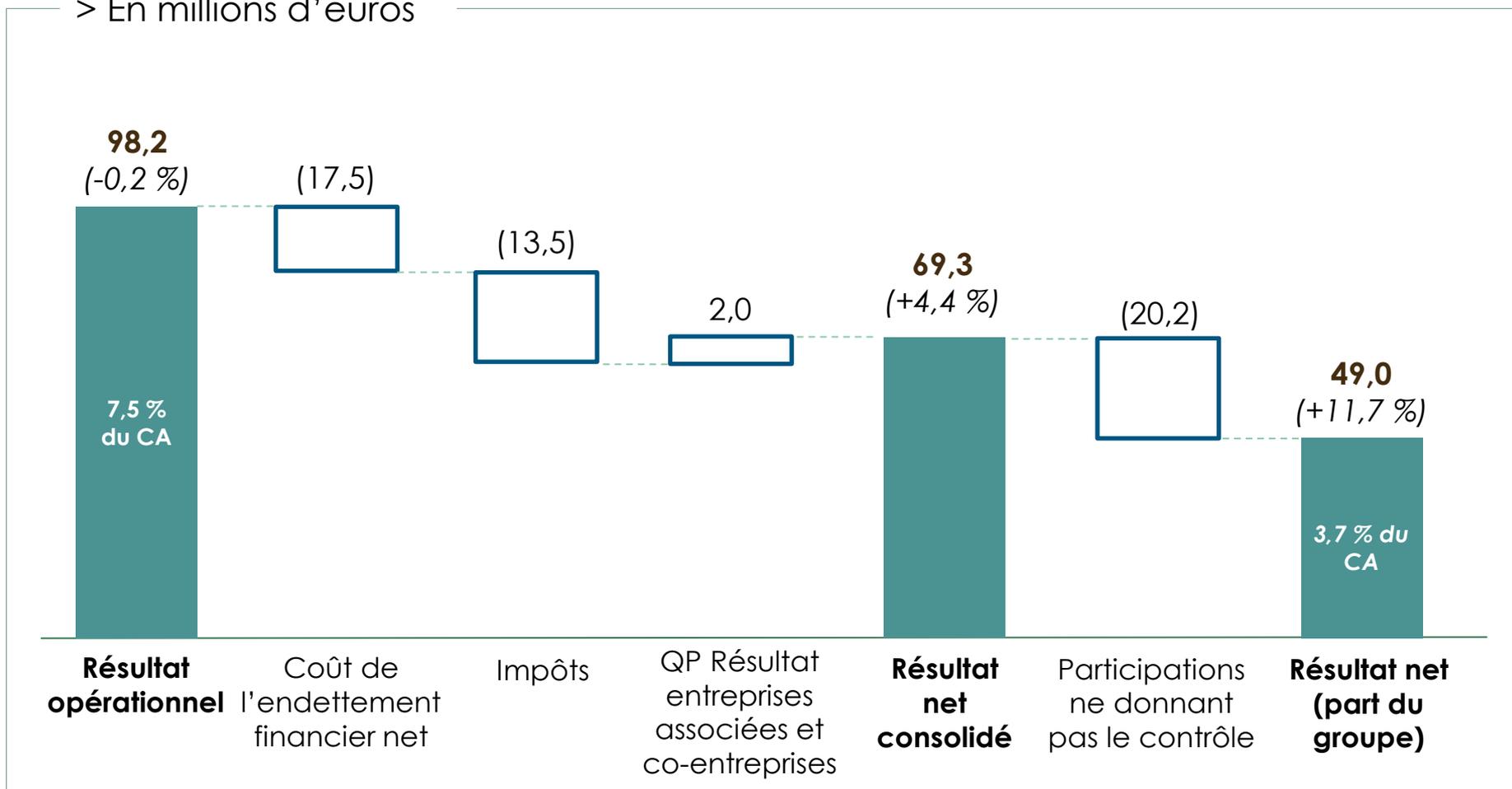


> Marge Opérationnelle Courante  
(En % du chiffre d'affaires)



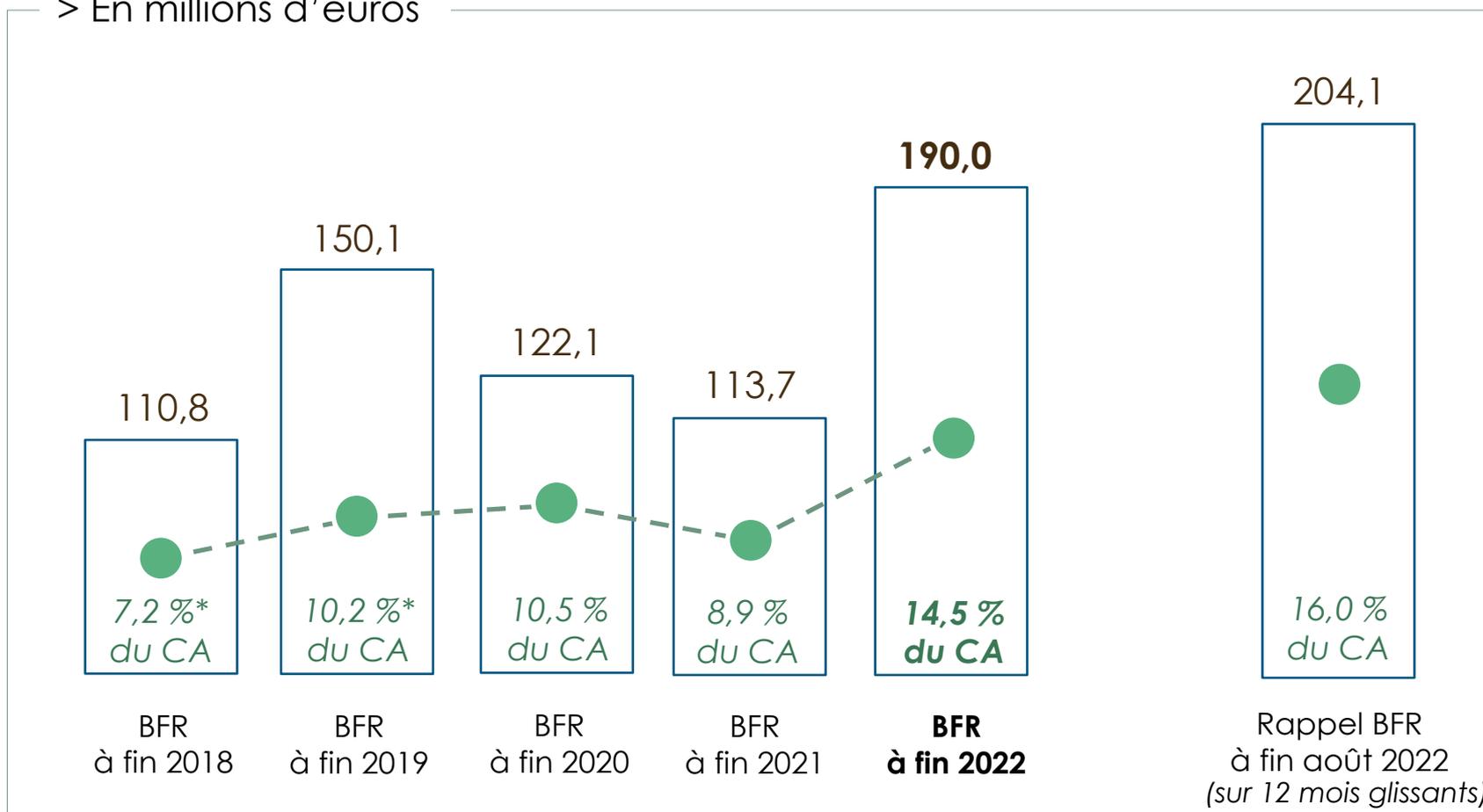
# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

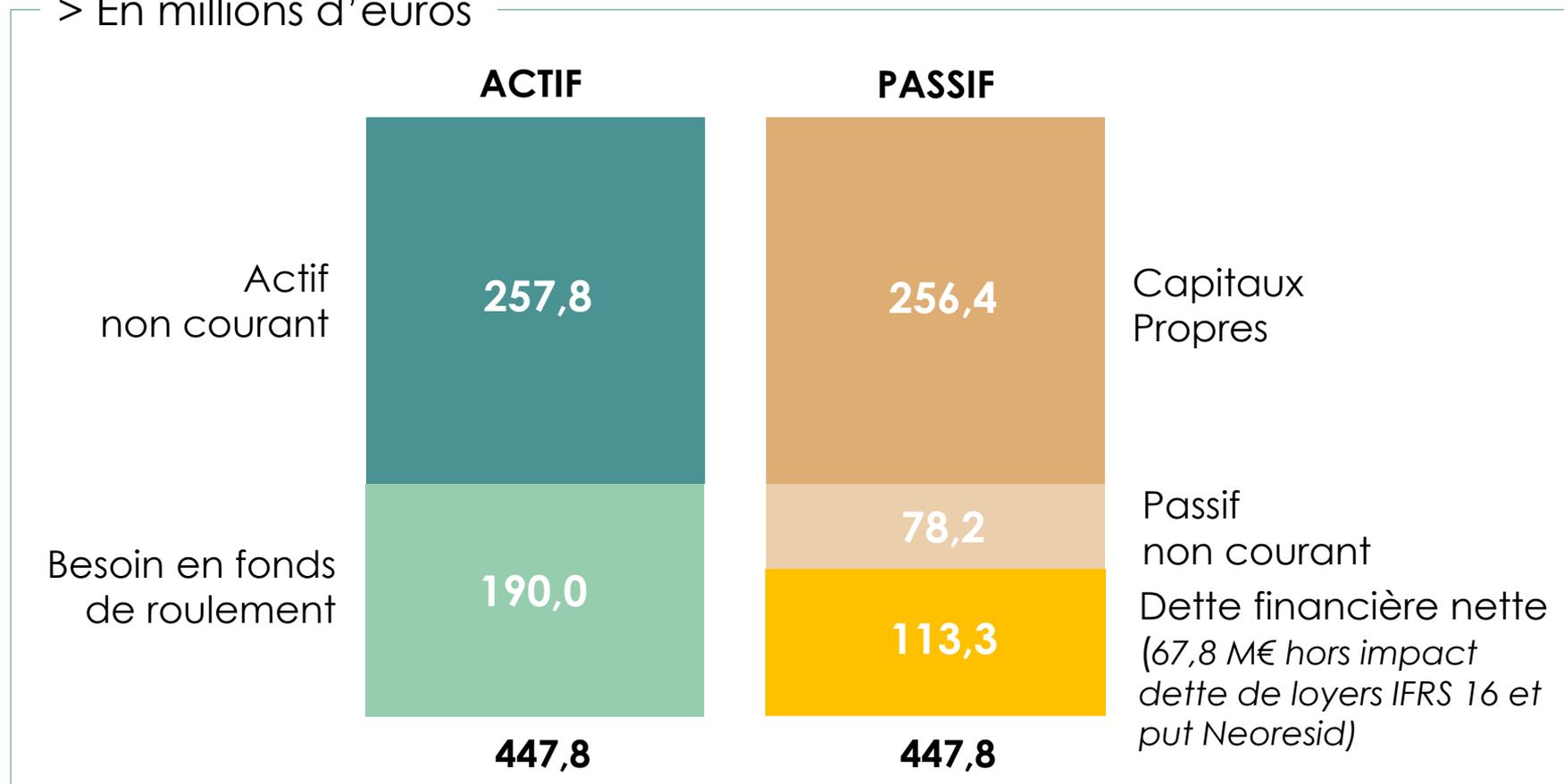
> En millions d'euros



\* 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



# ÉLÉMENTS BILANCIELS À FIN NOVEMBRE ET FIN DÉCEMBRE 2022

> Millions d'euros

	A fin novembre 2022	A fin décembre 2022*
Besoin en fonds de roulement	190,0	82,0
Dette financière nette (hors dette IFRS 16 et put Neoresid)	67,8	(84,5)

\* Données non-auditées

# STRUCTURE FINANCIÈRE

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2022	30 nov. 2021
<b>Capitaux propres</b>	<b>257,8</b>	<b>267,7</b>
<b>Dette financière *</b>	<b>214,3</b>	<b>168,6</b>
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	<b>2,6 ans</b>	<b>3,2 ans</b>
<b>* Dont (hors dette IFRS 16) :</b>		
<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>	-	-
<b>Trésorerie active</b>	<b>101,0</b>	<b>189,5</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>351,1</b>	<b>439,5</b>

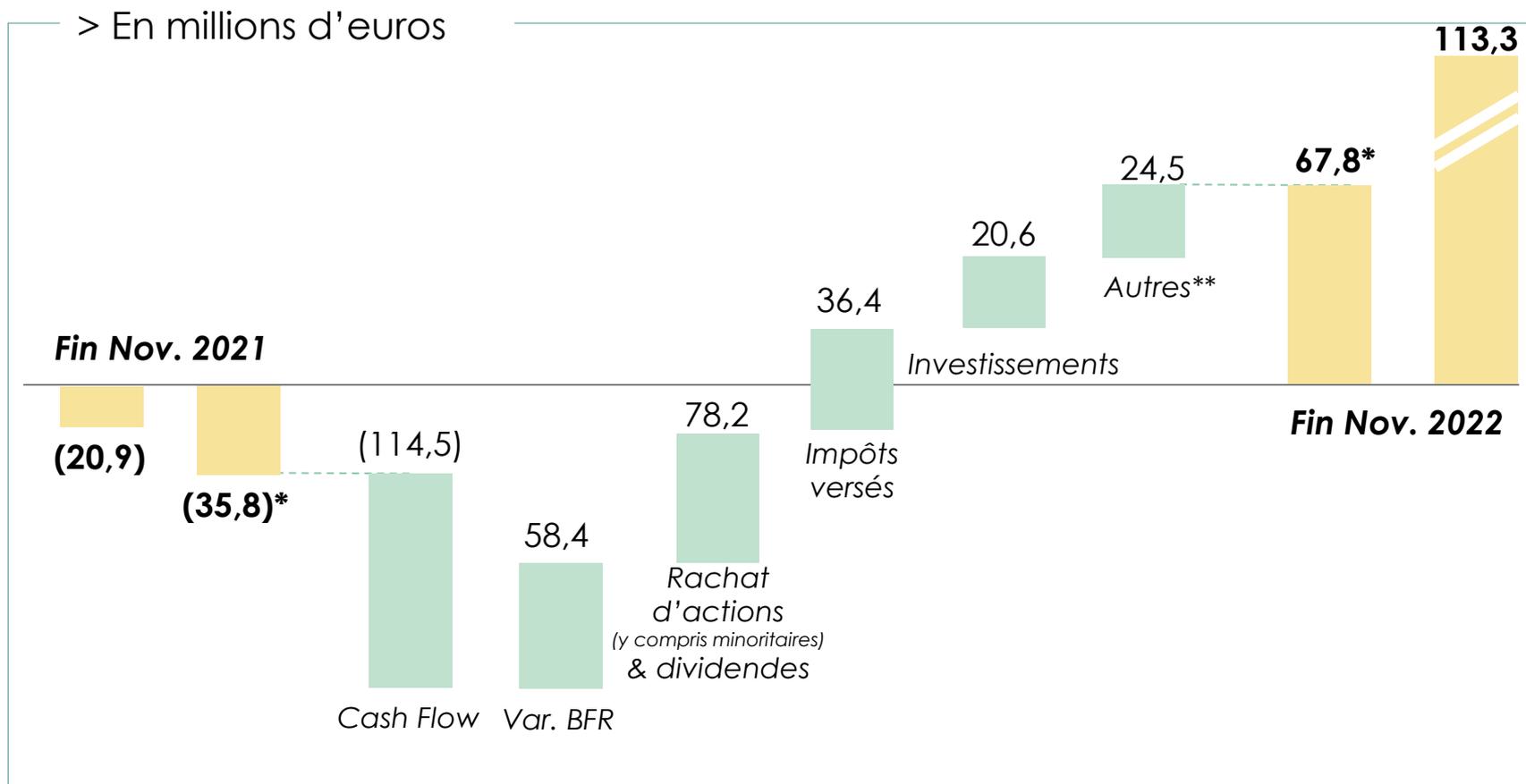
# STRUCTURE FINANCIÈRE – Principaux recours à l'endettement

En millions d'euros	Capacité	Utilisation au 30 nov. 2022	Échéance	Type	Taux <sup>(a)</sup>
<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 %
<b>Total Emprunt obligataire 18 mai 2017</b>	<b>150,0</b>	<b>150,0</b>			
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 %
<b>Total Emprunts Résidences gérées</b>	<b>13,6</b>	<b>12,5</b>			
<i>II/. Financement taux variable:</i>					
<b>Revolving credit facility (RCF 2019)</b>	<b>250,0</b>	-	Janvier 2025	Variable	E <sup>(b)</sup> + 250 à 275 BPS
<b>TOTAL Emprunts et dettes financières (I+II)</b>	<b>413,6</b>	<b>162,5</b>			

(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

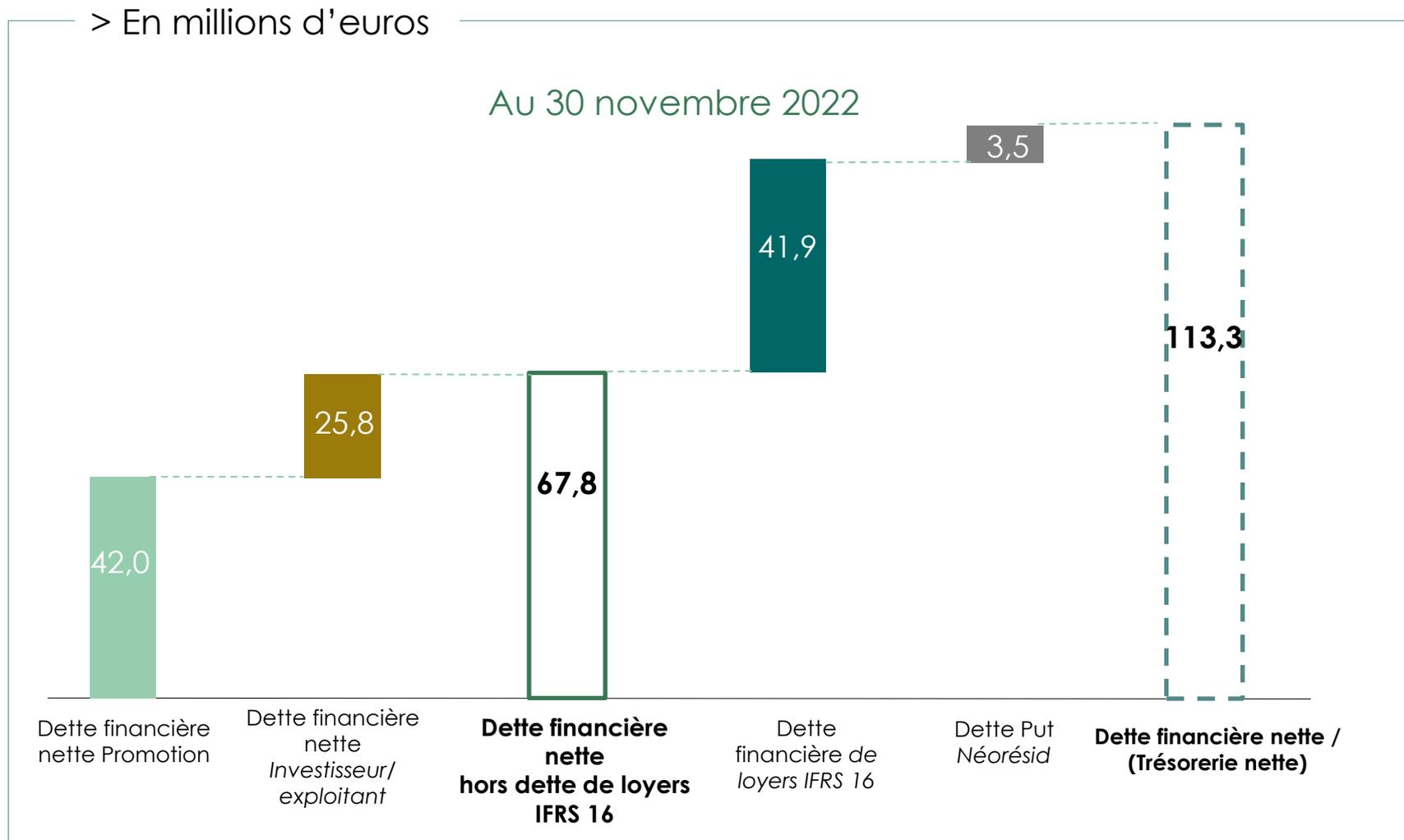
# EVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE SUR 12 MOIS



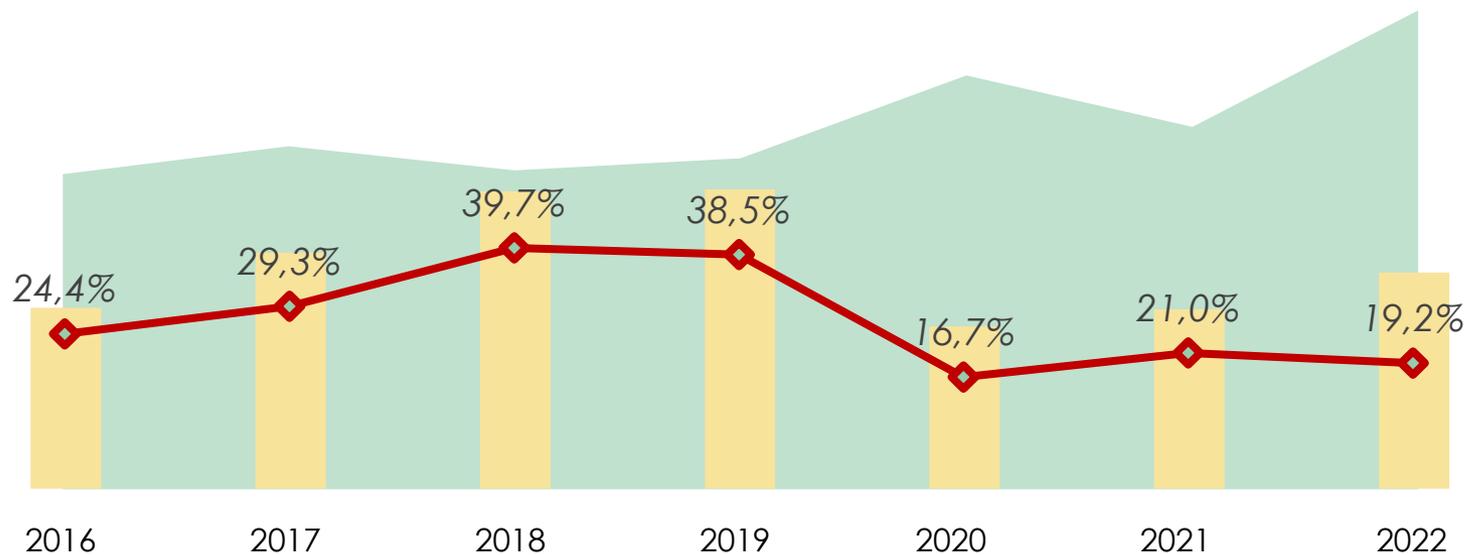
\* Hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

\*\* variation de l'endettement financier, intérêts financiers net versés et charges de loyers IFRS 16

# DETTE FINANCIÈRE NETTE PAR ACTIVITÉ ET PAR NATURE



# EVOLUTION DU ROCE CONSOLIDÉ



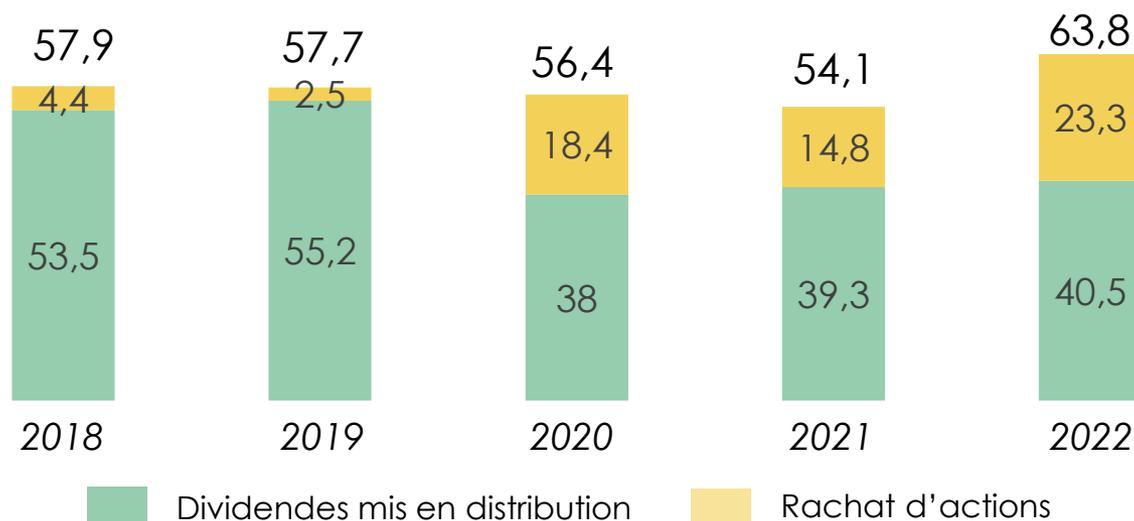
Capitaux engagés moyens      Résultat opérationnel après impôts\*      ROCE

\* 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.



- La Fédération Française des Associations d'Actionnaires Salariés et Anciens Salariés a décerné à Kaufman & Broad le Grand Prix 2022 de l'Actionnariat Salarié (catégorie PME-ETI).
  - Ce prix récompense une politique de long terme de fidélisation des collaborateurs et d'implication de ces derniers dans la gouvernance du groupe.
  - Il salue aussi le succès de la dernière augmentation de capital réservée aux salariés
- 
- Près de 100% des collaborateurs sont actionnaires de Kaufman & Broad :
    - Création d'une holding en 2016 dans laquelle 125 managers ont fait le choix de s'endetter pour investir,
    - Attribution d'actions gratuites une fois par an à l'ensemble des salariés,
    - Augmentations de capital réservées aux collaborateurs, tous les deux ans,
    - FCPE d'actionnariat abondé.
  - Une démarche qui fait partie intégrante de la stratégie du groupe, et qui vise à aligner les intérêts de l'entreprise, des collaborateurs et des actionnaires.



# Perspectives

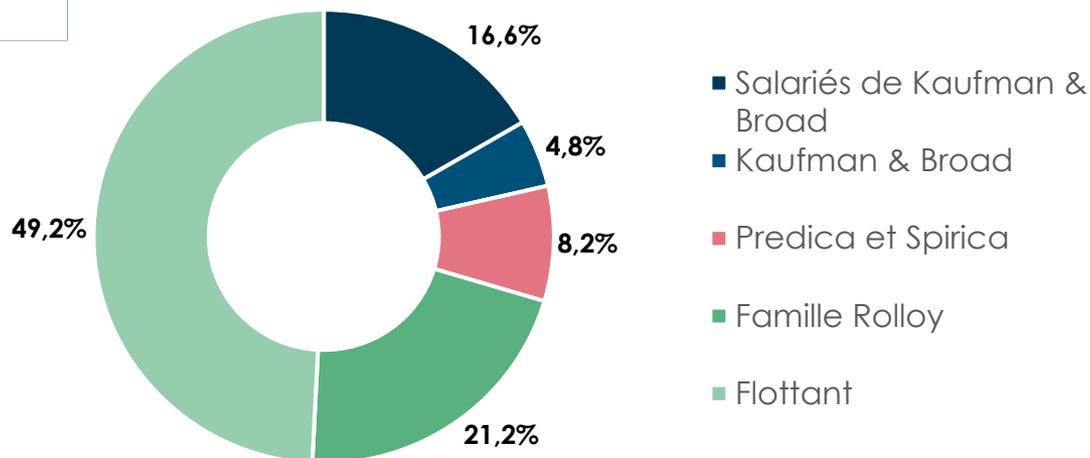
- Sur l'ensemble de l'exercice 2023, le chiffre d'affaires devrait s'établir aux environs de 1,5 milliard d'euros, le taux de Résultat opérationnel courant (ROC) devrait être de l'ordre de 8 % et le groupe être en situation de trésorerie nette positive.
- Les résultats de 2022, la grande solidité de la structure financière de Kaufman & Broad ainsi que le niveau élevé de son Backlog ont conduit le Conseil d'administration à proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se réunira le 4 mai prochain un dividende de 2,40 euros par action au titre de l'exercice 2022.

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, building footprints, and possibly a river or canal winding through the area.

# Annexes

# 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

## DEU 2022

**31 mars 2023** : publication du document d'enregistrement universel de l'exercice 2022

## T1 2023

**13 avril 2023** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

## S1 2023

**12 juillet 2023** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2023

## 9M 2023

**2 Octobre 2023** : publication des résultats des neuf premiers mois de 2023

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