

# RÉSULTATS 2020 ET PERSPECTIVES

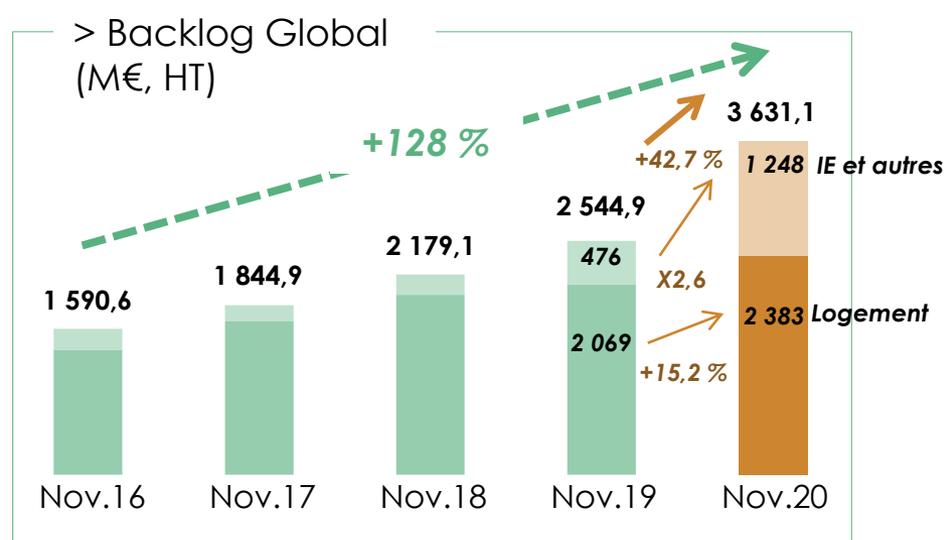
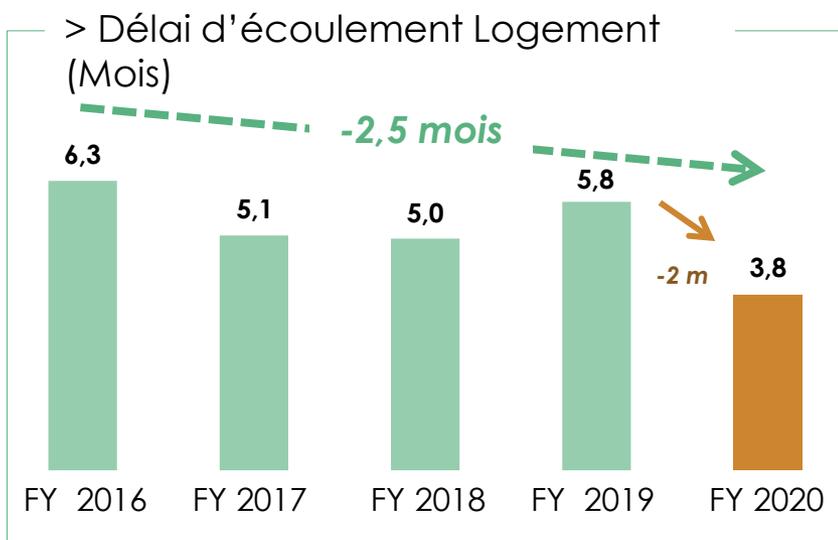
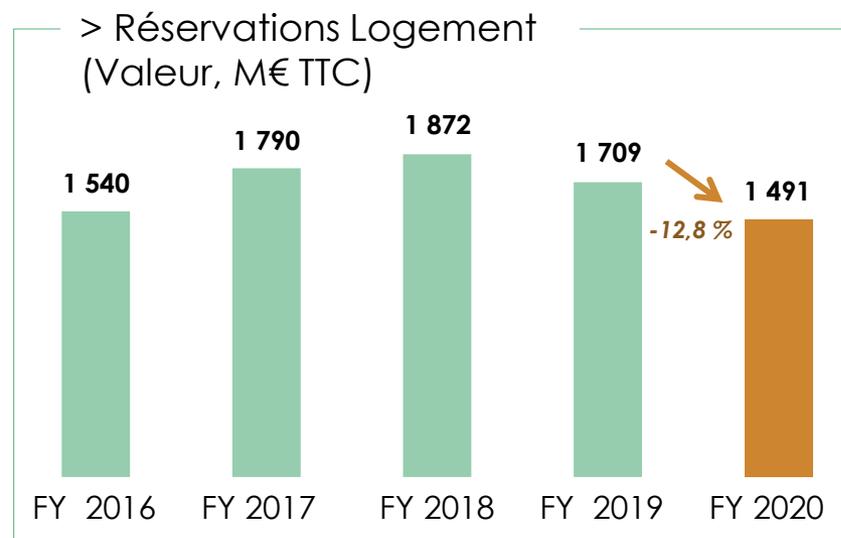
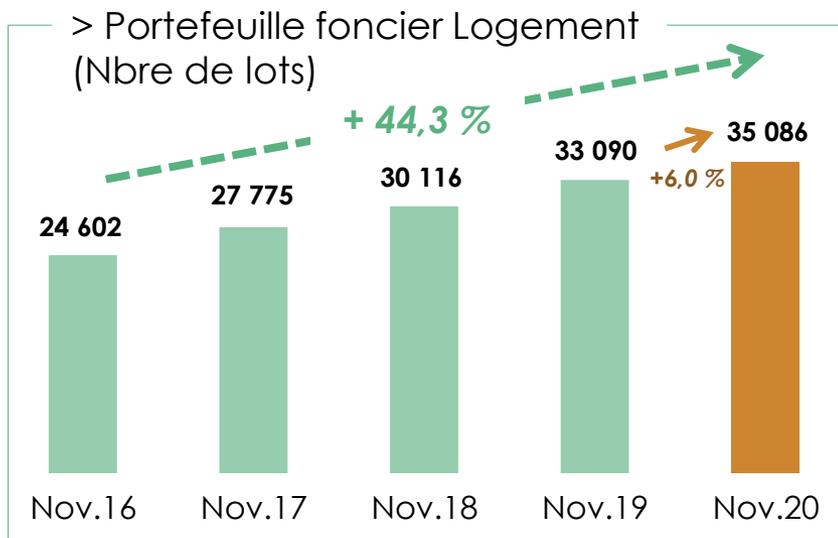
29 janvier 2021

KAUFMAN  BROAD

# INTRODUCTION



# SOLIDITÉ DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT AVEC UN BACKLOG GLOBAL DE 3,6 MDS€



KAUFMAN  BROAD

LOGEMENT



# DONNÉES SUR LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN FRANCE

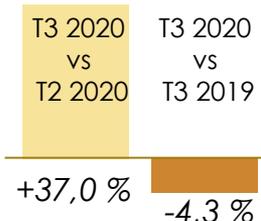
## Conditions économiques générales

(Source INSEE sauf autrement spécifié)

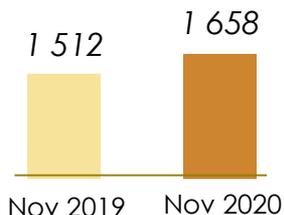
### PIB (valeur, prix courants)



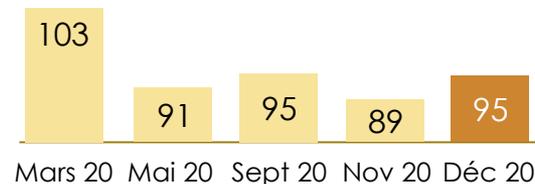
### PIB de la construction (valeur prix courants)



### Consommation des ménages

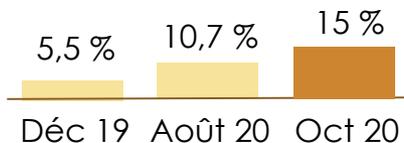


### Epargne des ménages (M€)

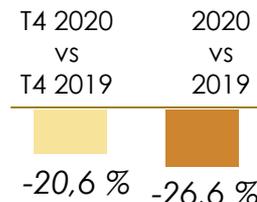


### Indicateur de confiance des ménages

- **Taux d'intérêt moyen** des nouveaux crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe : 1,27% en nov. 2020



### Taux de refus des prêts immobiliers



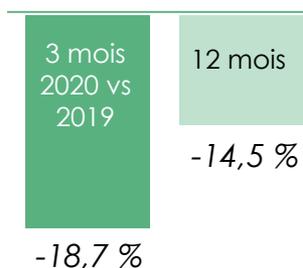
### Nombre de prêts bancaires accordés (marché du neuf)

Source :  
Observatoire Crédit  
Logement / CSA)

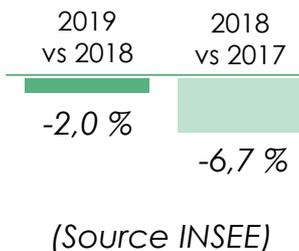
# DONNÉES SUR LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN FRANCE

## Marché du Logement neuf (Source FPI sauf autrement spécifié)

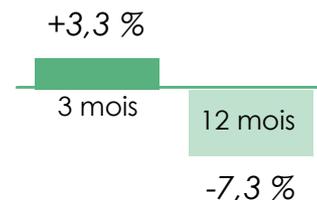
### Permis de construire (Collectifs, à fin septembre)



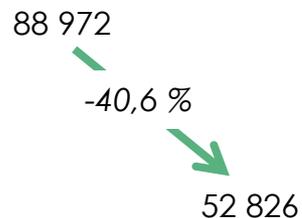
### Permis de construire (totaux, annuels)



### Mises en chantier (Collectifs, à fin sept.)



### Mises en vente 9m 20 vs 9m 19



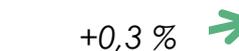
### Offre commerciale T3 20 vs T3 19



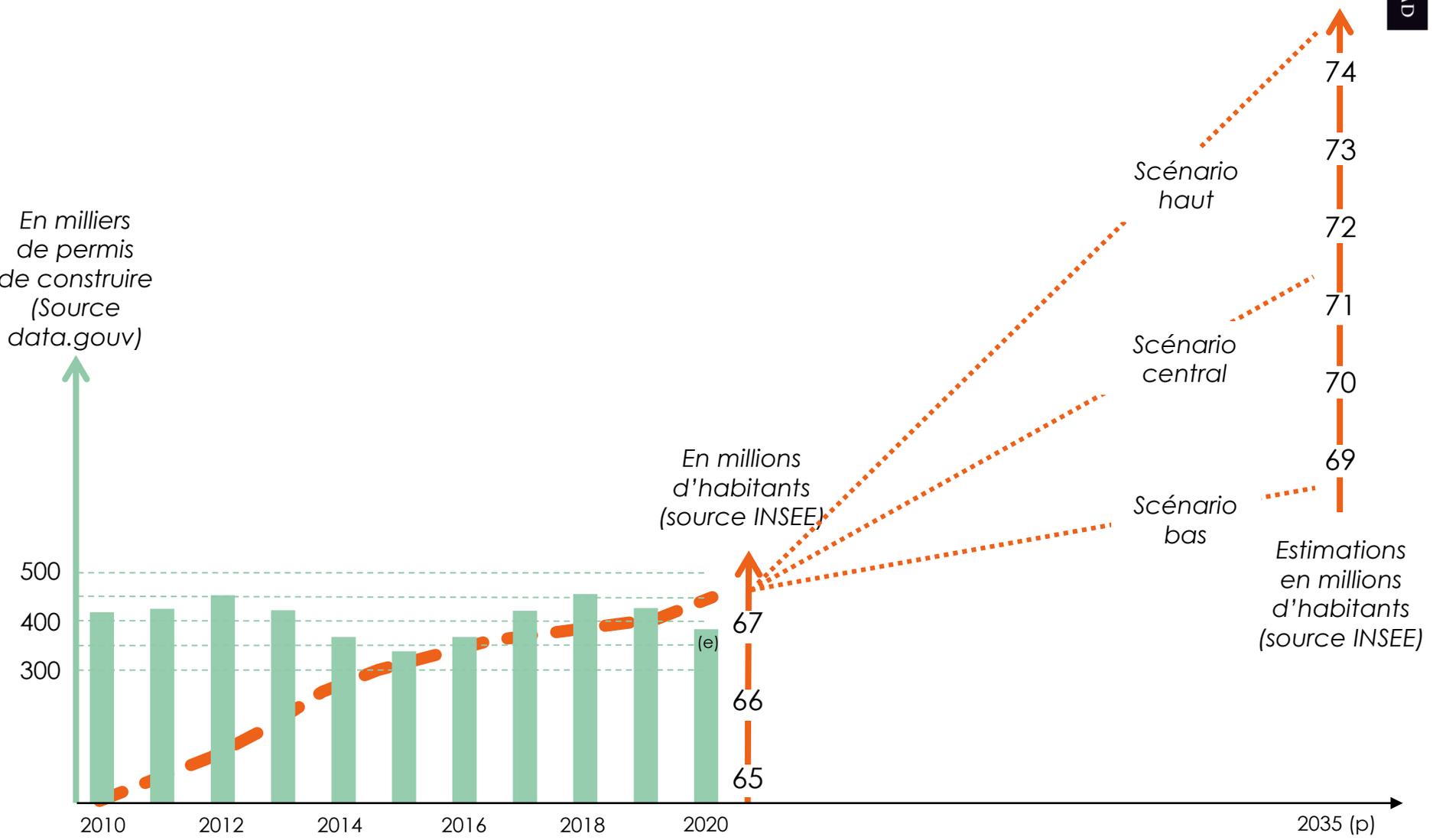
### Réservations (Détail + Blocs + RG) 9m 20 vs 9m 19



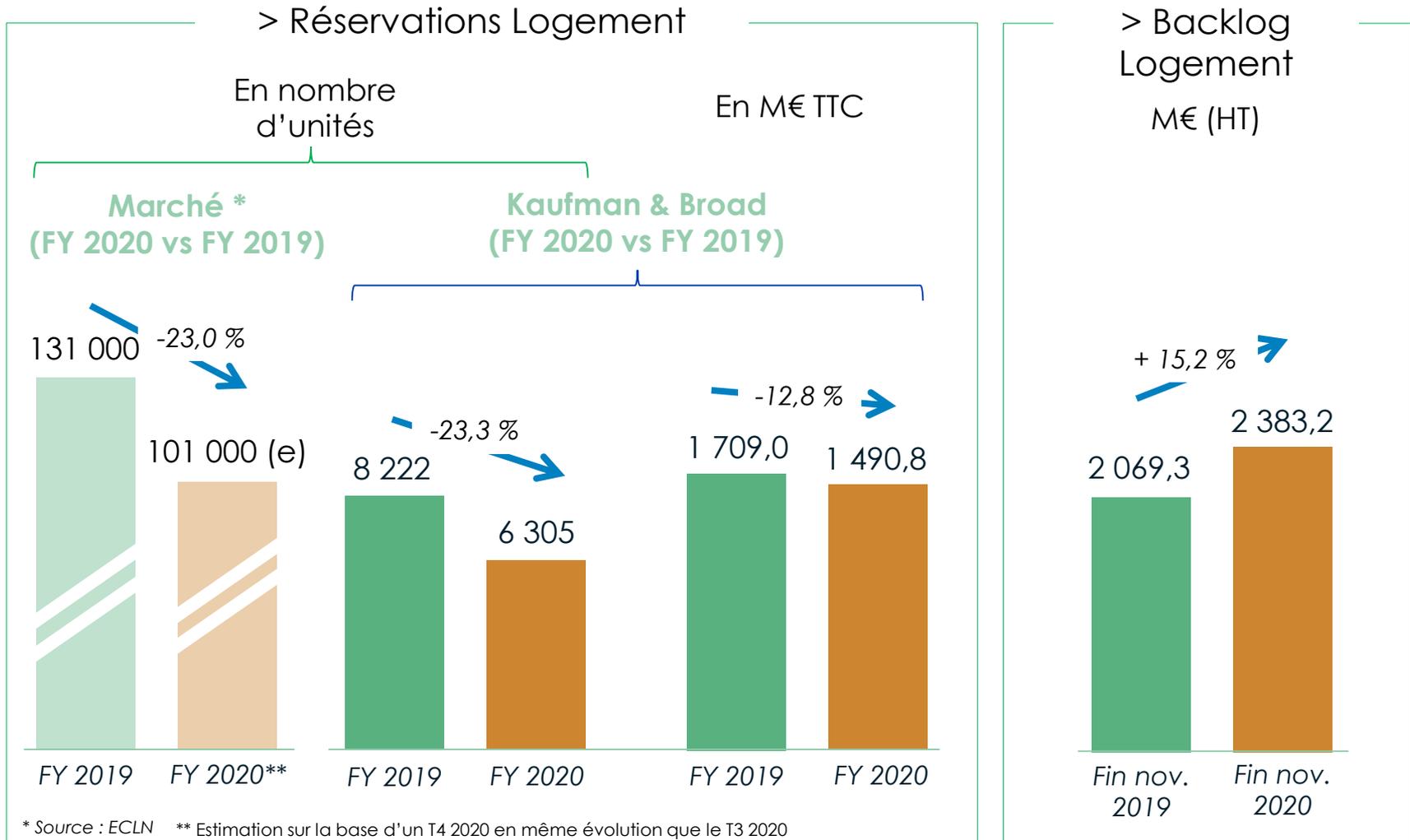
### Prix moyen T3 20 vs T3 19



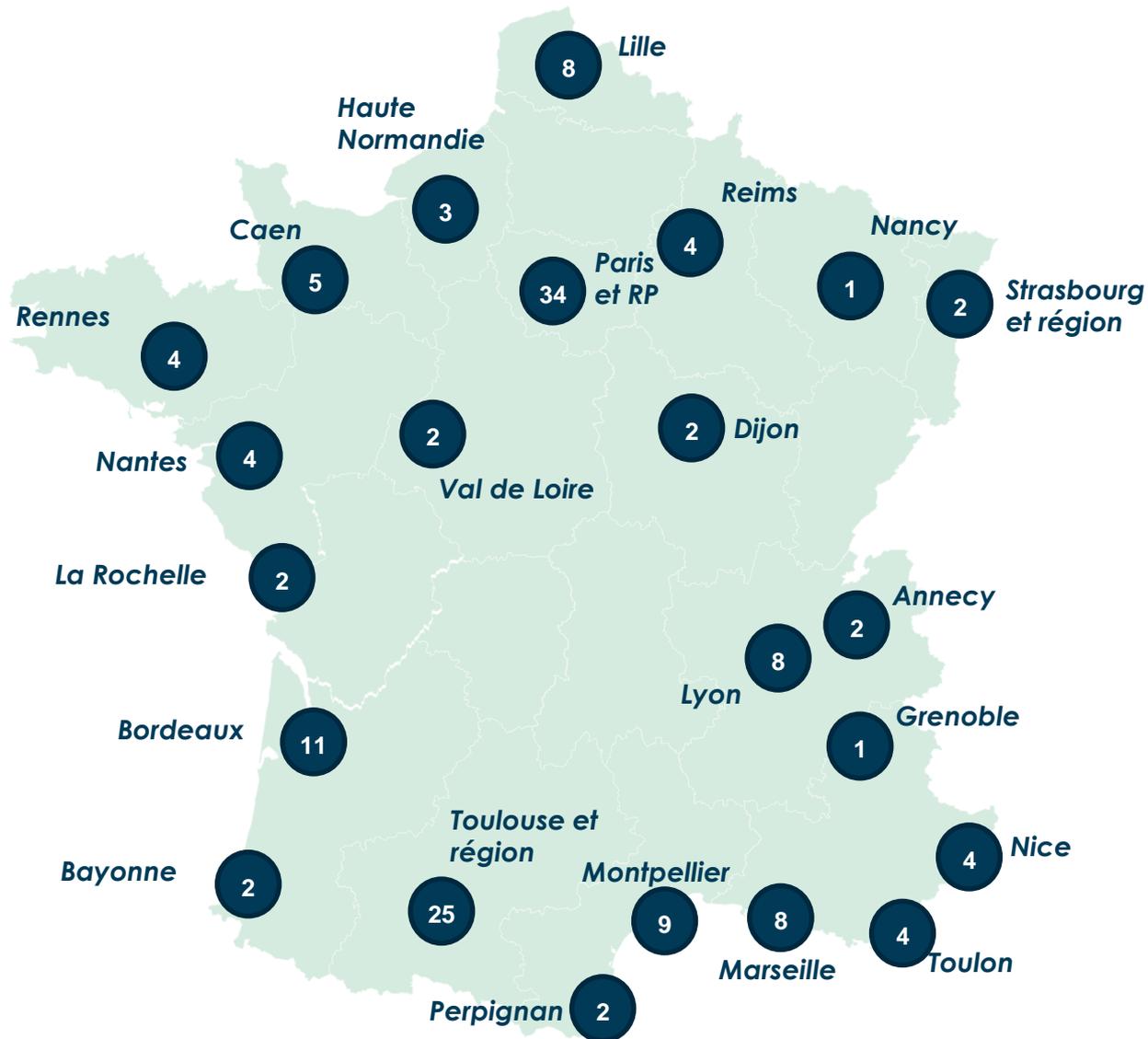
# LE PARADOXE FRANÇAIS : HAUSSE TENDANCIELLE DE LA POPULATION ET BAISSÉ DES PERMIS DE CONSTRUIRE...



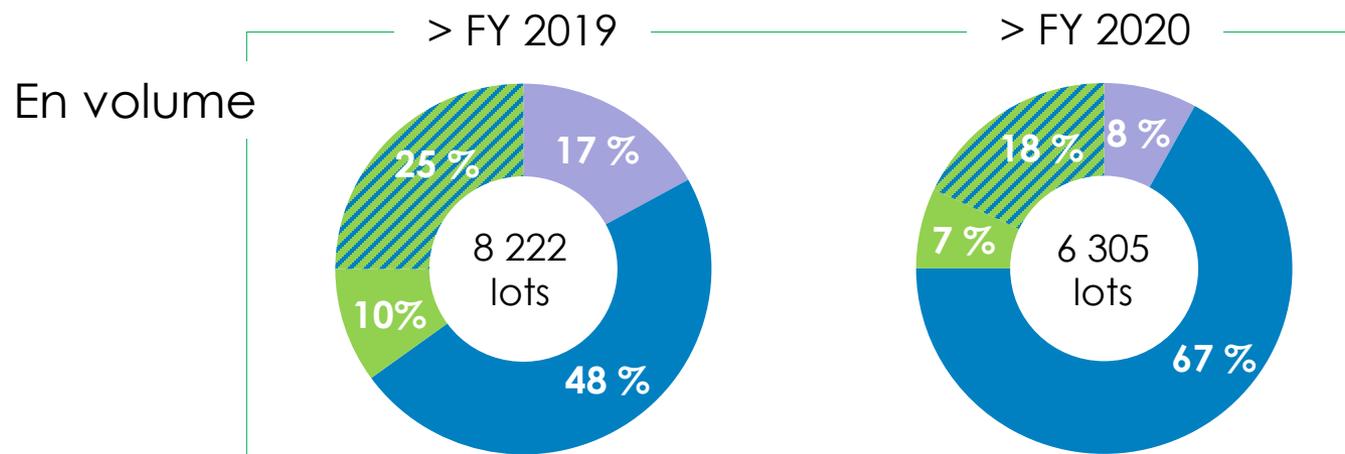
# ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS ET DU BACKLOG LOGEMENT



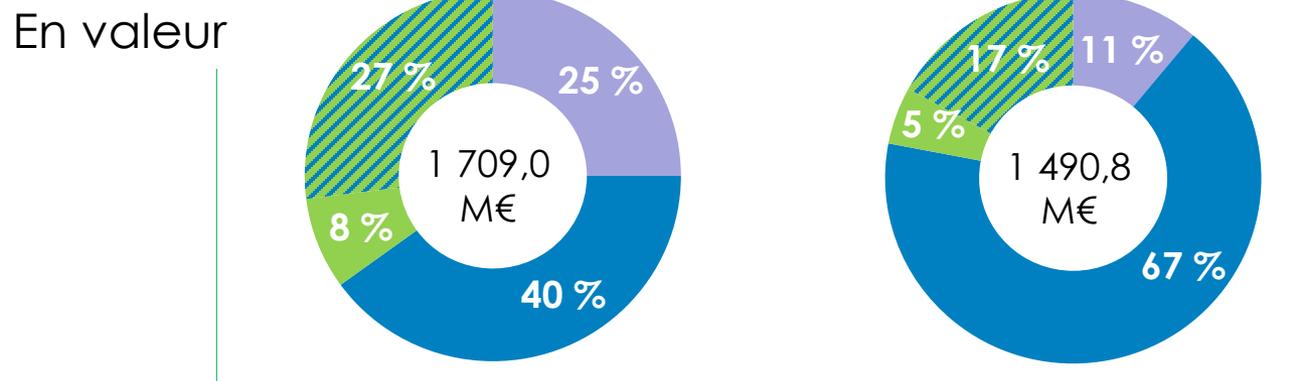
# 2021 : 147 PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN COURS DE COMMERCIALISATION



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



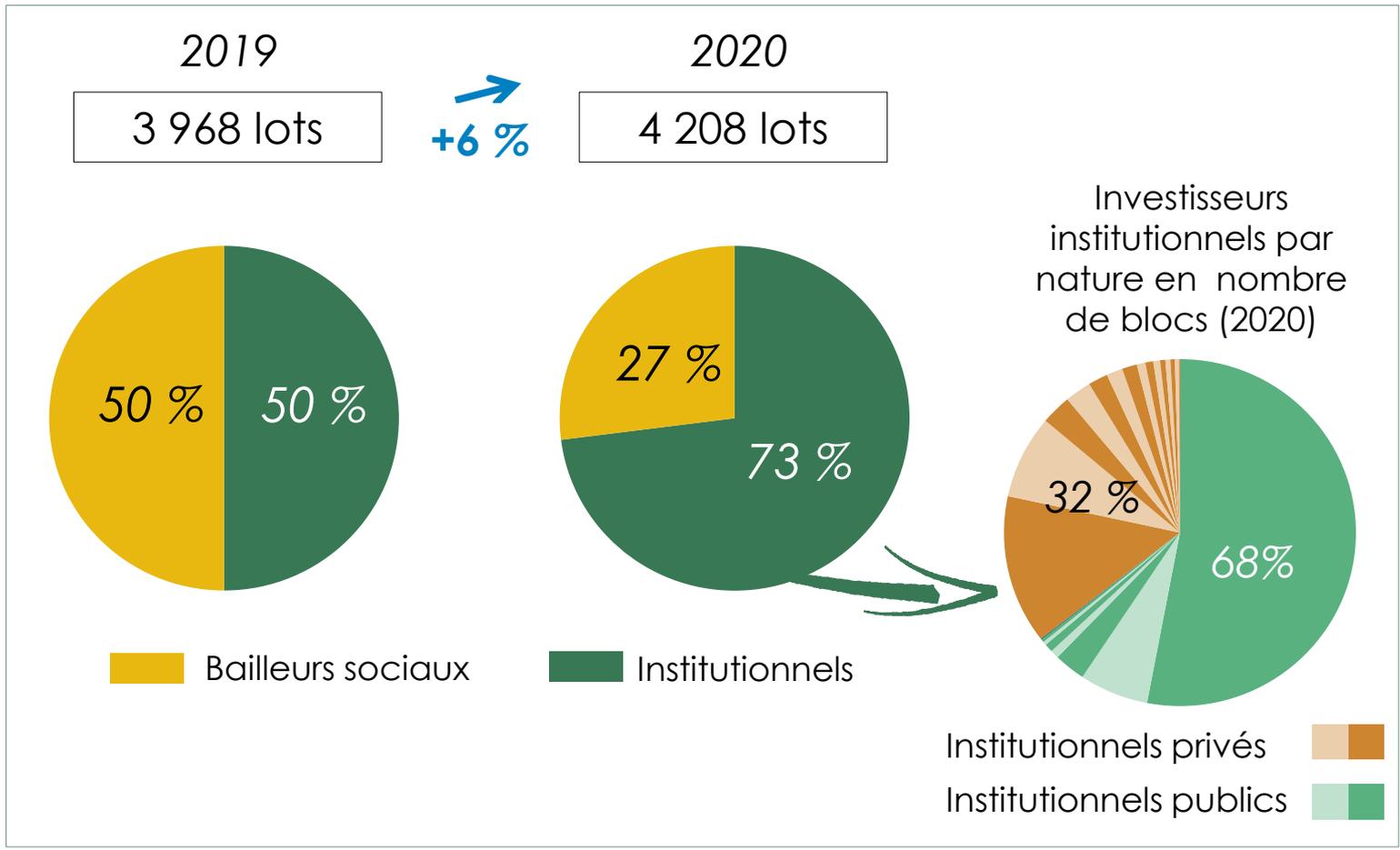
Rappel : 35%  
de réservations  
en dispositif  
Pinel en 2015



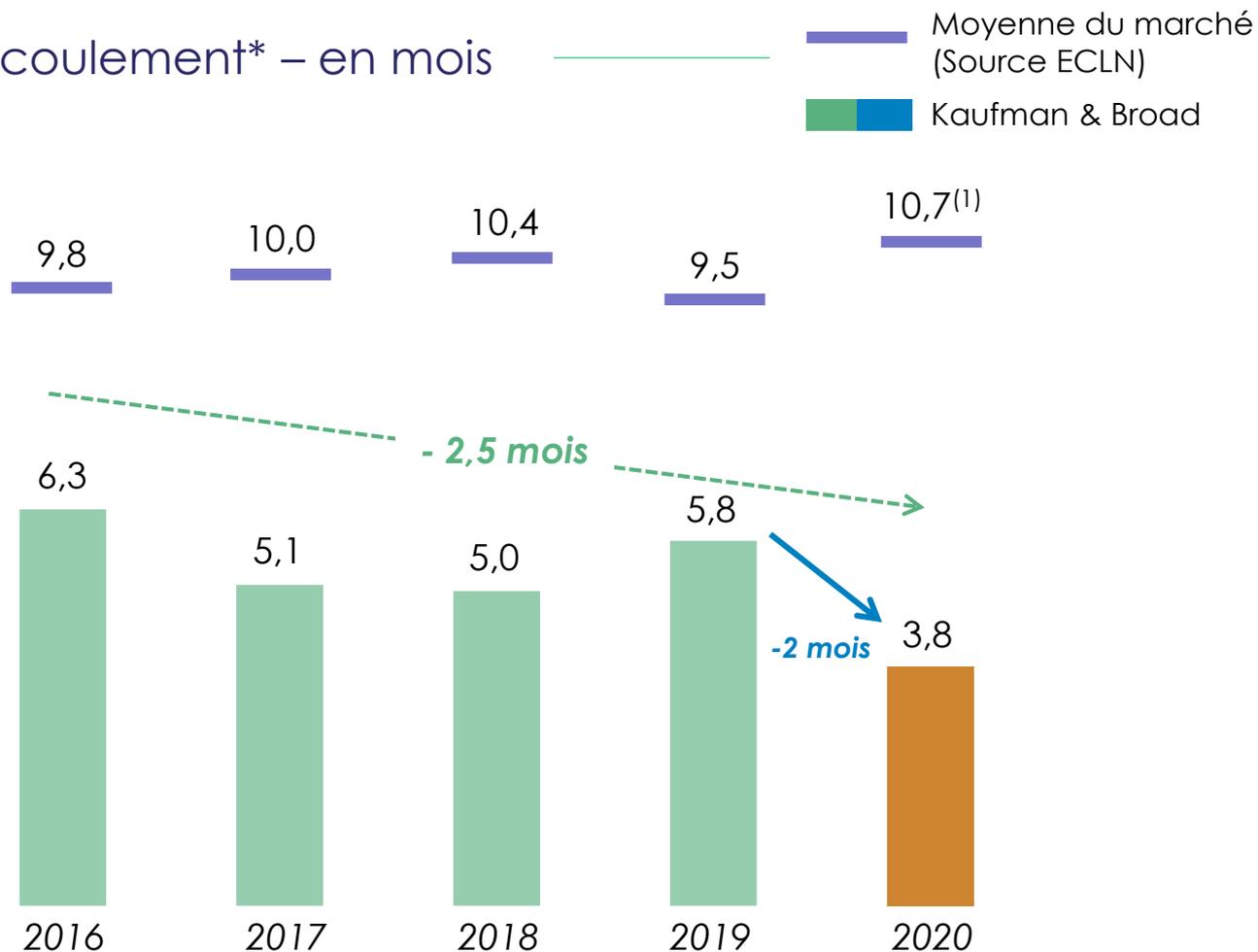
Rappel : 36%  
de réservations  
en dispositif  
Pinel en 2015



# RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS EN VOLUME : BLOCS



## > Délais d'écoulement\* – en mois



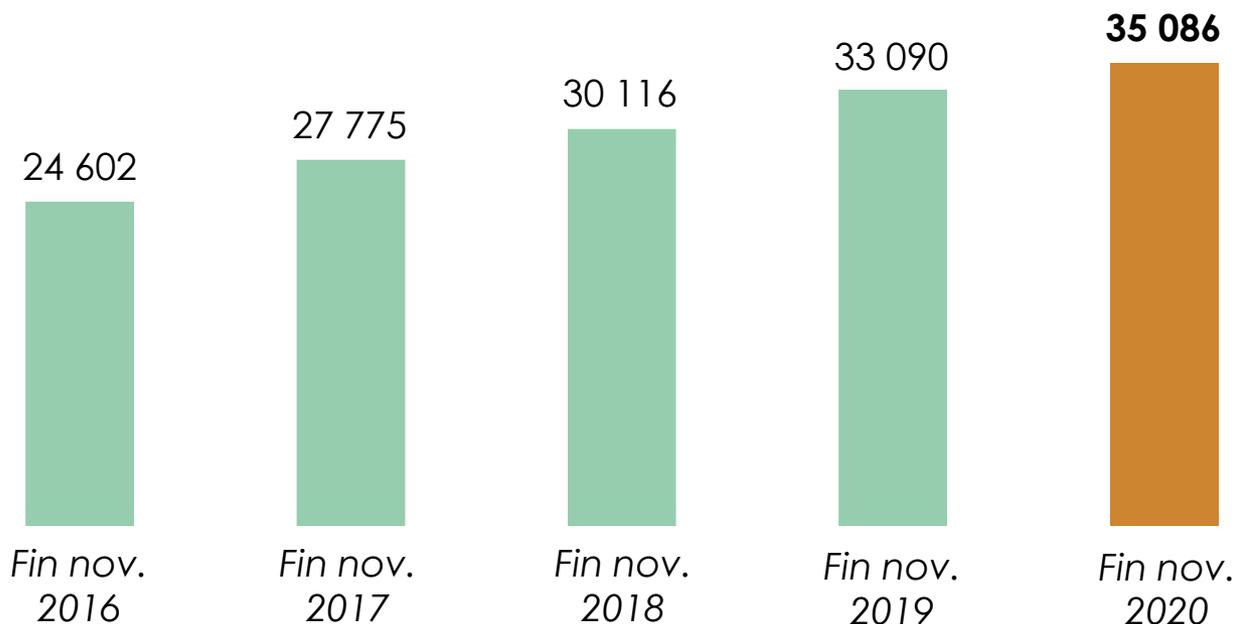
\* Offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période

(1) Données ECLN disponibles à fin septembre 2020

> Portefeuille foncier - Nombre de lots

**+ 9,6 % p.a. 2016-2020**

**+ 6,0 % sur 12 mois 2020**

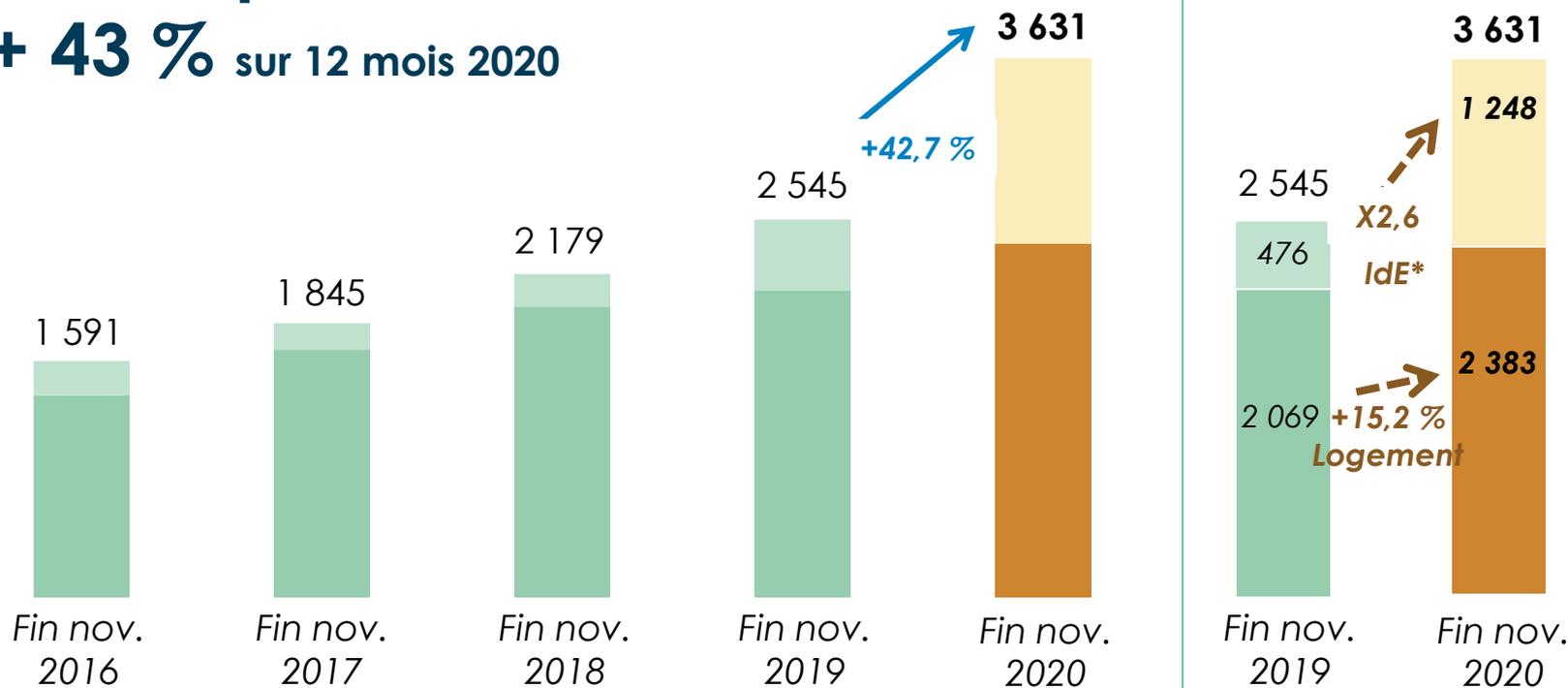


Réserve foncière de Kaufman & Broad  
à fin nov. 2020 : **96%** (en lots) en zones tendues

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

**+ 23 % p.a. 2016-2020**

**+ 43 % sur 12 mois 2020**

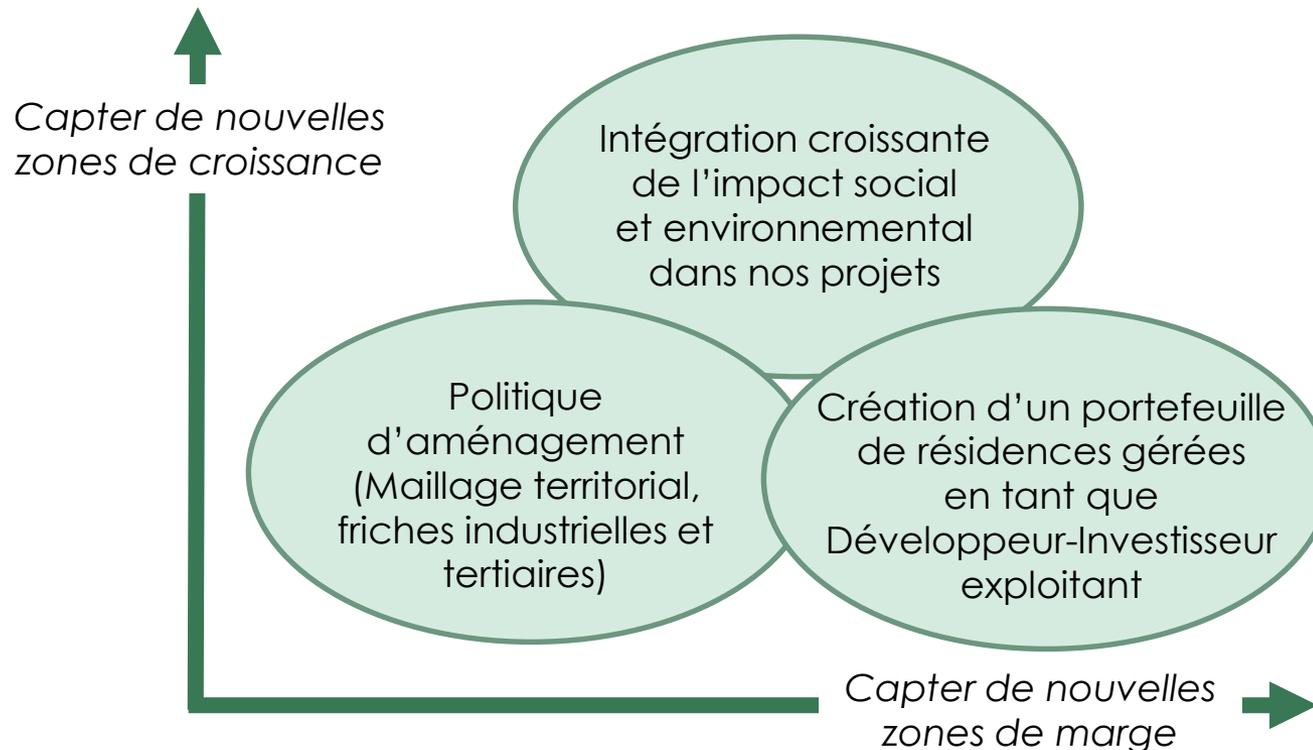


\*Immobilier d'entreprise et autres

**2020 : POURSUITE DU TRAVAIL  
SUR LES AXES DE DÉVELOPPEMENT  
TRACÉS DE 2016 À 2019**



- **Un constat qui ne date pas d'aujourd'hui, et que la crise sanitaire a amplifié**
  - Une demande à long terme de logements neufs toujours soutenue
  - Une offre contrariée par l'atonie prolongée dans l'attribution des permis de construire
  - Des contraintes environnementales qui créent de nouvelles opportunités
- **Notre projet déjà engagé** : capter de nouvelles zones de croissance rentable et durable



**POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT  
(MALLAGE TERRITORIAL,  
FRICHES INDUSTRIELLES ET TERTIAIRES)**

# 97 % DES PROGRAMMES DE KAUFMAN & BROAD EN COURS SONT SITUÉS DANS UNE UNITÉ URBAINE

Cartographie des programmes en cours selon le nombre de logements par commune

Selon l'INSEE en 2020 :

- La notion d'« **unité urbaine** » repose sur la continuité du bâti ainsi que sur le nombre d'habitants.
- Les unités urbaines sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : « *une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants* ».



Nombre de Logements par commune



La réhabilitation des friches industrielles crée de la valeur...

## ▪ Economique

- Préservation de la valeur de production agricole
  - Consommations de terres agricoles évitées par la densité plus élevée des constructions sur les fonciers recyclés qu'en étalement
- Revalorisation des valeurs vénales des biens à proximité du projet par :
  - La suppression de la friche
  - La création de parcs et espaces publics qualitatifs
- Hausse des droits de mutation induits

## ▪ Environnementale

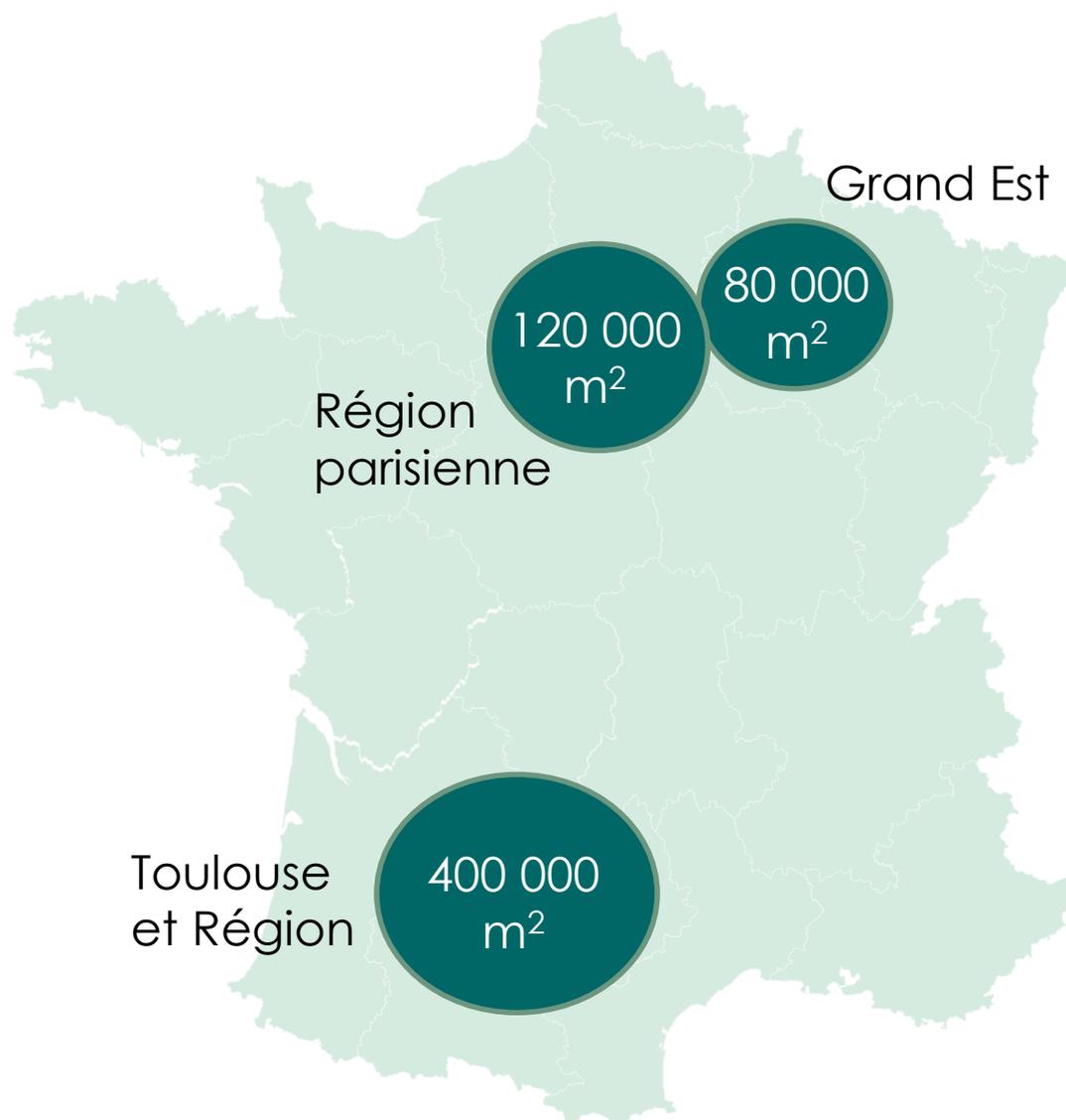
- Désimperméabilisation des sols :
  - Préservation du risque inondation
  - Renaturation végétale du site
  - Résilience : Création d'îlots de fraîcheur
- Impact positif sur la biodiversité :
  - Pollinisation liée à la présence de la nature
- Effet « puits de carbone »
  - Réservoirs de biomasse
  - Réduction trajets en véhicules vs extension urbaine
- Dépollution des sols et réduction du coût de traitement des eaux

## ▪ Sociétale

- Meilleure utilisation des transports
- Rééquilibrage de la mixité sociale, équilibre emploi / habitat / services

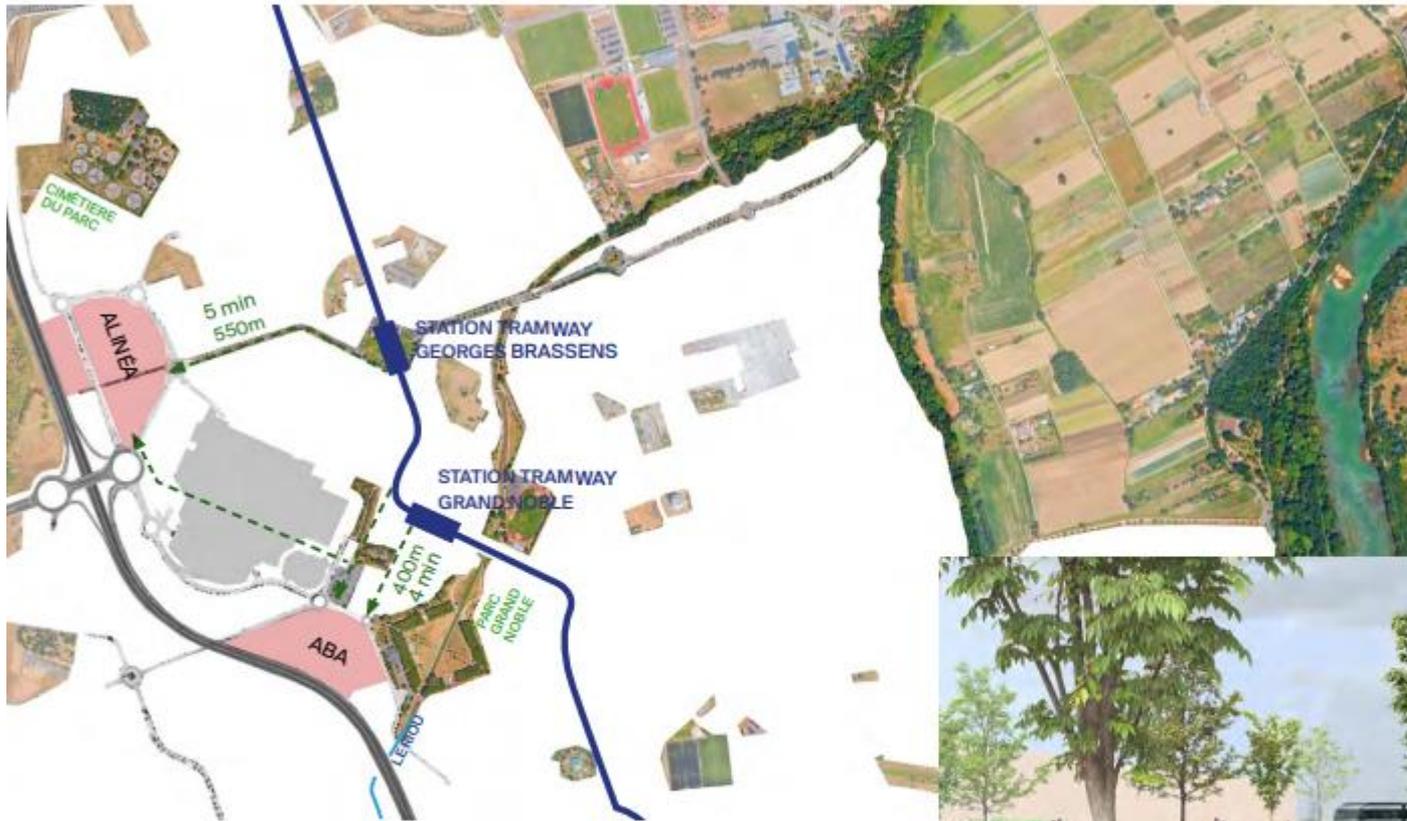
Production d'une offre qui répond aux enjeux démographiques, sociologiques, de transition écologique et de qualité de l'habitat et allège la pression sur l'étalement urbain et le coût du logement

# UN RÉSERVOIR À L'ÉTUDE DE 600 000 M<sup>2</sup> SUR LE MOYEN TERME



Projets	Avant réhabilitation	Après réhabilitation
<b>Projets friches en France</b>	Près de 600 000 m <sup>2</sup> <i>prévus en réhabilitation</i>	
<i>Dont:</i>		
<b>Reims</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nombre d'arbres 3</li> <li>■ Sol végétalisé 6 914 m<sup>2</sup></li> <li>■ Surface à désimperméabiliser 22 242 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 700</li> <li>■ 15 546 m<sup>2</sup></li> <li>■ Sols dépollués</li> </ul>
<i>Dont:</i>		
<b>A7A8 Austerlitz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nombre d'arbres 70</li> <li>■ Désimperméabilisation de 14 000 m<sup>2</sup> de surfaces (passage du coefficient de ruissellement de 0,94 à 0,86)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 200</li> <li>■ Sols dépollués</li> </ul>
<i>Dont:</i>		
<b>Projet en Ile-de-France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 29 ha de serres désaffectées et entrepôt de bus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parc d'1,3 ha et vergers fruitiers de plus de 10 ha</li> </ul>

# PROJET BLAGNAC : GÉOGRAPHIE DU SITE S'OUVRIR VERS LA VILLE ET LE PAYSAGE

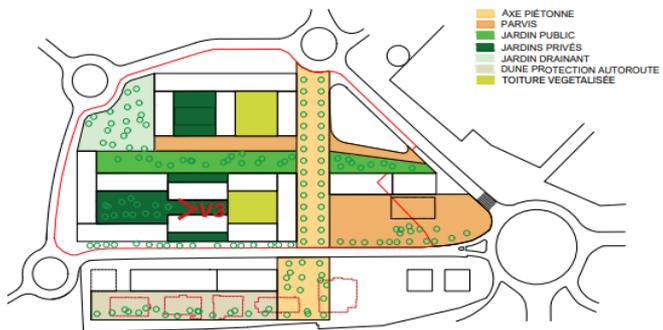
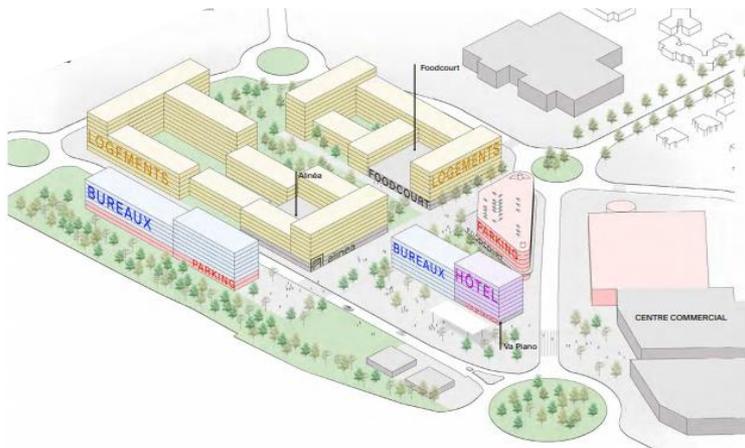


Av. Georges Brassens - possibilité d'accès doux tramway - Alinéa

# PROJET BLAGNAC : AMÉNAGEMENT DE DEUX LOTS POUR UN TOTAL DE 126 000 M<sup>2</sup> HORS PARKINGS

## > Lot 1 « ALINEA »

- 92 000 m<sup>2</sup> de Logements, Bureaux, Hôtel, Commerces
- 18 000 m<sup>2</sup> Parkings



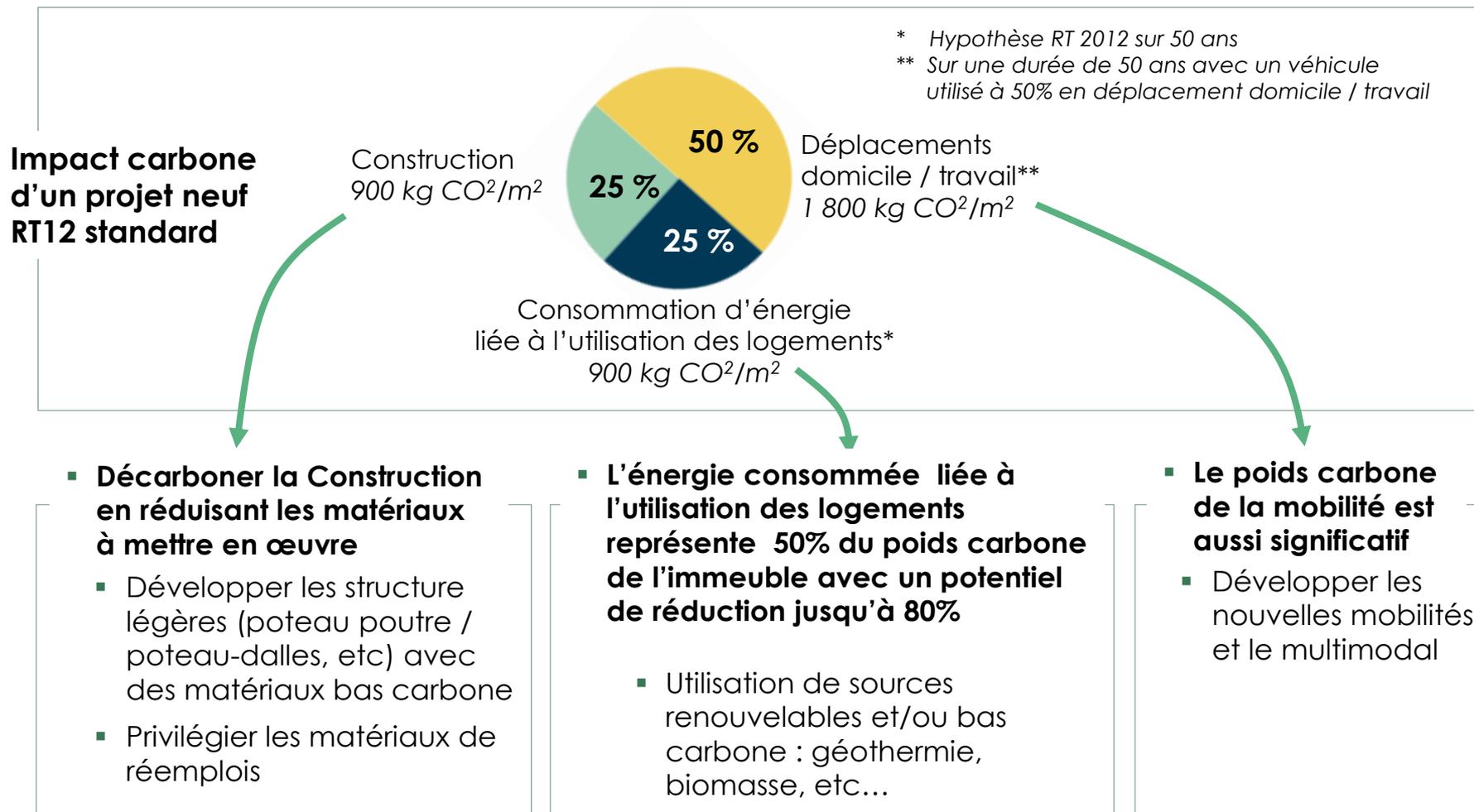
## > Lot 2 « ABBA »

- 34 000 m<sup>2</sup> de Logements, Bureaux, Résidences Etudiants et Séniors
- 4 000 m<sup>2</sup> Parkings



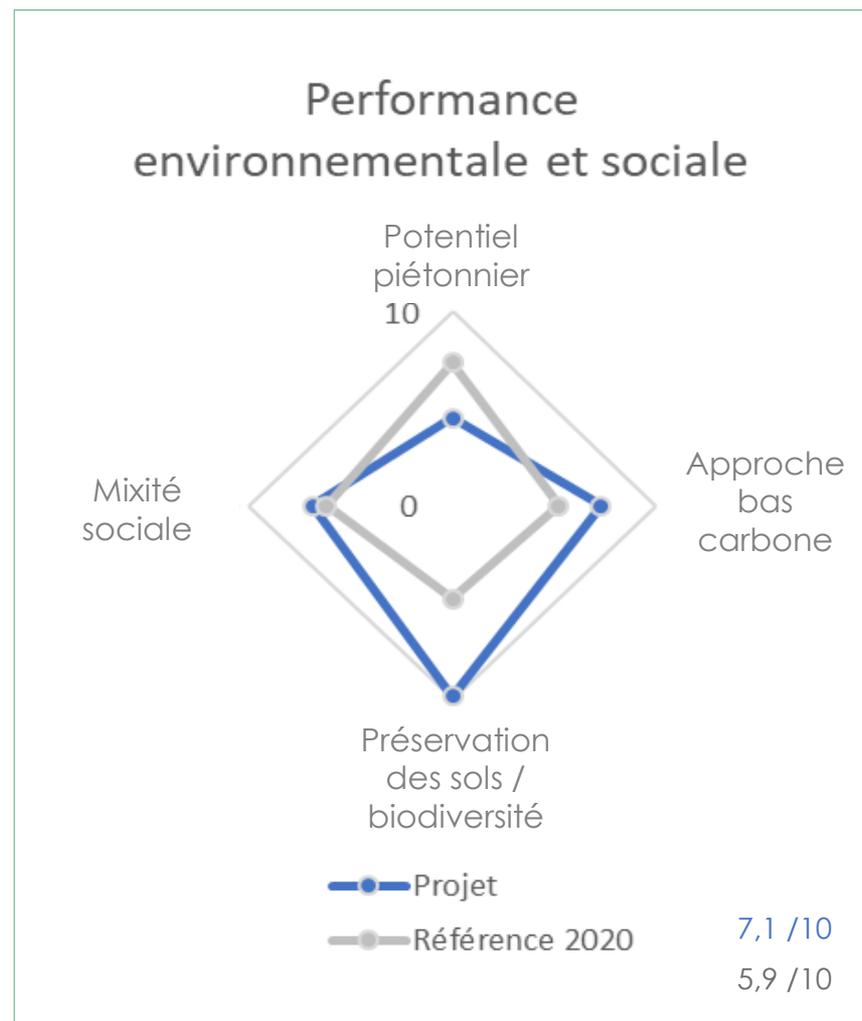
**INTÉGRATION CROISSANTE  
DE L'IMPACT SOCIAL  
ET ENVIRONNEMENTAL  
DANS NOS PROJETS**

- La construction neuve améliore la performance environnementale du parc
  - Facteur de l'ordre de 2 à 3 sur l'impact carbone par rapport à un logement ancien (Energie et Construction)
  - Reconstruction progressive du parc ancien, lorsqu'il y a démolition / reconstruction
  - Contribution à la mobilité des occupants et à la réhabilitation des logements lors des rotations
- Un arrêt de la construction neuve entraverait les possibilités de décohabitation avec des impacts défavorables :
  - Ecologiques : pression sur l'étalement urbain, peu d'amélioration du poids carbone du parc
  - Sociaux : non-décohabitation, mal logement, retard scolaire, santé, etc.
- Effet de levier sur l'emploi et l'insertion professionnelle :
  - Multiplicateur d'emplois directs et indirects de 2x
- La construction neuve permet de satisfaire aux exigences de la croissance démographique
- La fabrique de la Ville participe à catalyser la qualité des interactions sociales et environnementales humaines
- 95 % des logements construits par Kaufman & Broad disposent de surfaces extérieures...



## ■ Quelles thématiques ?

- **Potentiel piétonnier / Cyclabilité :**  
Proximité des principaux services et commerces
- **Approche bas Carbone :** Grands principes énergétiques et constructifs,
- **Préservation des sols et biodiversité :**  
Optimisation de la densité du projet et limitation de l'imperméabilisation des sols,
- **Mixité sociale :**  
Construction en zone tendue et contribution à la mixité sociale



## ▪ **Potentiel piétonnier / Cyclabilité :**

### *Cours du Dôme, Toulouse*

- À 15 min à pied du Capitole, sur la rive gauche de la Garonne,
- Métro à 3 minutes à pied ainsi que nombreux services et commerces : écoles, parcs, commerces de bouche, etc.



## ▪ **Approche bas Carbone :**

### *Green Oak, Arcueil*

- Certifié E+/C-, bâtiment biosourcé, HQE (Excellent), BREEAM (Very Good) et WELL,
- Structure mixte en bois/béton et façade en pâte de verre recyclé,
- Faux planchers provenant des filières de réemploi.



- **Recyclage des matériaux**

Roissy, Hôtel « Belle Etoile »

- 430 chambres pour l'enseigne Hyatt
- Livraison en 2020
- Près de 5 000 tonnes de béton concassé réutilisés



- **Recyclage des matériaux**

Association *Booster du Réemploi*

- Alliance avec une trentaine de grands maîtres d'ouvrage
- Objectif : rendre la demande de matériaux de réemploi lisible et prévisible sur une plateforme consolidant les besoins



# QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS - BOIS

■ Aujourd'hui, nous développons près de **52 000 m<sup>2</sup>** de projets bois :

■ La Tour SILVA  
à Bordeaux

■ Des maisons  
individuelles et un  
petit collectif à  
Bussy-Saint-Georges

■ Des maisons  
individuelles  
à Louvres

■ Des maisons et  
des appartements  
à Villepreux



■ Le siège EDF de Bordeaux  
qui allie le bois et le béton



■ Un immeuble de  
bureaux à Arcueil



## ■ **Préservation des sols et biodiversité**

### *Reims, Magasins Généraux*

- Reconversion d'une ancienne friche en projet urbain mixte,
- Désimperméabilisation, lutte contre l'ilôt de chaleur urbain, stratégie biodiversité accompagnée par un écologue.
- Plantation de 1 700 arbres



## ■ **Mixité sociale :**

### *Le Chailly, Chilly-Mazarin*

- Projet mixte mettant en œuvre le Bail Réel Solidaire pour l'accès à la propriété,
- L'acquéreur bénéficie de la TVA à 5,5% et d'un prix d'achat attractif.



# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) SUR LA RÉSIDENCE LE CHAILLY À CHILLY-MAZARIN

- Le BRS (Bail Réel Solidaire) est un dispositif mis en place par l'État pour contenir la hausse de prix et permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, notamment dans des zones tendues comme l'Île-de-France.
- Principe :
  - l'acquéreur ne paye pas la quote-part foncière, qui représente entre 15 à 40% du prix selon les communes et le foncier ;
  - Il verse en contrepartie une petite redevance mensuelle pour occupation du terrain à l'Organisme Foncier Solidaire qui s'en est porté acquéreur (1,4 €/m<sup>2</sup> /mois pour la résidence Le Chailly à Chilly-Mazarin).
  - Il bénéficie de la TVA réduite à 5,5 % et du PTZ (prêt à taux zéro)

<b>Pour un T3 de 63,14 m<sup>2</sup>,</b> réduction jusqu'à 35% (y compris différentiel de TVA) sur le prix d'acquisition	Prix d'achat	Mensualité crédit	Redevance foncière	Coût mensuel global	Economie réalisée
	 ACHAT BRS  ACHAT CLASSIQUE	196 300 €	766 € <sup>(3)</sup>	88 €/mois	854 €
	302 000 €	1 190 € <sup>(4)</sup>	/	1 190 €	

- Conditions d'obtention :
  - plafond de revenus
  - occupation du logement à titre principal
  - en cas de revente, prix de vente indexé

- Mise en place d'une **Direction RSE**, directement rattachée au Président-Directeur général de Kaufman & Broad
- Création d'un **Comité RSE** du Conseil d'administration
- Le rôle du Comité RSE est de suivre l'exécution du plan RSE en lien avec la stratégie de l'entreprise
- Les critères ESG font partie intégrante des paramètres de rémunération du Management de Kaufman & Broad depuis 2018

# DES RATINGS ESG QUI ACCOMPAGNENT LA DÉMARCHE RSE DE KAUFMAN & BROAD

## MSCI ESG RATINGS



Résultat de la campagne Gaïa Rating 2020  
Classement Global : 36/230

**KAUFMAN & BROAD** Est intégrée à l'indice Gaïa 2020

Note 2018 : 72/100 ; Note 2019 : 76/100 ; **Note 2020 : 78/100**

**CRÉATION D'UN PORTEFEUILLE  
DE RÉSIDENCES GÉRÉES EN TANT QUE  
DÉVELOPPEUR-INVESTISSEUR EXPLOITANT**

# LE SEGMENT RÉSIDENCES GÉRÉES : DÉVELOPPEMENT D'UN MODÈLE INTÉGRÉ CRÉATEUR DE VALEUR

## Demande bien orientée :

- Evolutions démographiques des populations étudiants et seniors :
  - Etudiants : + 150 000 entre 2018 et 2027 (Insee)
  - Séniors : +3,2 millions > 75 ans entre 2020 et 2035 (Insee)
- Forte appétence des investisseurs institutionnels pour des portefeuilles de type alternatif proposant des rendements réguliers de 4 à 5 % avant effet de levier avec un risque en capital faible sur 10 à 20 ans

## Objectif :

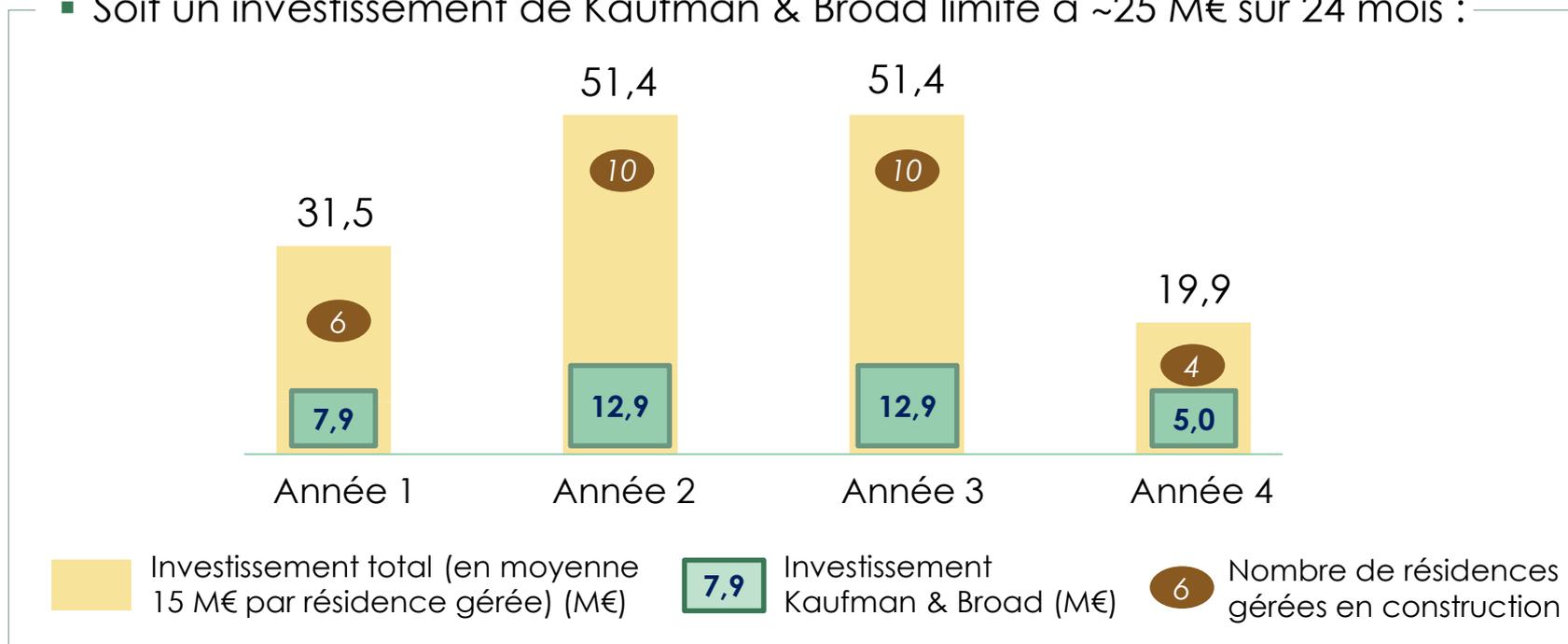
- Proposer des portefeuilles de résidences gérées (seniors et étudiantes) avec des revenus stabilisés à une nouvelle classe d'investisseurs
- Modèle dans lequel la création de valeur s'effectue avant tout en amont (promotion) et en aval (détention), avec rotation du portefeuille au bout de quelques années

**Le portefeuille de résidences gérées étudiantes et seniors, détenu et exploité par Kaufman & Broad, comptera une dizaine d'opérations en développement en 2021**

# UN INVESTISSEMENT MAÎTRISÉ ET MESURÉ POUR KAUFMAN & BROAD

- La stratégie de financement envisagée s'appuie sur la structure bilancielle extrêmement forte de Kaufman & Broad, Développeur-Investisseur exploitant :
  - 50% dette
  - 50% fonds propres, pouvant être partagés, au cas par cas, à 50/50 entre Kaufman & Broad et des investisseurs tiers

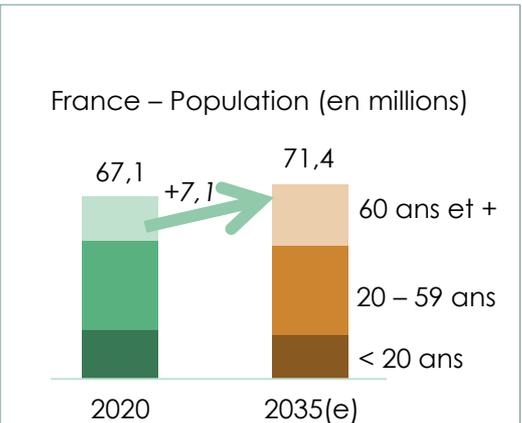
- Soit un investissement de Kaufman & Broad limité à ~25 M€ sur 24 mois :



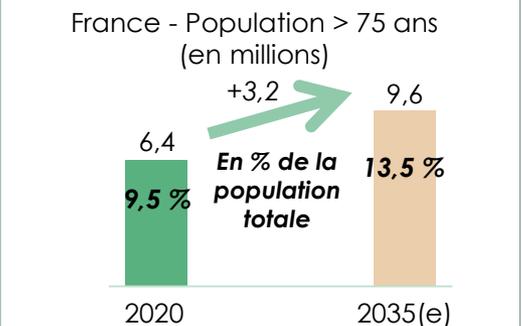
## Une base de 37 Programmes de résidences pour séniors en développement ou à l'étude, dont 28 avec Cosy Diem, filiale commune avec SERENIS

\*

- Un environnement très favorable :
  - D'ici à 2035, + 3,2 millions de séniors (entre 75 et 84 ans)
  - Professionnalisation croissante des métiers de l'exploitation
  - Les Résidences Services Seniors deviennent un réel potentiel pour les investisseurs, accentué par l'élargissement du champ d'investissement des OPCI à l'immobilier géré
  - Co-entreprise avec COSY DIEM, exploitant reconnu dans le domaine de la santé positionné « centre-ville »
  
- Un modèle en cours de validation :
  - Créer avec un investisseur « Prime » un véhicule d'investissement sur des projets à l'étude
  - Objectif : constituer d'ici à 5 ans un portefeuille de 10 à 15 projets gérés par COSY DIEM
  - Investissement en capital de Kaufman & Broad de 15 à 30 M€

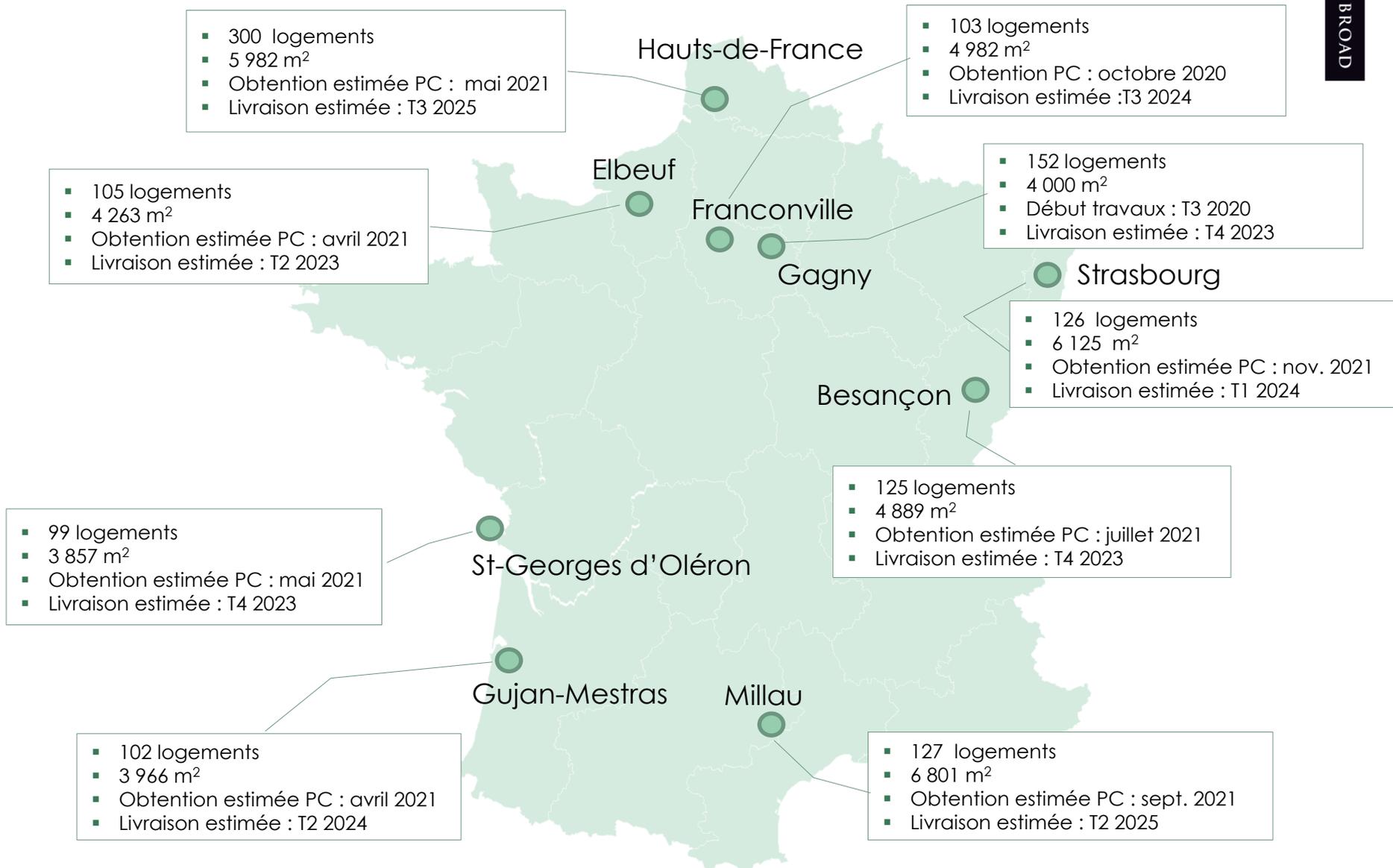


Source : INSEE



Source : INSEE

# LES PROJETS D'INVESTISSEMENT DANS LES RÉSIDENCES GÉRÉES



# LA RÉSIDENCE SÉNIORS DE MILLAU

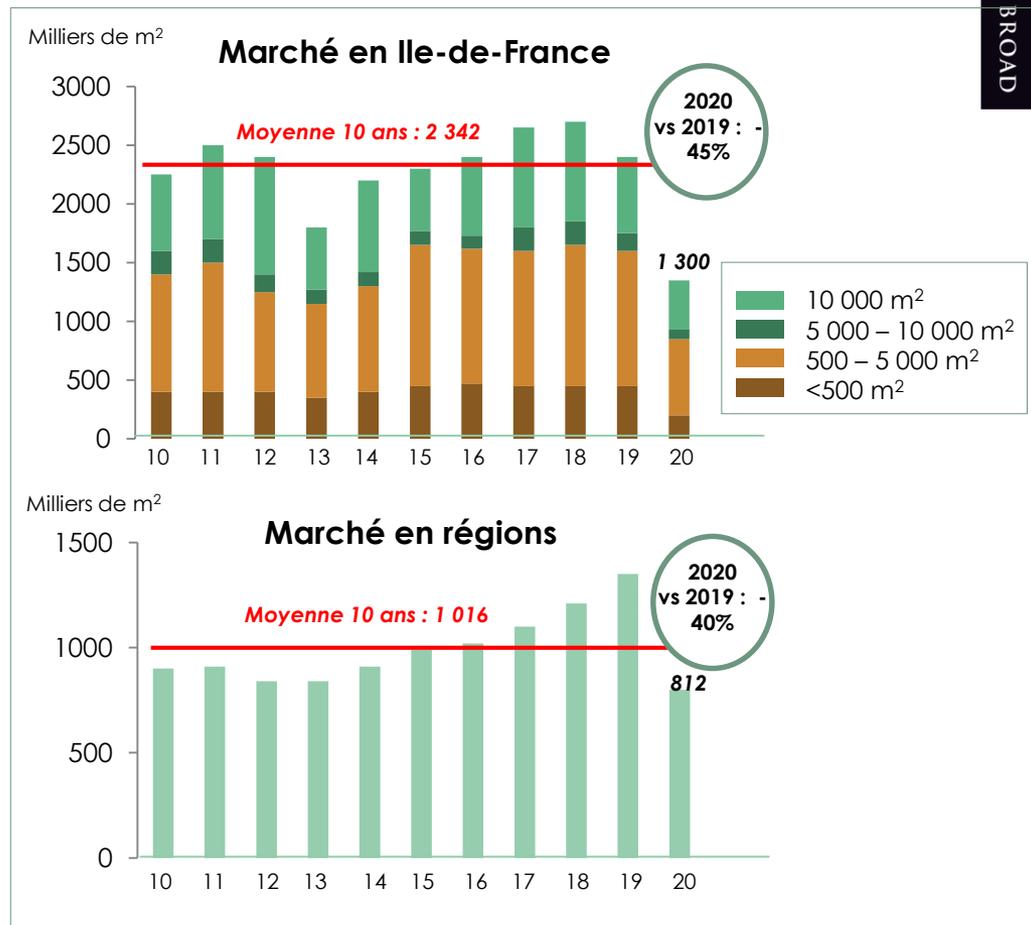


KAUFMAN  BROAD

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



- Perte de visibilité et baisse de l'activité économique :
  - Allongement des processus décisionnels,
- Chute de la demande placée en Ile-de-France et en régions :
  - Baisse de 45 % en IDF (source BNP),
  - Baisse de 40% en Régions (source CBRE)



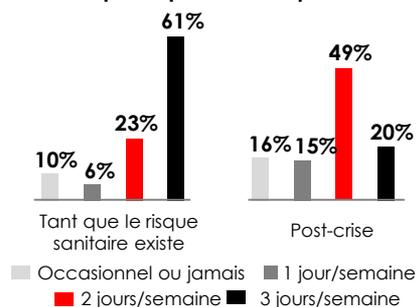
- Evolution des modes de travail (télétravail + flex-office) :
  - Quelles conséquences sur les besoins immobiliers ?
  - Quelles conséquences sur les espaces de travail ?

# DÉVELOPPEMENT DU TÉLÉTRAVAIL (SONDAGE RÉALISÉ PAR BCG – 2020)

Bénéfices attendus par les DRH	*
Meilleures réponses aux besoins des collaborateurs, Attractivité accrue	93 %
Augmentation de la productivité	64 %
Réduction de l'empreinte carbone	61 %
Gains immobiliers	35 %

Risques perçus par les DRH	*
Moins d'interaction et chute du sentiment d'appartenance	88 %
Moins de cohésion entre les population en télétravail et les autres	88 %
Augmentation des risques psychosociaux	66 %
Moins de créativité et de capacité à résoudre des problèmes complexes	54 %

Evolution du télétravail prévu par les entreprises



« La crise a précipité de façon inédite l'adoption du travail distant... »

- 66% des salariés voudraient télétravailler au moins une fois par semaine post-crise
- 70% des investisseurs déclarent que le télétravail est le 1<sup>er</sup> facteur qui va impacter le besoin d m2 demain



« ... Si le bureau doit servir de nouveaux besoins, sa physionomie doit être repensée... »

- 59% des entreprises souhaitent adopter le flex-office ou intensifier leur taux de mutualisation
- 46% souhaitent rationaliser leurs m<sup>2</sup> (28% en moyenne)

Top 3 des espaces rêvés pour les bureaux post-Covid



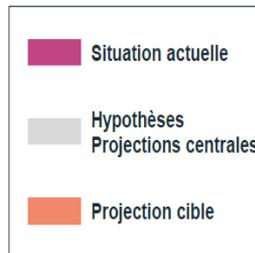
« ... Pour autant, le 100% collectif n'est pas crédible »

- Certains salariés ne souhaitent / ne peuvent pas travailler à distance
- 35% des salariés voudraient travailler exclusivement au bureau post-crise

## Demande locative de bureaux en Ile-de-France

- Baisse potentielle de l'ordre de 15 % des besoins des utilisateurs à niveau d'activité constant (environ 1,9 à 2 millions m<sup>2</sup> contre 2,3 millions m<sup>2</sup> en moyenne décennale)

Travail à distance	Projection Transactions Bureaux IDF (m <sup>2</sup> )			
	Dédensification (espace global par personne)			
	0%	+5%	+10%	+15%
1j/sem (20%)	2,300,000	2,420,000	2,530,000	2,650,000
1,5j/sem (30%)	2,010,000	2,110,000	2,210,000	2,310,000
2j/sem (40%)	1,730,000	1,810,000	1,900,000	1,980,000
2,5j/sem (50%)	1,440,000	1,510,000	1,580,000	1,650,000
3j/sem (60%)	1,150,000	1,210,000	1,270,000	1,320,000



Source : BNP Paribas Real Estate

- La localisation reste le critère d'appréciation prépondérant des utilisateurs mais dorénavant :
  - l'agilité, la performance financière, le bien-être, le risque social et la performance environnementale
  - devancent l'attractivité et le capacitaire

## La crise sanitaire : un accélérateur de tendances... Critères d'appréciation des utilisateurs



Source : JLL

## Remontée des taux de vacances :

- Ile-de-France : 5 % → 6,8 %
- Régions : 4 % → 4,5 %

## Ile-France :

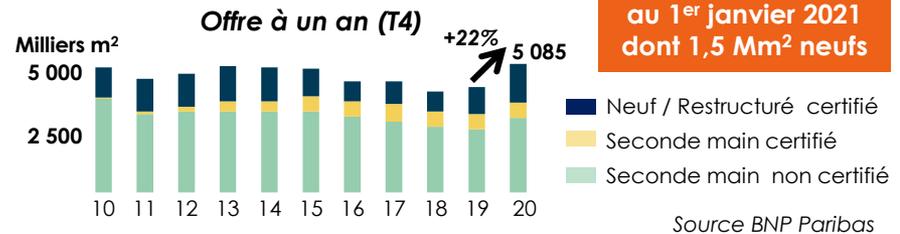
- 0,69 millions de m<sup>2</sup> livrés en 2021
- 0,85 millions de m<sup>2</sup> livrés en 2022
- 0,14 millions de m<sup>2</sup> livré en 2023

## Capacité assez rapide du marché à réguler sa production

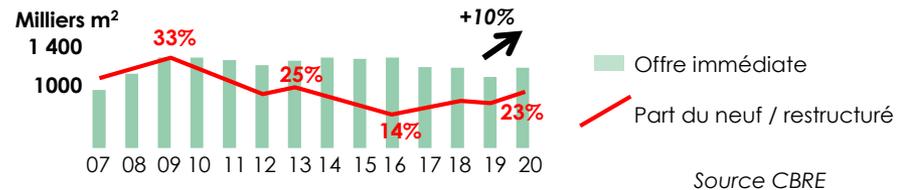
## Anticipation de la demande placée IDF par les brokers :

- 2021 : 1,6 à 1,8 Mm<sup>2</sup> (dont 0,6 Mm<sup>2</sup> neufs)
- 2022 : 1,8 à 2 Mm<sup>2</sup> (dont 0,7 Mm<sup>2</sup> neufs)
- Puis moyenne décennale de 1,9 à 2 Mm<sup>2</sup>

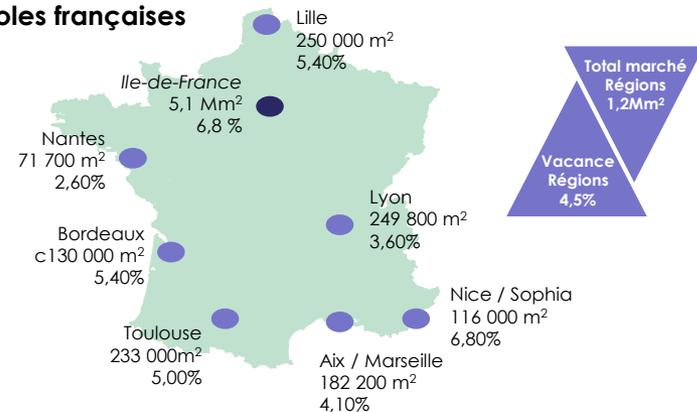
### Historique de l'offre francilienne



### Historique de l'offre immédiate en Régions

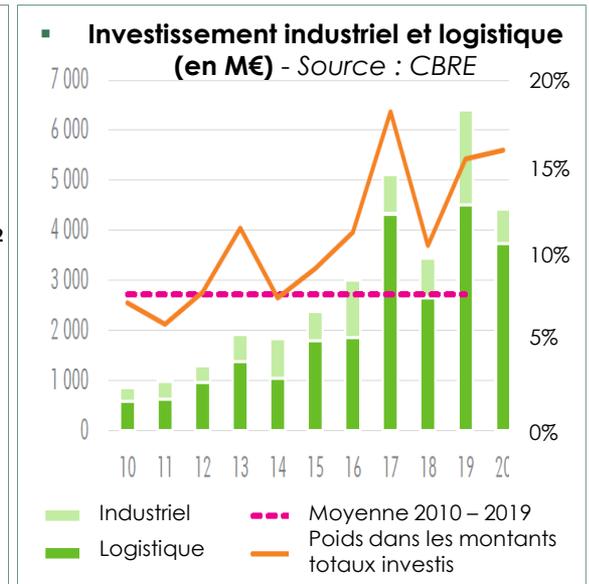
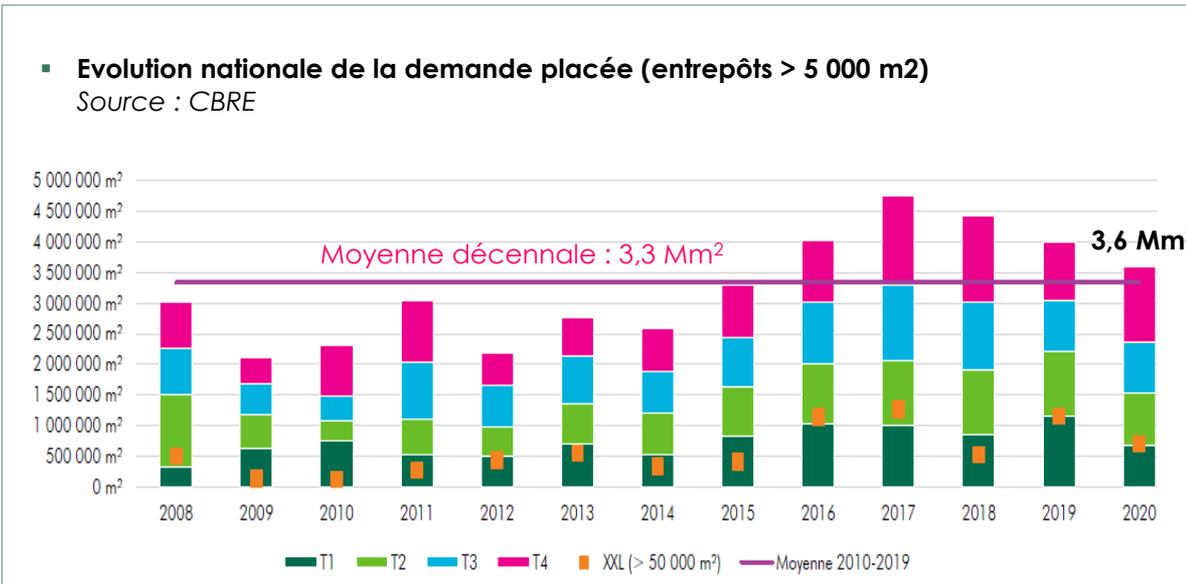
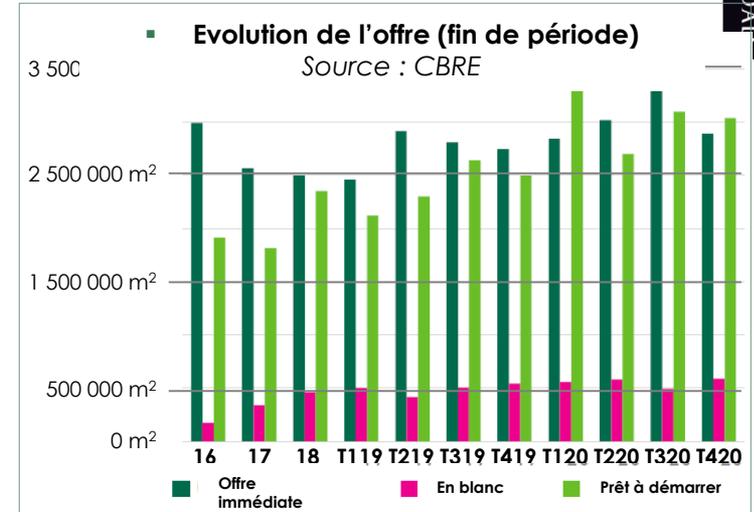


### Offre immédiate et taux de vacance en 2020 dans les principales métropoles françaises



# LA LOGISTIQUE : UNE CLASSE D'ACTIFS DEVENUE STRATÉGIQUE ,

- Demande placée en 2020 (3,6 millions m<sup>2</sup>) en baisse de 10% par rapport à 2019 mais reste supérieure à la moyenne décennale (3,3 millions m<sup>2</sup>),
- Stock d'offre immédiat de 2,9 millions de m<sup>2</sup> en baisse de 13% sur un trimestre,
- Taux de vacances de 5,7%,
- Bonne résistance des loyers.



**194,4 M€**  
de chiffres d'affaires

soit **16,7 %** du chiffre  
d'affaires total  
(**8,9 %** en 2020)

**1 185,5 M€ TTC**  
de réservations

Soit **x 2,5**  
vs 2019

**1 248,0 M€ HT**  
de Backlog

Soit **x 2,6**  
vs 2019

**204 000 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
développement

Bureaux	Logistique
<b>136 000 m<sup>2</sup></b>	<b>68 000 m<sup>2</sup></b>

**124 000 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
construction

Bureaux	Logistique
<b>88 000 m<sup>2</sup></b>	<b>36 000 m<sup>2</sup></b>

**110 000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces  
de bureaux  
à signer

## ■ **Projet**

- 10 200 m<sup>2</sup> de bureaux
- Immeuble sur sept étages 119 places de parking
- Plus de 300 m<sup>2</sup> de terrasses sur les étages hauts de l'immeuble
- Equipements de haute technicité visant les certifications et labels environnementaux HQE Excellent, BREEAM Very Good et Effinergie+
- Socle de services dédiés aux occupants de l'immeuble (business center, espaces de restauration, Barista café, fitness/wellness, locaux vélos, vestiaires/douches...)

## ■ **Travaux**

- PC déposé au Q3 2018
- VEFA signée le 19 juin 2020 avec GCI/Crédit Suisse
- Démarrage travaux préparatoires à l'été 2020



## ■ **Projet**

- Contribue à la requalification du boulevard circulaire en boulevard urbain
- 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services
- 140 places de parking
- 700 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles
- Salle de conférence
- Restaurant inter-entreprises
  
- Certification / labels : HQE E+ / C-, BREEAM, Osmoz, Wired Score

## ■ **Travaux**

- Vente en VEFA le 30 novembre 2020 à la Caisse de Retraite du Personnel Navigant
- Curage / désamiantage en cours



## ■ Programme mixte de plus de 80 000 m<sup>2</sup>

- 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 20 000 m<sup>2</sup> de commerces
- 5 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités SNCF
- 11 500 m<sup>2</sup> de logements et résidence étudiants
- Hôtel \*\*\*\* 210 chambres
- Parking public



## ■ Grand projet de requalification d'une friche urbaine

- Création de ~2 ha d'espaces verts plantés et plus de 14 000 m<sup>2</sup> de surface à désimperméabiliser
- Réduction de l'empreinte carbone par l'usage de bois en structure et façade, de matériaux biosourcés
- Centrale photovoltaïque associée à un smart grid
- Plus de 2 000 m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine en toiture

## ■ Avancement

- Dépôt du PC au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019
- Autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) obtenue en septembre 2019
- Enquête publique terminée au 31 juillet 2020
- Permis de construire et autorisations environnementales obtenus fin décembre 2020 – Avis favorable sans réserves de la Commission d'enquête
- Leur obtention définitive est attendue courant 2021



- 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
- Certification BREEAM GOOD prévue
- Site conçu pour recevoir une centrale photovoltaïque en toiture
- Démarrage du chantier prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- Durée des travaux (hors intempéries) : 16 mois

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



Arcueil – Green Oak – 10 000m<sup>2</sup> - Construction - Bois

Strasbourg – Starlette – 20 000m<sup>2</sup> - Développement



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

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



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

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



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

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



Puteaux – Galion – 13 000m<sup>2</sup> - Développement

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



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



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

2020

2021

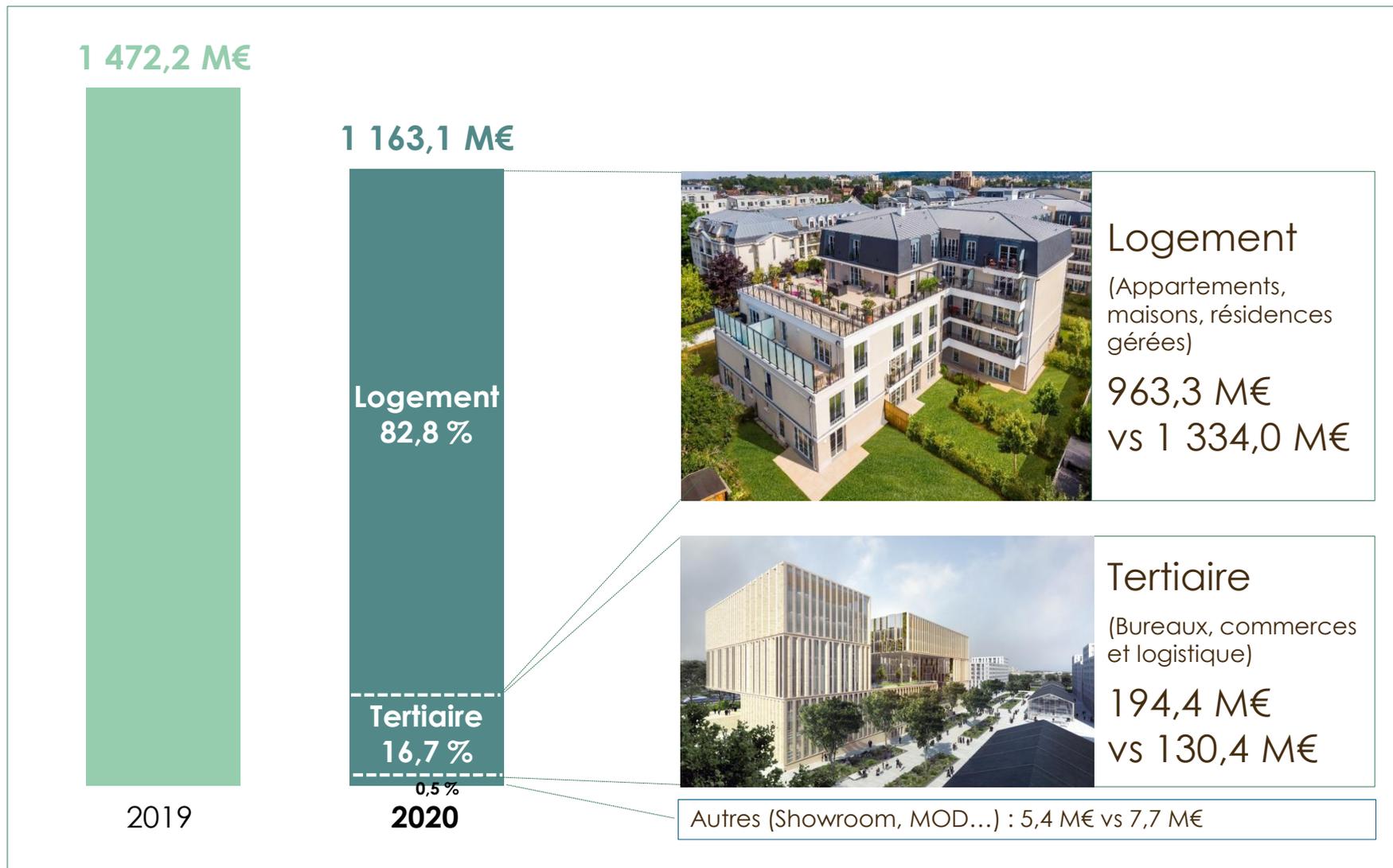
2022

2023

2024

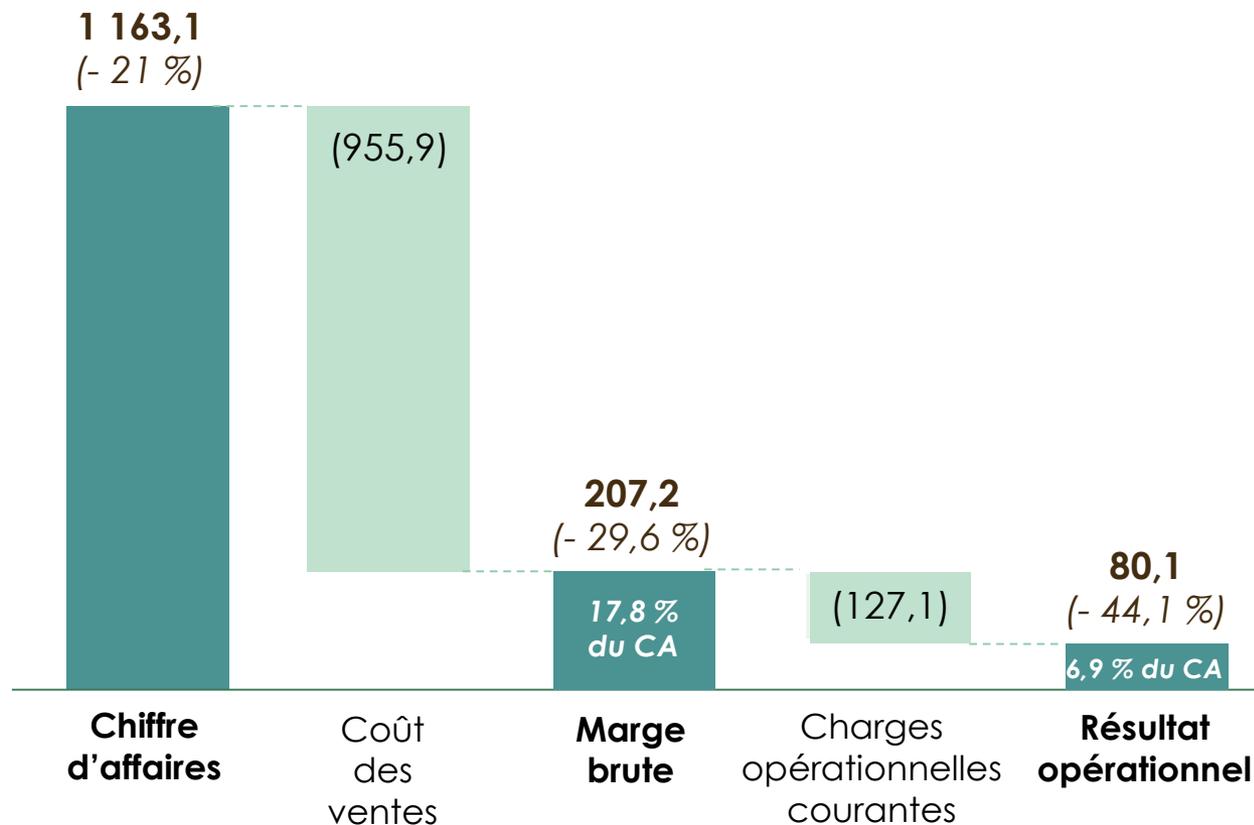
2025

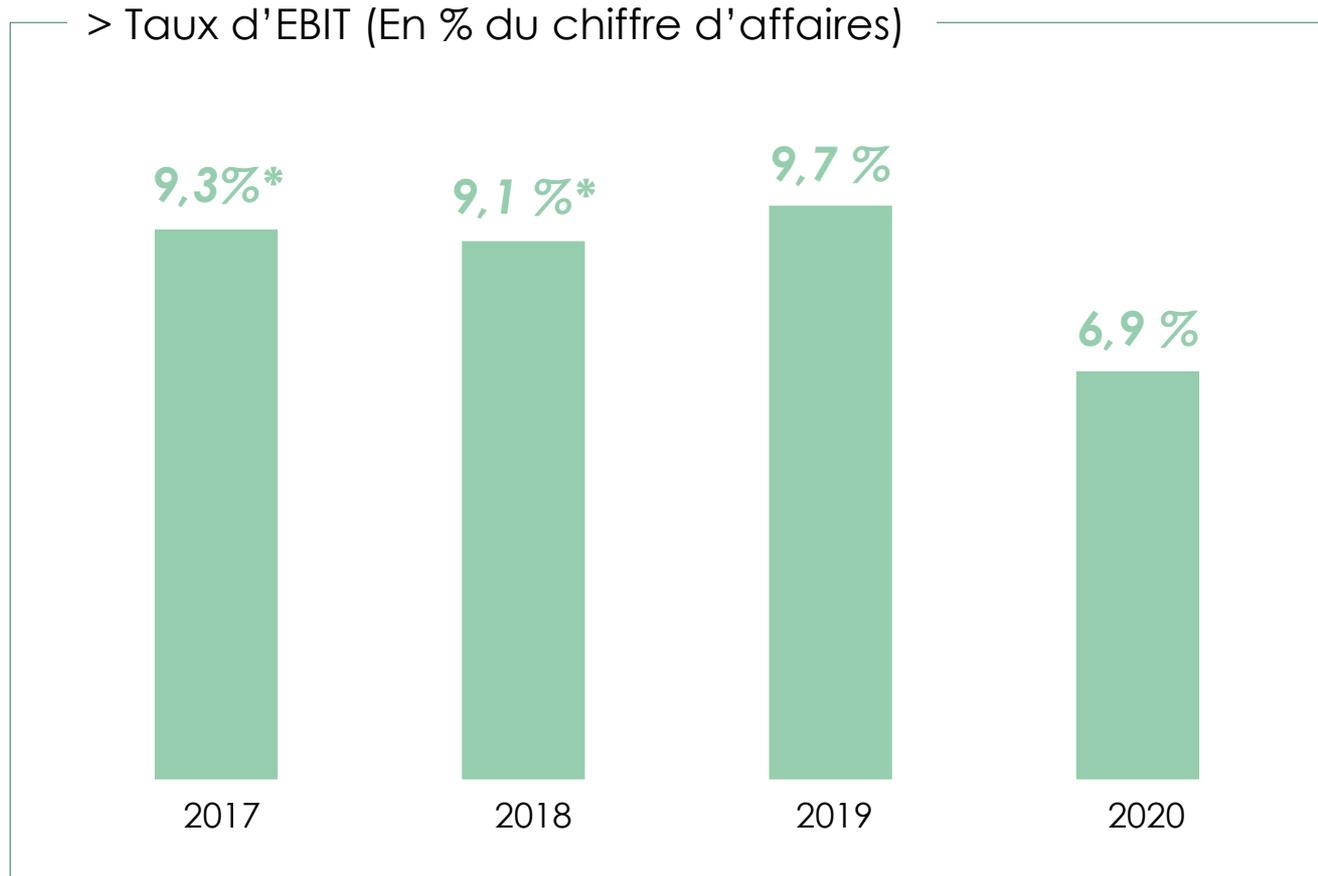
RÉSULTATS FINANCIERS



# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

> En millions d'euros

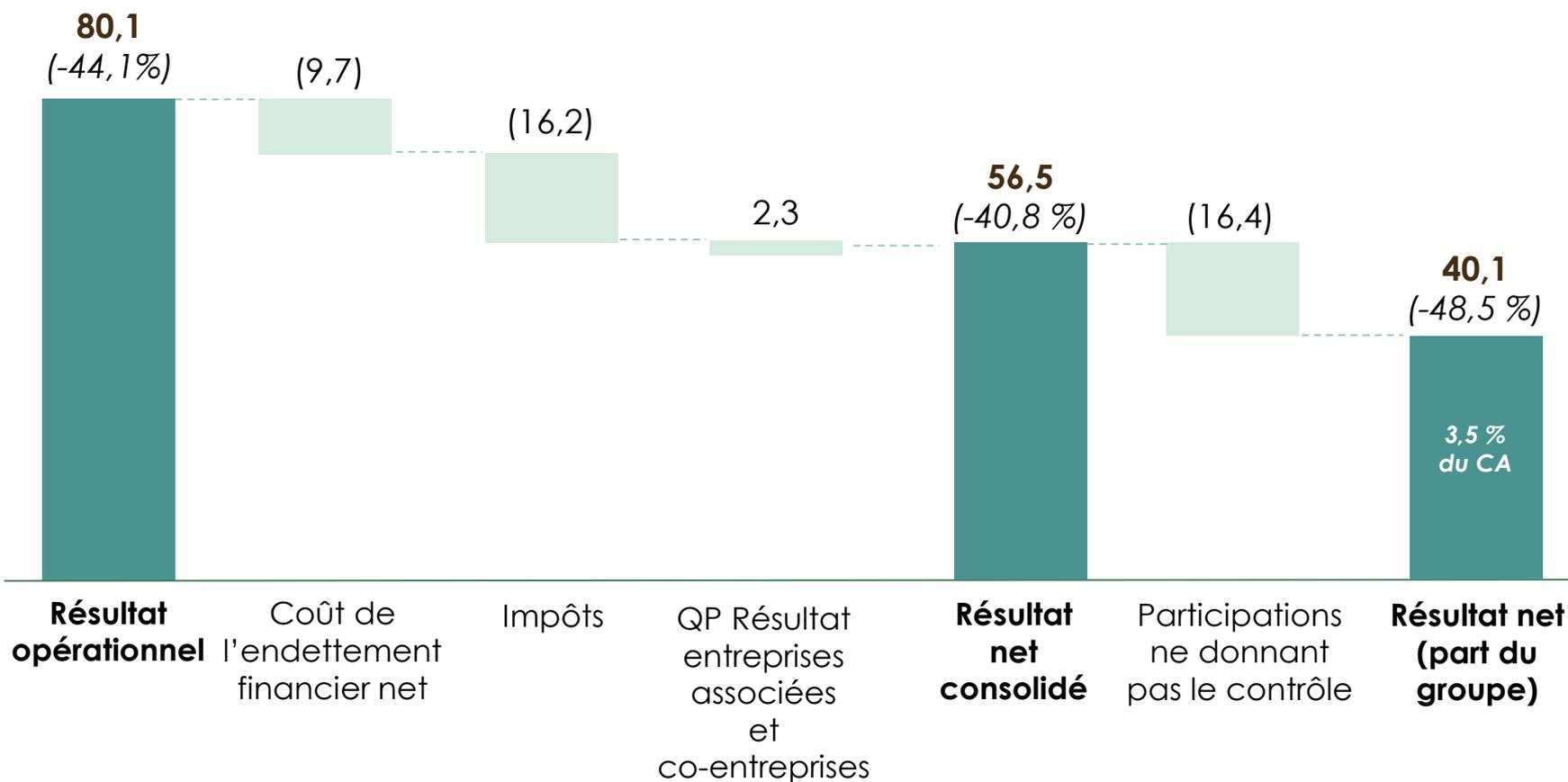




\* Résultat opérationnel courant, avec retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

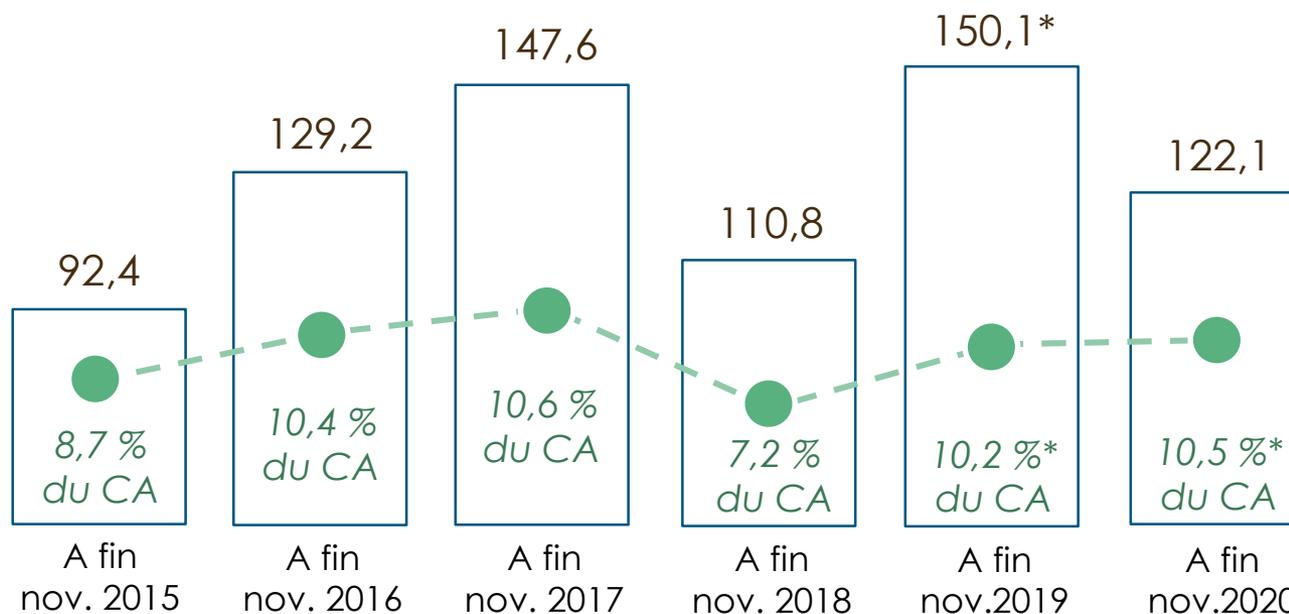
# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

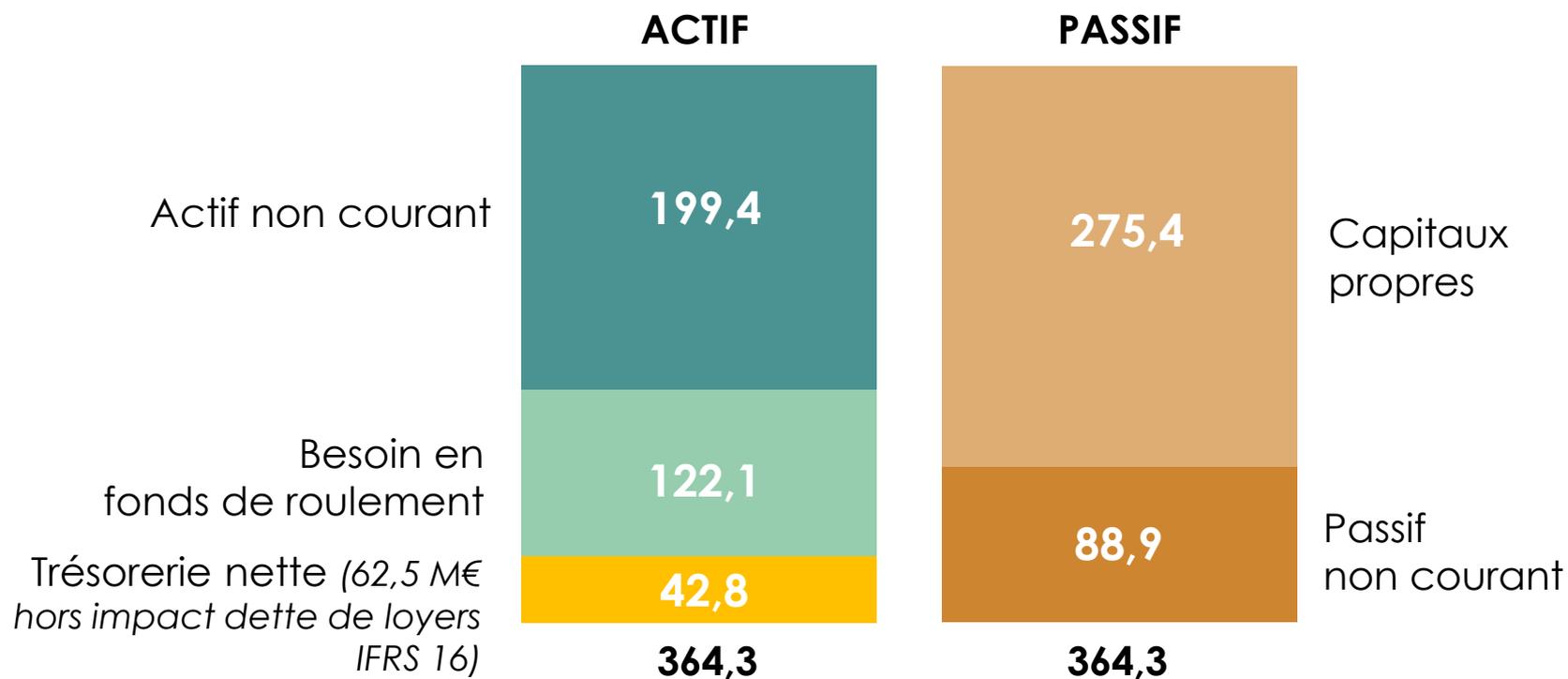
> En millions d'euros



\* 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.

# BILAN SIMPLIFIÉ À FIN 2020

> En millions d'euros

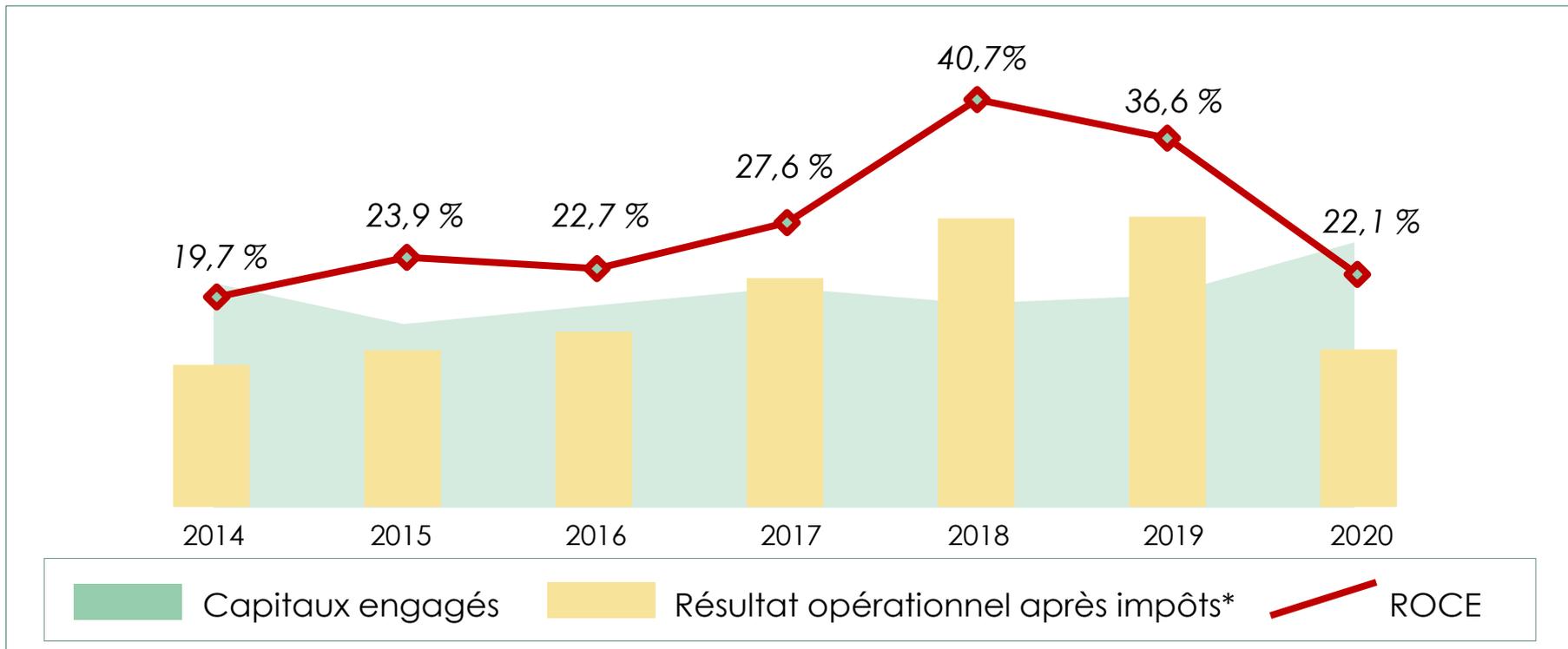


<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2020	30 nov. 2019**
<b>Capitaux propres</b>	<b>275,4</b>	<b>293,1</b>
<b>Dette financière *</b>	<b>172,4</b>	<b>152,1</b>
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	3,7	3,2
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	149,0	148,9
dont dette de loyers IFRS 16	19,7	-
Maturité dette financière	<b>4,2 ans</b>	4,6 ans
<b>* Dont (hors dette IFRS 16) :</b>		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(1,3)	(1,5)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	4,0	3,6
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>RCF</i>	-	-
<b>Trésorerie active</b>	<b>215,2</b>	<b>208,1</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>465,2</b>	<b>458,1</b>

\*\* 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.

# EVOLUTION DU ROCE CONSOLIDE

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

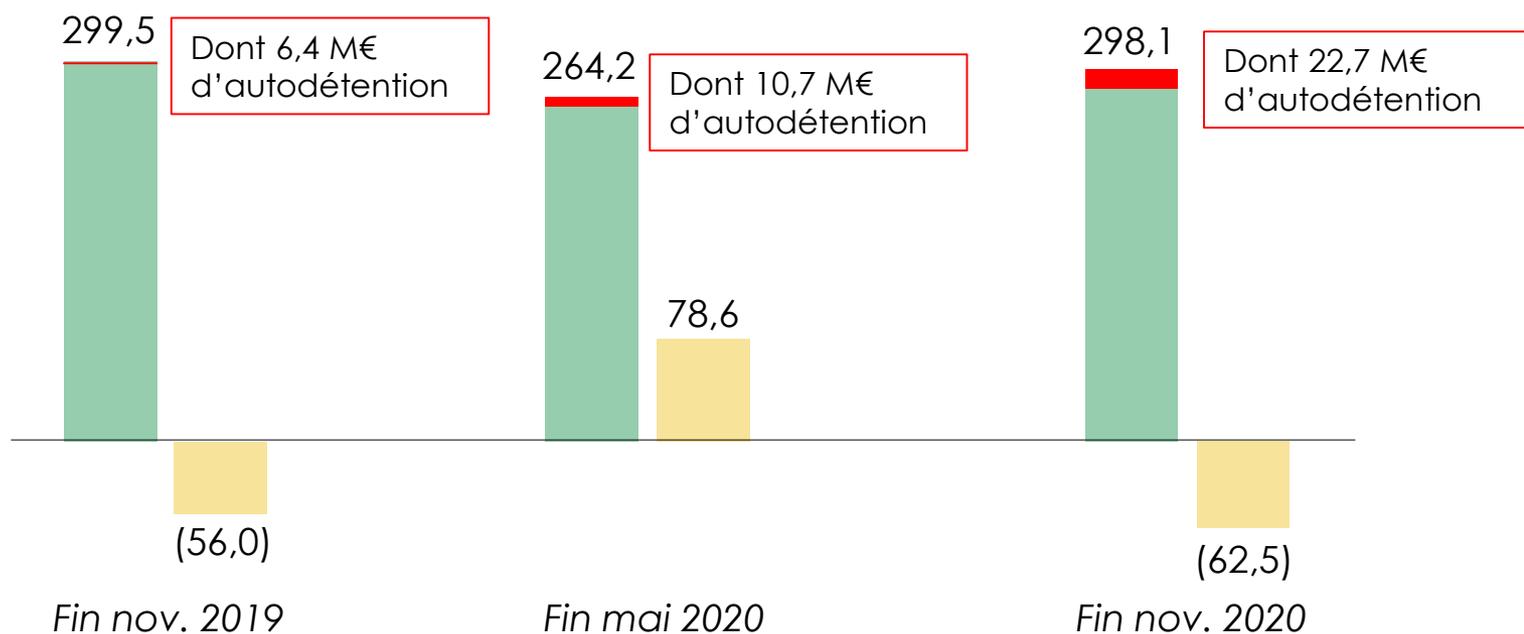


\* Résultat opérationnel après impôts = (Résultat opérationnel – Charges d'intérêt (IAS32) + Mises en équivalence et JV – intérêts non contrôlés)\*(1-taux d'impôt effectif)

# EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE

- > Solidité des fonds propres
- > Amélioration de l'endettement net malgré la crise sanitaire

> En millions d'euros

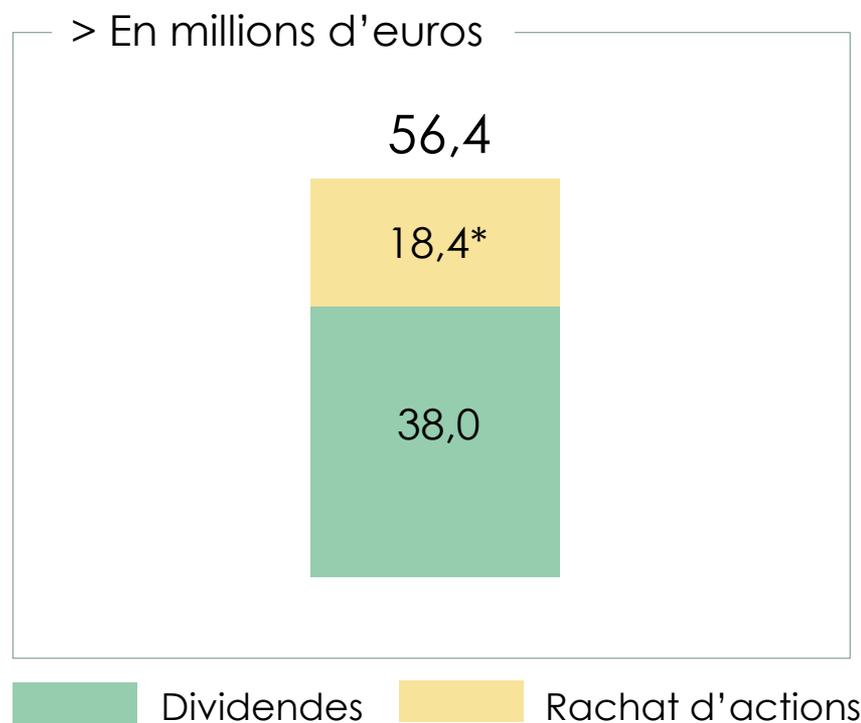


Fonds propres consolidés

Autodétention

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

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



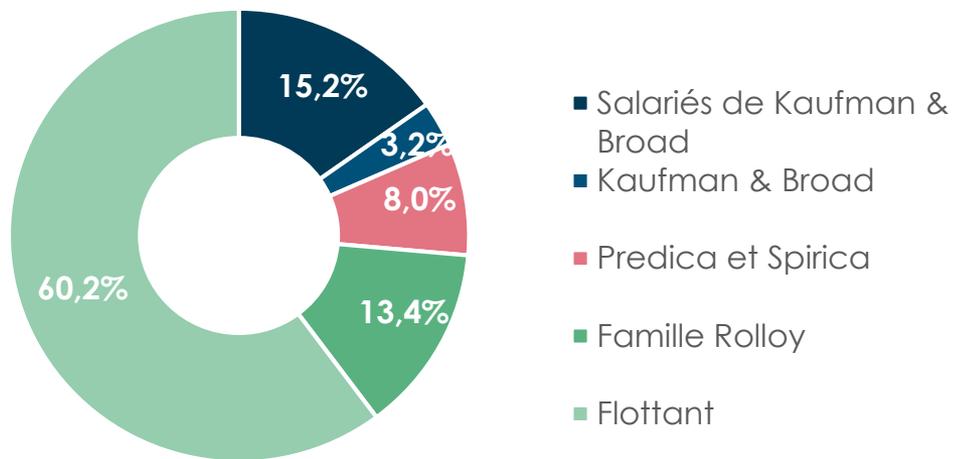
\* Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2020, le Conseil d'Administration du 27 janvier 2021 a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 375 000 titres auto-détenus, pour une valeur de 12,5 millions d'euros portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 22 088 023 à 21 713 023 actions.

PERSPECTIVES ET ACTIONNARIAT



- S'agissant des perspectives commerciales résidentielles de Kaufman & Broad pour l'exercice 2021, le maintien de la tendance à la baisse de l'attribution de permis de construire constatée depuis 2019 nous conduit à anticiper un niveau de réservations comparable à celui de 2020.
- Comme annoncé en juillet dernier, le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 devrait s'établir à environ 1,3 milliard d'euros. Dans l'hypothèse où les autorisations administratives du projet A7/A8 d'Austerlitz seraient purgées en 2021, le chiffre d'affaires pourrait être porté à 1,6 milliard d'euros. Dans le premier cas, le taux d'EBIT serait équivalent à celui de 2020 ; dans le second, il retrouvera un niveau comparable à celui des années antérieures.
- Les résultats de 2020, la solidité de la structure financière de Kaufman & Broad ainsi que le niveau historiquement élevé de son Backlog ont conduit le Conseil d'administration à proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se réunira le 6 mai prochain un dividende de 1,85 euro par action au titre de l'exercice 2020.
- L'ensemble de ces perspectives repose sur une stabilisation de la situation économique et sociale actuelle et une évolution de la crise sanitaire qui ne conduirait pas à de nouveaux arrêts de chantiers au cours de l'exercice.

Actionnariat au 30 novembre 2020



Kaufman & Broad SA	2016	2019	2020	Δ 2016 vs 2020
Volume / jour	49 000	77 313	99 734	+104%
dont Euronext	32%	34%	37%	=
dont autres plateformes	68%	66%	63%	=

- Kaufman & Broad SA intégré au SBF 120 depuis le 10 décembre 2020

## UDR 2020

**31 mars 2021** : publication du document d'enregistrement universel de l'exercice 2020

## T1 2021

**15 avril 2021** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2021

## S1 2021

**12 juillet 2021** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2021

## 9M 2021

**1<sup>er</sup> Octobre 2021** : publication des résultats des neuf premiers mois de 2021

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 1.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2019 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 31 mars 2020 sous le numéro D.20-0231, 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.