

**RÉSULTATS  
DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DE L'EXERCICE 2020  
ET PERSPECTIVES**

10 juillet 2020

# SOMMAIRE

1. Introduction
2. Logement
  1. Marché
  2. Performance opérationnelle
  3. Focus sur les résidences gérées
3. Aménagement urbain
4. Immobilier d'entreprise
5. Résultats financiers
6. Perspectives

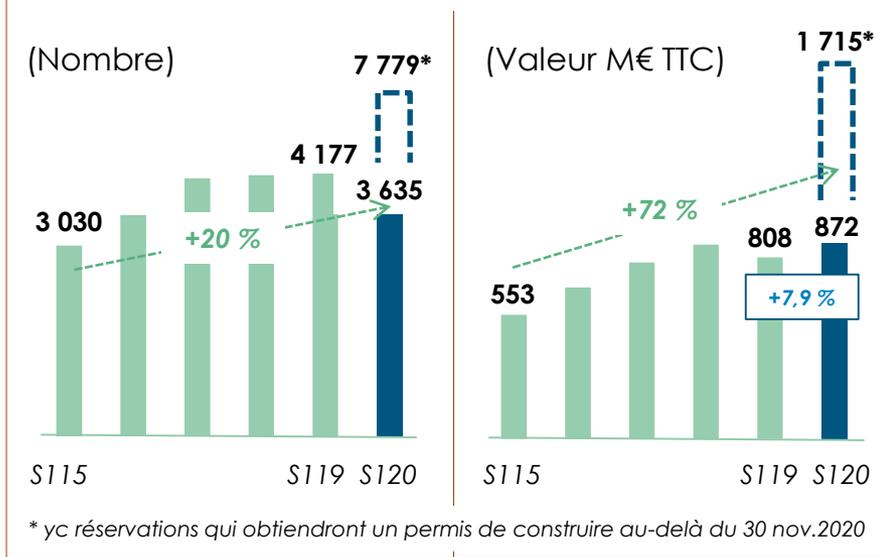


# 1. INTRODUCTION

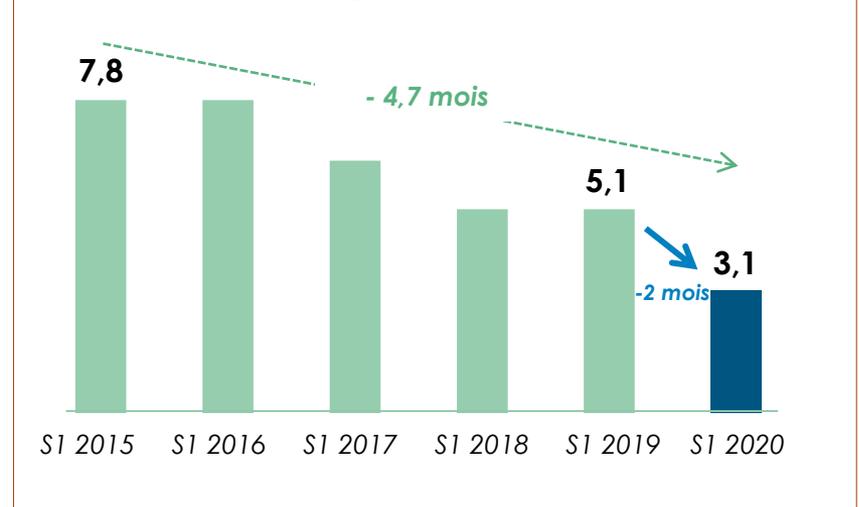


# MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

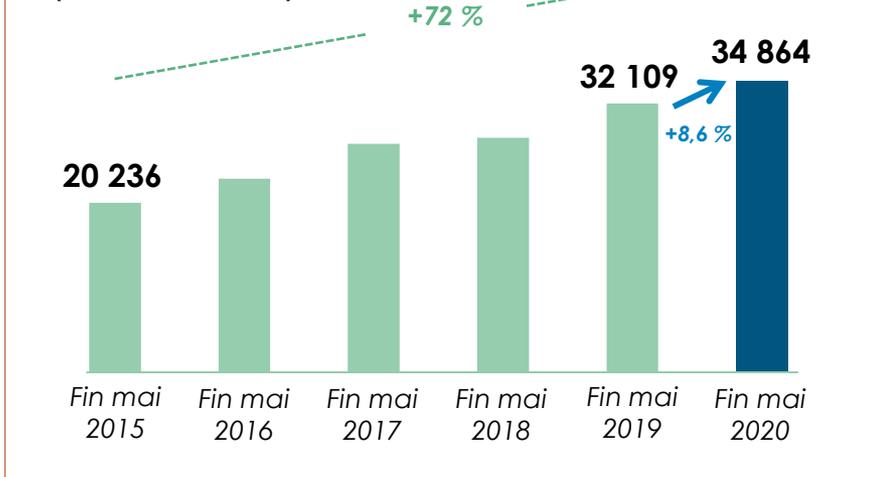
## > Réservations Logement



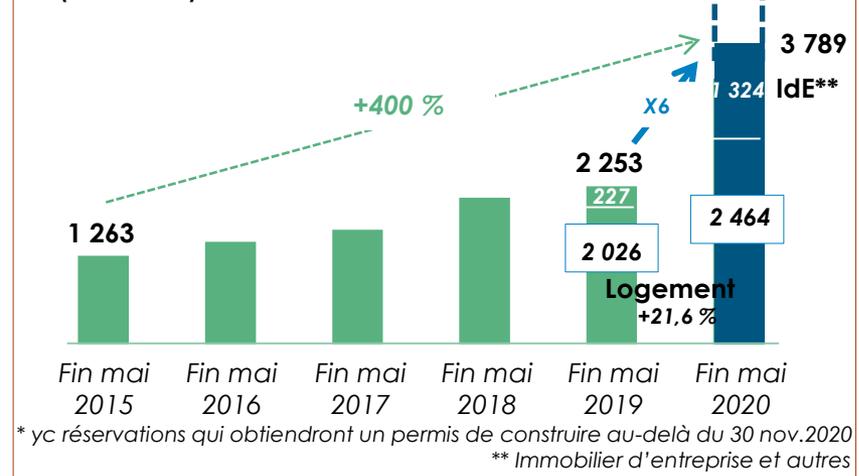
## > Délai d'écoulement Logement (Mois, sur 6 mois glissants)



## > Portefeuille foncier Logement (Nbre de lots)



## > Backlog Global (M€, HT)





2. LOGEMENT

2. 1. Le marché

## Conditions économiques générales

- ▶ PIB : -5,3% au T1 2020 (source INSEE)
- ▶ Investissement des ménages : -13,8 % au T1 2020 (source INSEE)
- ▶ Forte hausse du taux d'épargne des ménages
- ▶ Indicateur de confiance des ménages : - 10 points en mai 2020 vs mars, inférieur à la moyenne longue période (100)
- ▶ Taux d'intérêt toujours bas

## Offre

- ▶ Sur 12 mois (mars 2019 – fév 2020) (source FPI, 11 juin 2020)
  - ▶ Permis de construire : - 4,2%
  - ▶ Mises en chantier : -1,7 %
- ▶ T1 2020 vs T1 2019 (source FPI, 11 juin 2020)
  - ▶ Mises en vente : -50 %
  - ▶ Offre commerciale : -14,3 %
- ▶ Prix moyen : +2,3% dans un contexte de raréfaction de l'offre

## Demande

- ▶ Réservations : -24,2 % T1 2020 vs T1 2019 (source ECLN)

### Eléments de tension ou d'incertitude

- ▶ Chute des dépôts / instructions de demandes de permis de construire depuis 12 mois, accentuée par les effet du confinement
- ▶ Impact d'environ 6 points de PIB sur l'année de deux mois de confinement (INSEE)
- ▶ Situation économique précaire de nombreuses entreprises de construction
- ▶ Croissance sensible des refus de prêts
- ▶ Fiscalité pesante sur le Logement

### Eléments favorables

- ▶ Stabilité des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) en zones tendues
- ▶ Facteurs démographiques (croissance de la population, décohabitation, allongement de la durée de vie...)
- ▶ Intérêt marqué de la part des investisseurs institutionnels publics et privés pour le Logement
- ▶ Programme d'achat de 40 000 logements lancé par CDC Habitat en avril 2020

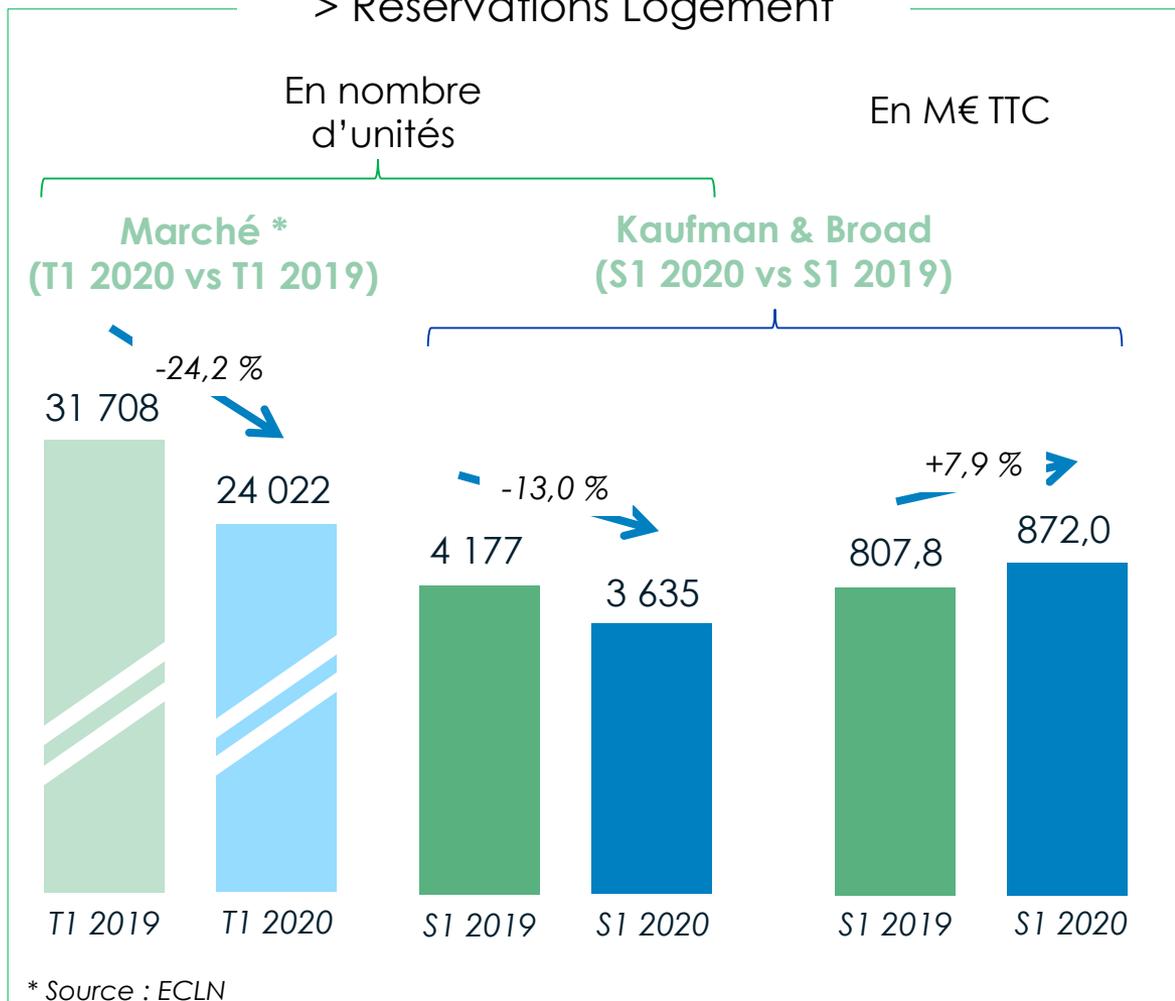
## 2. LOGEMENT

### 2. 2. Performance opérationnelle

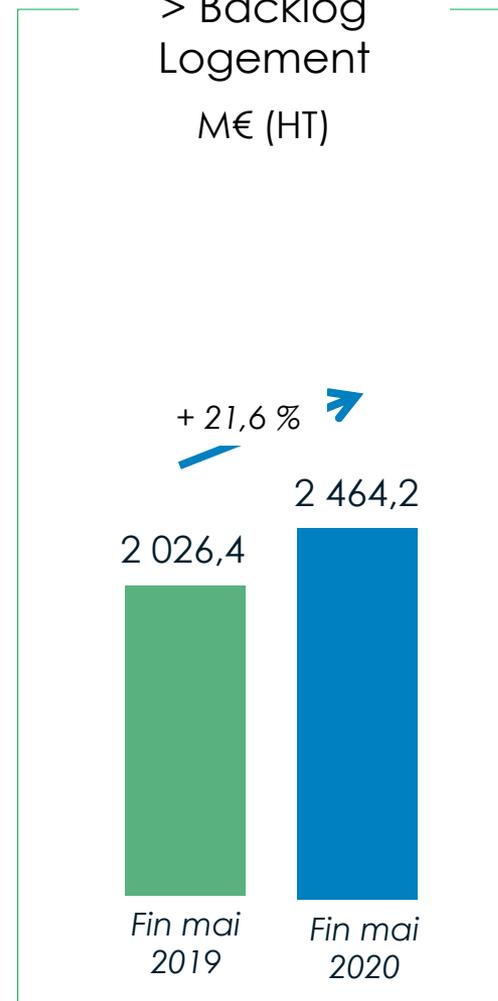


# ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS ET DU BACKLOG LOGEMENT

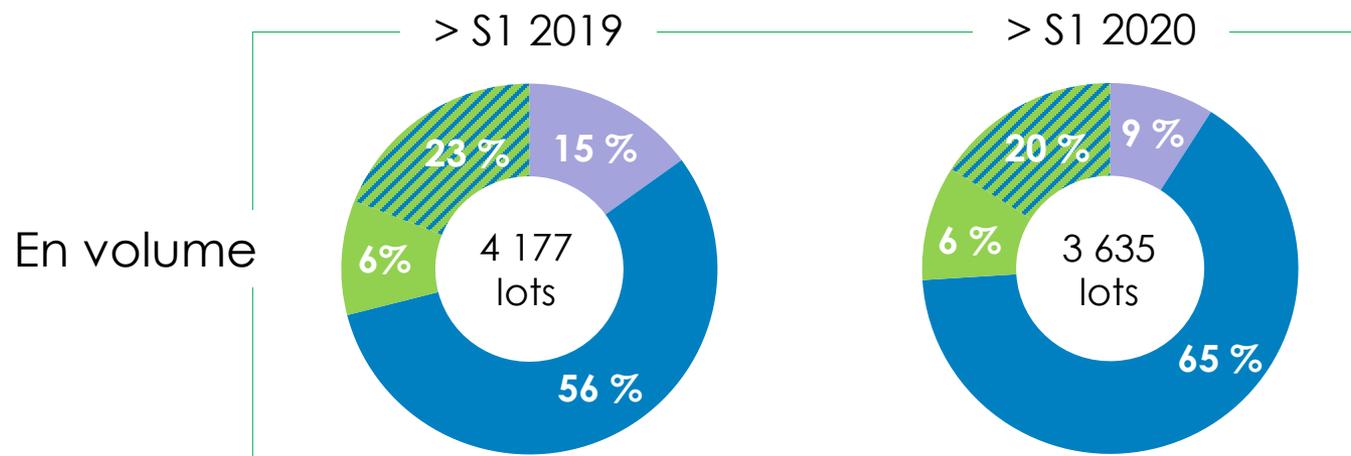
## > Réservations Logement



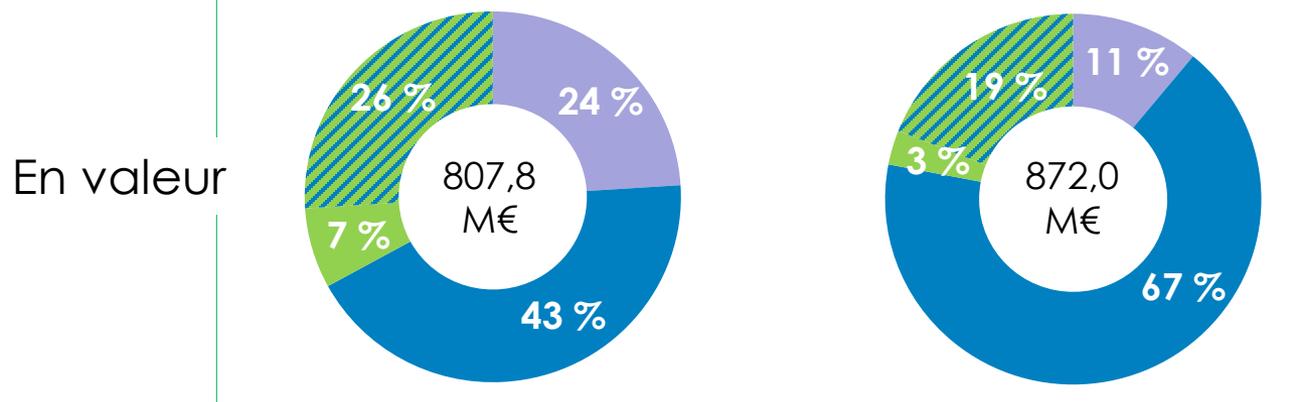
## > Backlog Logement



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



Rappel : 35 %  
de réservations  
en dispositif  
Pinel en 2015



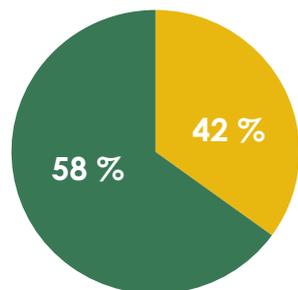
Rappel : 33 %  
de réservations  
en dispositif  
Pinel en 2015



Répartition  
en fin de période

S1 2019

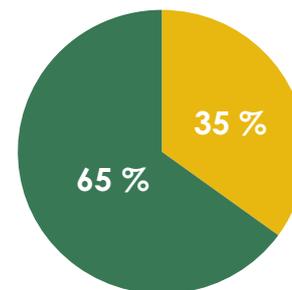
2 322 lots



+2,4 %

S1 2020

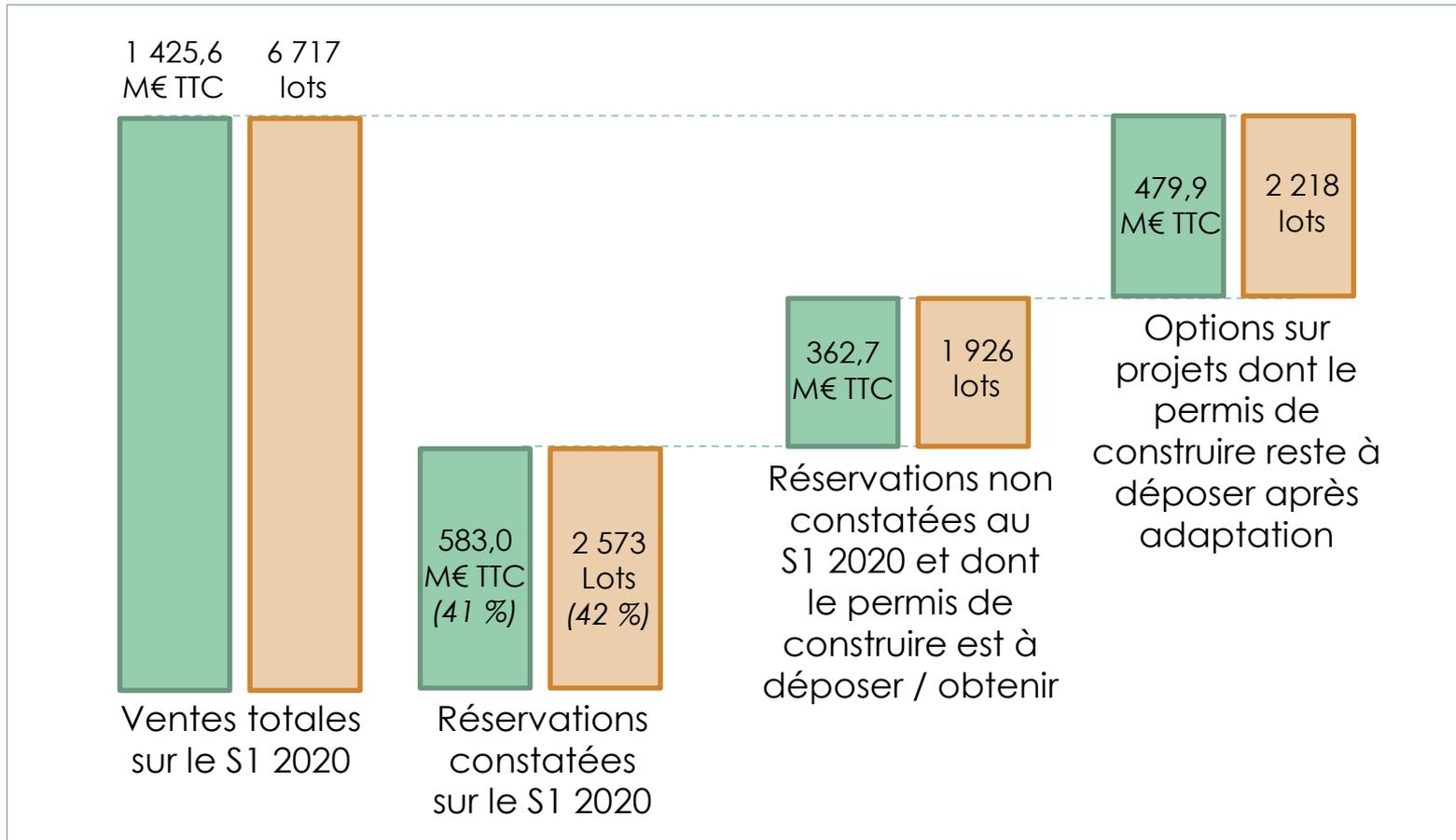
2 378 lots



 Institutionnels  Bailleurs sociaux

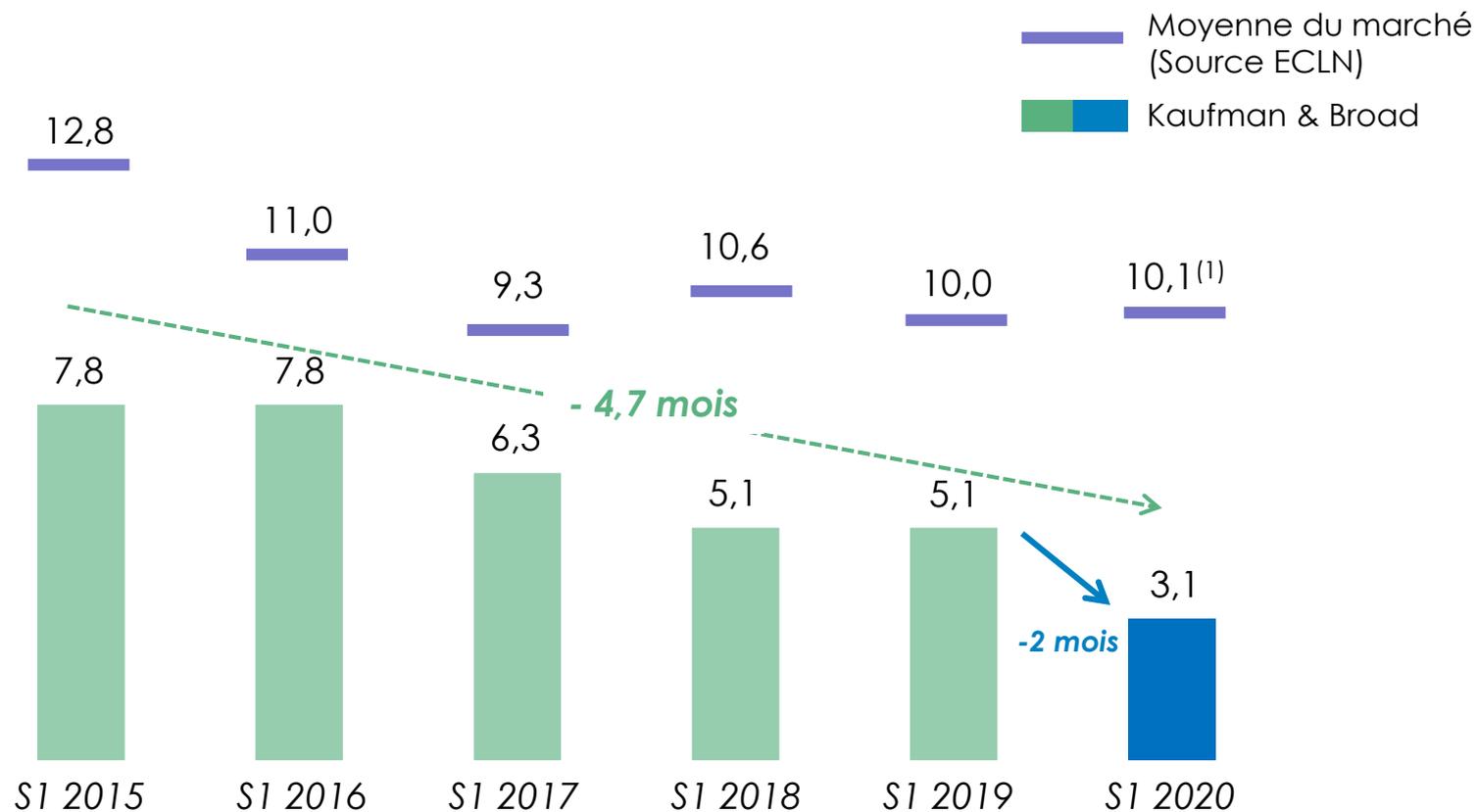
# VENTE DE BLOCS AUX INSTITUTIONNELS

> Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre, dont la période de crise sanitaire, 6 717 lots ont été vendus pour 1 425,6 M€ TTC auprès des Institutionnels dont près de 40% seulement a été constaté dans les réservations au 31 mai :



# MAINTIEN DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT À DE BAS NIVEAUX

> Délais d'écoulement\* – en mois

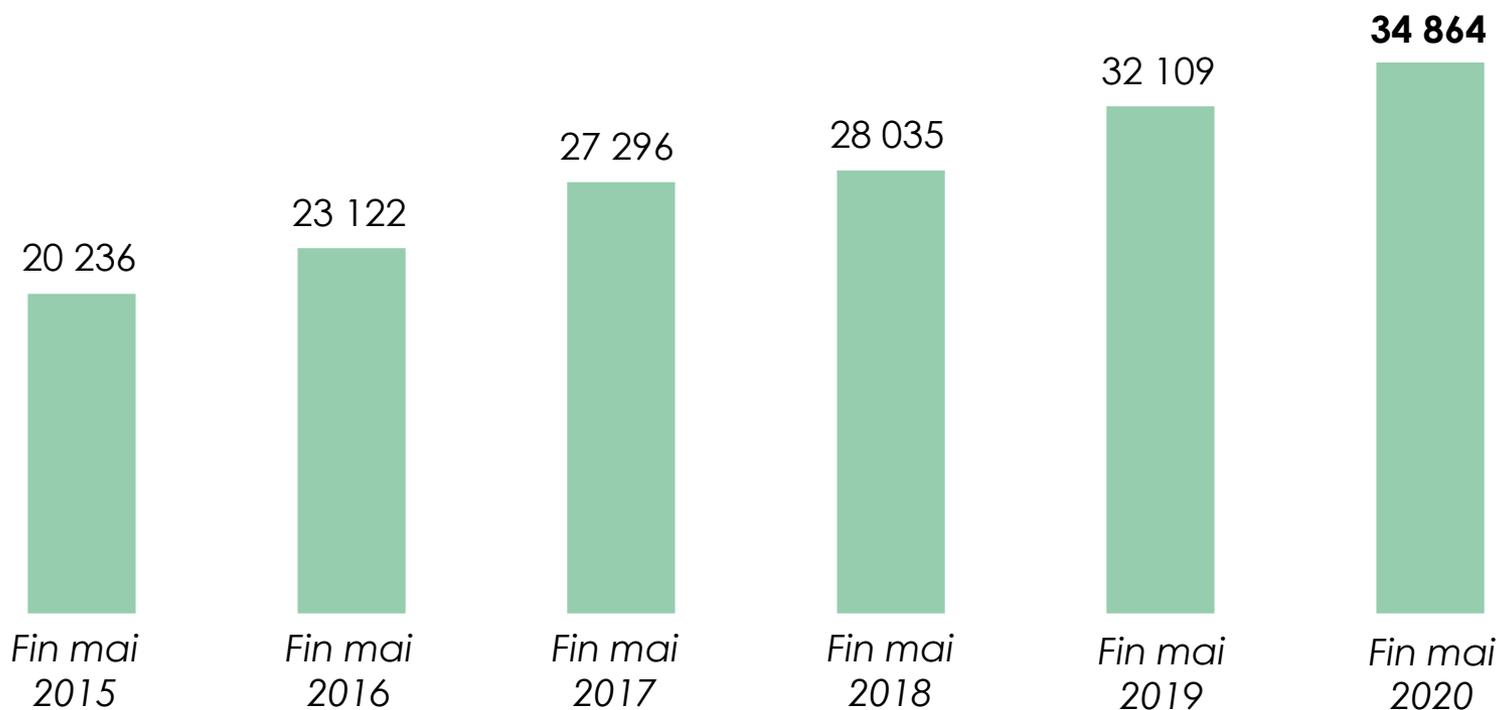


\* Sur 6 mois, offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période

(1) Données ECLN disponibles à fin mars 2020

> Portefeuille foncier - Nombre de lots

**+ 11,5 % p.a. 2015-2020**    **+ 8,6 % au S1 2020**

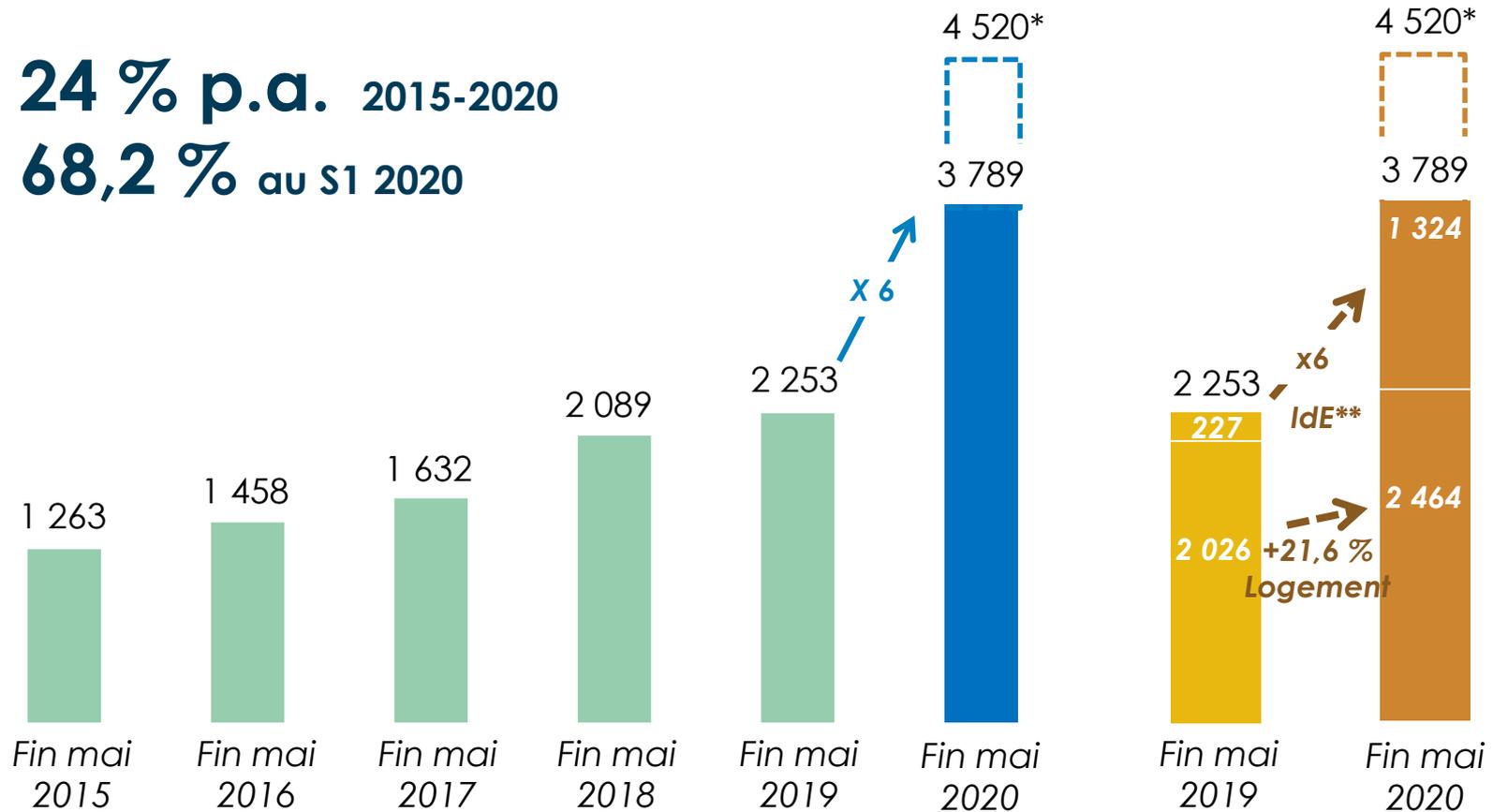


Réserve foncière de Kaufman & Broad  
à fin mai 2020 : **97%** en zones tendues

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

**+ 24 % p.a. 2015-2020**

**+ 68,2 % au S1 2020**



\* y compris les réservations qui obtiendront un permis de construire au-delà du 30 novembre 2020

\*Immobilier d'entreprise et autres

## 2. LOGEMENT

### 2. 3. Les résidences gérées

# RÉSIDENCES GÉRÉES : 40 PROGRAMMES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

**13**

**résidences de tourisme**

**14**

**résidences pour séniors  
(Dont 10 avec Cosy Diem, société  
affiliée à Kaufman & Broad)**

**13**

**résidences étudiants**

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

1. Création de portefeuille de résidences étudiantes
2. Créer de la visibilité sur les revenus d'exploitation
3. Optimiser les coûts d'exploitation



**Objectifs : Proposer des portefeuilles de résidences étudiantes avec des revenus stabilisés à une nouvelle classe d'investisseurs**

## ■ **Projet :**

- 152 logements étudiants dont :  
148 chambres de surfaces différentes :  
Studio Small- 16m<sup>2</sup>, Studio – 18m<sup>2</sup>,  
T1- 20m<sup>2</sup>, T1 medium- 22m<sup>2</sup>, T1bis -30m<sup>2</sup>,  
T2- 32m<sup>2</sup>, et 4 Coloc de 51 m<sup>2</sup>

### ▪ **Concept :**

- Signature architecturale : une résidence qui ne ressemble pas à une résidence pour étudiants
- Concept de décoration et aménagement avec des matériaux up-cyclés
- Des usages Innovants en phase avec la transition digitale et l'économie circulaire

### ▪ **Surface des logements :**

Typologie	SHAB moyenne	%
T1	19,36m <sup>2</sup>	82%
T1bis	30,20m <sup>2</sup>	9%
T2	30,70m <sup>2</sup>	9%
<b>TOTAL</b>	<b>21,38m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



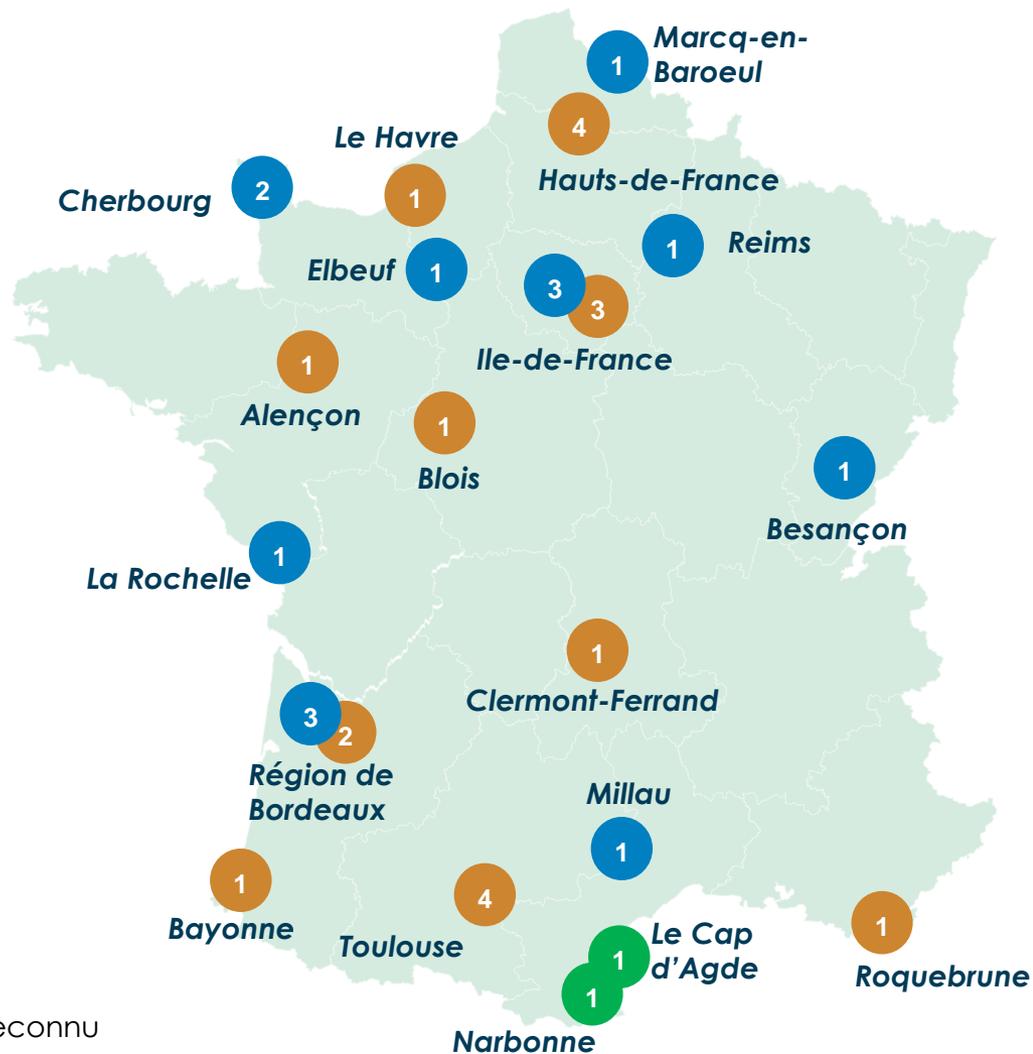
## ■ **Avancement**

- Financement : fonds propres
- Début des travaux de terrassement le 1<sup>er</sup> juillet 2020
- Livraison le 30 juin 2022

# RÉSIDENCES GÉRÉES SENIORS

- 2 Projets en construction
- 14 Projets en développement
- 19 Projets à l'étude

Total : 35 projets  
dont 29 projets avec COSY DIEM\*



\*JV en partenariat avec SERENIS exploitant reconnu

### 3. L'AMÉNAGEMENT URBAIN



# UN RELAIS DE CROISSANCE À LONG TERME

**Objectif :** Développer, sur des périodes de 5 à 10 ans, des projets multi-produits de grande envergure sur des emprises foncières à transformer.

- Cette démarche s'inscrit dans une **volonté du gouvernement et des collectivités locales** de **réhabiliter** les friches industrielles et de **préserver** les terres agricoles. **2 400 friches seraient en attente de reconversion.**

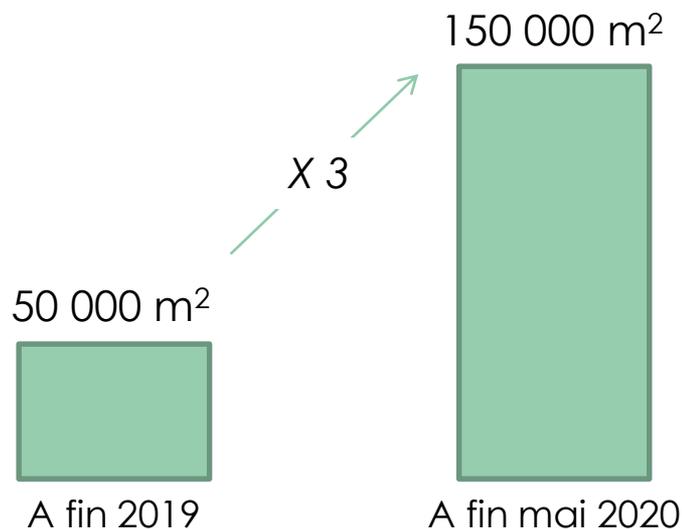
**Potentiel :** 1 000 lots récurrents

- A l'horizon de 2025 et au regard des projets identifiés, le potentiel de réservation de logements apportés par l'activité d'aménagement urbain pourrait atteindre 1 000 lots par an en plus de l'activité traditionnelle.

## Avantages

- Source complémentaire de captation du foncier dans une phase moins concurrentielle
- Co-conception pour mieux répondre aux attentes des collectivités et être plus efficaces
- Projets sur un temps long pour lisser les cycles électoraux
- Marché des villes de taille moyenne correspondant aux enjeux actuels

- > En Ile-de-France, Kaufman & Broad a 2 projets représentant un développement de 150 000 m<sup>2</sup> de friches industrielles en maisons, logements collectifs, commerces, services...

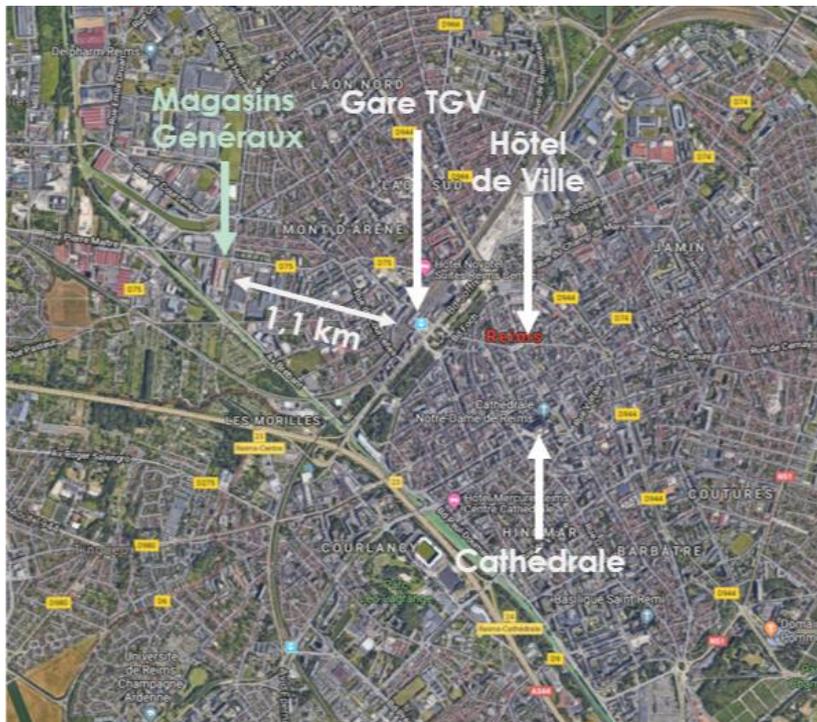


# REIMS – PORT COLBERT – ENTRE 83 400 M<sup>2</sup> ET 85 400 M<sup>2</sup>

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Reims – phase 1

Reims – phase 2



Bureaux, logements, résidence gérée, commerces, éducation...

# REIMS – PORT COLBERT – ENTRE 83 400 M<sup>2</sup> ET 85 400 M<sup>2</sup>

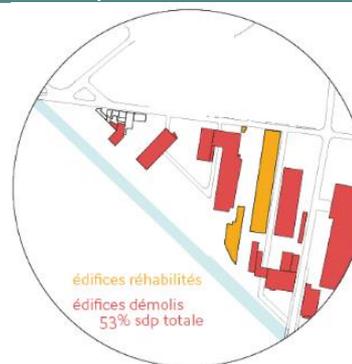
2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Reims – phase 1

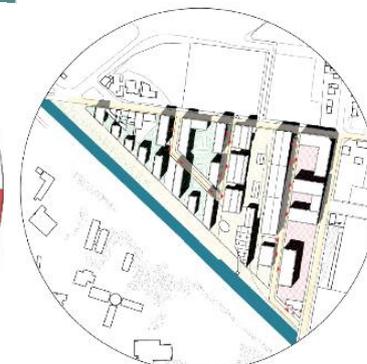
Reims – phase 2

## SECTEUR DES MAGASINS GENERAUX

Principes d'aménagement – Martin Duplantier Architectes

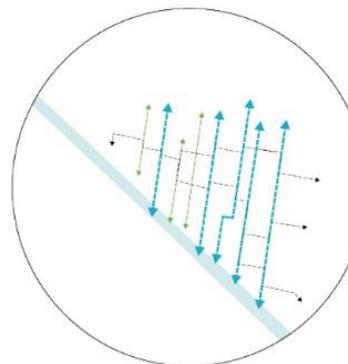


édifices réhabilités  
édifices démolis  
53% sdp totale

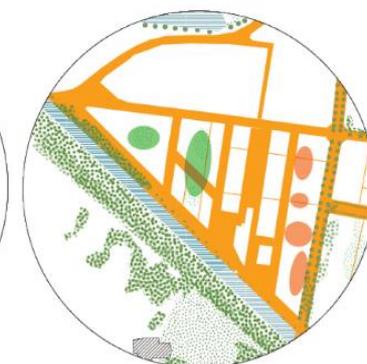


MORPHOLOGIE URBAINE

RÉUTILISATION DES ÉDIFICES MARQUANTS ET  
EN BON ÉTAT, DÉMOLITION DES AUTRES, MAIS  
CONSERVATION DES TRACES URBAINS



CONTINUITÉS VERS LE CANAL  
ET CHEMINEMENTS PLUS SINUEUX ENTRE ÎLOTS



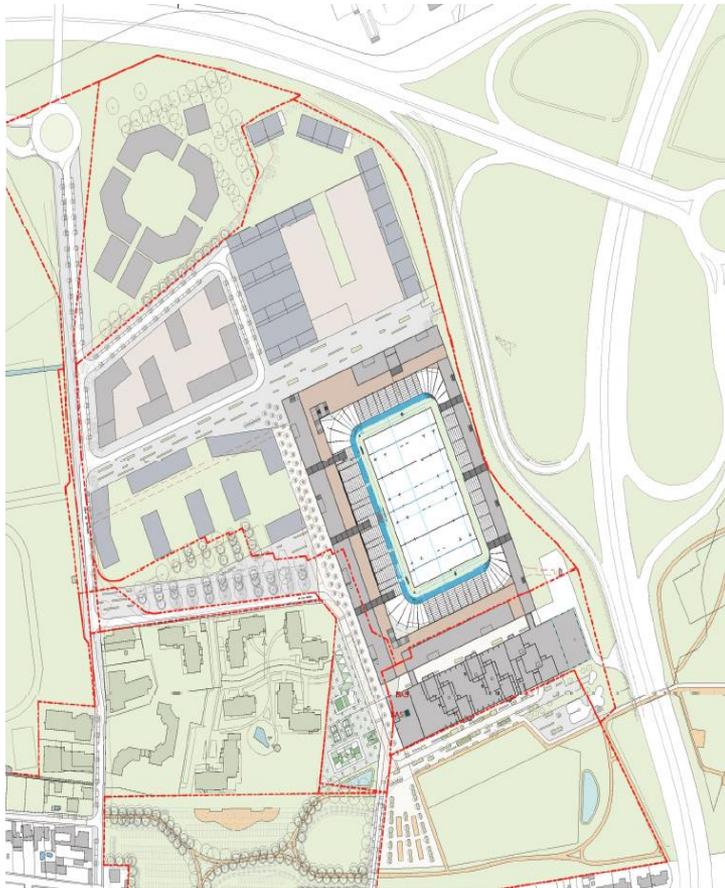
NOUVELLE TRAME PUBLIQUE ET CŒURS D'ÎLOTS AUX  
IDENTITÉS SPÉCIFIQUES

# TOULOUSE – QUARTIER DU STADE TOULOUSAIN – 100 000 M<sup>2</sup>

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031

Toulouse – phase 1

Toulouse – phase 2



## Aménagements

- Rénovation du stade et de ses espaces réceptifs
- Arena
- Centre de formation multisport
- Internat du centre de formation
- Centre médical
- Musée du rugby



# TOULOUSE – QUARTIER DU STADE TOULOUSAIN – 100 000 M<sup>2</sup>

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031

Toulouse – phase 1

Toulouse – phase 2



## Logements/ Résidences gérées

- Résidences gérées
- Résidence sénior Cosydiem
- Logements
- Hôtels

## Immobilier d'entreprise

- Commerces de pied d'immeuble
- Bureaux

4. IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**30 €M**  
de chiffres d'affaires

soit 7,8 % du chiffre  
d'affaires total  
(12,8% au S1 2019)

**1 079,9 €M**  
TTC de réservations

Soit x 9,1 v s S1 2019

**223 216 m<sup>2</sup>**  
en cours de développement

Logistique  
74 500 m<sup>2</sup>

Bureaux  
148 716 m<sup>2</sup>

**108 627 m<sup>2</sup>**  
en cours de construction

Logistique  
36 000 m<sup>2</sup>

Bureaux  
72 627 m<sup>2</sup>

## ■ **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...)

## ■ **Avancement**

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



## ■ **Projet**

- Tour de 18 étages, hauteur 60 mètres dans le Quartier d'affaires Armagnac ZAC Saint Jean Belcier
- 20 000 m<sup>2</sup> répartis sur 3 immeubles
- Bureaux : 5 700 m<sup>2</sup>
- 198 logements : 14 000 m<sup>2</sup>
- Commerces : 300 m<sup>2</sup>
- 204 parkings
  
- 55,7 % de bois dans l'ensemble du projet
- 80,6 % de bois dans la tour
- Structure en poteaux-poutres bois
- Label BREEAM Very Good
- Label Logements NF HQE 9 étoiles

## ■ **Avancement**

- Commercialisation en cours, permis de construire obtenu



## ■ **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, Ospoz, Wired Score

## ■ **Avancement**

- Permis de construire en cours d'instruction



## ■ **Projet**

- 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de commercialisation\*
- 20 000 m<sup>2</sup> de commerces réservés dans le cadre d'un CPI\*
- 11 500 m<sup>2</sup> de logements et résidence étudiants\*
- Hôtel \*\*\*\* 210 chambres réservé en CPI

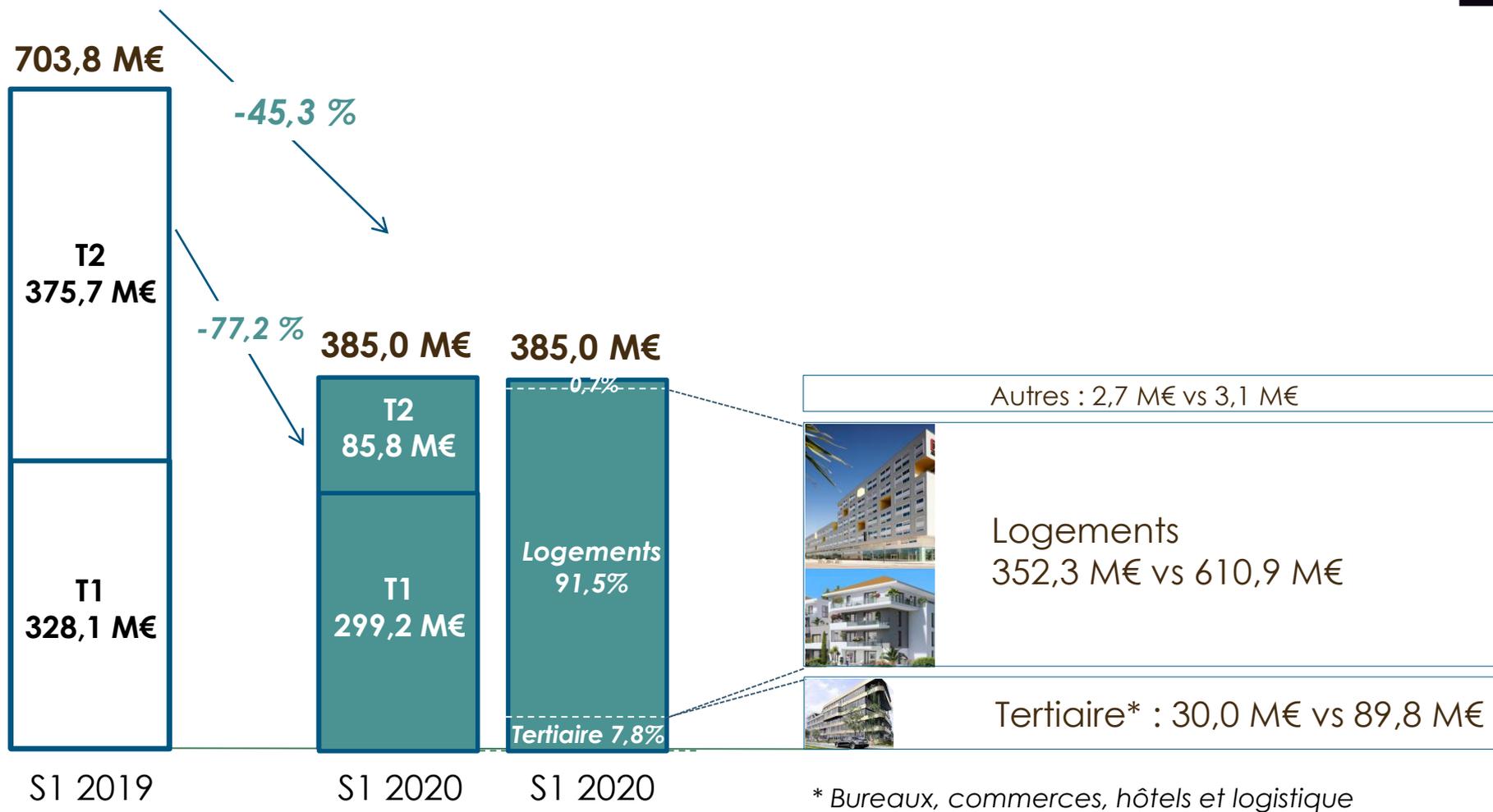


## ■ **Avancement**

- PC en cours d'instruction, perspectives d'obtention fin 2020 / début 2021
- Autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) obtenue en septembre 2019
- Enquête publique du 29/06/20 au 31/07/20

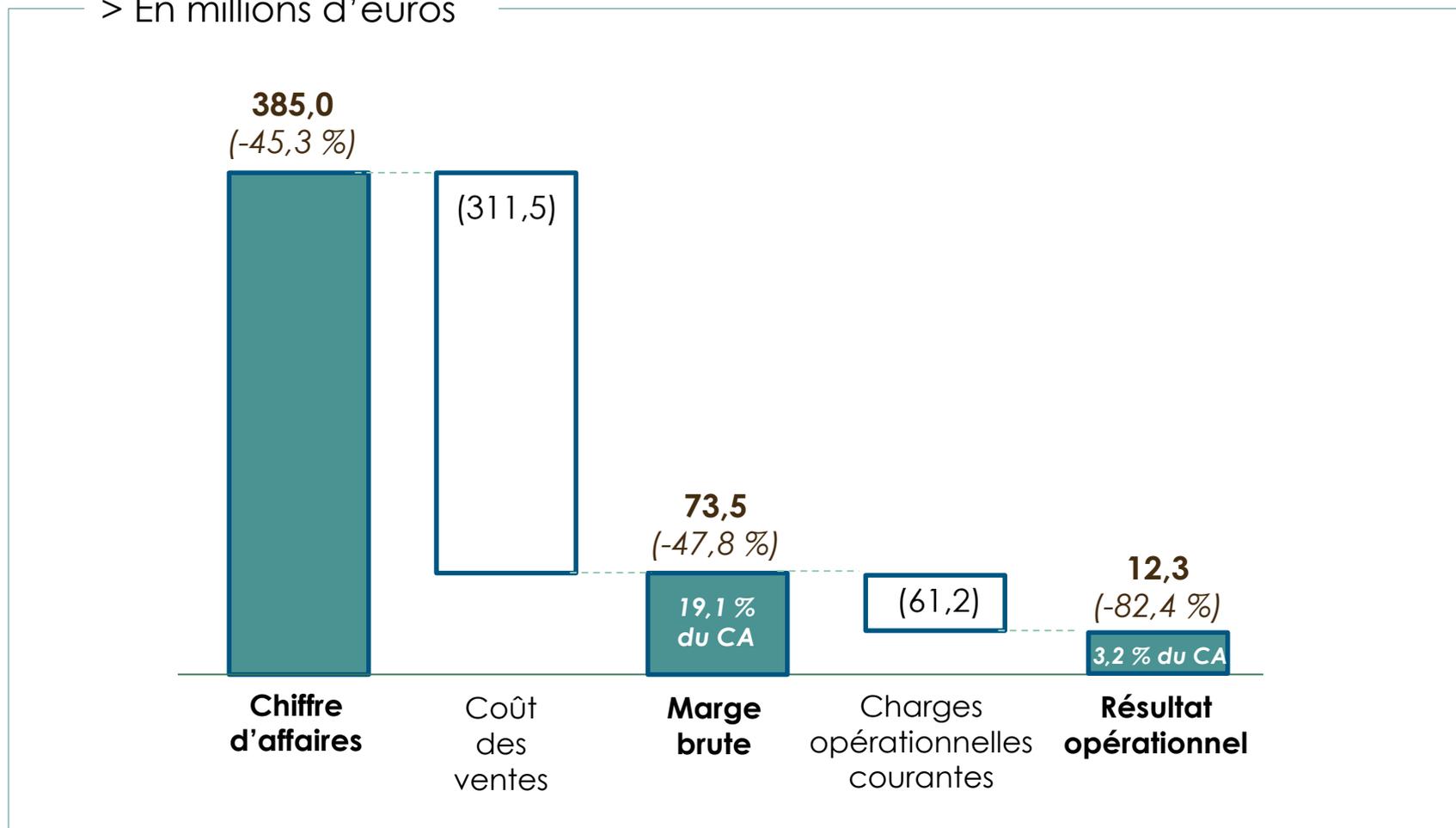


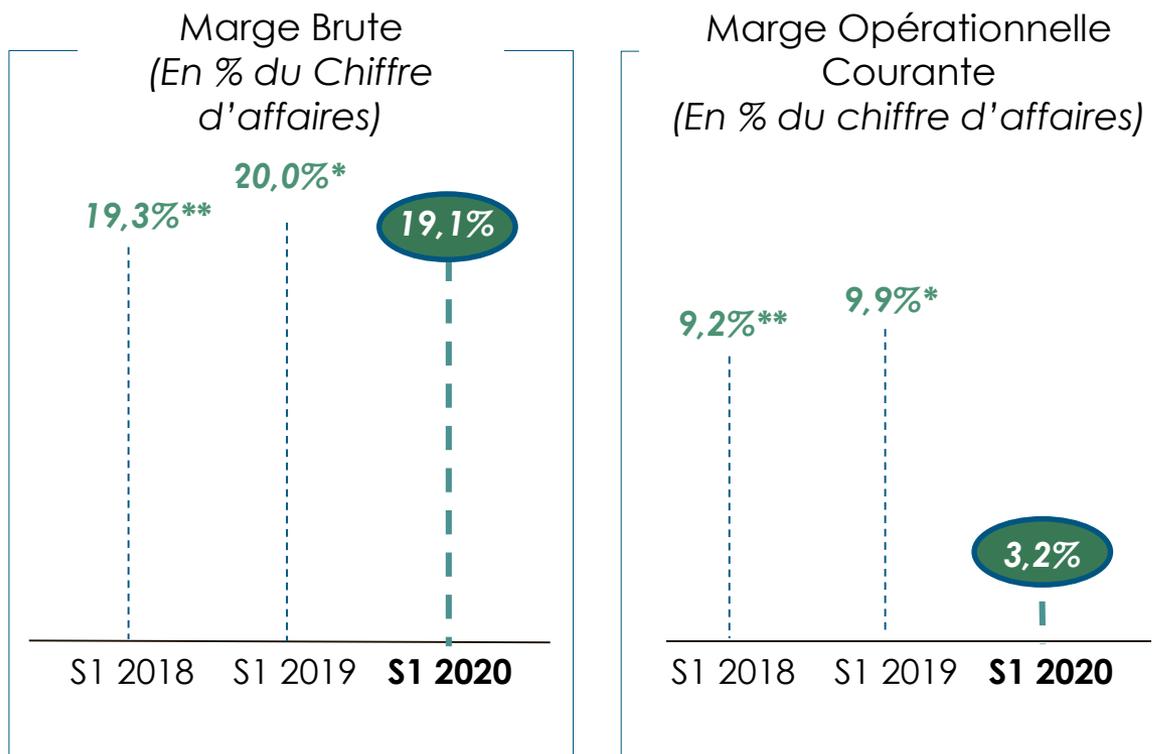
## 5. RÉSULTATS FINANCIERS



# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

> En millions d'euros



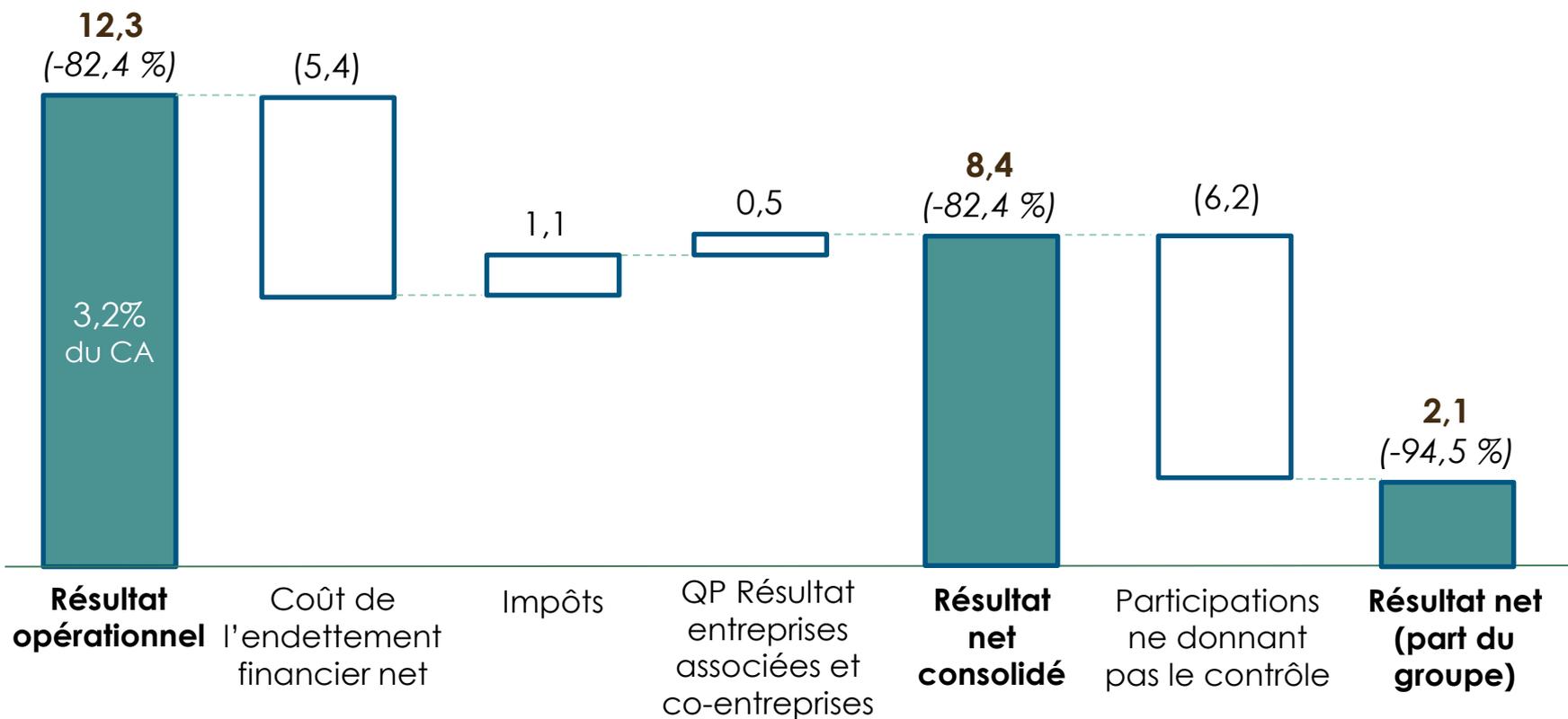


\* Retraitement par suite de l'arrêt de la capitalisation des frais financiers suite au changement d'interprétation de la norme IAS23 et à un reclassement de la charge de CVAE du poste charges opérationnelles au poste impôt sur les résultats.

\*\* données historiques non retraitées.

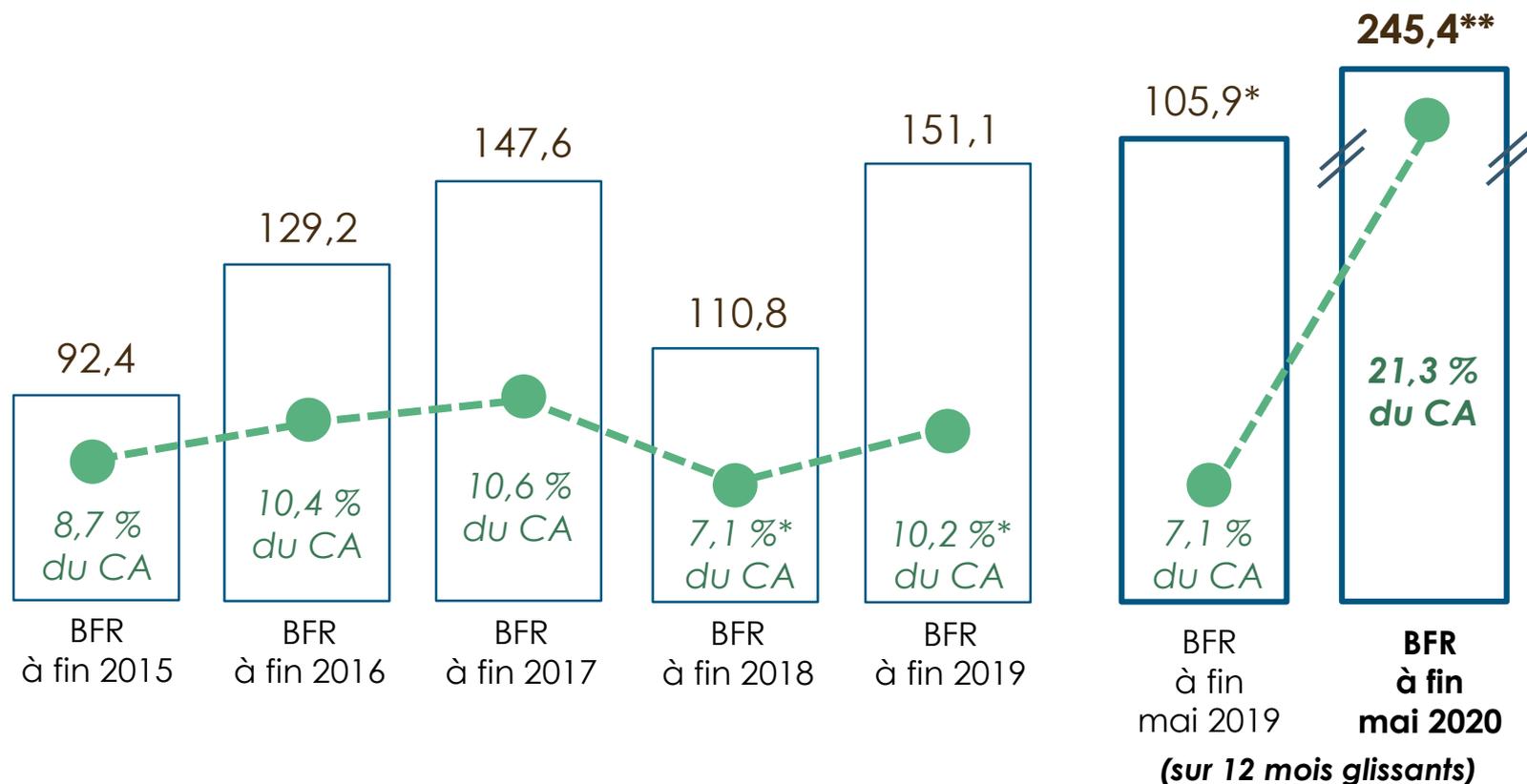
# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

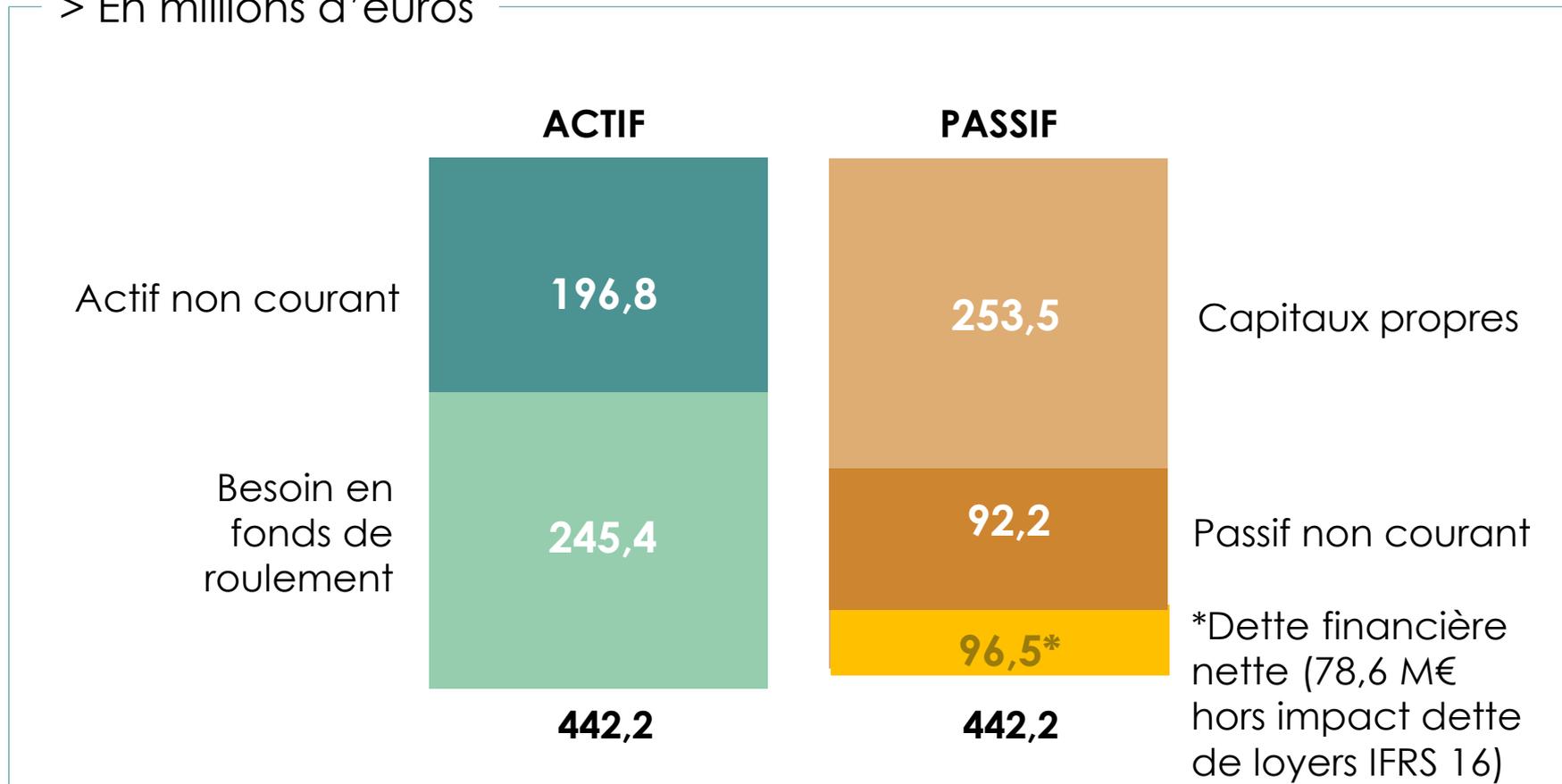
> En millions d'euros



\* Prend en compte le montant du dividende 2018 payé le 14 juin 2019 et voté par l'Assemblée générale du 2 mai 2019. Hors ce montant, le BFR s'établit à 105,9 millions d'euros, soit 7,1 % du chiffre d'affaires.

\*\* Prend en compte le montant du dividende 2019 payé le 10 juin 2020 et voté par l'Assemblée générale du 5 mai 2020. Hors ce montant, le BFR s'établit à 282,4 millions d'euros, soit 24,5 % du chiffre d'affaires.

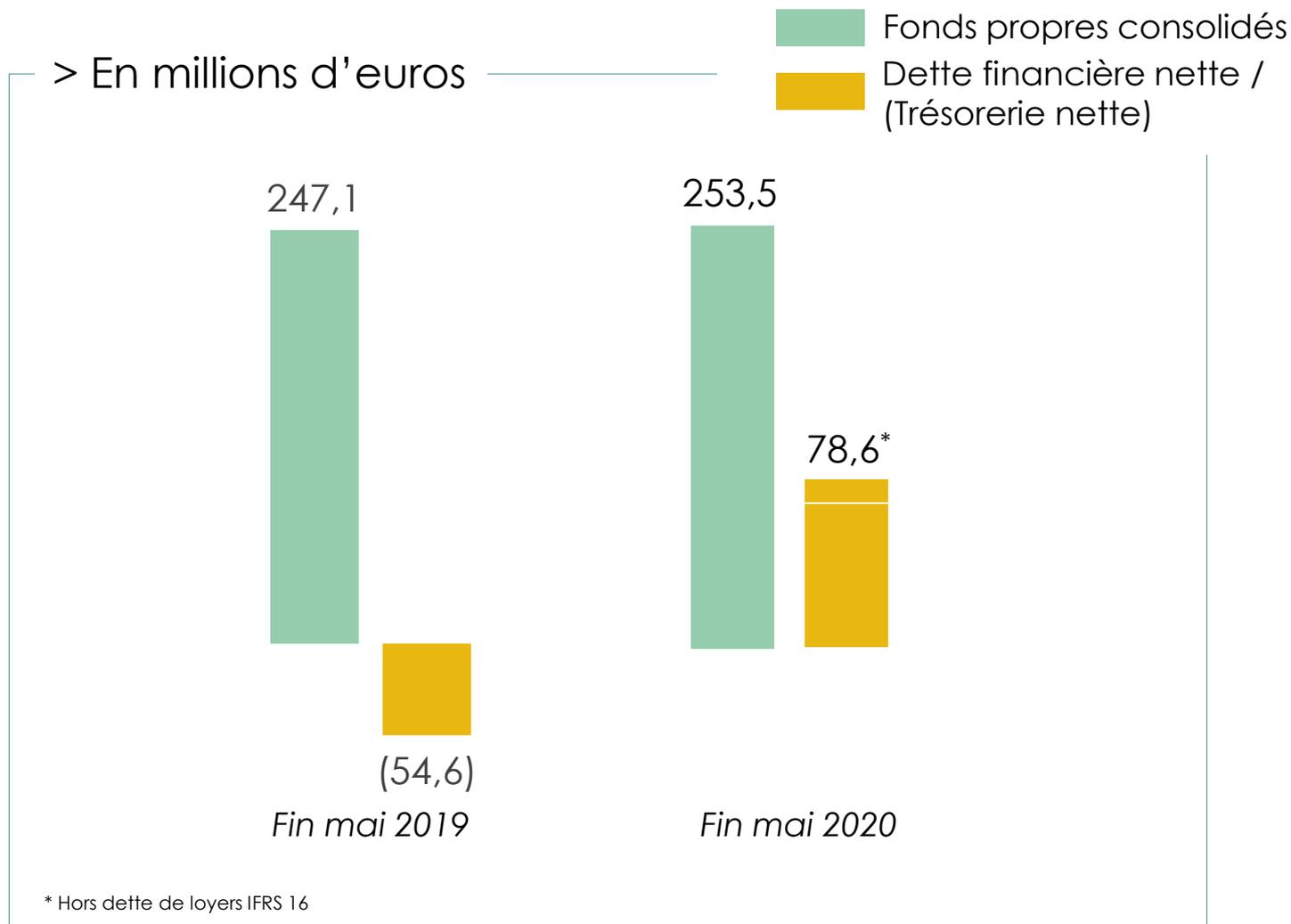
> En millions d'euros



<i>En millions d'euros</i>	<b>31 mai. 2020</b>	<b>30 nov. 2019</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>253,5</b>	<b>294,0</b>
<b>Dette financière * (1)</b>	<b>273,1</b>	<b>152,1</b>
dont dette financière < 1 an	124,2	3,2
dont dette financière > 1 an	148,9	148,9
Maturité	4,7 ans	4,6 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(1,5)	(1,5)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	6,6	3,6
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>RFC</i>	118	-
<b>Trésorerie active</b>	<b>194,4</b>	<b>208,1</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>326,4</b>	<b>458,1</b>

(1) Hors dette de loyers IFRS 16

# EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE



## 6. PERSPECTIVES



- Sur l'ensemble de l'exercice 2020, nous envisageons un chiffre d'affaires d'environ 1 milliard d'euros, un EBIT proche de 6 % et une quasi absence de dette nette.
- Pour 2021, le niveau du Backlog à fin mai 2020 nous permet d'anticiper une progression du chiffre d'affaires de l'ordre de 30 %. Cette progression serait significativement supérieure au cas où le projet A7/A8 d'Austerlitz obtiendrait l'ensemble des autorisations administratives en 2021.
- Ces perspectives reposent sur une stabilisation de la situation sanitaire.

- *Le Document d'Enregistrement Universel 2019 de Kaufman & Broad déposé le 31 mars 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.20 0231. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Kaufman & Broad [www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)). Il contient une description détaillée de l'activité, des résultats et des perspectives de Kaufman & Broad ainsi que des facteurs de risques associés. Kaufman & Broad attire notamment l'attention sur les facteurs de risques décrits au chapitre 1.2 du Document d'Enregistrement Universel . La concrétisation d'un ou plusieurs de ces risques peut avoir un effet défavorable significatif sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe Kaufman & Broad, ainsi que sur le prix de marché des actions Kaufman & Broad.*
- *Le présent document ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de vente ou une offre de souscription ou comme destiné à solliciter un ordre d'achat ou de souscription dans un quelconque pays.*