

# Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et perspectives

10 avril 2024





# Activité Logement 1<sup>er</sup> trimestre 2024

# SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT (FRANCE MÉTROPOLITAINE)

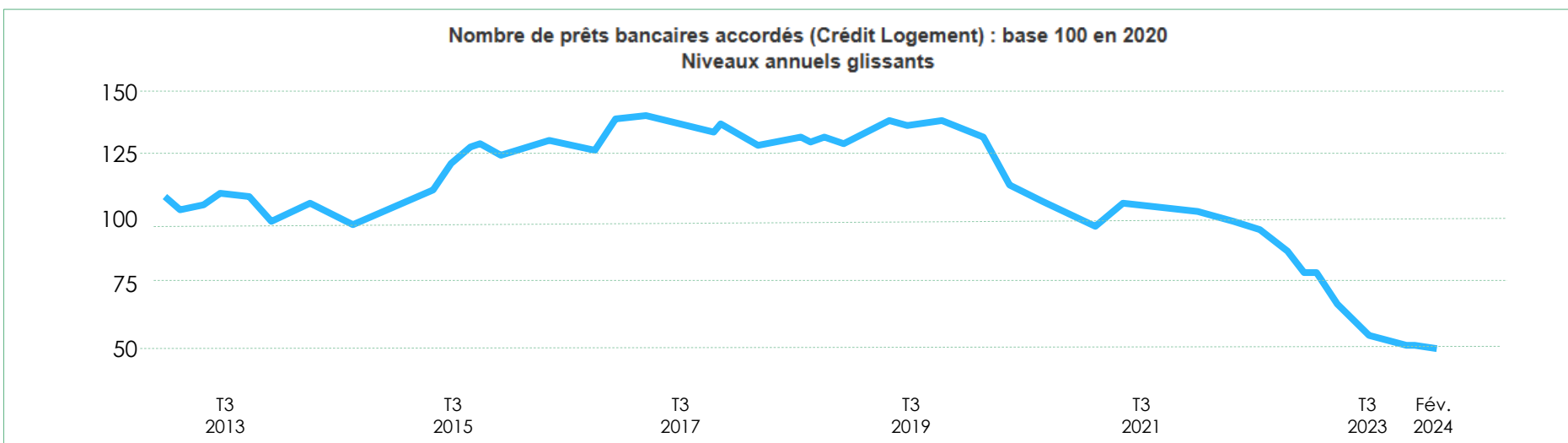
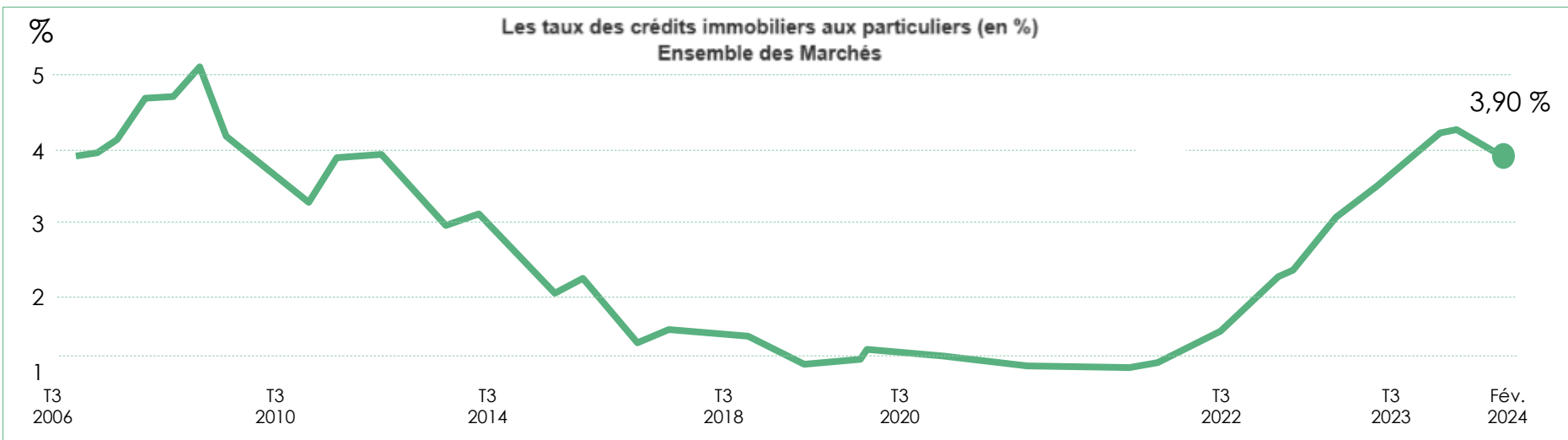


- Marché - Mises en vente<sup>(\*)</sup> de nouveaux programmes :
  - 4 850 (-72 %) sur déc. 2023 / fév. 2024 vs déc. 2022 / fév. 2023

- Marché - Réservations<sup>(\*)</sup> :
  - 7 580 (-53 %) sur déc. 2023 / fév. 2024 vs déc. 2022 / fév. 2023



# TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS ET ACTIVITÉ BANCAIRE

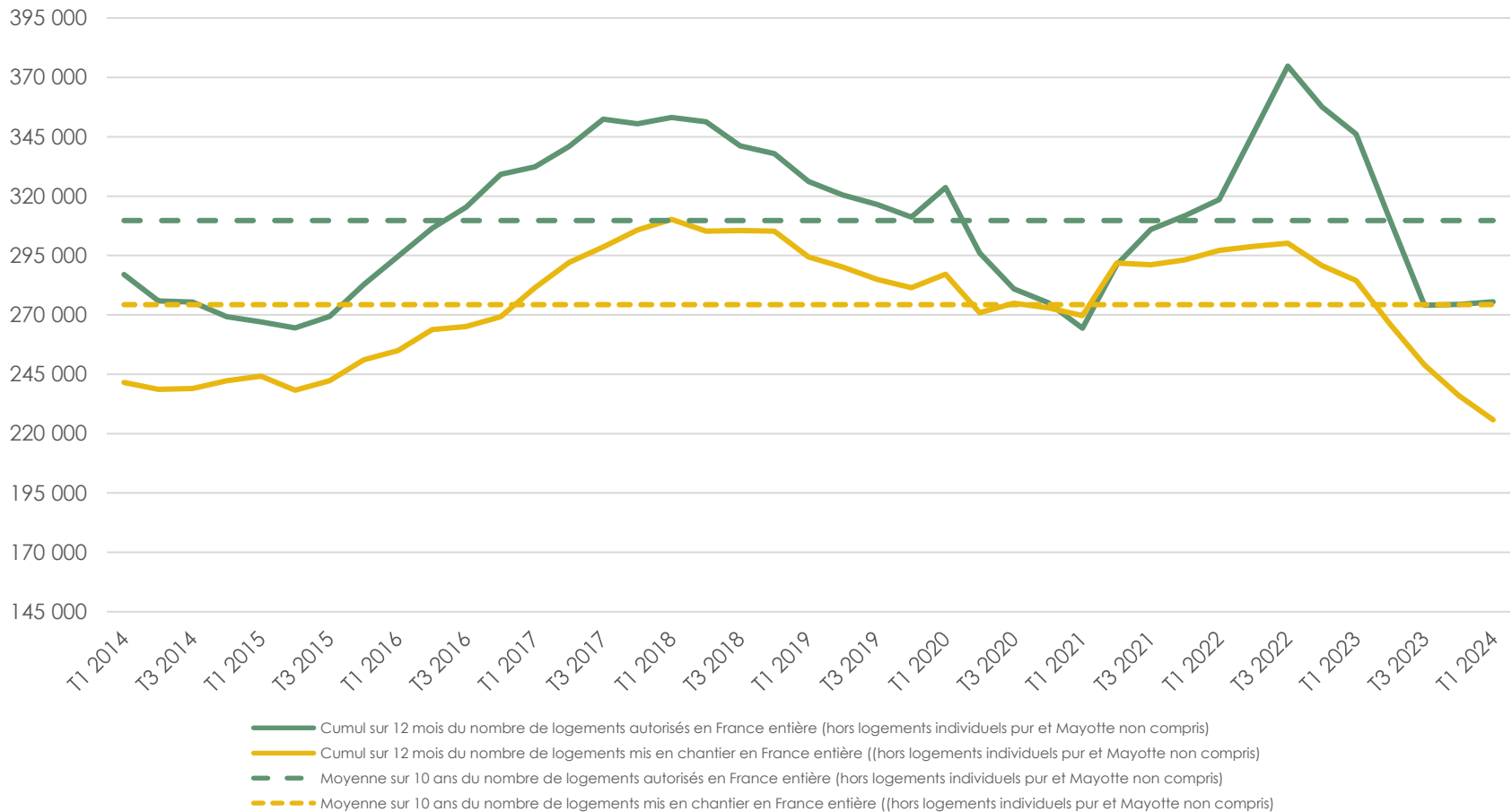


Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

# ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTION ET MISE EN CHANTIER

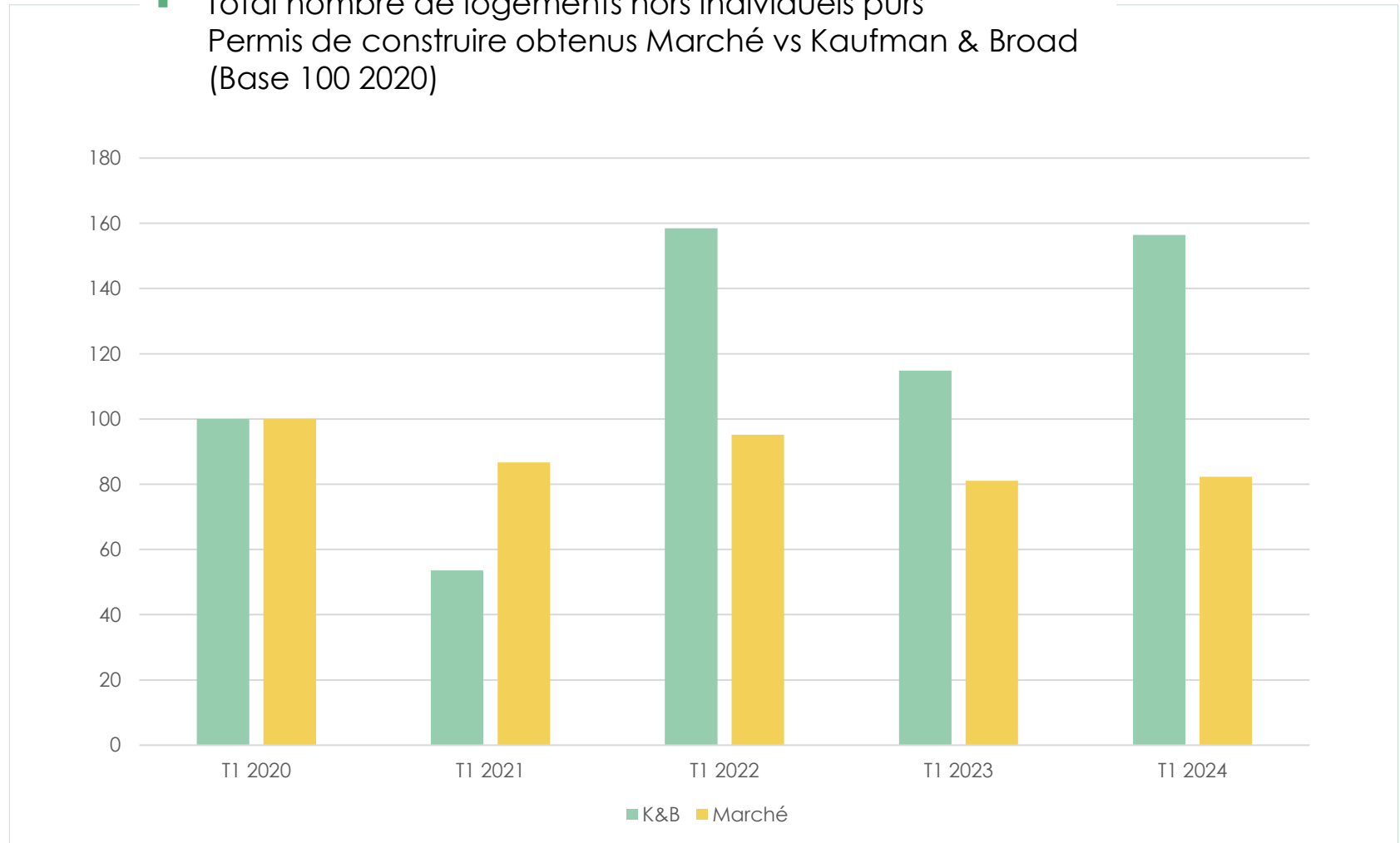
- De mars 2023 à février 2024, 275 477(\*) logements ont été autorisés à la construction, soit 101 900 de moins que lors des douze mois précédents (- 20,4 %).

Volume des autorisations et des Mises en chantiers logements Marché (fév. 2004 à fév. 2024)  
(Cumul sur 12 mois du nombre France entière hors logements individuels purs et Mayotte non compris)

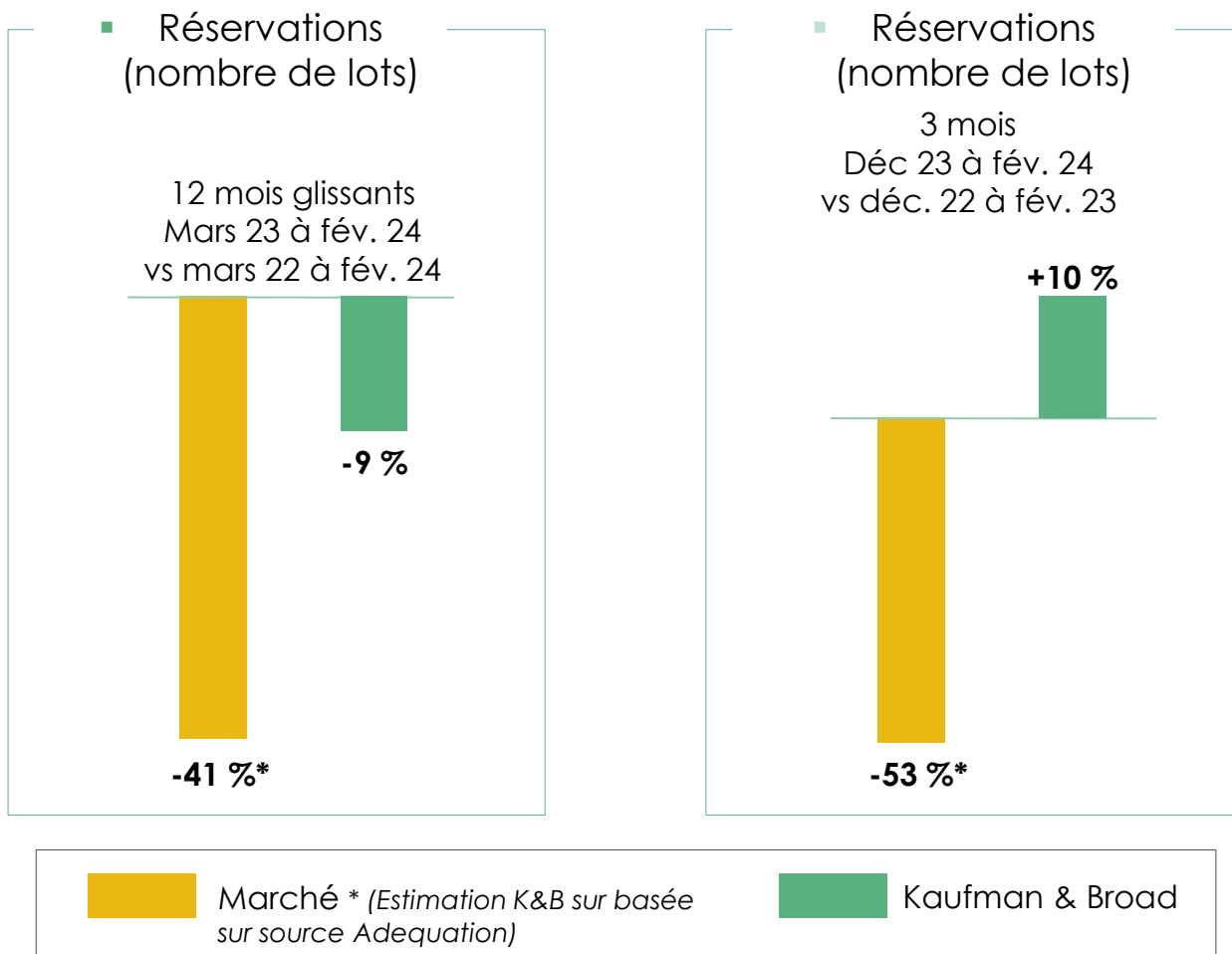


# ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTION

- Total nombre de logements hors individuels purs  
Permis de construire obtenus Marché vs Kaufman & Broad  
(Base 100 2020)

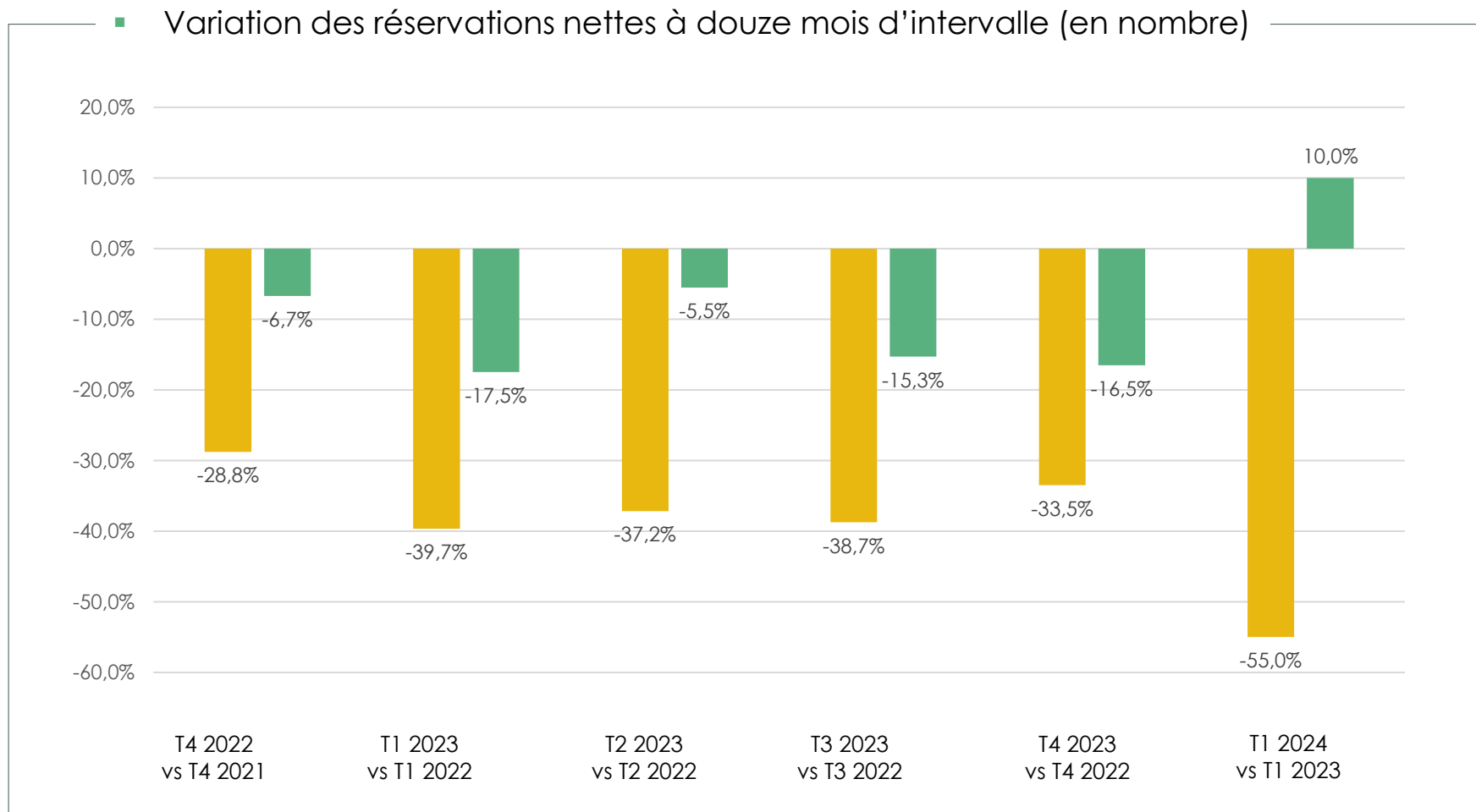


# RÉSERVATIONS : MARCHÉ VS KAUFMAN & BROAD

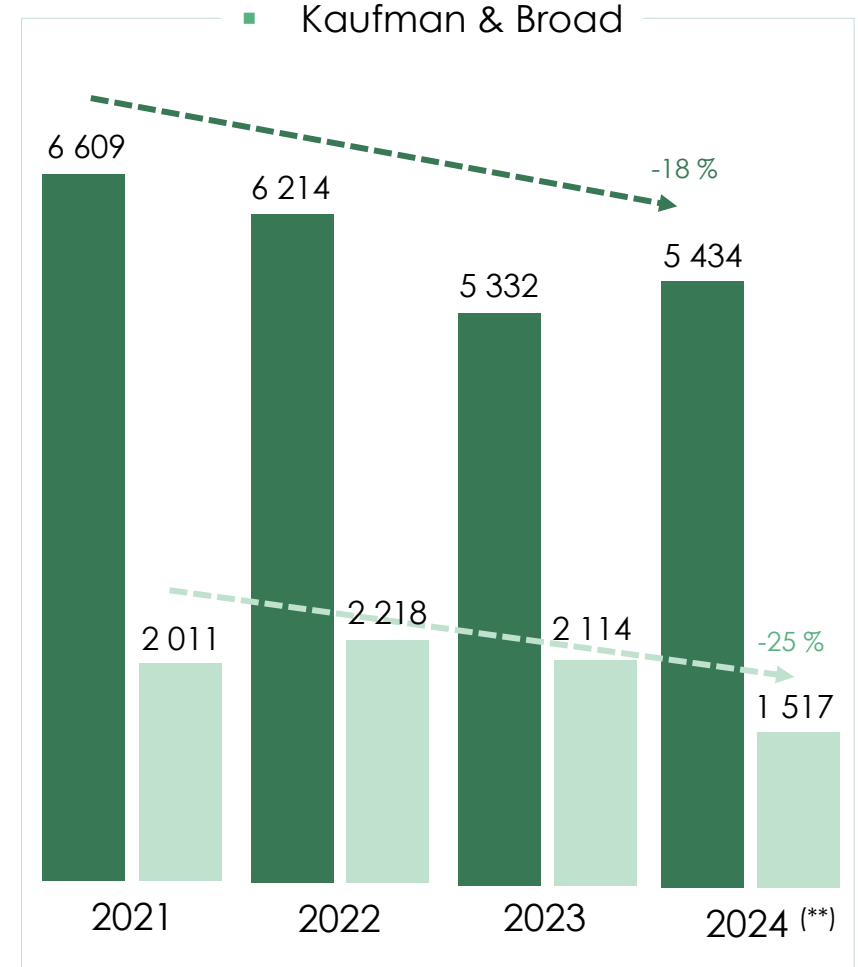
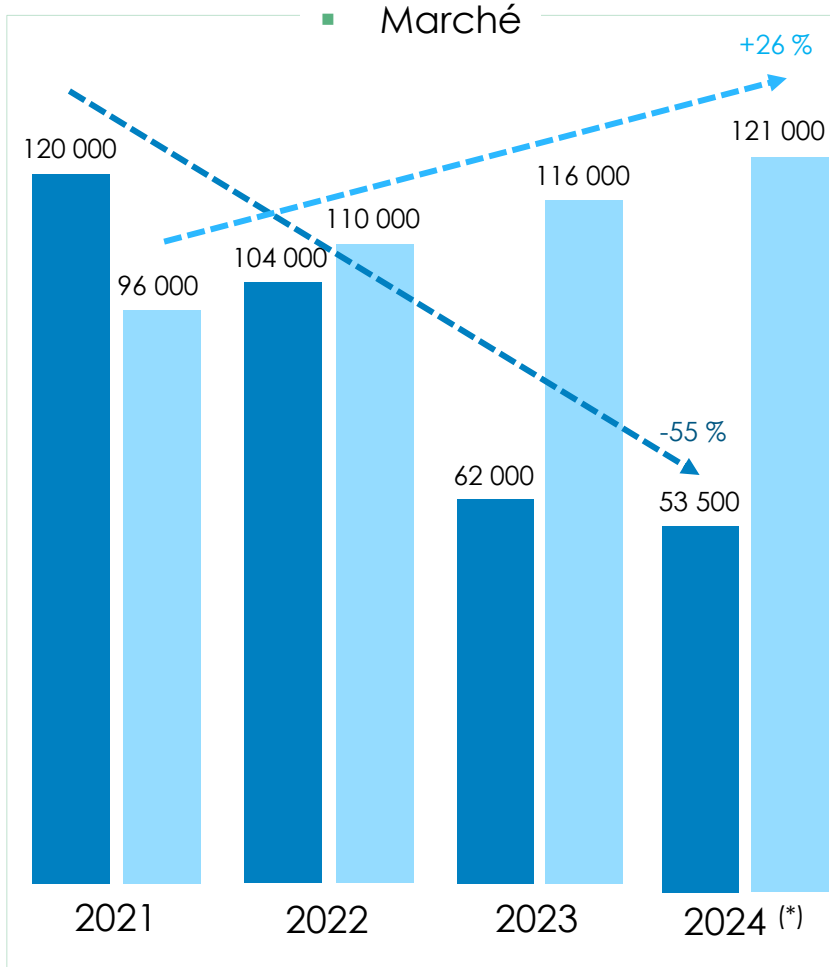




# RÉSERVATIONS : MARCHÉ VS KAUFMAN & BROAD 2020 - 2024



# RÉSERVATIONS ET OFFRE COMMERCIALE : MARCHÉ VS KAUFMAN & BROAD



■ Réservations (en nombre)  
 ■ Offre commerciale (en nombre)

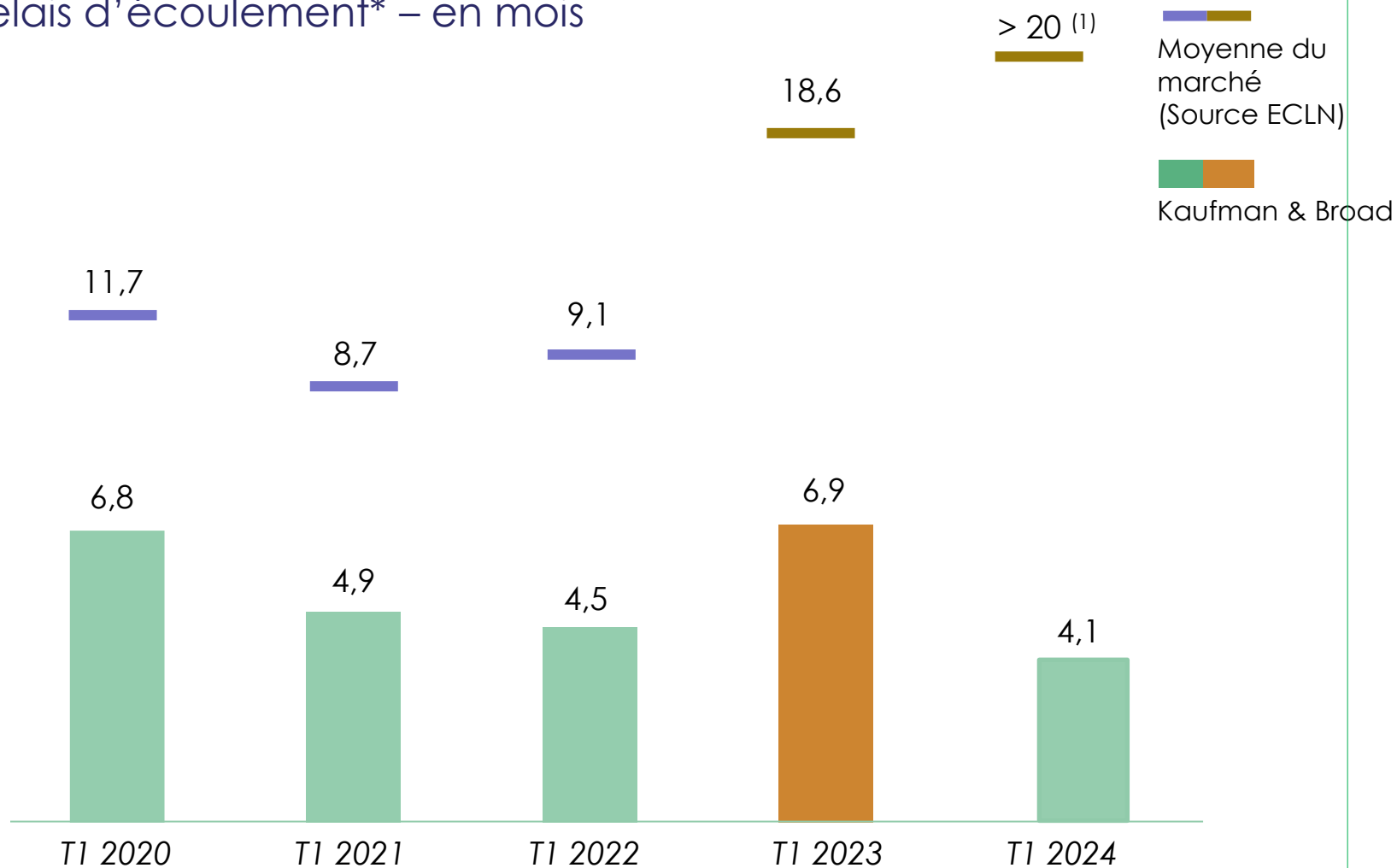
■ Réservations (en nombre)  
 ■ Offre commerciale (en nombre)

(\*) Données douze mois - Estimé Kaufman & Broad sur la base des données Adéquation (fév. 24) et de l'ECLN disponibles à fin déc 2023 (sur 3 mois)

(\*\*) Données Kaufman & Broad douze mois glissants (mars 23 à fév. 24)

# RYTHME DE COMMERCIALISATION SOUTENU

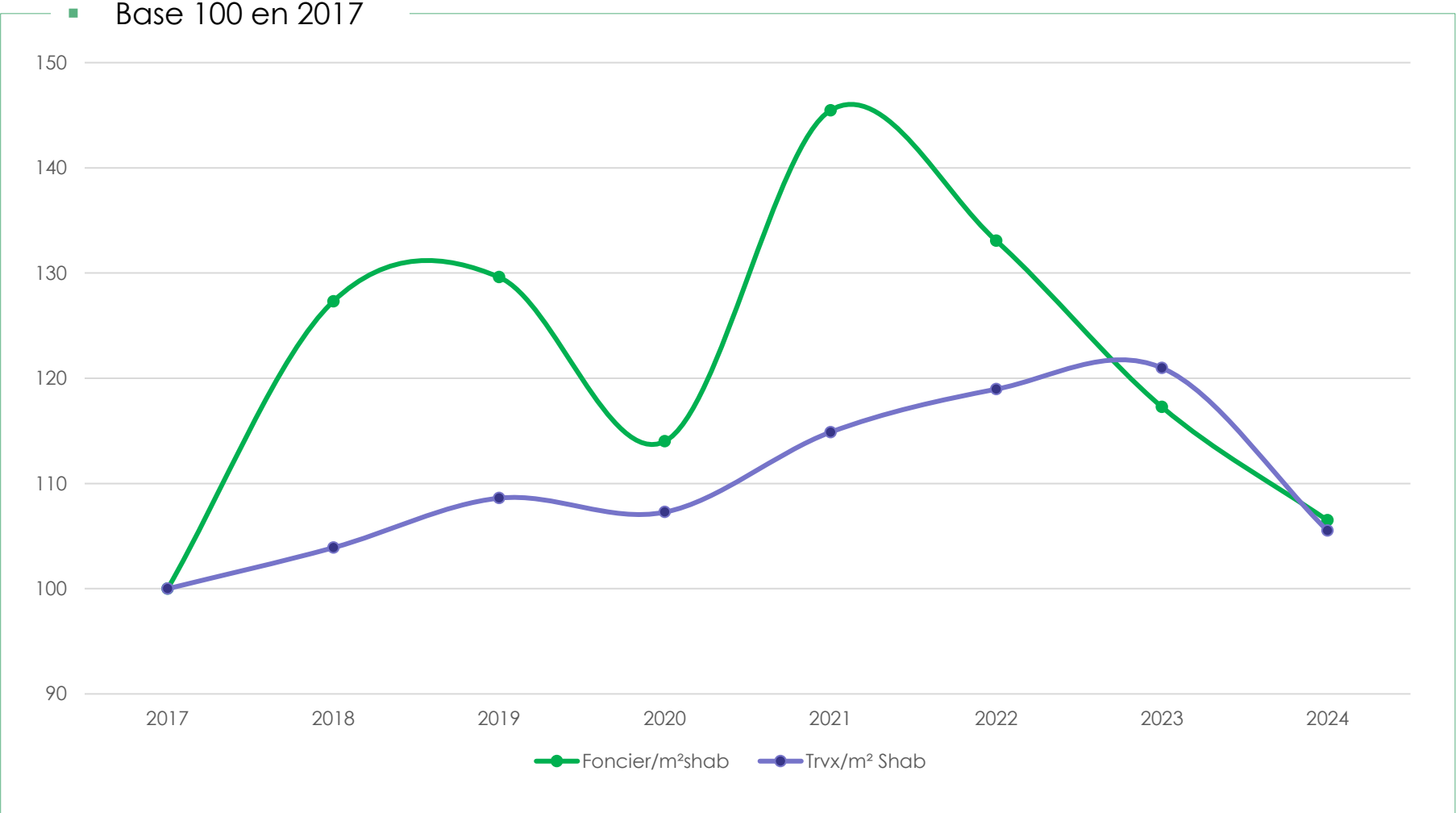
## ■ Délais d'écoulement\* – en mois



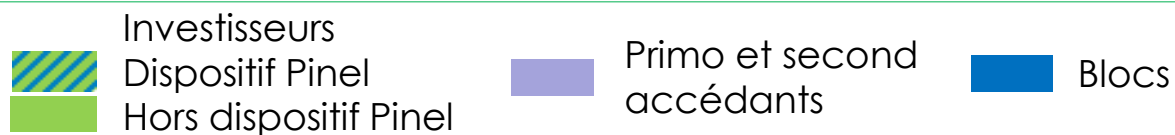
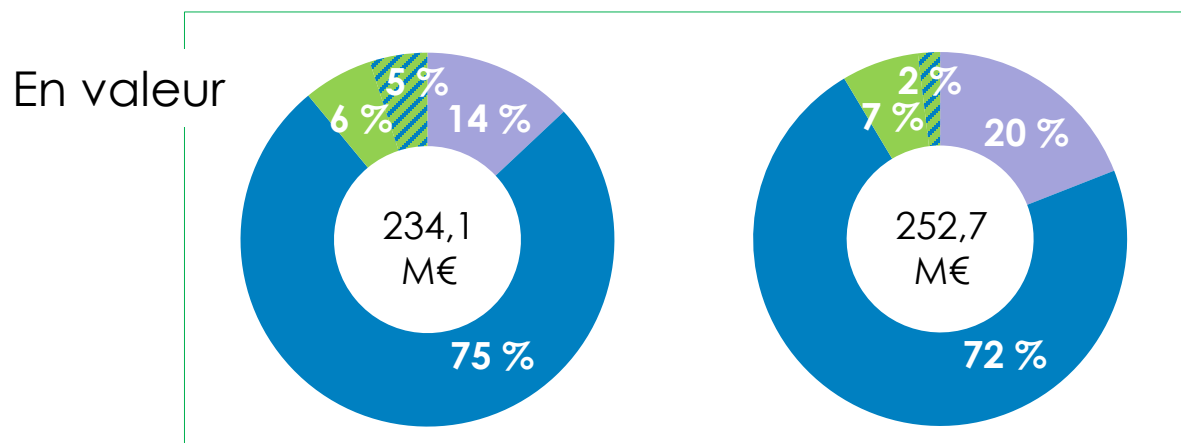
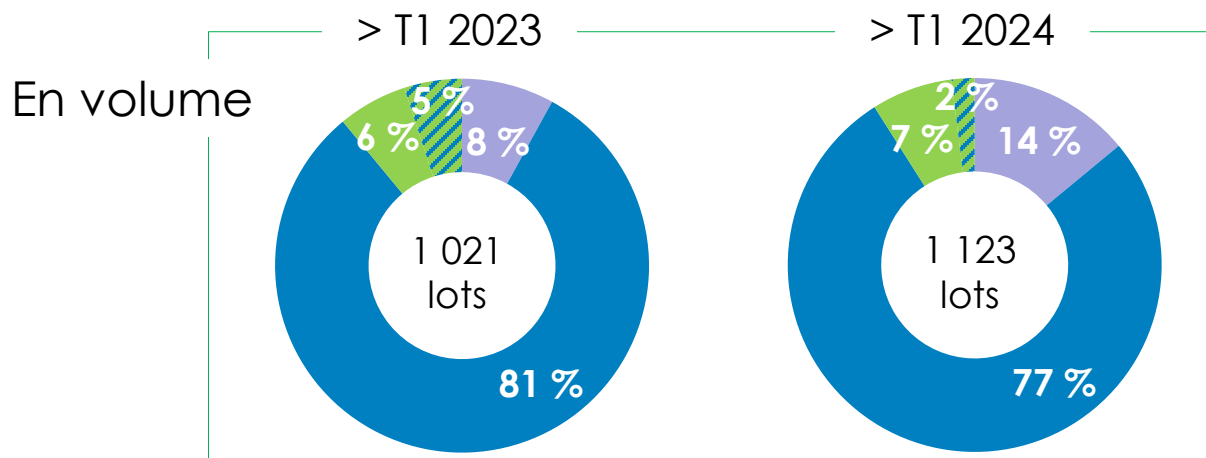
\* Sur 3 mois, offre commerciale fin de période / Réservations moyennes de la période

(1) Données Estimé Kaufman & Broad sur la base des données Adéquation et de l'ECLN disponibles à fin déc 2023 (sur 3 mois)

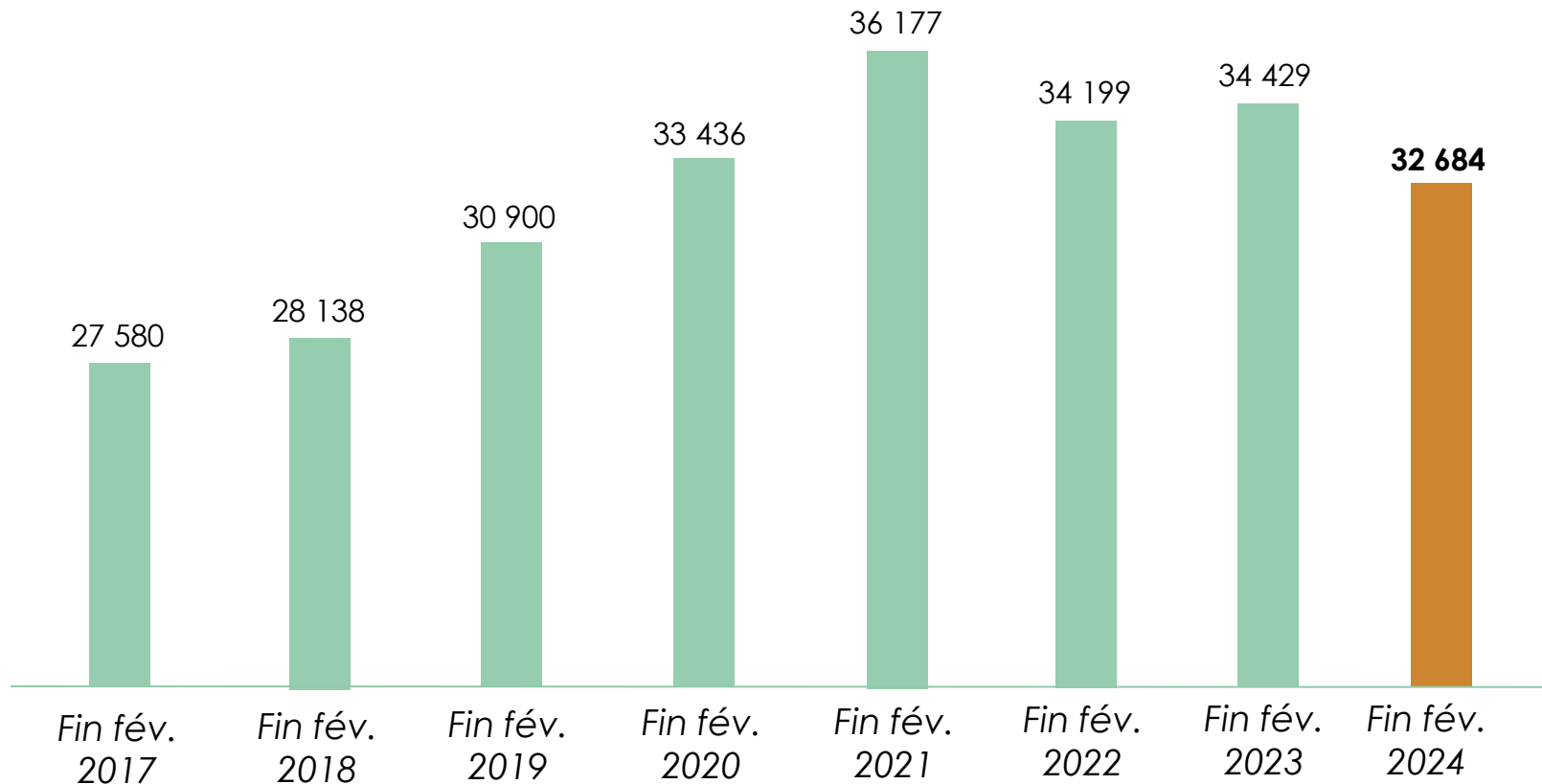
# ÉVOLUTION 2017 – 2024 DES COÛTS FONCIERS ET DES COÛTS TRAVAUX DE KAUFMAN & BROAD (A date d'acquisition)



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



## ■ Portefeuille foncier - Nombre de lots

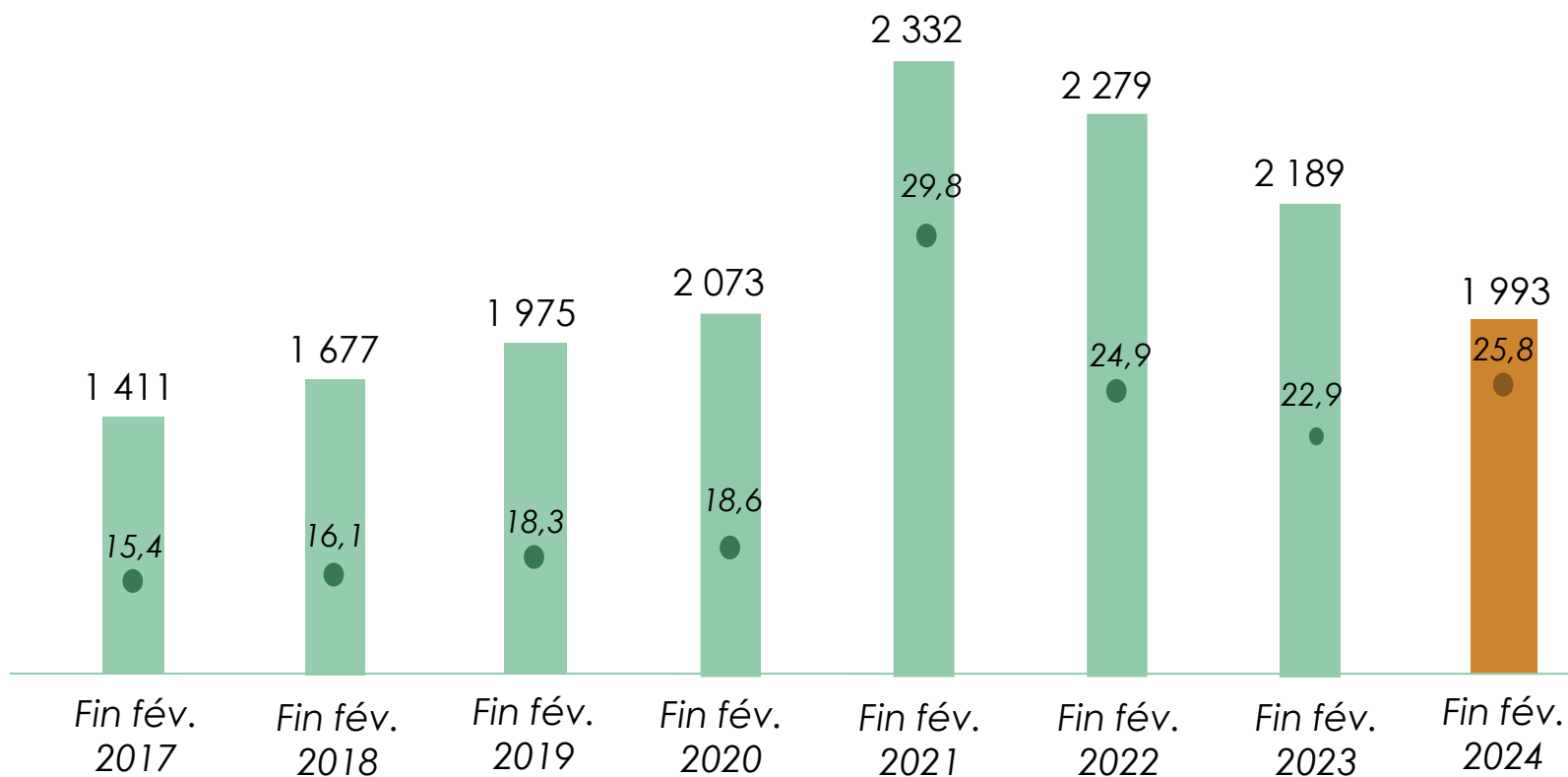


- Réserve foncière à fin Fév. 2024 :
  - > 6 ans d'activité
  - 88 % (en lots) en zones tendues
  - Sélectivité renforcée

# SOLIDES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ A MOYEN TERME

## ■ Backlog Logement M€, HT

● *Nombre de mois d'activité*





# Politique d'aménagement des friches industrielles et commerciales



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

Plus de 310 000 m<sup>2</sup> de friches industrielles et commerciales à réhabiliter  
représentant plus de 3 000 logements

## En construction

	Localisation	Typologie
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Reims</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ 680 lots</li><li>▪ 74 200 m<sup>2</sup></li><li>▪ Terrain : 4,8 ha</li></ul></li><li>▪ Typologie de l'opération:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Enseignement :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Néoma BS: 35 000 m<sup>2</sup></li><li>○ ESAD: 10 000 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>○ Résidence Etudiante : 299 lots</li><li>○ Logements familiaux : 381 lots</li></ul></li></ul>	Région	Mixte : Tertiaire et Logements
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Toulouse :</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ 670 lots</li><li>▪ 36 000 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>▪ PC définitif : fév. 2024</li><li>▪ Taux de pré-commercialisation à date de 80 %</li></ul>	Région	Logements
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Paris Austerlitz :</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bureaux / Commerces / Hôtel / Parkings</li><li>▪ 100 000 m<sup>2</sup></li></ul></li><li>▪ PC définitif : déc. 2022</li><li>▪ Taux de commercialisation : 100 %</li></ul>	Île-de-France	Mixte : Tertiaire et Logements

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

## En montage

Localisation

Typologie

- **Projet X**

- 29 900 m<sup>2</sup>
- 398 lots
- 5 commerces
- PC définitif : mi-2023
- Taux de pré-commercialisation à date de 79%

Région

Logements

- **Projet Y :**

- 33 000 m<sup>2</sup>
- 490 lots
- PC définitif : mi-2024
- Taux de pré-commercialisation à date de 46%

Région

Logements

## A l'étude

- **Projet Z :**

- 38 000 m<sup>2</sup>
- 700 lots
- PC définitif : fin 2025
- Taux de pré-commercialisation à date de 68 %

Région

Logements

# TOULOUSE : OFFRE ADAPTÉE AUX CONDITIONS FINANCIÈRES DE NOS CLIENTS = ÉCOULEMENT RAPIDE

- Réhabilitation d'une friche industrielle et commerciale à Toulouse
- 670 logements
- SDP : 36 000 m<sup>2</sup>
- 80 % de taux de commercialisation à date
- Démarrage travaux février 2024



# TOULOUSE - PLAN MASSE



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 other urban structures.

# Activité Tertiaire 1<sup>er</sup> trimestre 2024



# L'ACTIVITÉ TERTIAIRE SUR LE 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE EN CHIFFRES

**27,2 M€ HT**  
de chiffres d'affaires

Vs 353,9 M€ T1 2023

**1,6 M€ TTC**  
de réservations

Vs 24,5 M€ TTC  
T1 2023

**592,8 M€ HT**  
de Backlog

Vs 691,7 M€ HT à fin  
fév. 2023

**43 300 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
développement

Bureaux    Logistique  
18 200 m<sup>2</sup>    25 100 m<sup>2</sup>

**242 000 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
commercialisation

Bureaux    Logistique  
89 000 m<sup>2</sup>    153 000 m<sup>2</sup>

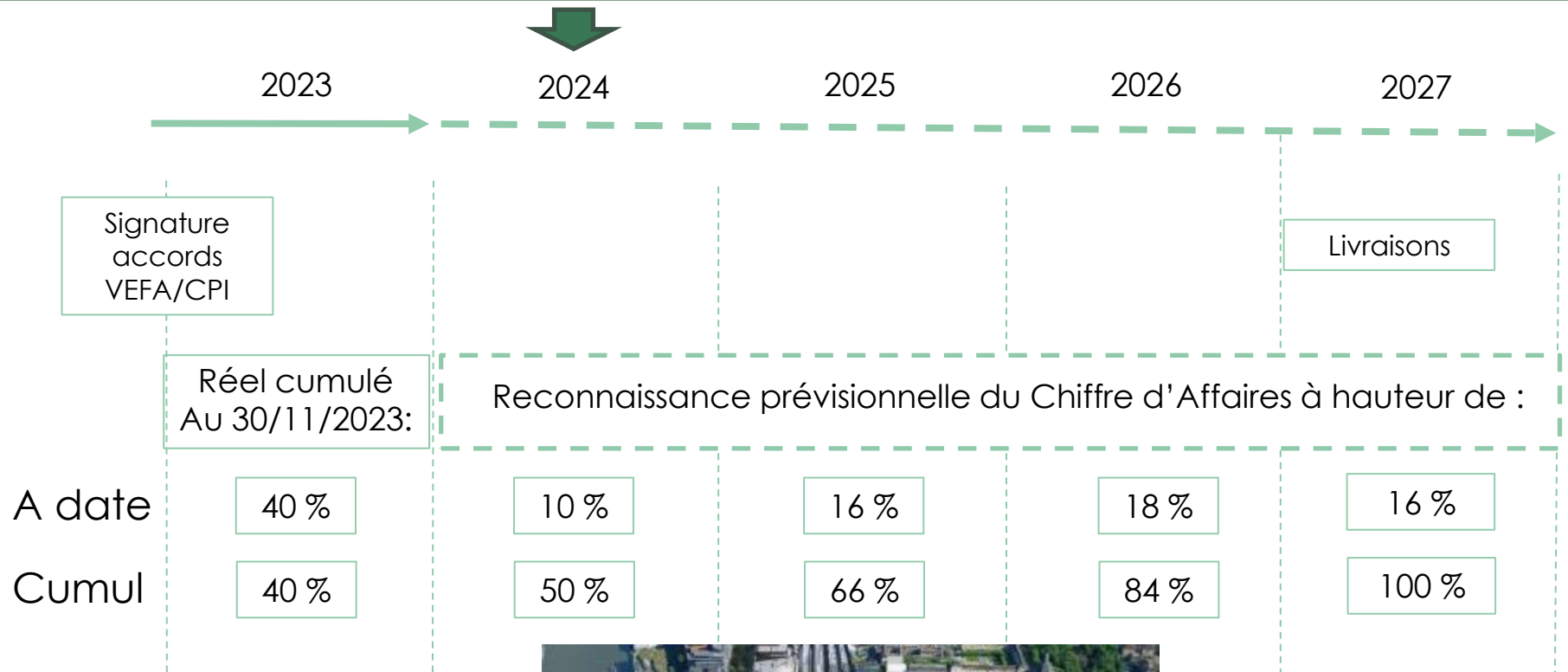
**119 500 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
construction

Bureaux    Logistique  
119 500 m<sup>2</sup>    - m<sup>2</sup>

**13 500 m<sup>2</sup> de contrats à réaliser en MOD (Maîtrise d'ouvrage déléguée)**

# AUSTERLITZ - UN CHANTIER D'ENVERGURE

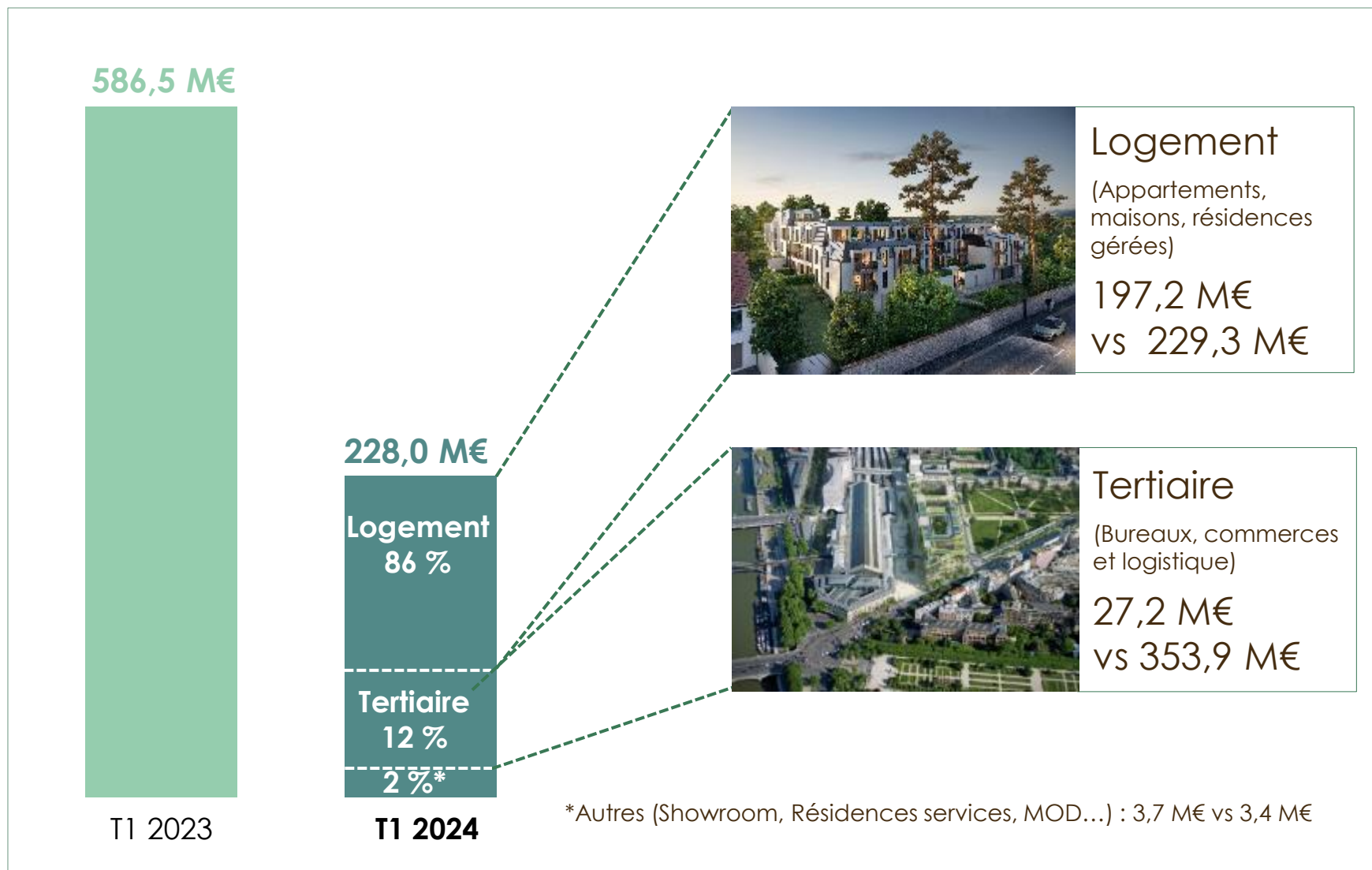
## RECONNAISSANCE PRÉVISIONNELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES À L'AVANCEMENT



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 other urban structures.

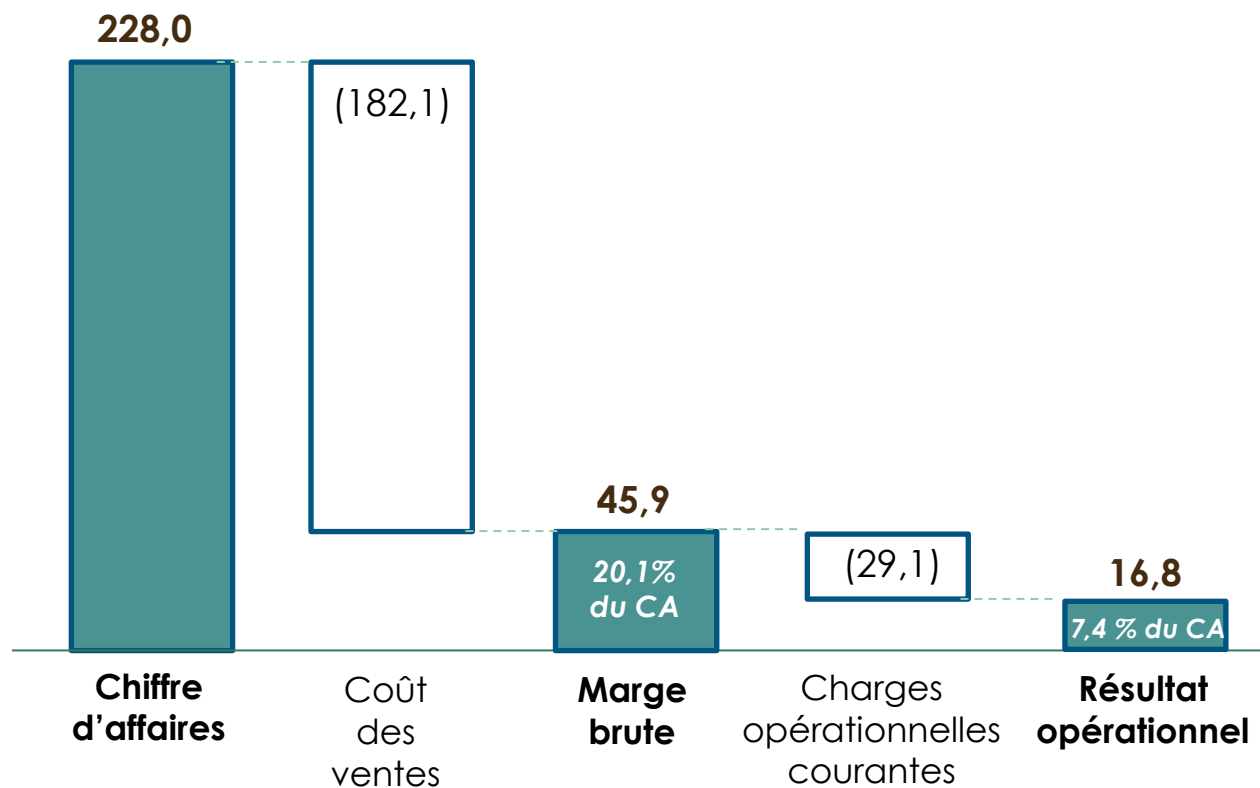
# Résultats financiers 1<sup>er</sup> trimestre 2024



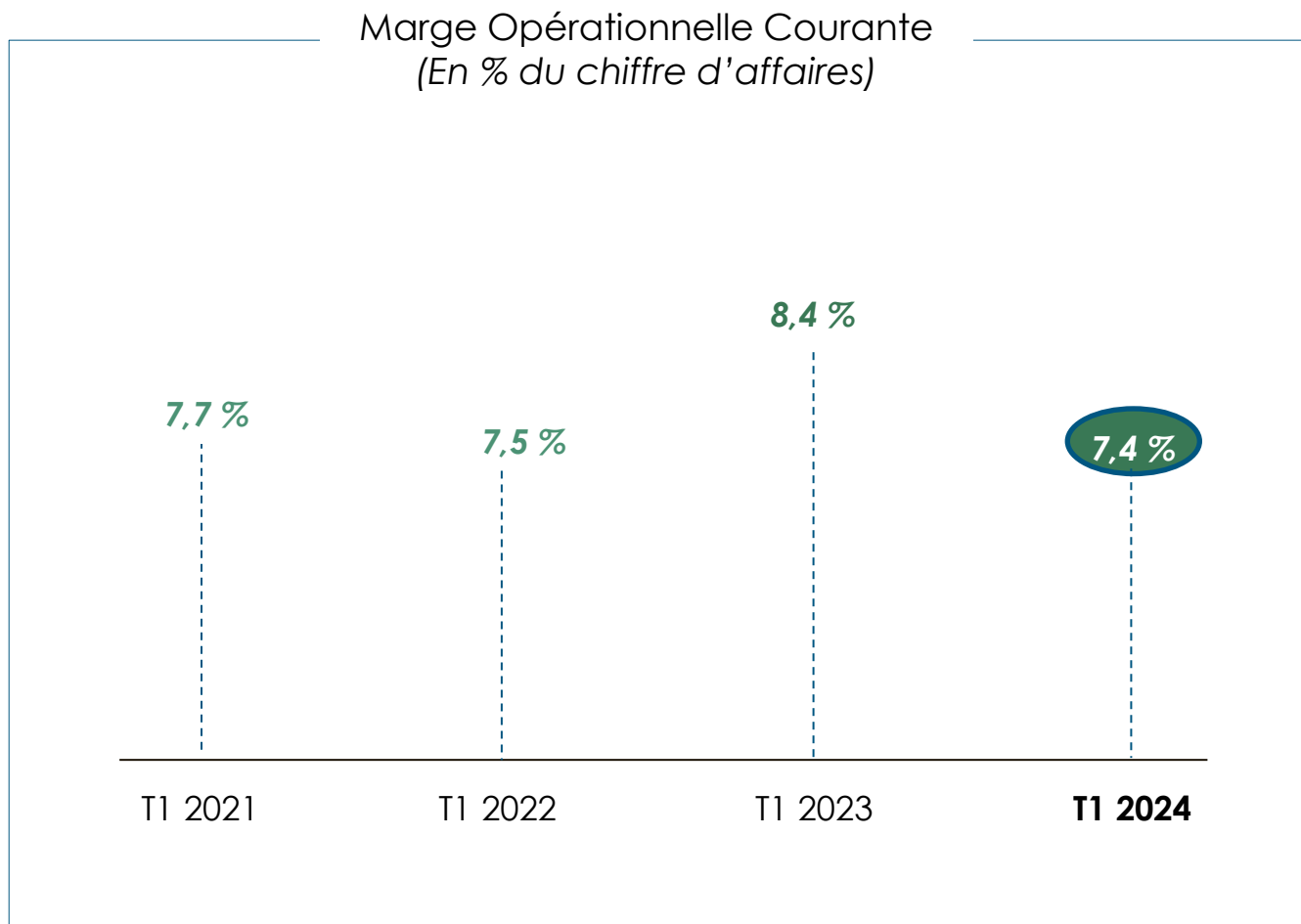


# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

> En millions d'euros

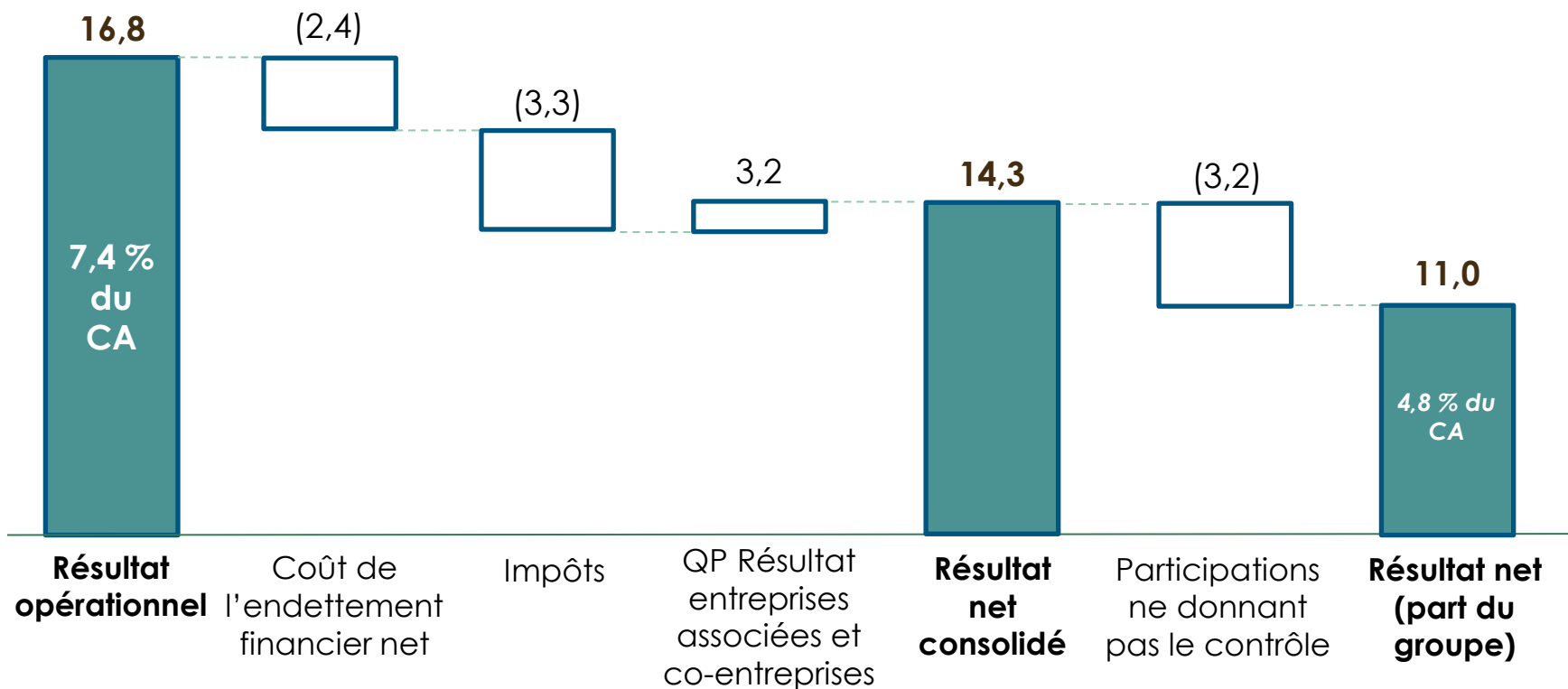


# MARGE OPÉRATIONNELLE COURANTE



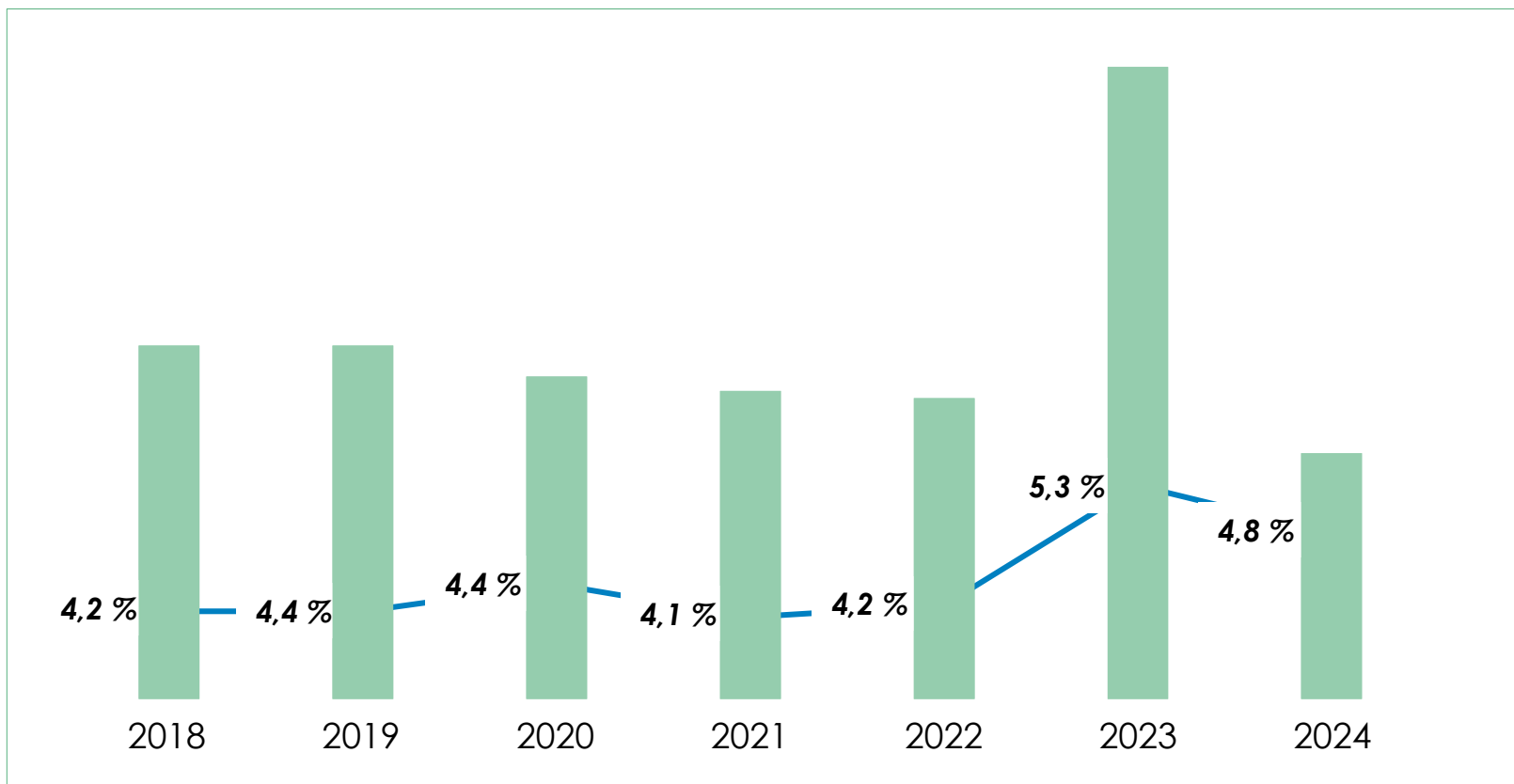
# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros



# MARGES NETTES AU T1

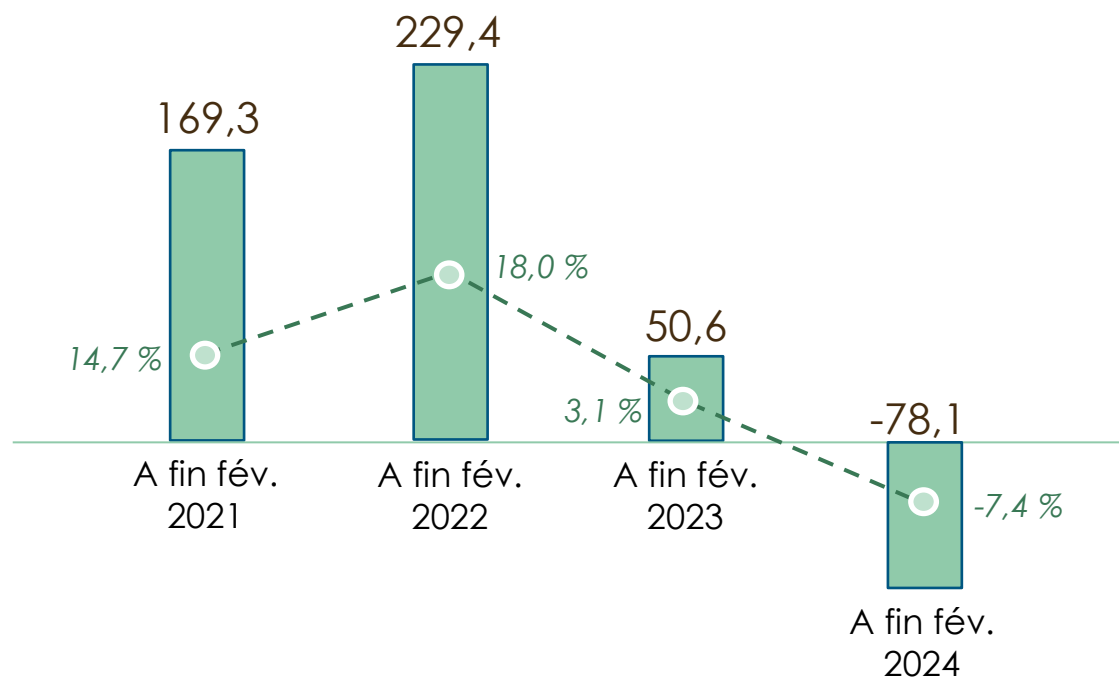
■ Chiffre d'affaires  
— Résultat net (part du Groupe) / Chiffre d'affaires



# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

> En millions d'euros (sur 12 mois glissants)

( —●— En % du chiffre d'affaires)

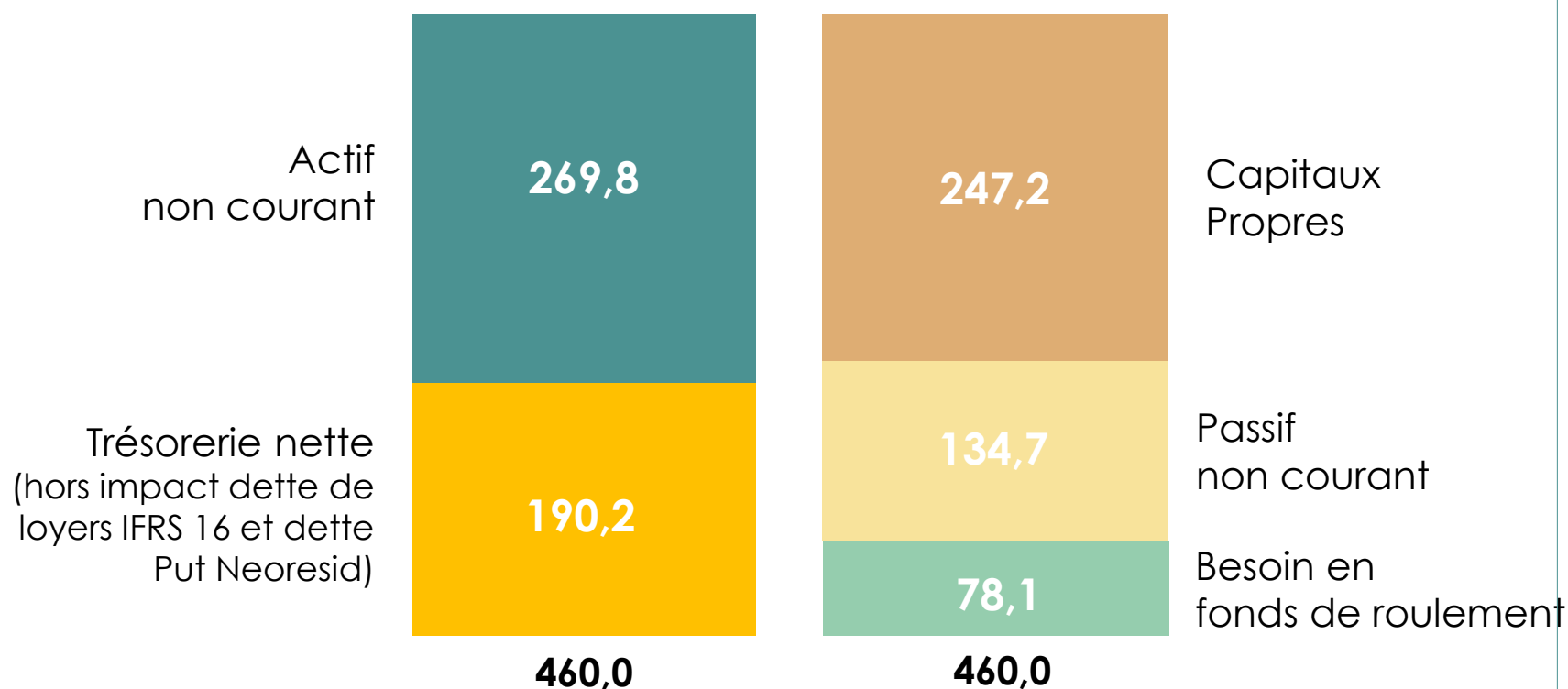


# BILAN SIMPLIFIÉ À FIN FÉVRIER 2024

> En millions d'euros

## ACTIF

## PASSIF

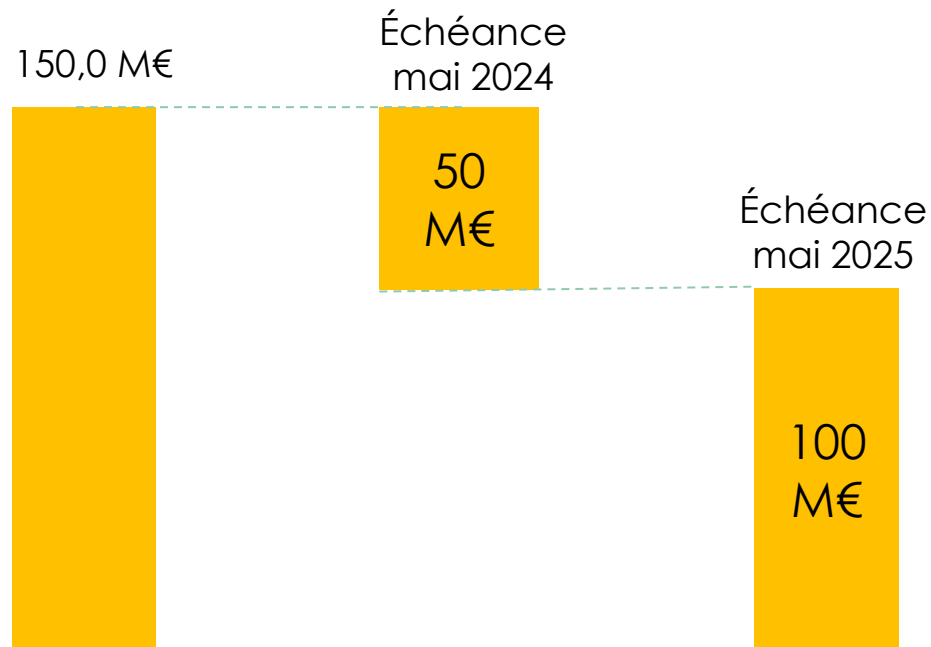


# STRUCTURE FINANCIÈRE

<i>En millions d'euros</i>	<b>28 février 2024</b>	<b>30 nov. 2023</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>247,2</b>	<b>234,5</b>
<b>Dette financière *</b>	<b>218,8</b>	<b>212,4</b>
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	61,8	56,5
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	113,5	113,2
dont dette de loyers IFRS 16 et dette Put Neoresid	43,5	42,7
Maturité dette financière	<b>1,3 ans</b>	<b>1,6 ans</b>
<b>* Dont (hors dette IFRS 16 et Put Neoresid) :</b>		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,1)	(0,2)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	8,3	7,4
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>Autres emprunts</i>	17,1	12,5
<b>Trésorerie active</b>	<b>365,3</b>	<b>350,0</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>615,3</b>	<b>600,0</b>



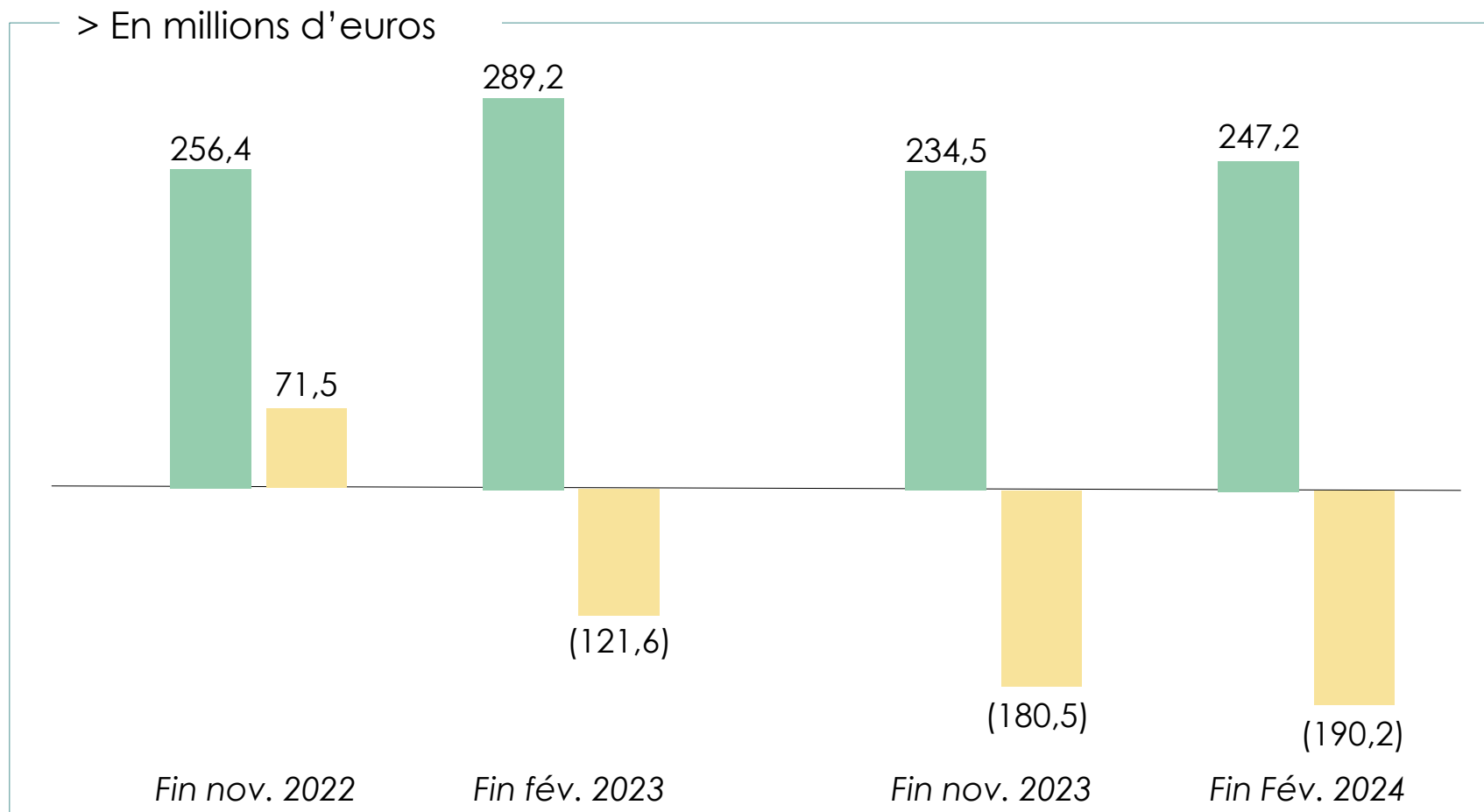
# ÉCHÉANCES DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE




Dette financière brute Euro-PP  
au 29 fév. 2024  
(hors IFRS 16 et Put Neoresid)

- **L'échéance de l'emprunt obligataire de mai 2024 sera remboursée en utilisation de la trésorerie de la société**
- **Kaufman & Broad est noté « BBB- » - Investment grade**
- **Respect des ratios financiers (covenants) de ses documentations bancaires et obligataires**

# EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE



 Fonds propres consolidés

 Dette financière nette / (Trésorerie nette) hors dette de loyers IFRS 16 et Put Neoresid

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

## Climat



KBSA dans le top  
17% mondial

Kaufman & Broad noté « **A-** »  
dans un secteur noté « **B -** ».

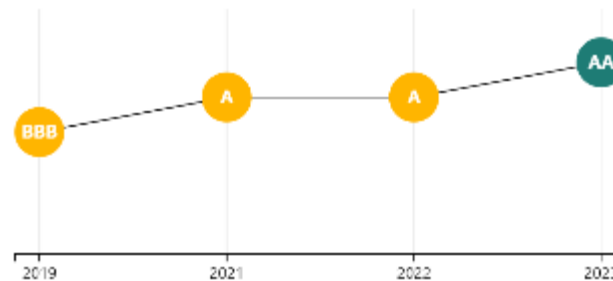
Statut « **Leadership** »

## Généralistes : Environnement, Sociétal, Gouvernance

**MSCI**  
ESG RATINGS

Passage au  
rang AA

ESG Rating History



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

## Généralistes : Environnement, Sociétal, Gouvernance



**18.3** Low Risk



Last Full Update Jan 29, 2024



Maintien du rang A

Amélioration de la note : 51 en 2021, 58 en 2023

ESG OVERALL SCORE



**Meilleures enseignes - Capital**  
Kaufman & Broad se classe dans le Top 3 des promoteurs immobiliers français pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive.



# Perspectives

- Sur l'ensemble de l'exercice 2024 :
  - le chiffre d'affaires du groupe devrait s'établir autour de 1,1 milliard d'euros, l'écart par rapport à 2023 s'expliquant par l'effet de base de l'opération Austerlitz,
  - Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7 % et 7,5 %,
  - Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive<sup>(1)</sup> après prise en compte du paiement d'un dividende de 48 M€ au titre de l'exercice 2023, soit 2,40 € par action, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai prochain.

<sup>(1)</sup> hors dette de loyers IFRS 16 et Put Neoresid

*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 2023 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0211, disponible sur le site de la Société ([www.kaufmanbroad.fr](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.*