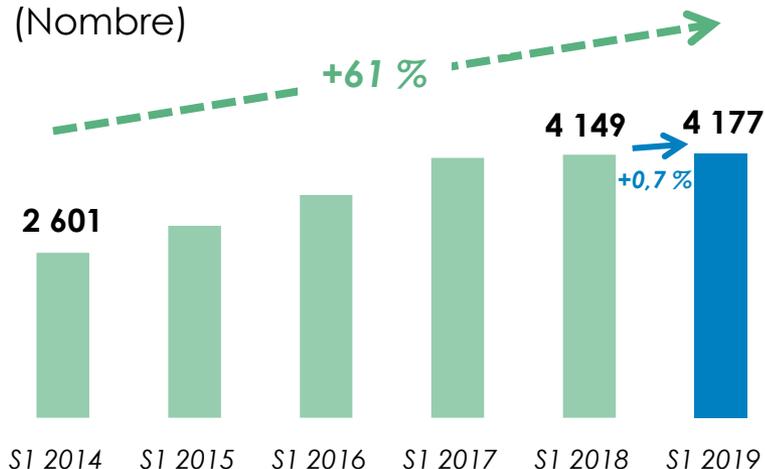


RÉSULTATS DU  
1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019  
ET PERSPECTIVES

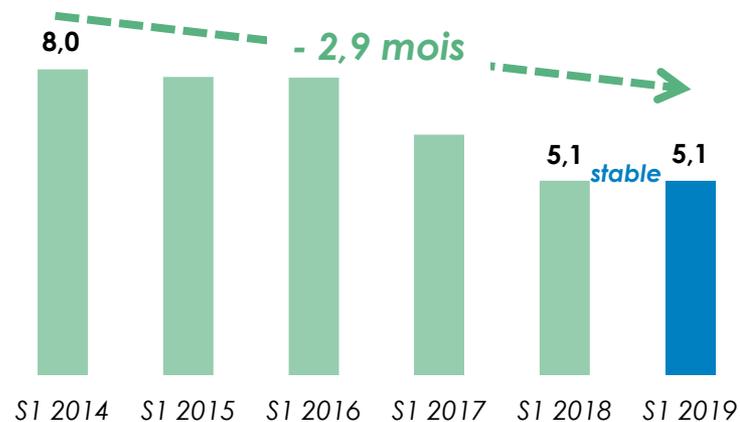
11 JUILLET 2019

# MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

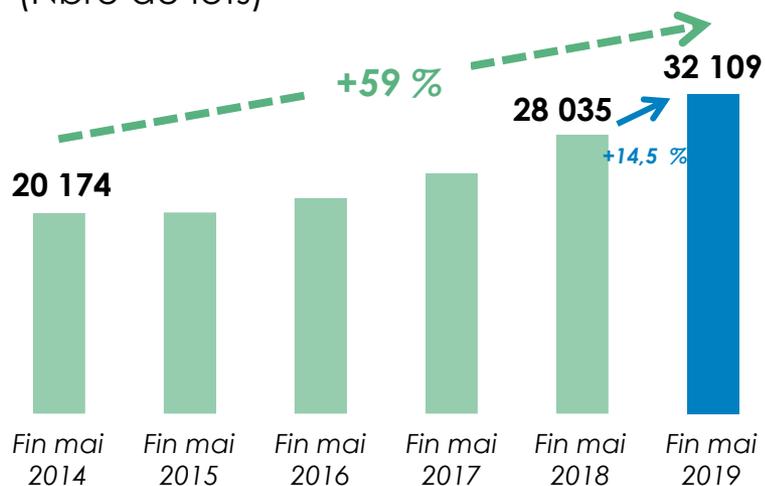
> Réservations Logement (Nombre)



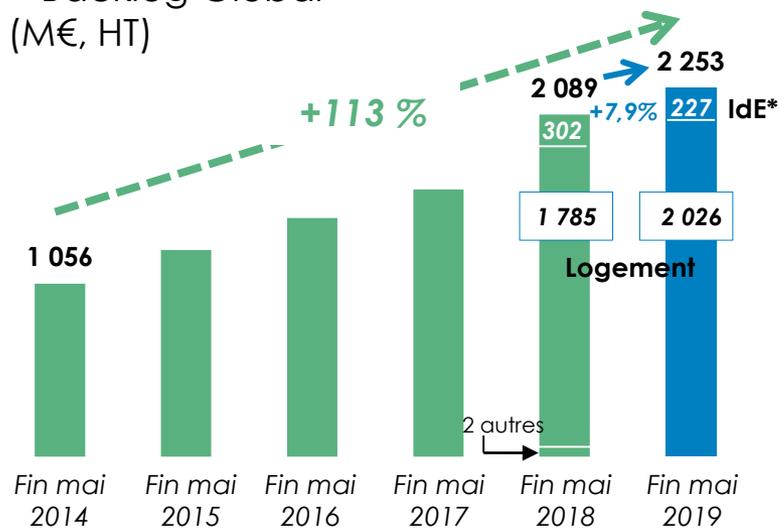
> Délai d'écoulement Logement (Mois, sur 6 mois glissants)

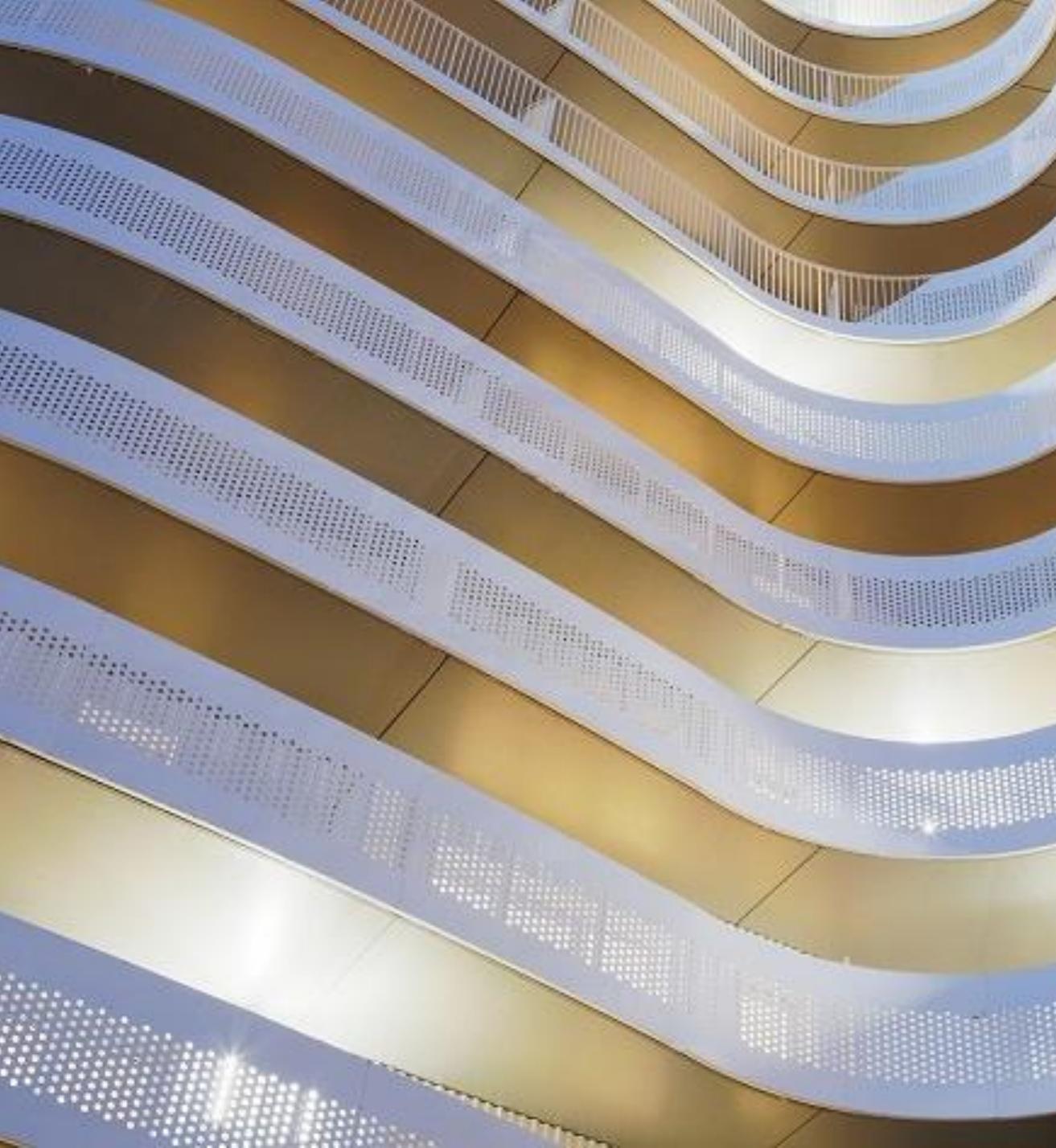


> Portefeuille foncier Logement (Nbre de lots)



> Backlog Global (M€, HT)





KAUFMAN & BROAD

MARCHÉ DU  
LOGEMENT

## Facteurs favorables

- ▶ Stabilité des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) en zones tendues
- ▶ Taux d'intérêt bas
- ▶ Reprise économique
- ▶ Confiance des ménages
- ▶ Facteurs démographiques (croissance de la population, décohabitation, allongement de la durée de vie...)

## Facteurs de tensions

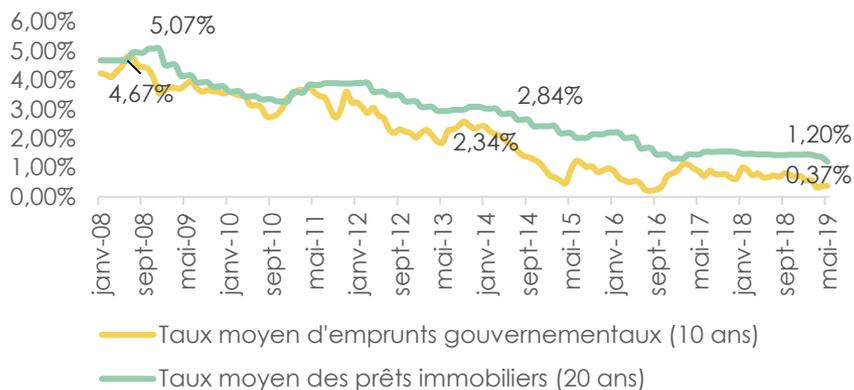
- ▶ Suppression des dispositifs fiscaux en zones non tendues
- ▶ Baisse du pouvoir d'achat des bailleurs sociaux
- ▶ Hausse des prix du foncier et des coûts de construction
- ▶ Hausse des prix de vente
- ▶ Attentisme des entreprises de construction
- ▶ Fiscalité pesante sur le Logement
- ▶ Approche des échéances électorales municipales
- ▶ Fin de la hausse du pouvoir d'achat financier

Sur 2019, un marché du Logement neuf attendu  
aux environs de 115 000 logements

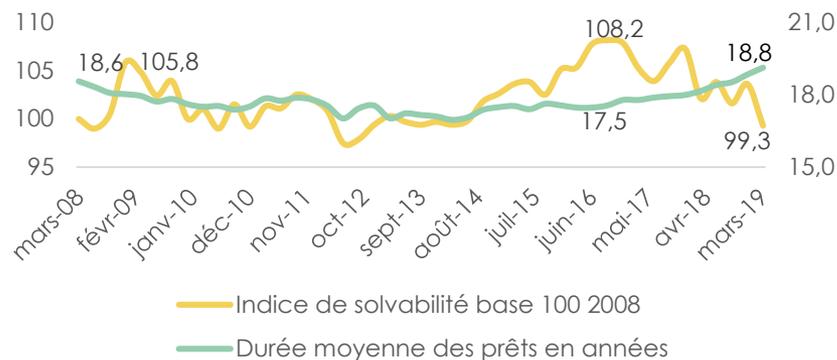
- Compte tenu de l'habituel décalage entre baisse d'activité et décrochage de l'emploi, ainsi que des difficultés de recrutement toujours prégnantes fin 2018, le bâtiment créera encore aux environs de 5 000 postes salariés et intérimaires ETP en 2019.
- Au-delà, le contexte économique et institutionnel étant marqué par un tassement de la croissance et par les élections municipales de 2020, deux scénarios sont envisageables :
  - Le premier, favorable puisqu'il reviendrait à effacer la baisse de 2019, table sur l'annonce rapide –avant fin juin 2019– d'un retour durable du PTZ à 40 % en zones B2 et C.
  - Le second scénario, avec disparition du PTZ en zones B2 et C dès 2020, ferait entrer de manière anticipée le bâtiment dans une nouvelle phase de crise, après seulement trois ans et demi d'une reprise avortée.

*Source : Fédération Française du bâtiment, déc. 2018*

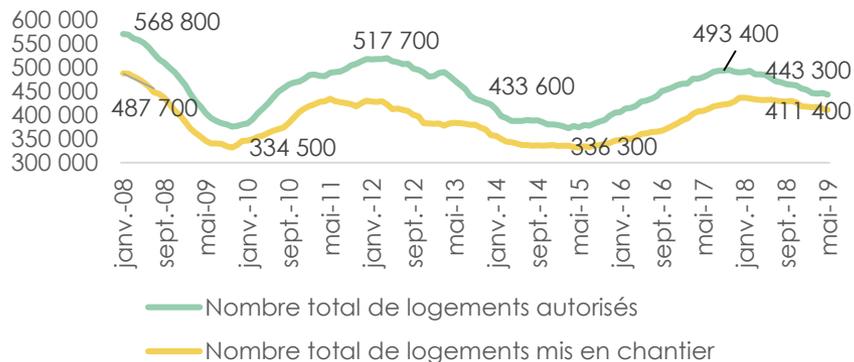
### Des taux d'intérêt historiquement bas



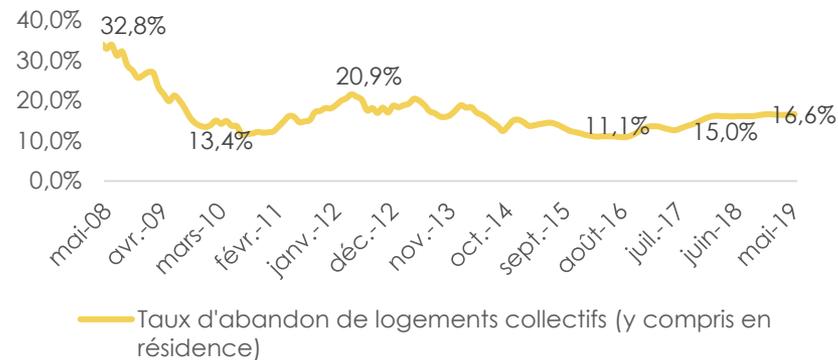
### Allongement de la maturité des prêts, Baisse de la solvabilité des ménages.



### Autorisations et Mises en chantier en baisse (12 mois)

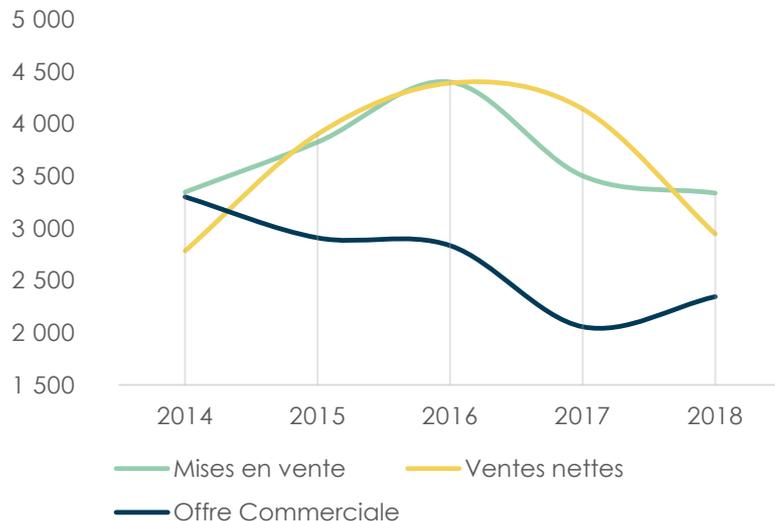


### Taux d'abandon (5 mois)

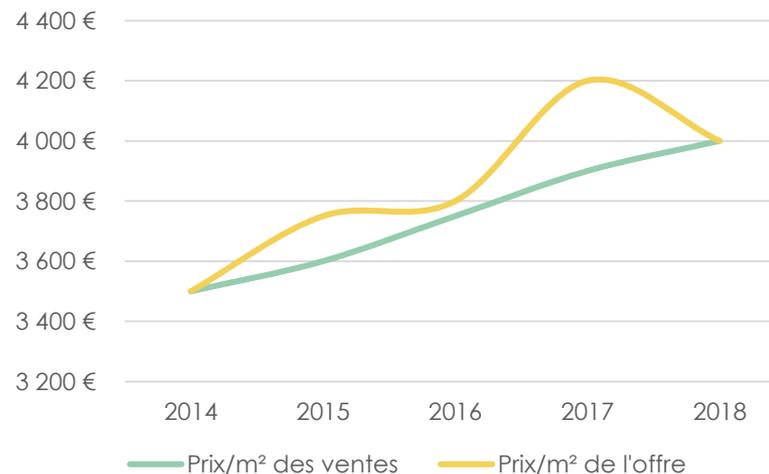


# PRINCIPAUX INDICATEURS DE MARCHÉ – MÉTROPOLE RÉGIONALE

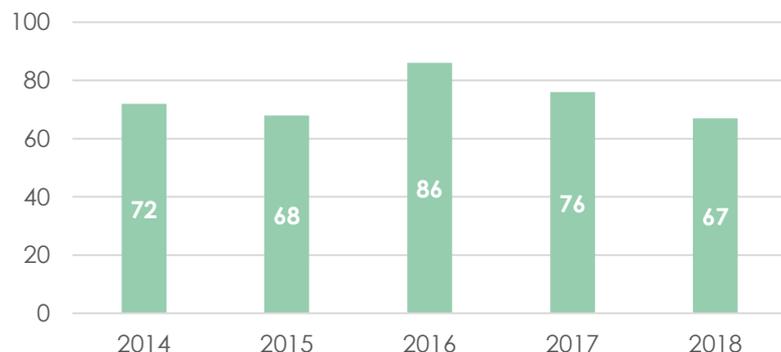
## Volume de marché



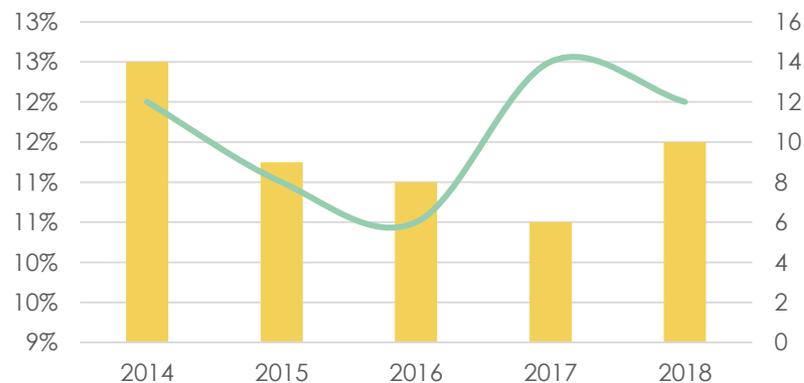
## Les prix au m<sup>2</sup> des ventes et de l'offre



## Dénombrement des promoteurs «actifs» (5 ventes et plus sur l'année)



## Taux de désistement et délais d'écoulement



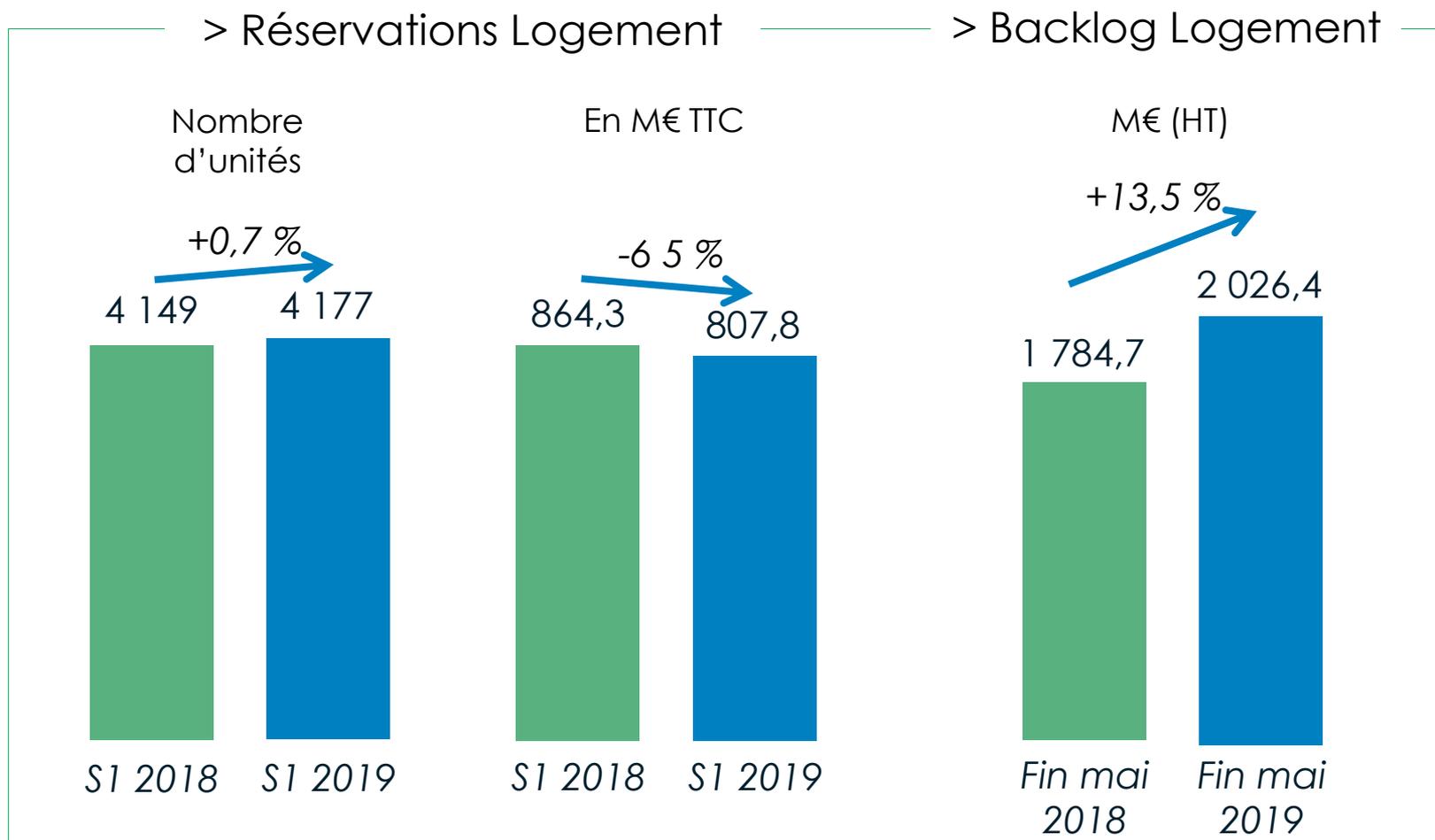
Sources: Kaufman & Broad



KAUFMAN  BROAD

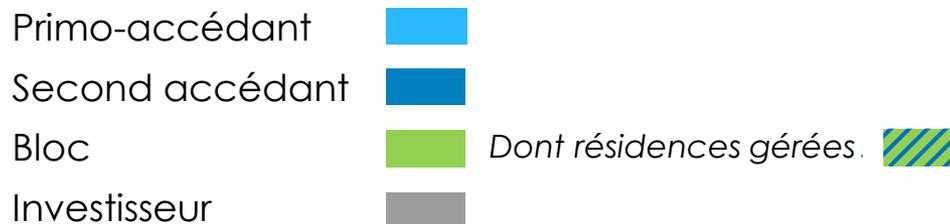
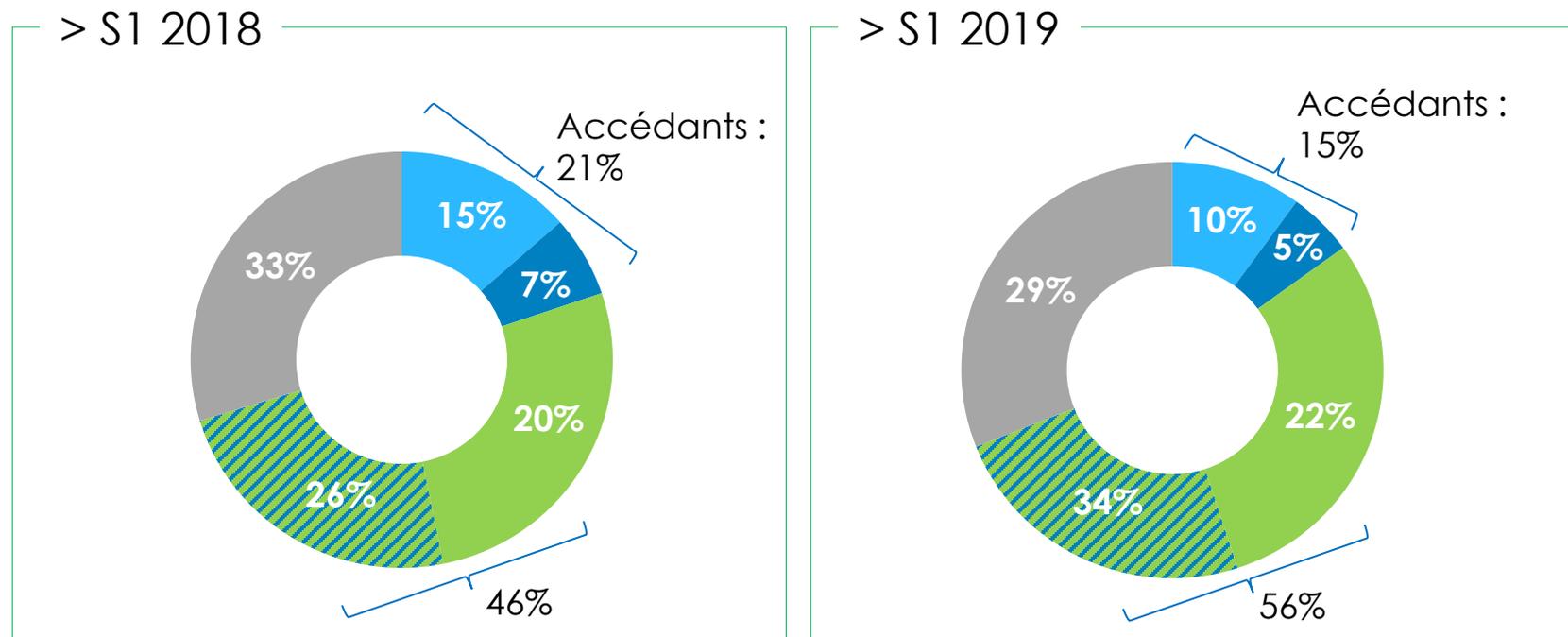
ACTIVITÉ  
LOGEMENT

# ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS ET DU BACKLOG LOGEMENT



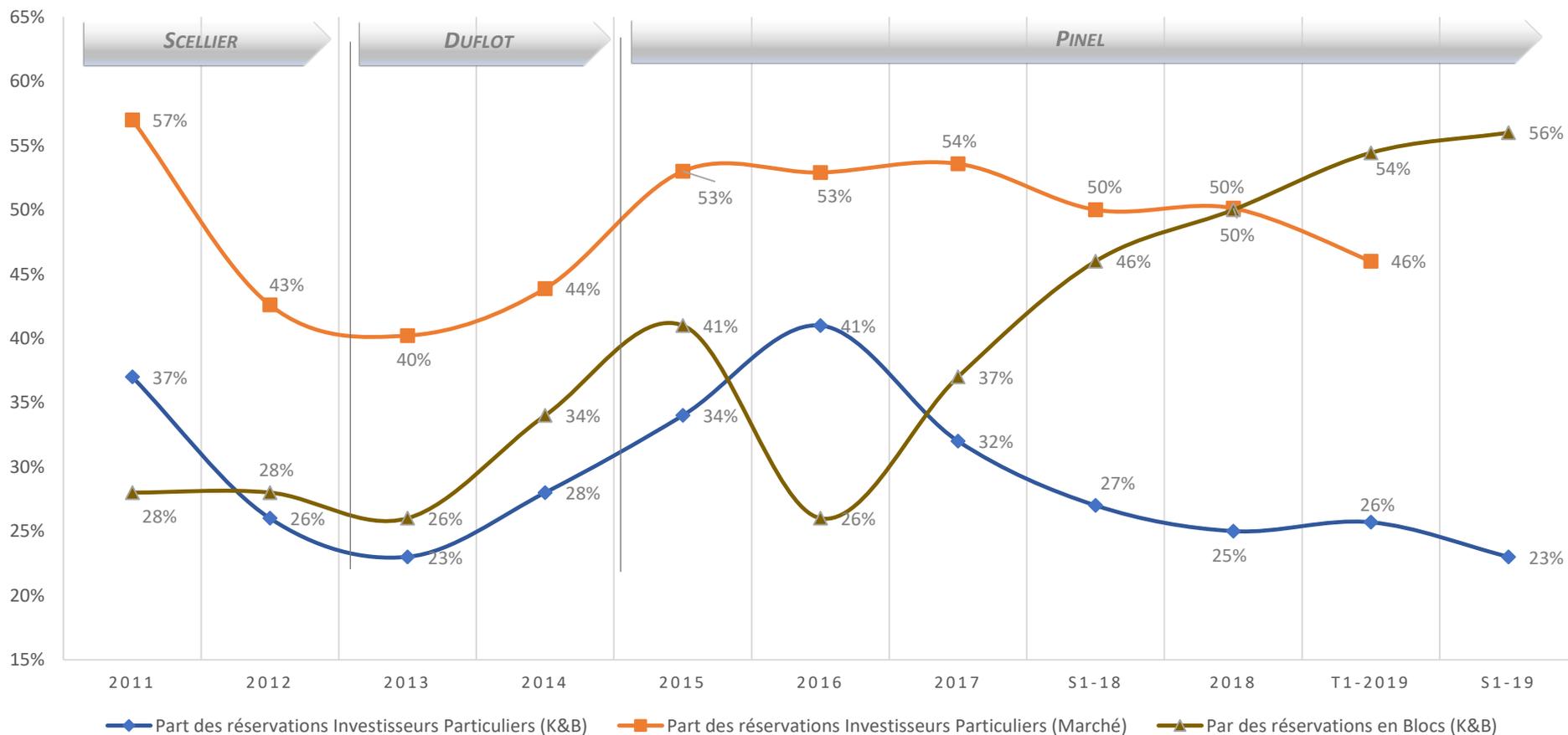
# RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS EN VOLUME : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA CLIENTÈLE

## Réservations en volume

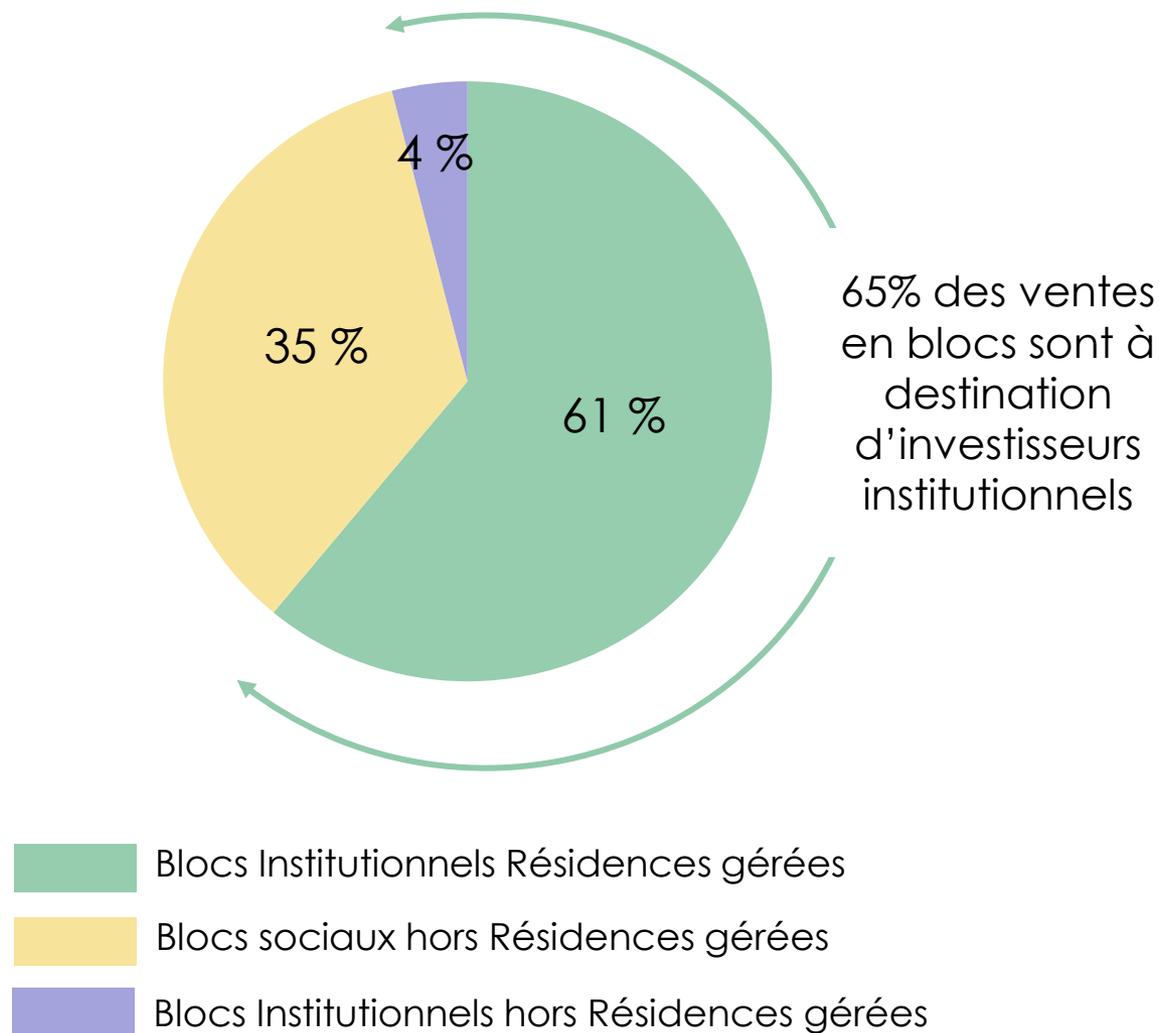


# ÉVOLUTION DE LA PART DES DISPOSITIFS FISCAUX DANS LES RÉSERVATIONS

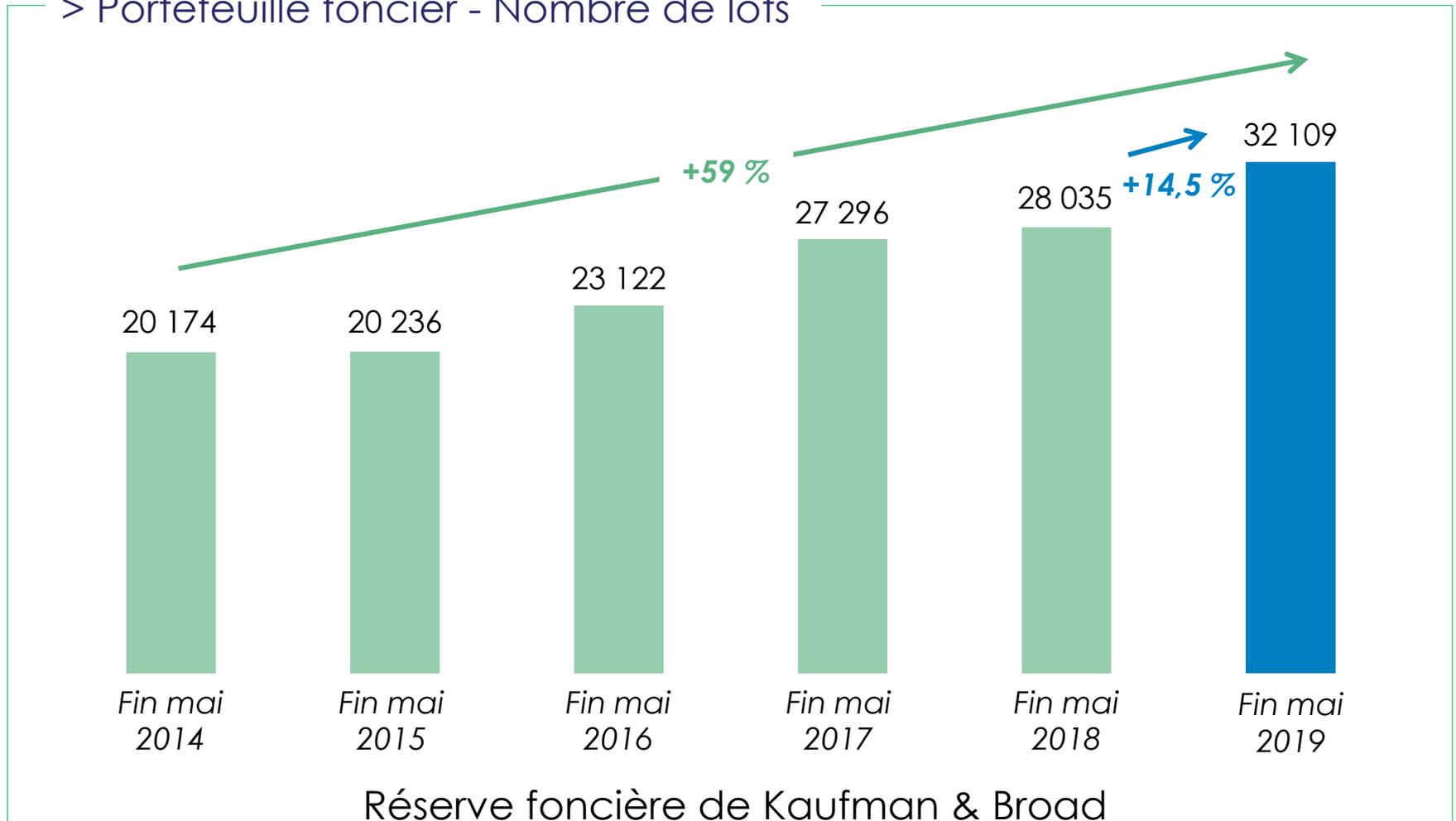
## RÉSERVATIONS AU DÉTAIL - DISPOSITIFS FISCAUX (SCELLIER/DUFLOT/PINEL) VS RÉSERVATIONS BLOCS



# RÉPARTITION DES VENTES DE BLOCS



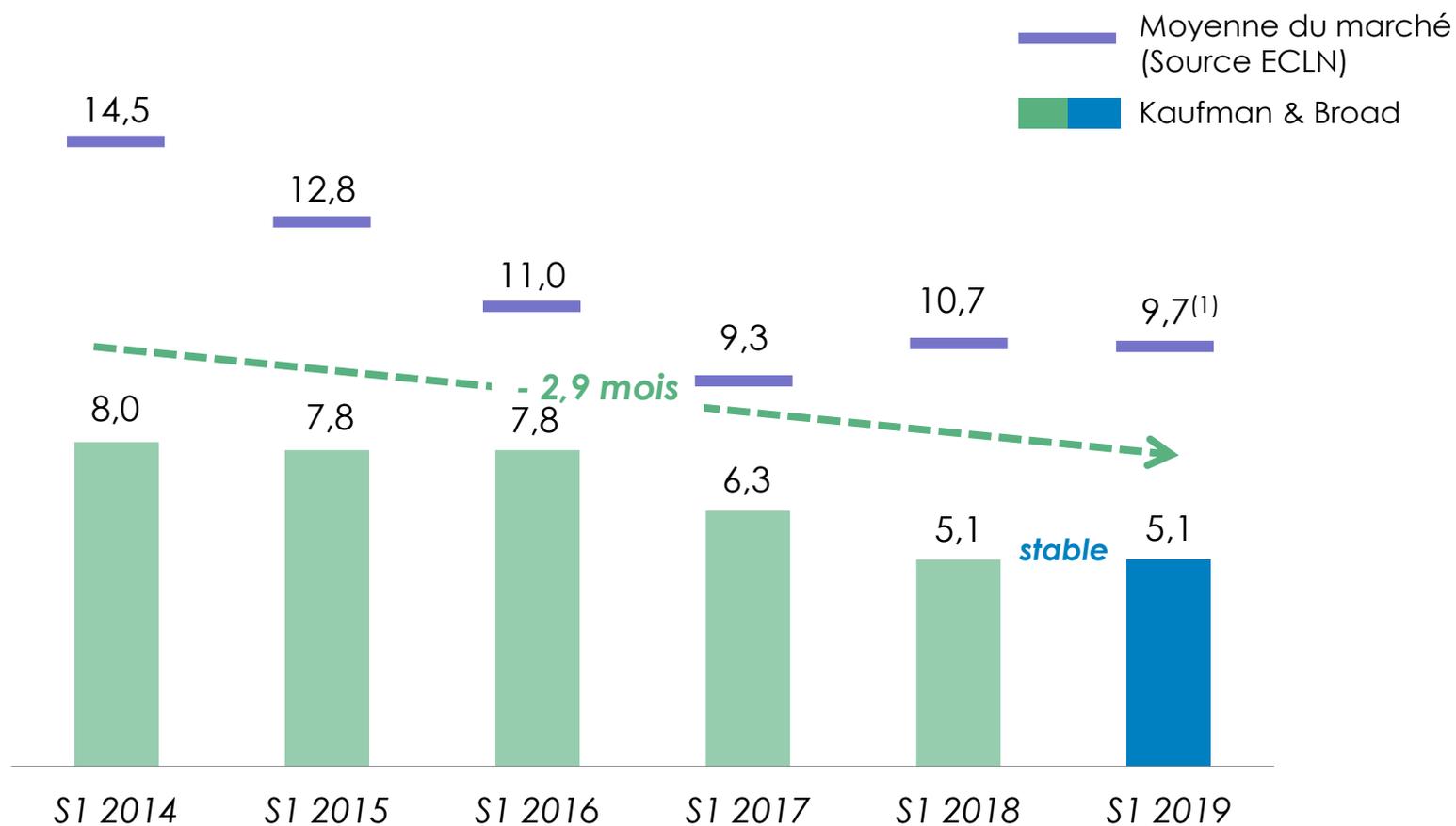
## > Portefeuille foncier - Nombre de lots



Réserve foncière de Kaufman & Broad  
à fin mai 2019 : 97% en zones tendues

# MAINTIEN DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT À DE BAS NIVEAUX

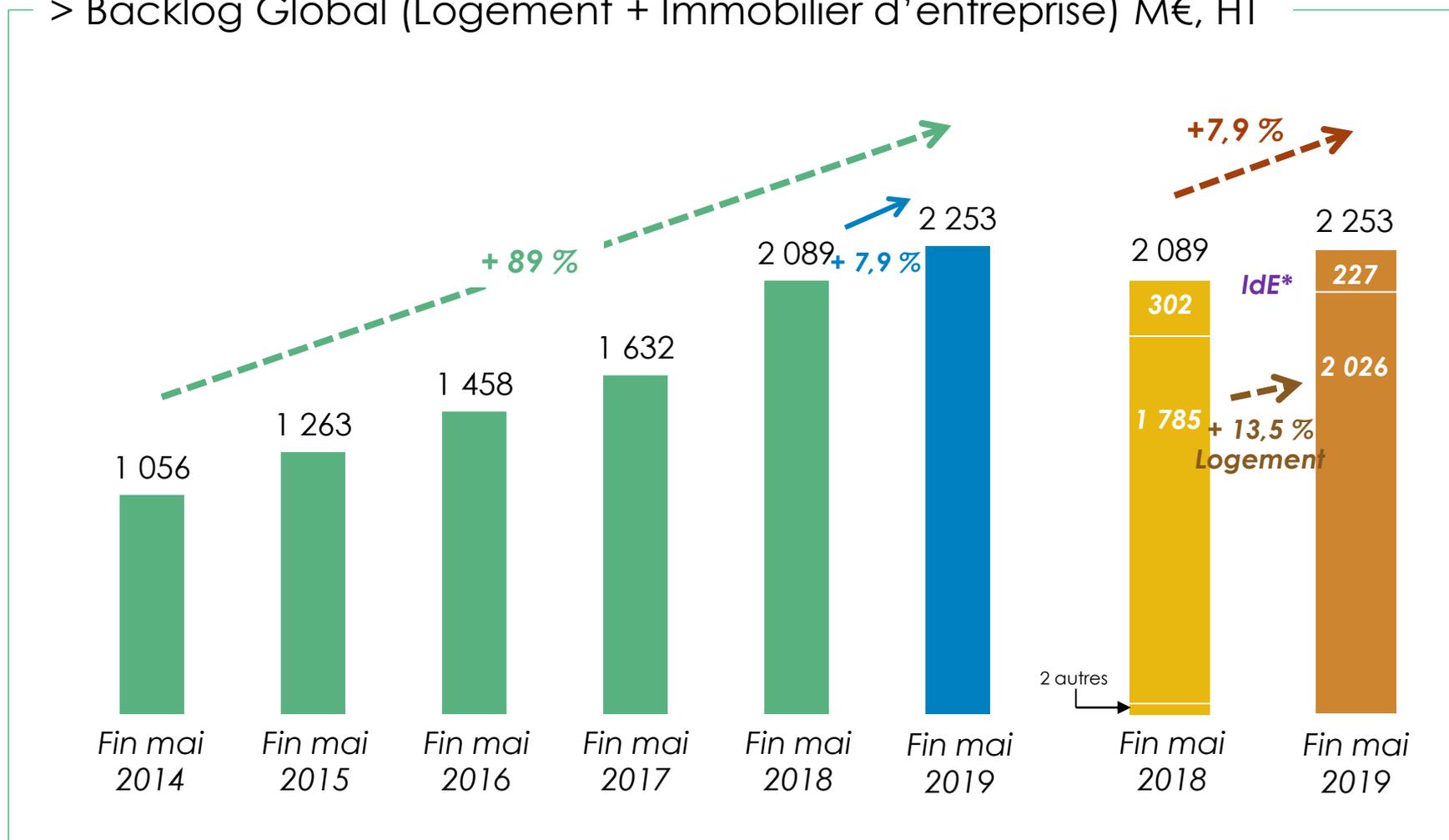
> Délais d'écoulement\* – en mois



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

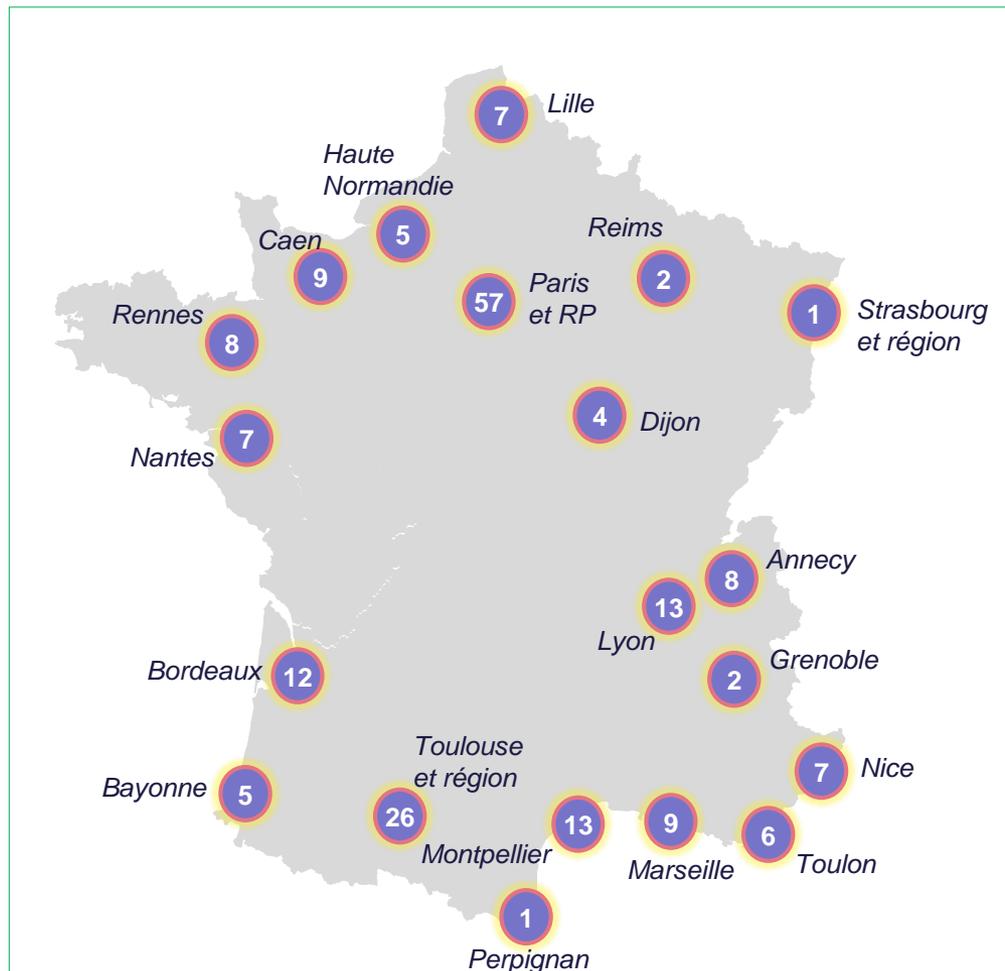
(1) Données ECLN disponibles à fin mars 2019

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



\*Immobilier d'entreprise et autres

Au 31 mai 2019,  
200 programmes  
en cours de commercialisation  
représentant 3 575 logements  
(vs 3 527 au 31 mai 2018)

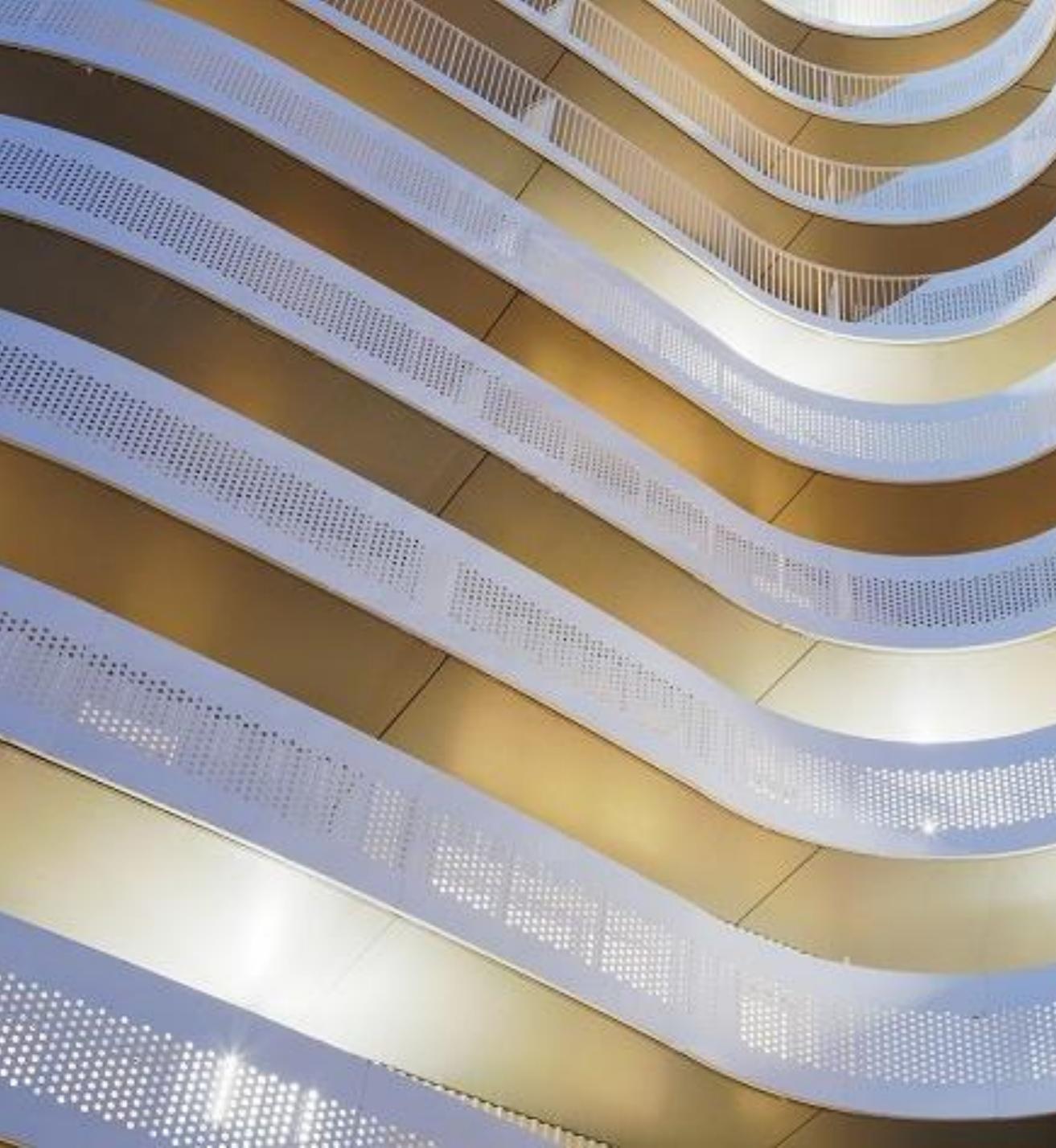


# LA SATISFACTION CLIENT : UNE PRIORITÉ STRATÉGIQUE POUR KAUFMAN & BROAD

- Enquête récurrente menée par BVA permettant de mesurer la satisfaction de nos clients et son évolution tout au long du projet immobilier
- Dispositif mis en place sur les 4 étapes clefs du parcours client :



- Enquête présentée 1 fois par an en Conseil d'administration et deux fois par an en Comité de Direction
- Intégration d'un indice composite comprenant 10 points de mesure de la satisfaction clients dans les objectifs de rémunération variable du Président-Directeur Général, des membres du Comité de Direction et des Directeurs d'Agence)



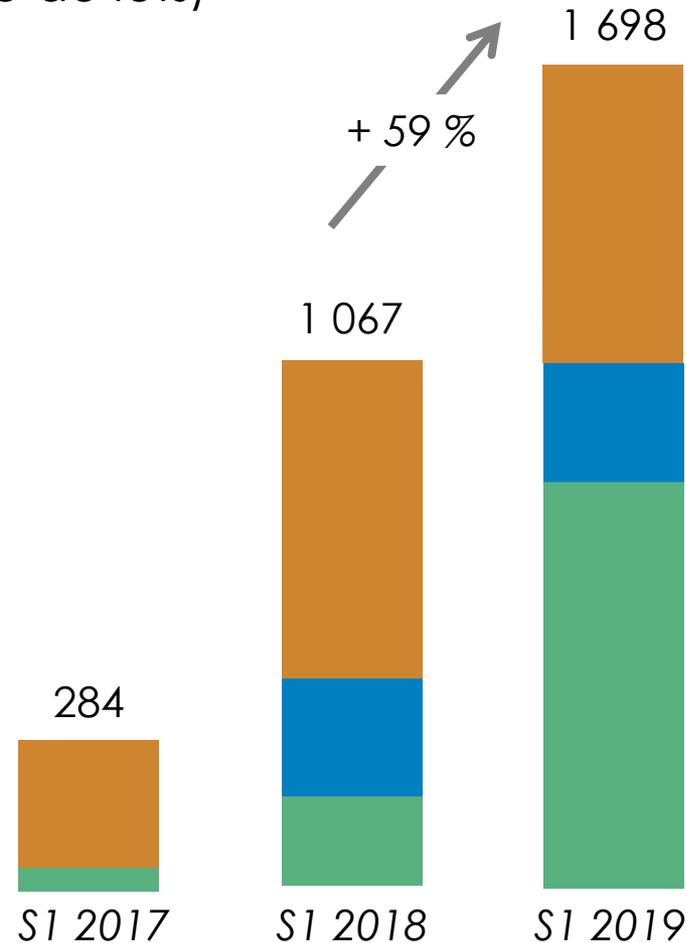
KAUFMAN  BROAD

RÉSIDENCES  
GÉRÉES

## > Réservations S1 2019 (Nombre de lots)

- Résidences Tourisme / affaires
- Résidences séniors
- Résidences étudiants

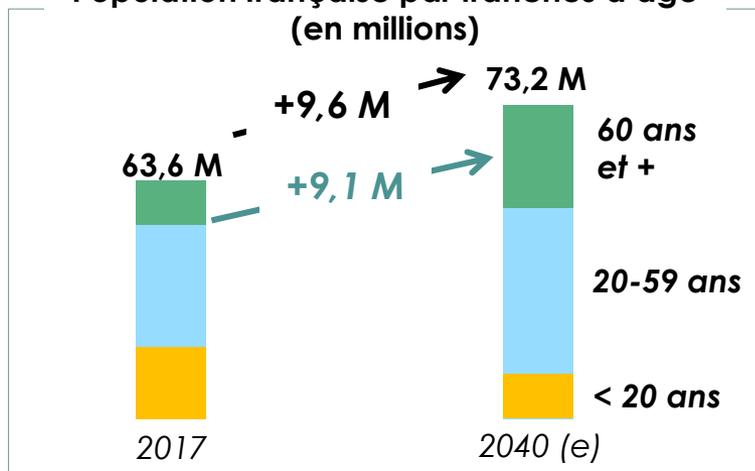
- 2019 : 19 opérations en commercialisation
  - dont 13 déjà lancées au S1 2019
  - (dont 2 programmes par Cosy Diem\*)



\* Filiale à 49% de Kaufman & Broad

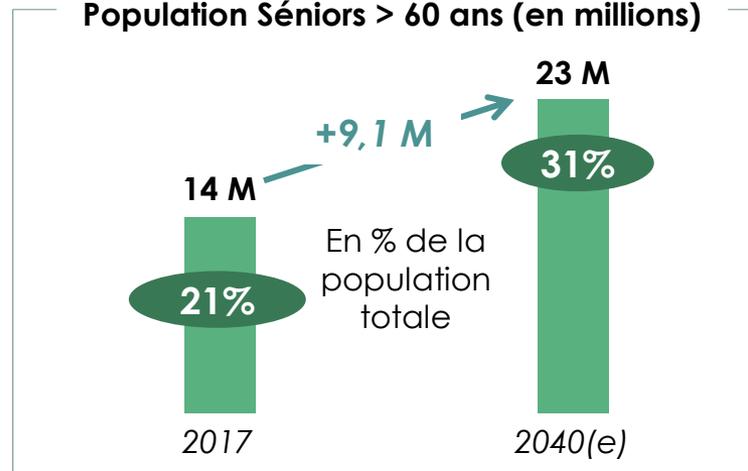
# DES MARCHÉS EN CROISSANCE SUR LE LONG TERME

**Population française par tranches d'âge (en millions)**



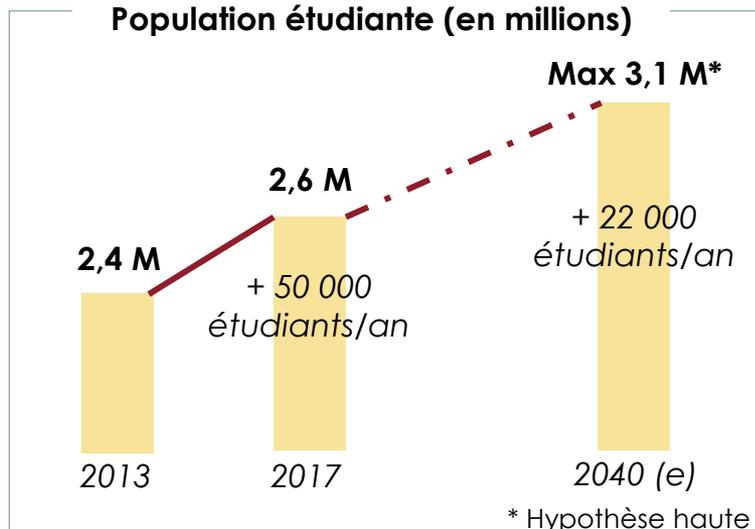
Source : Insee Première

**Population Séniors > 60 ans (en millions)**



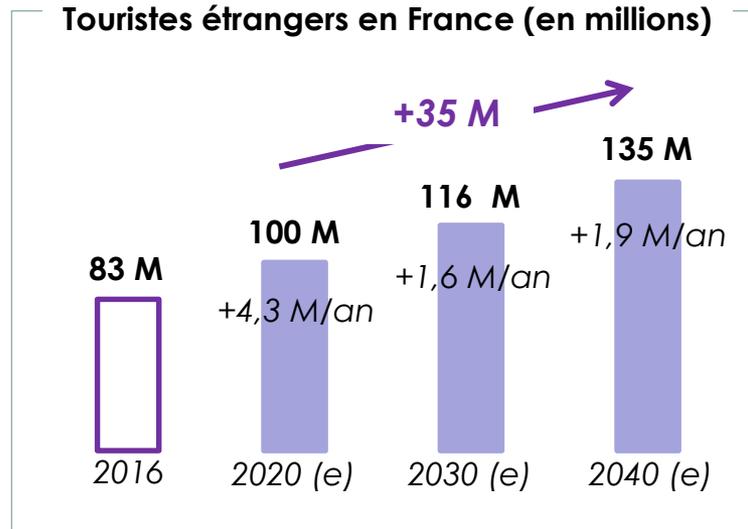
Source : Insee Première

**Population étudiante (en millions)**



Sources : INSEE, Cabinet du Premier ministre

**Touristes étrangers en France (en millions)**



Sources : economie.gouv.fr ; OMT



KAUFMAN  BROAD

GRANDS PROJETS  
ET  
INNOVATION BOIS

# TOULOUSE : TRANSFORMER LE SITE DU STADE TOULOUSAIN EN UN PROJET URBAIN MIXTE D'ENVERGURE

- Projet « DROP » de transformation du site du Stade Toulousain en un lieu multi-usages, centré sur le sport et le bien-être
- Cabinets Taillandier Architectes Associés et PPA Architectures, paysagiste BASE
- Programme 1<sup>ère</sup> tranche : 200 000 m<sup>2</sup>
  - 44 000 m<sup>2</sup> de bureaux
  - 5 000 m<sup>2</sup> de résidences gérées
  - 15 000 m<sup>2</sup> d'hôtels
  - 2 150 logements avec 3 000 m<sup>2</sup> de commerces pied d'immeuble
  - Résidence séniors Cosy Diem
  - 2 500 m<sup>2</sup> de musée du rugby
  - Arena
  - Centre de formation multi sports avec internat
  - 2 000 m<sup>2</sup> de rénovation du Stade Toulousain et des espaces réceptifs



- Projet « Energie + » porté par Kaufman & Broad, mandataire de l'équipe pluridisciplinaire qui l'a conçu
- Pierre Louis Taillandier architecte
- Environ 12 500 m<sup>2</sup> dans le secteur de Tucol à Saint Alban
- Projet mixte composé de logements évolutifs (collectifs et individuels) et services de proximité : commerces, crèche, école, bricothèque, Maison des générations, un laboratoire de l'économie circulaire, espaces de coworking, jardins pédagogiques et vergers, conciergerie



- Première maison à ossature 100% bois à Bussy Saint-Georges (77)
- 66 logements collectifs et 14 maisons individuelles.
- Le bois utilisé comme matériau fil rouge dans la construction :
  - Attiques en bois pour les 66 logements collectifs
  - PANOBLOCK® pour 5 maisons individuelles : panneaux en bois préfabriqués et pré-isolés à assembler sur site pour composer la structure du bâti
  - Ossature bois pour 9 maisons individuelles
- Livraison : 31 mars 2020



# VILLEPREUX : PROJET « FEEL WOOD »

## ECO-RESPONSABILITÉ ET MOBILITÉ

- **12 maisons individuelles en ossature bois**, du 3 au 4 pièces
- **Résidence de 20 appartements** du 2 au 5 pièces



Eclairage naturel des parties communes afin de limiter la consommation électrique



Mise en place d'ascenseurs récupérateurs d'énergie



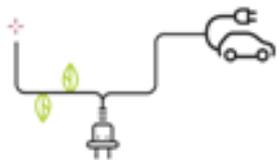
Valorisation de l'escalier au cœur des parties communes afin d'inciter les usagers à les emprunter davantage



Installation de zones de compostage collectives et individuelles



Récupération des eaux pluviales



Une 1<sup>ère</sup> application de la collaboration entre le Groupe Kaufman & Broad et le Groupe Renault avec la mise à disposition d'une offre privilégiée de location longue durée d'une ZOE électrique proposé à des conditions exceptionnelles pour tous les futurs acquéreurs de l'opération





- Plus de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux à forte performance énergétique dans le secteur de la Vache Noire, à Arcueil (94)
- 197 parkings
- Espaces de travail privilégiant les relations intérieur / extérieur à chaque étage (loggias et terrasses accessibles)
- Façade porteuse en bois
- Toit végétal, panneaux photovoltaïques



- Tour mixte de 7 étages dans l'Eco-quartier de Nancy Grand Cœur
- 3 600 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 400 m<sup>2</sup> de logements, 540 m<sup>2</sup> de commerces
- Noyau en béton, murs périphériques en PANOBLOC et planchers mixant l'utilisation du bois et du béton

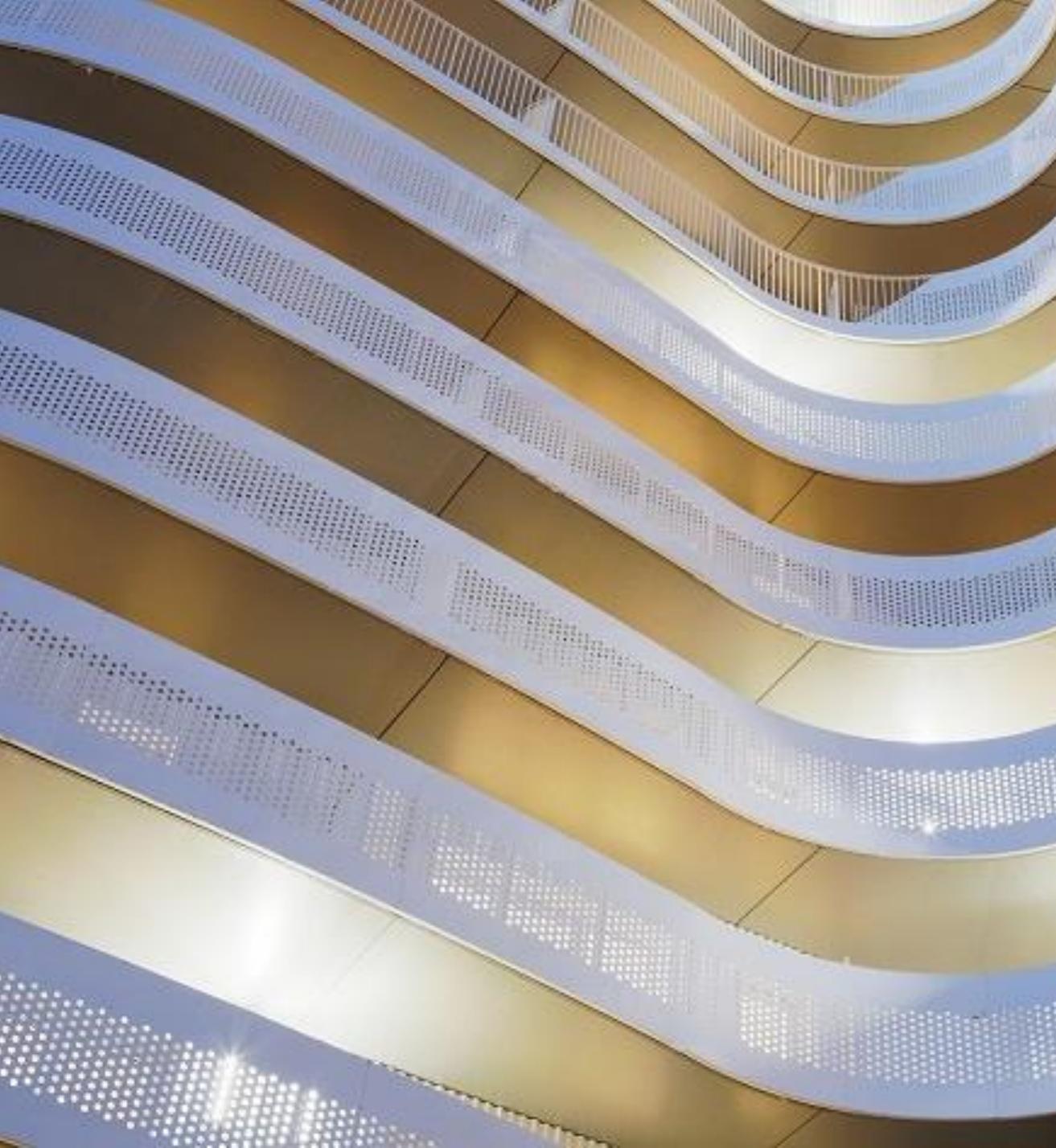
# SIÈGE EDF AQUITAINE, BORDEAUX (33)



- Siège à Bordeaux de EDF Commerce Sud-Ouest et de la Délégation Régionale Aquitaine Limousin Poitou Charentes
- 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux
- Alliage de bois et béton, façades en ossature bois
- Livré en 2019



- Tour de 18 étages, haute de 60 mètres
- Structure primaire à colombages géants comportant 70% de bois
- 198 appartements, 5 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 300 m<sup>2</sup> de commerces, parking en silo absorbé



KAUFMAN  $\Delta$  BROAD

ACTIVITÉ  
TERTIAIRE

## Marché

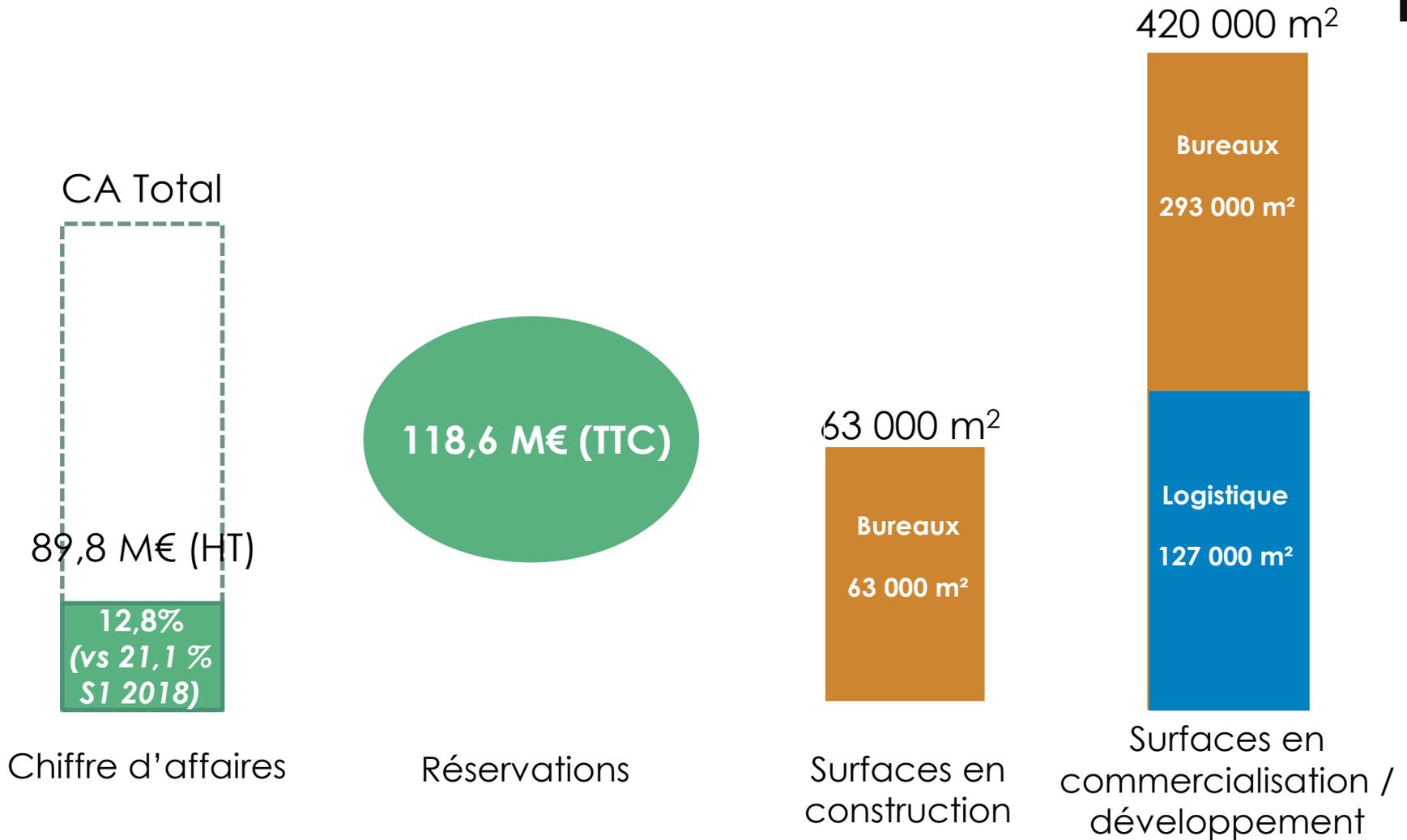
Maintien à un niveau élevé des volumes d'investissement sur les 5 premiers mois de 2019 :

- Volume VEFA IDF : 566 M€ HT



- Réservations de 118,6 M€ TTC au S1 2019

Sources: BNP Parisbas Real Estate



- Dernière opportunité foncière pour se regrouper sur Paris Rive Gauche dans un immeuble de 92 000 m<sup>2</sup> à la jonction du 5<sup>ème</sup> et du 13<sup>ème</sup> arrondissement
- Dépôt Permis de construire en Mai 2019
- Perspectives d'obtention du PdC fin 2020 / début 2021



- 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
- Des acquéreurs déjà identifiés pour les commerces, hôtel, parkings et locaux SNCF
- L'ensemble des VEFA / CPI sera pris en compte après obtention du Permis de construire purgé

\* Non intégrés dans les réservations à ce jour

# DÉVELOPPEMENT BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE ET EN RÉGIONS



- Courbevoie
- Immeuble Highlight
- 23 000 m<sup>2</sup> Bureaux, 6 000 m<sup>2</sup> Résidence hôtelière



- Bordeaux Euratlantique
- 26 000 m<sup>2</sup>

- Austerlitz Paris Rive Gauche
- 92 000 m<sup>2</sup>
- Dépôt PdC : Mai 2019



- Arcueil
- Immeuble Green Oak
- 10 000 m<sup>2</sup> Bureaux



- Bordeaux
- Tour Silva
- 20 000 m<sup>2</sup> Bureaux, Logements et Commerces



- Strasbourg
- Immeuble Starlette
- 20 000 m<sup>2</sup> Bureaux, 15 000 m<sup>2</sup> Logements



- Toulouse
- Immeuble Andromède
- 15 000 m<sup>2</sup> Bureaux
- PC déposé au Q1 2019



- Lille Eurasanté
- 7 000 m<sup>2</sup>



- Nancy
- SEQUOIA'H
- 6 500 m<sup>2</sup> Bureaux, Logements et Commerces



- Montrouge
- 10 000 m<sup>2</sup>
- PC déposé au Q3 2018



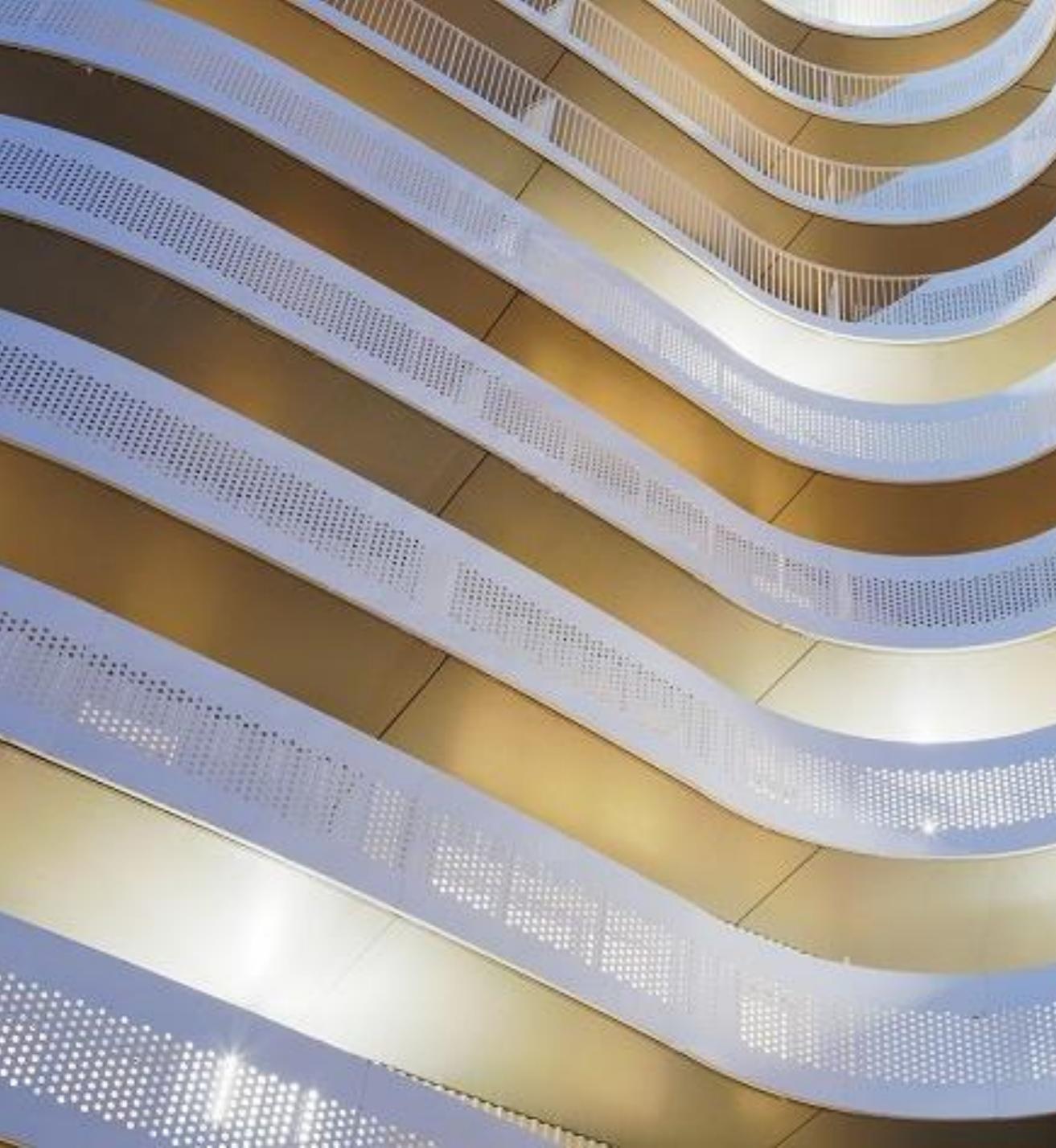
- Vélizy
- 37 000 m<sup>2</sup> Bureaux
- PC déposé au Q4 2018

2019

2020

2021

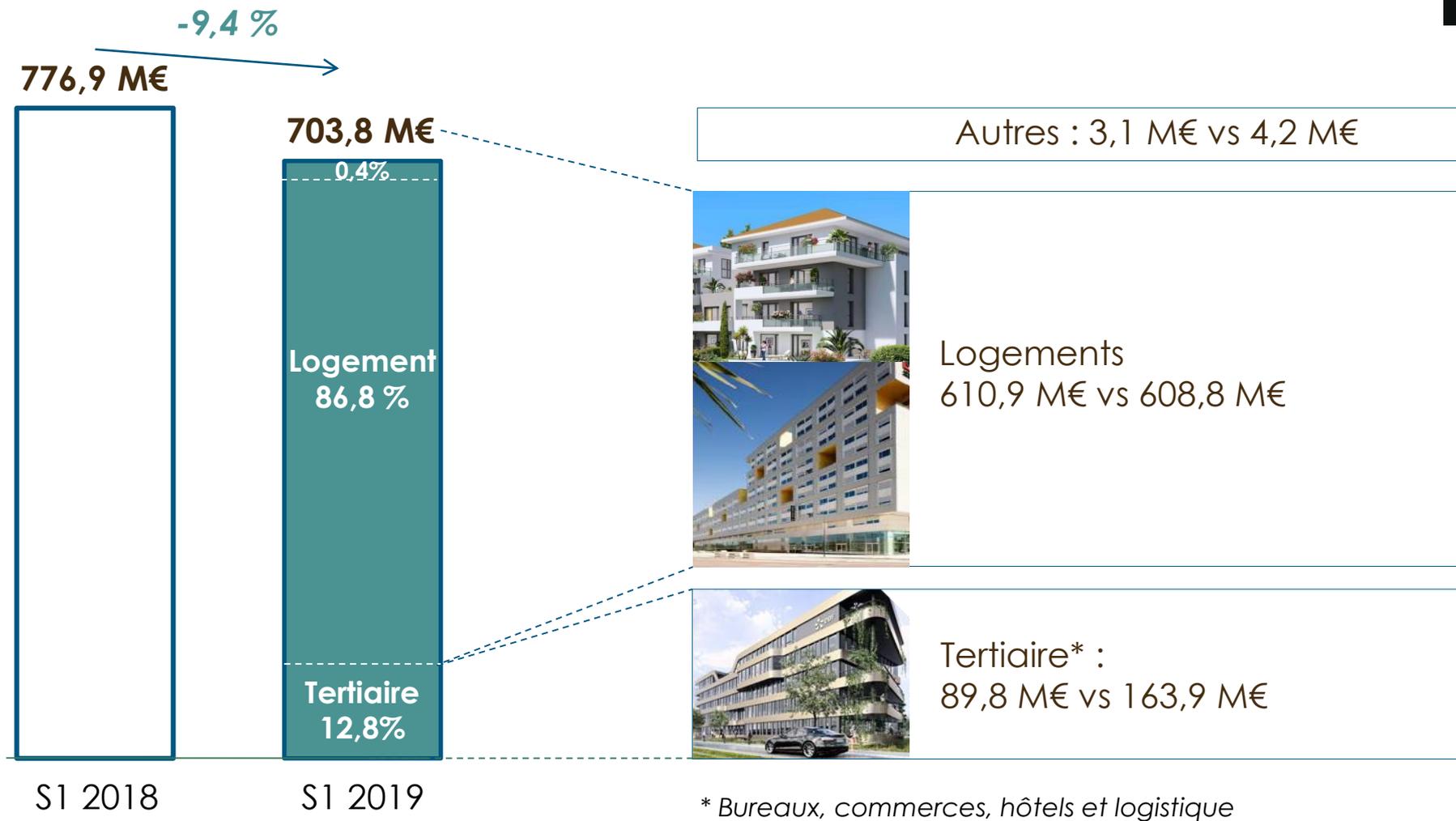
2022



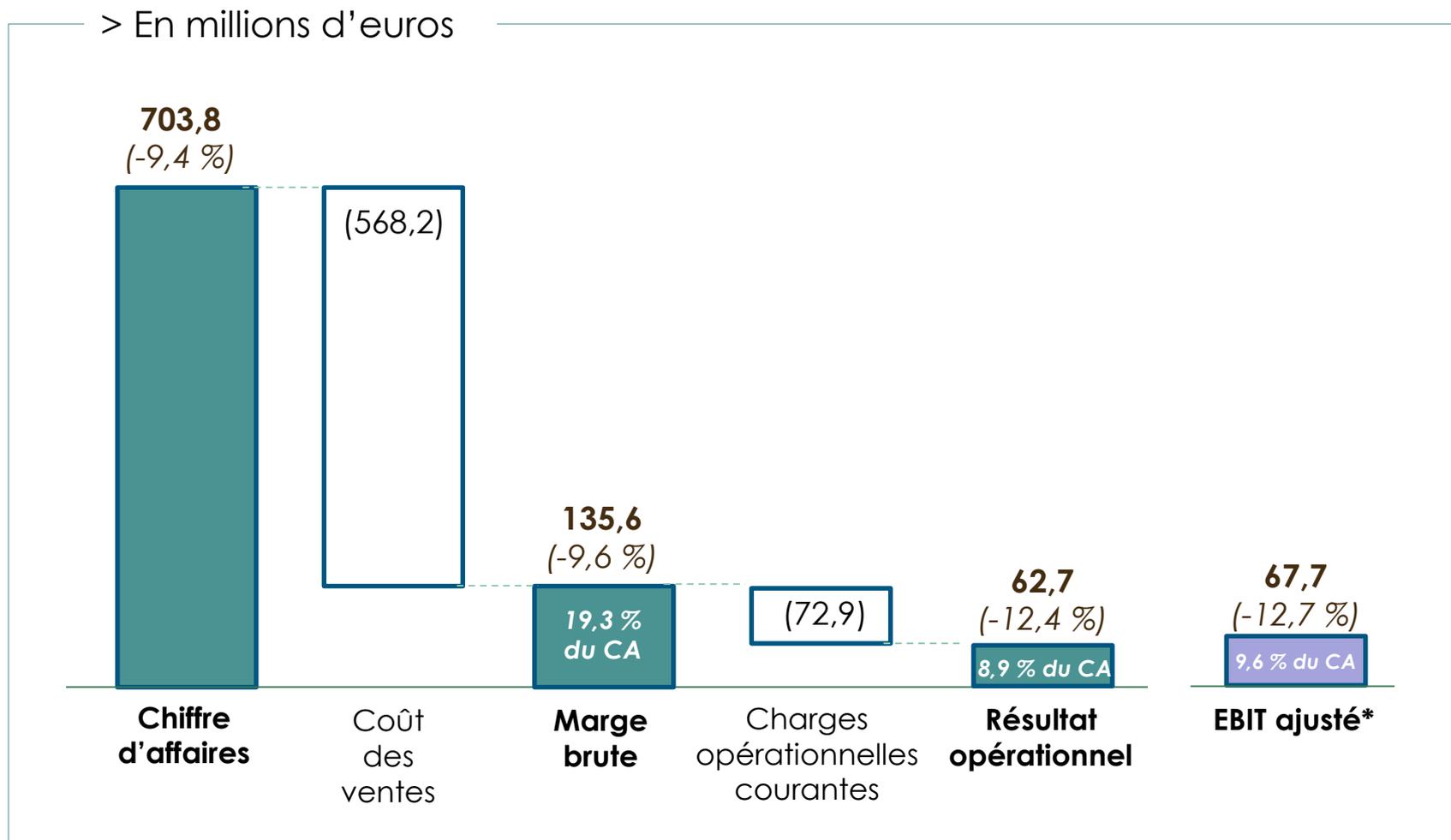
KAUFMAN  BROAD

**RÉSULTATS  
FINANCIERS**

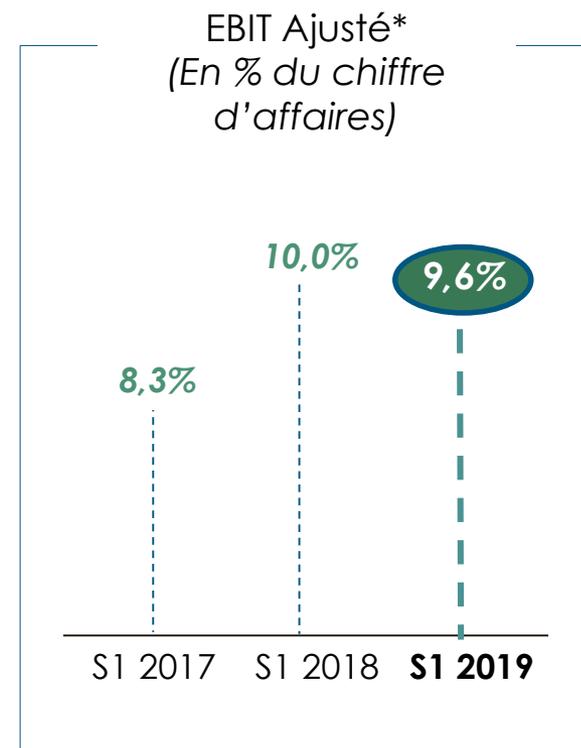
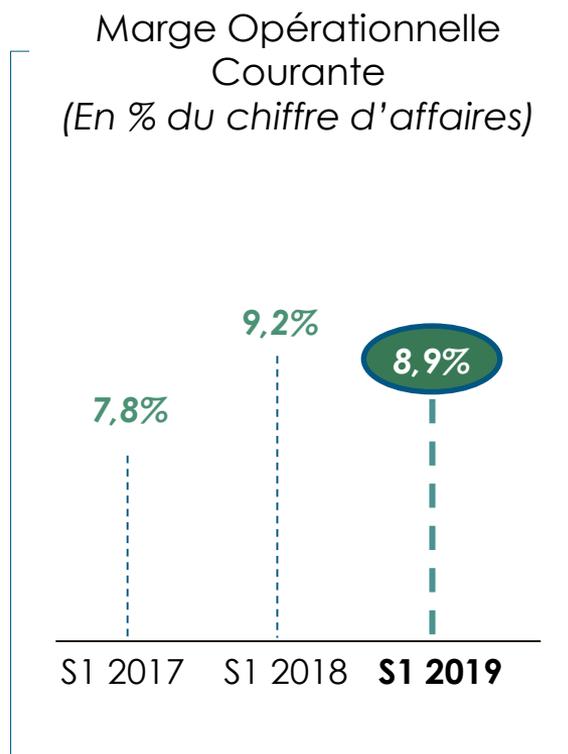
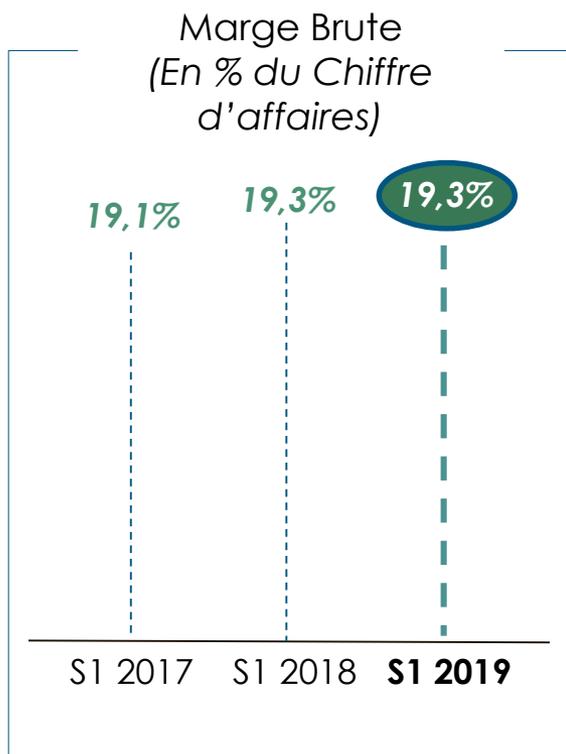
# CHIFFRE D'AFFAIRES



# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL



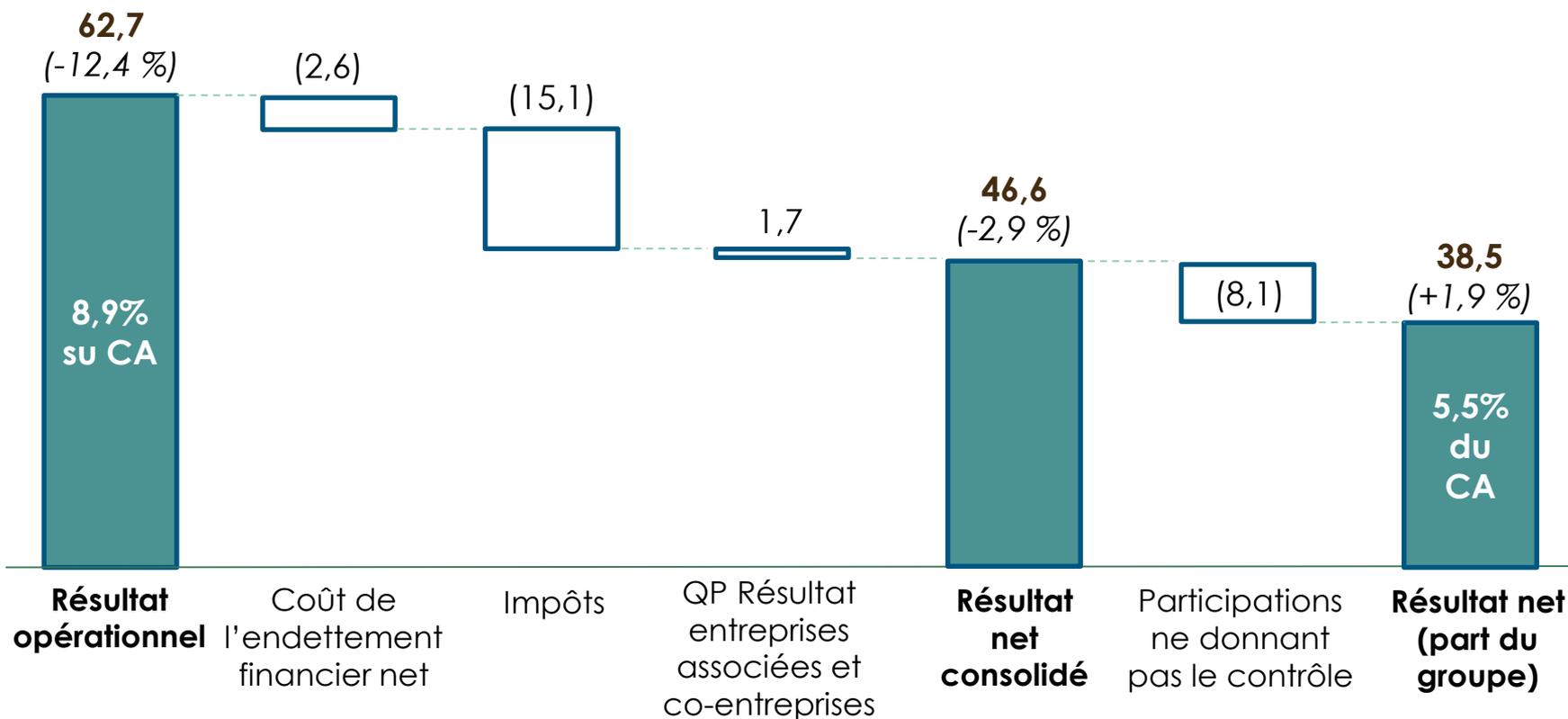
• Correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés



\* Résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés

# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

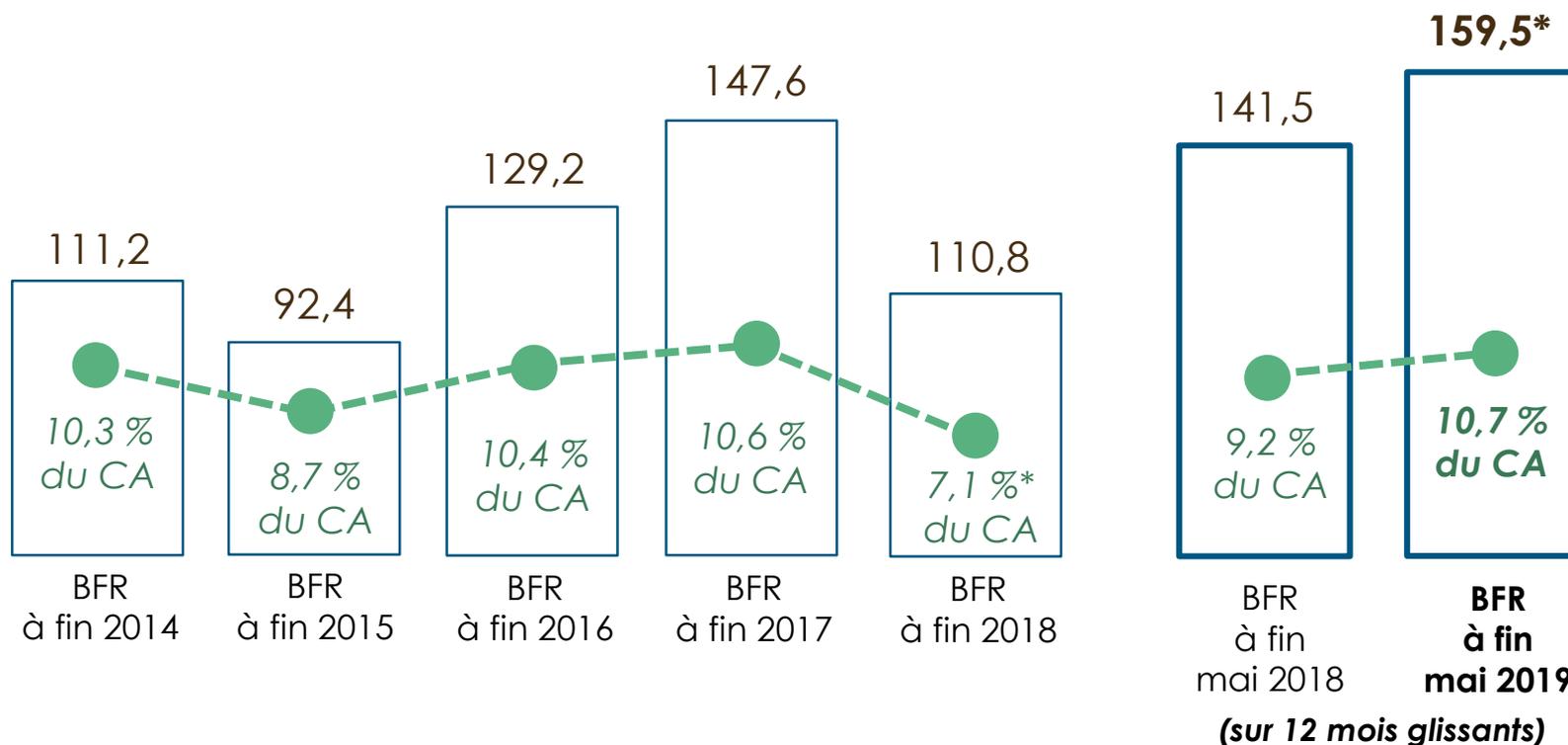
> En millions d'euros



• Au 31 mai 2019, conformément à la norme IFRS IAS12, ce résultat net-part du groupe intègre une réduction de la charge d'impôt de 3,8 millions d'euros provenant des dispositions votées dans la loi de finances pour 2018 qui réduit progressivement le taux normal d'impôt sur les sociétés de 33,33% à 26,5% en 2021 et 25% à compter de 2022. Dans l'hypothèse où ces dispositions fiscales venaient à évoluer à l'avenir, la société serait amenée à augmenter sa charge d'impôt afin d'en tenir compte.

# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

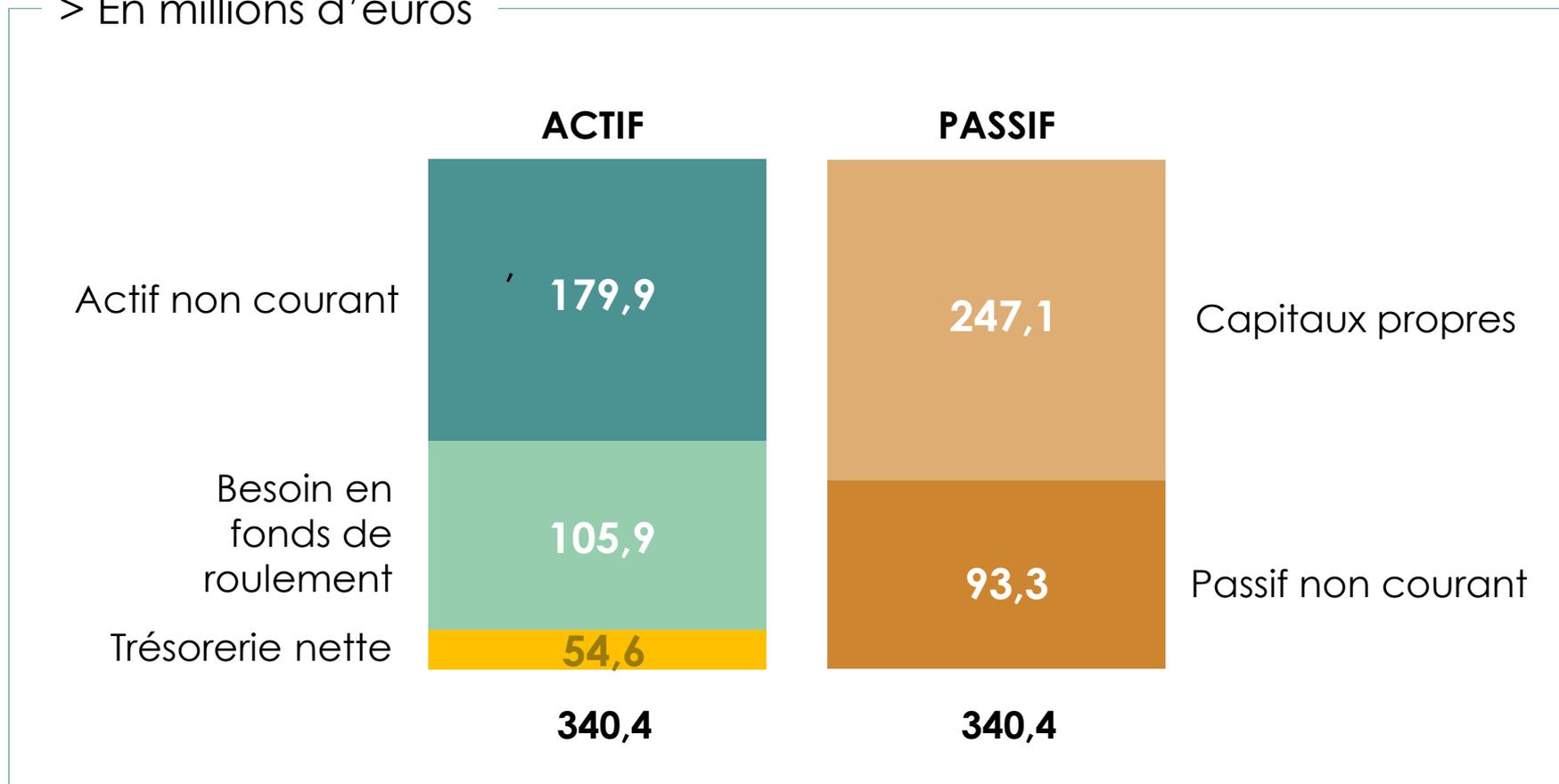
> En millions d'euros



\* 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.

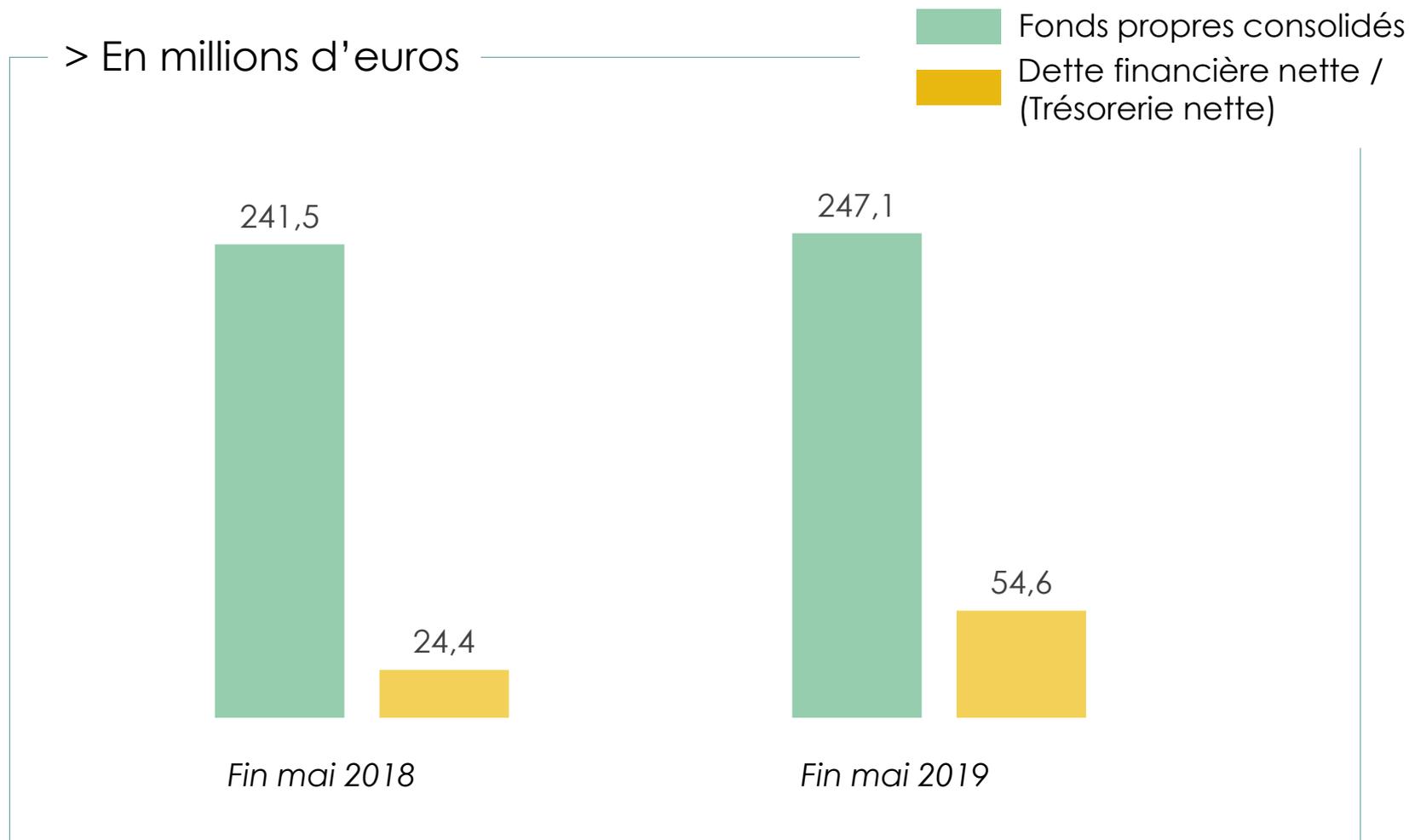
# BILAN SIMPLIFIÉ À FIN MAI 2019

> En millions d'euros



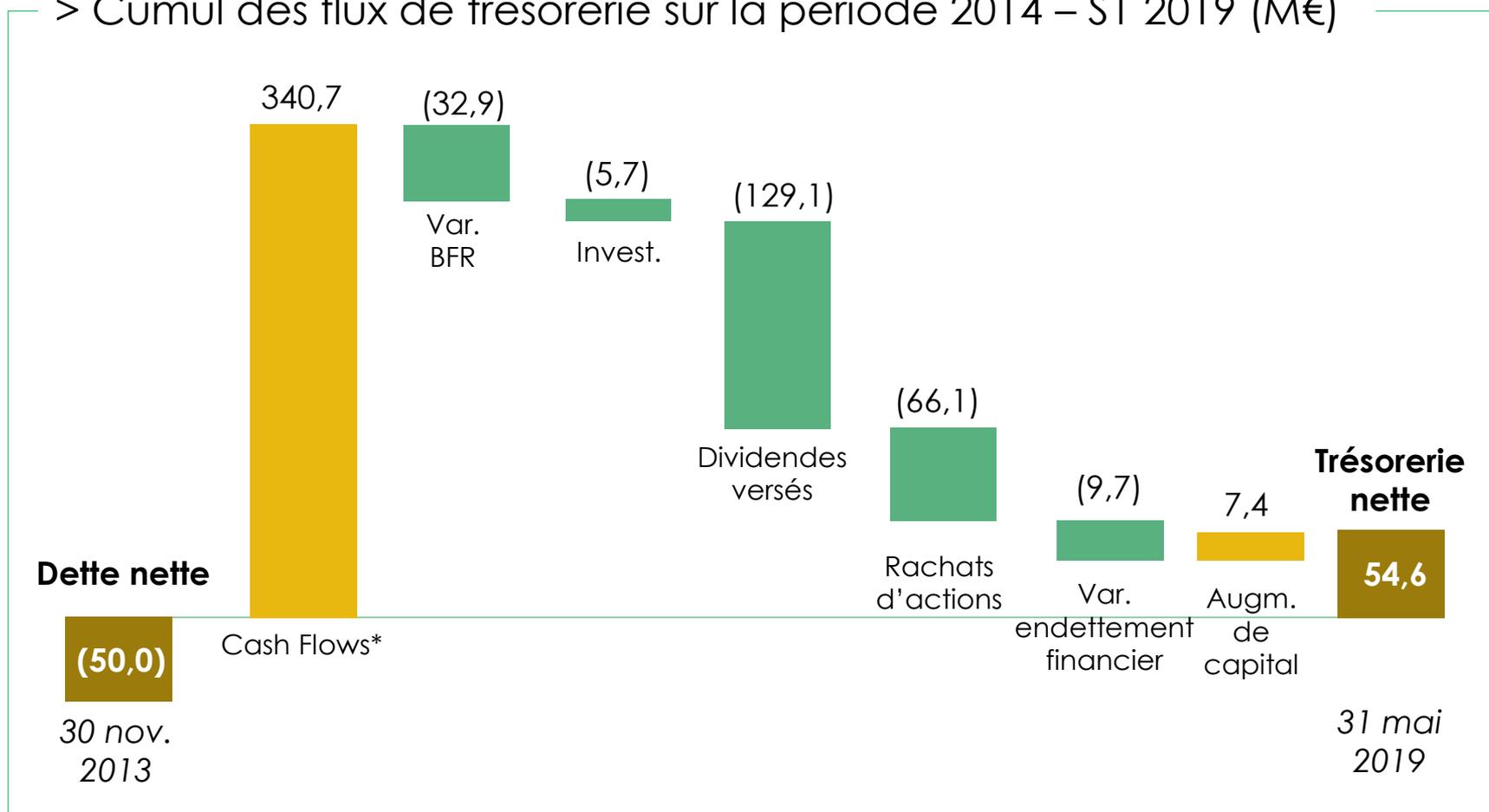
<i>En millions d'euros</i>	<b>31 mai 2019</b>	<b>30 nov. 2018</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>247,1</b>	<b>261,8</b>
<b>Dette financière *</b>	<b>149,8</b>	<b>203,4</b>
dont dette financière < 1 an	1,1	3,7
dont dette financière > 1 an	148,7	199,7
Maturité	5,1 ans	5,2 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(1,6)	(0,4)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	1,5	3,8
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>Senior B + C</i>	-	50,0
<b>Trésorerie active</b>	<b>204,4</b>	<b>253,4</b>
<b>Capacité financière</b>	<b>454,4</b>	<b>353,4</b>

# EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE

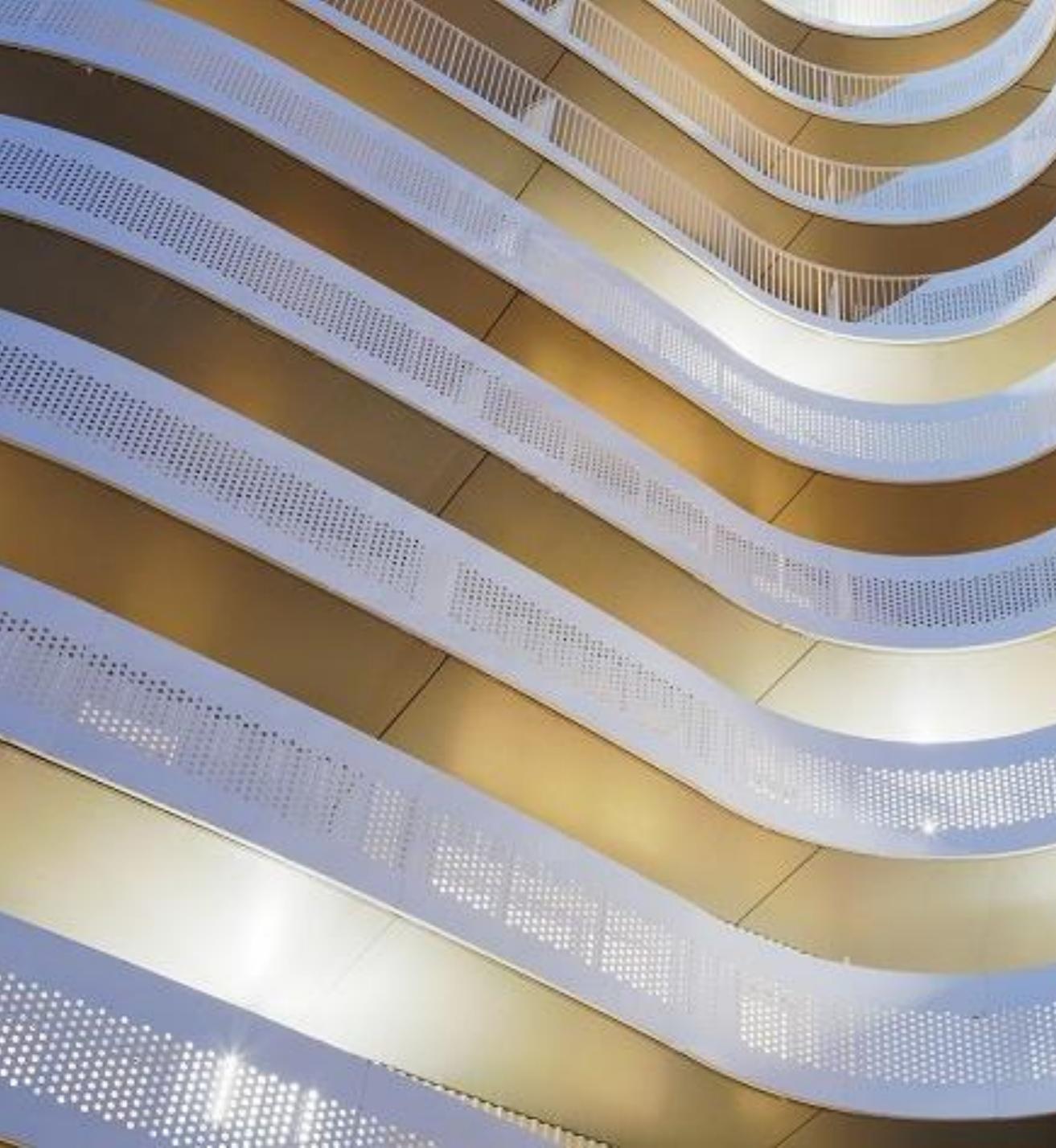


# FORTE CAPACITÉ À GÉNÉRER DE LA TRÉSORERIE

> Cumul des flux de trésorerie sur la période 2014 – S1 2019 (M€)



\* Capacité d'autofinancement après Minoritaires, IS, intérêts financiers



KAUFMAN  BROAD

PERSPECTIVES

- Le marché du Logement neuf est estimé aux environs de 115 000 logements.
- Le chiffre d'affaires devrait s'établir autour de 1,5 milliard d'euros, avec une croissance de l'activité Logement d'environ 5% et un retrait de l'activité Tertiaire conformément aux attentes.
- Toutefois, le ralentissement de la délivrance des permis de construire conduira à une baisse des ouvertures commerciales sur le second semestre.
- Le taux de marge brute devrait se maintenir autour de 19 % et le taux d'EBIT ajusté<sup>1</sup> au-dessus de 9 %.
- Le résultat net part du groupe devrait être au moins égal à celui de 2018.
- La structure financière et les résultats attendus devraient conduire à proposer au Conseil d'administration un dividende d'au moins 2,50 euros par action au titre de l'exercice 2019.

<sup>1</sup> *Correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés*

- *Le Document de Référence de Kaufman & Broad déposé le 29 mars 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.19 0228. 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 de Référence. 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.*