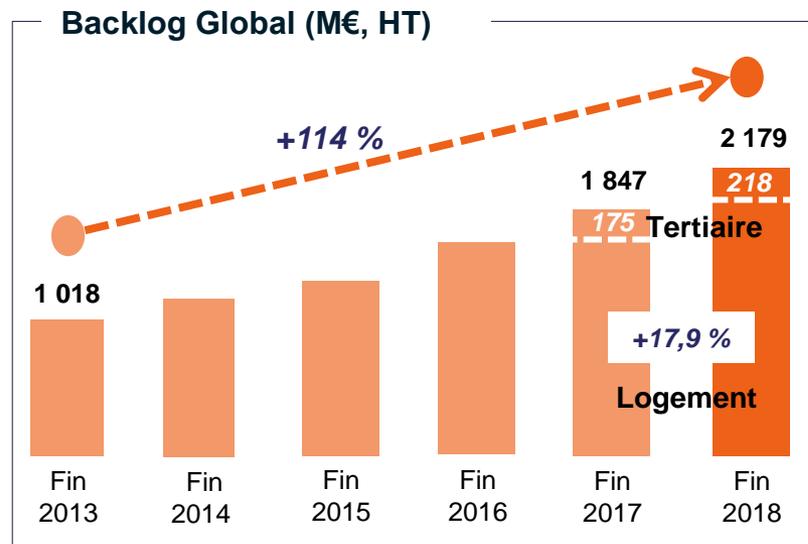
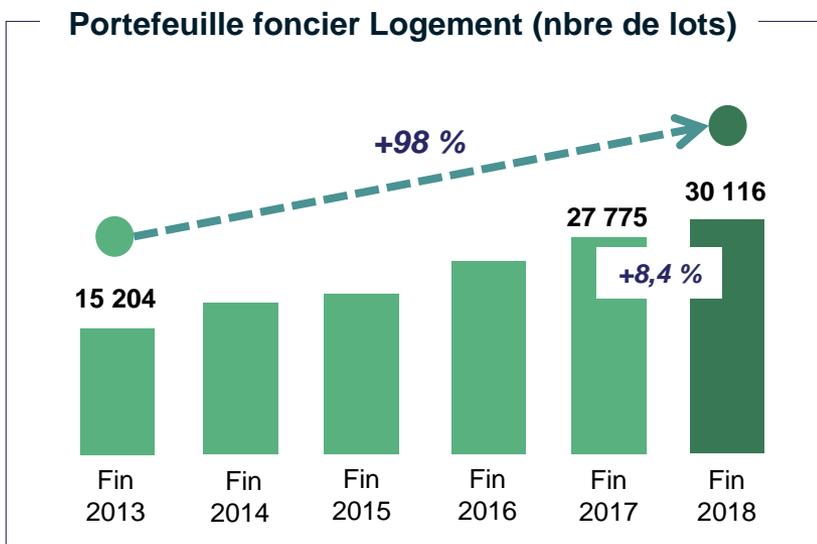
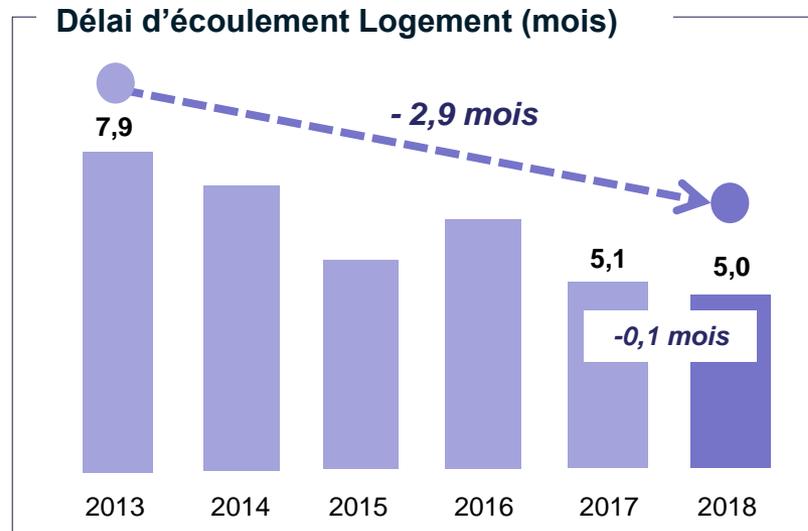
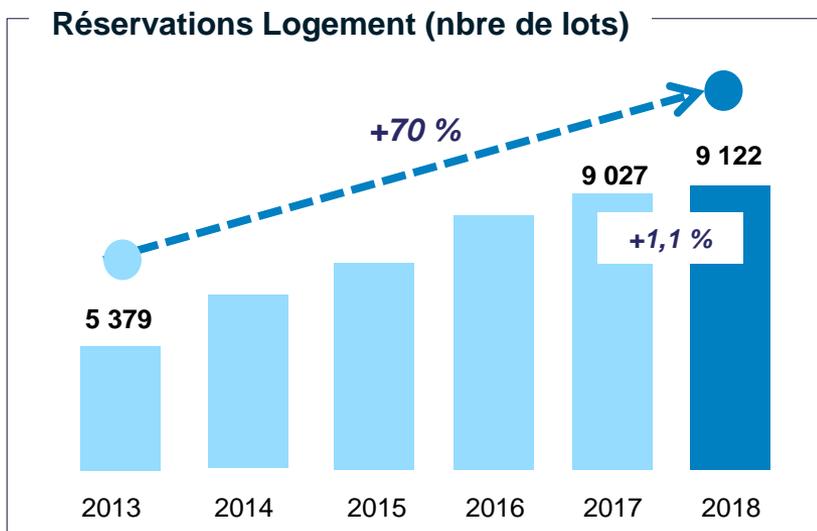
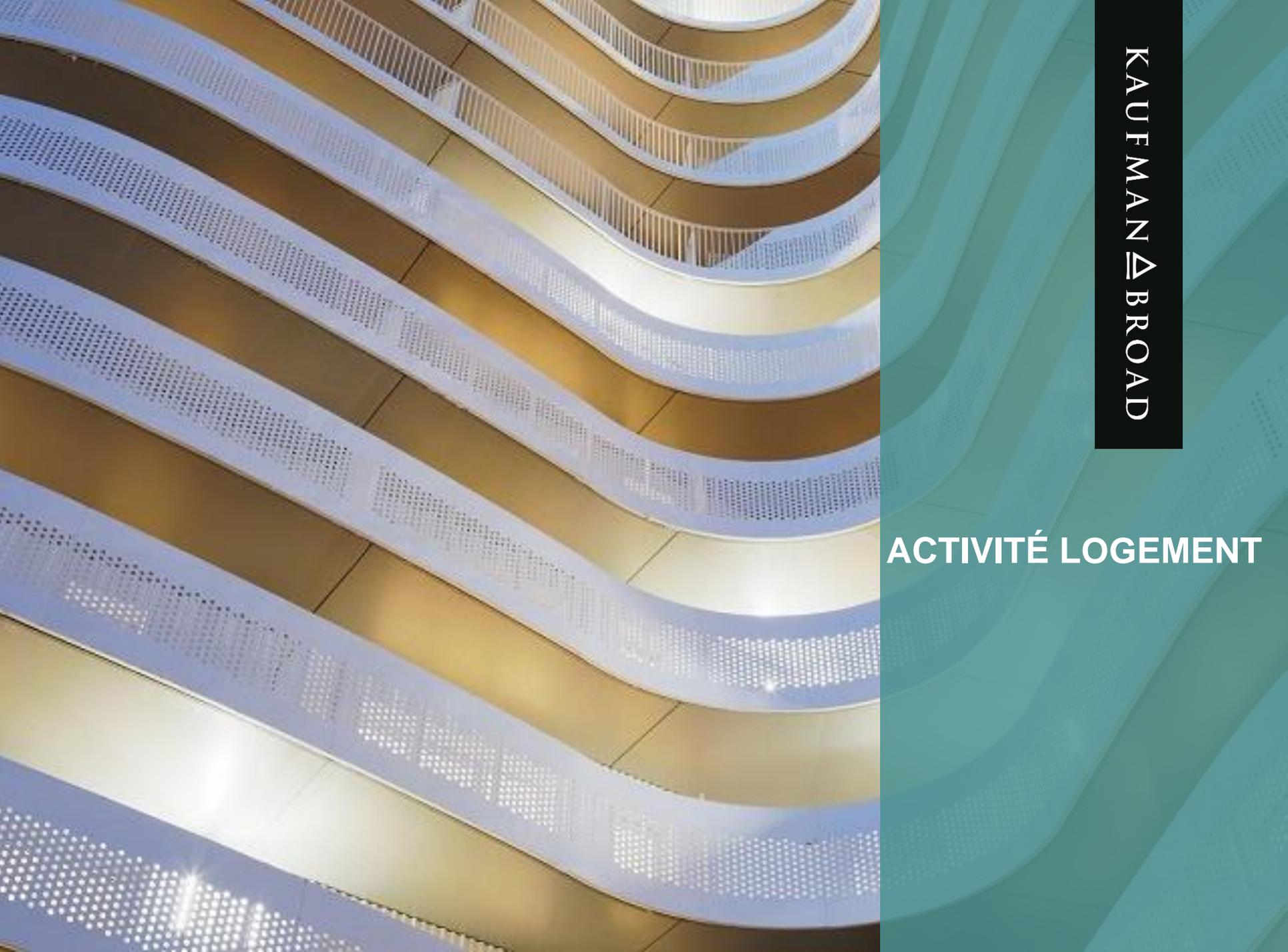


RÉSULTATS 2018 ET PERSPECTIVES

31 janvier 2019

POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT





KAUFMAN  BROAD

ACTIVITÉ LOGEMENT

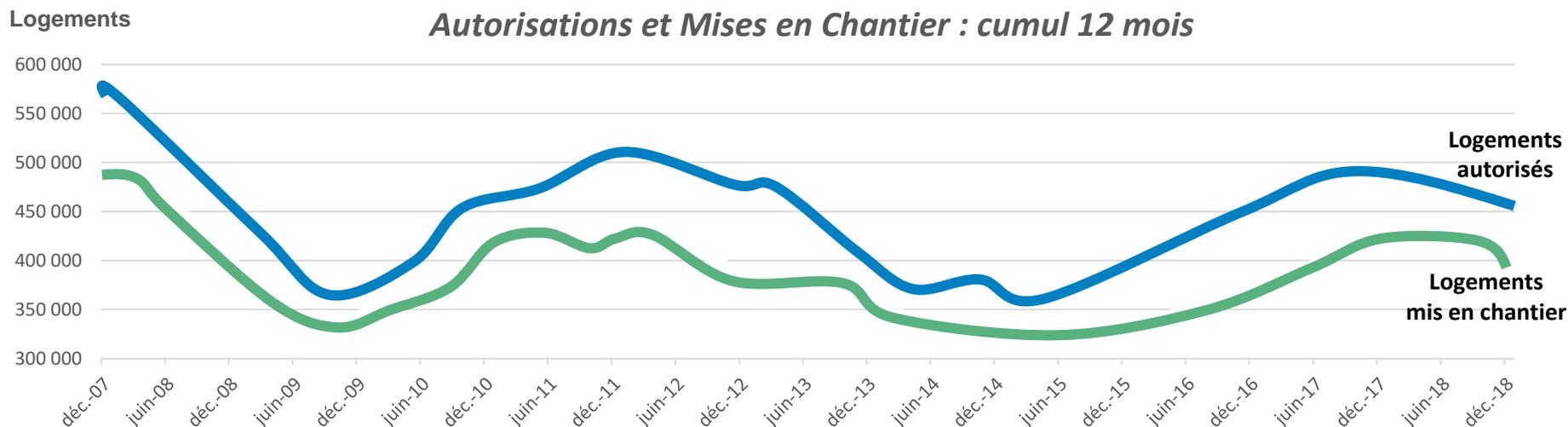
Facteurs de tensions

- } Baisse de la capacité financière des bailleurs sociaux
 - } Fin des dispositifs fiscaux PTZ et PINEL en zones B2 et C
 - } Capacité financière des ménages stables
 - } Impact psychologique du prélèvement à la source
 - } Baisse de la confiance des ménages
- } Demande
- } Elections municipales ; baisse des attributions de permis de construire
 - } Hausse du taux d'abandon à 27,3% en décembre 2018 (contre 19,1% sur une moyenne de longue période) des projets liée à la persistance de l'inadéquation entre le prix des offres et le pouvoir d'achat
 - } Hausse des coûts de construction et du foncier
- } Offre

Facteurs favorables

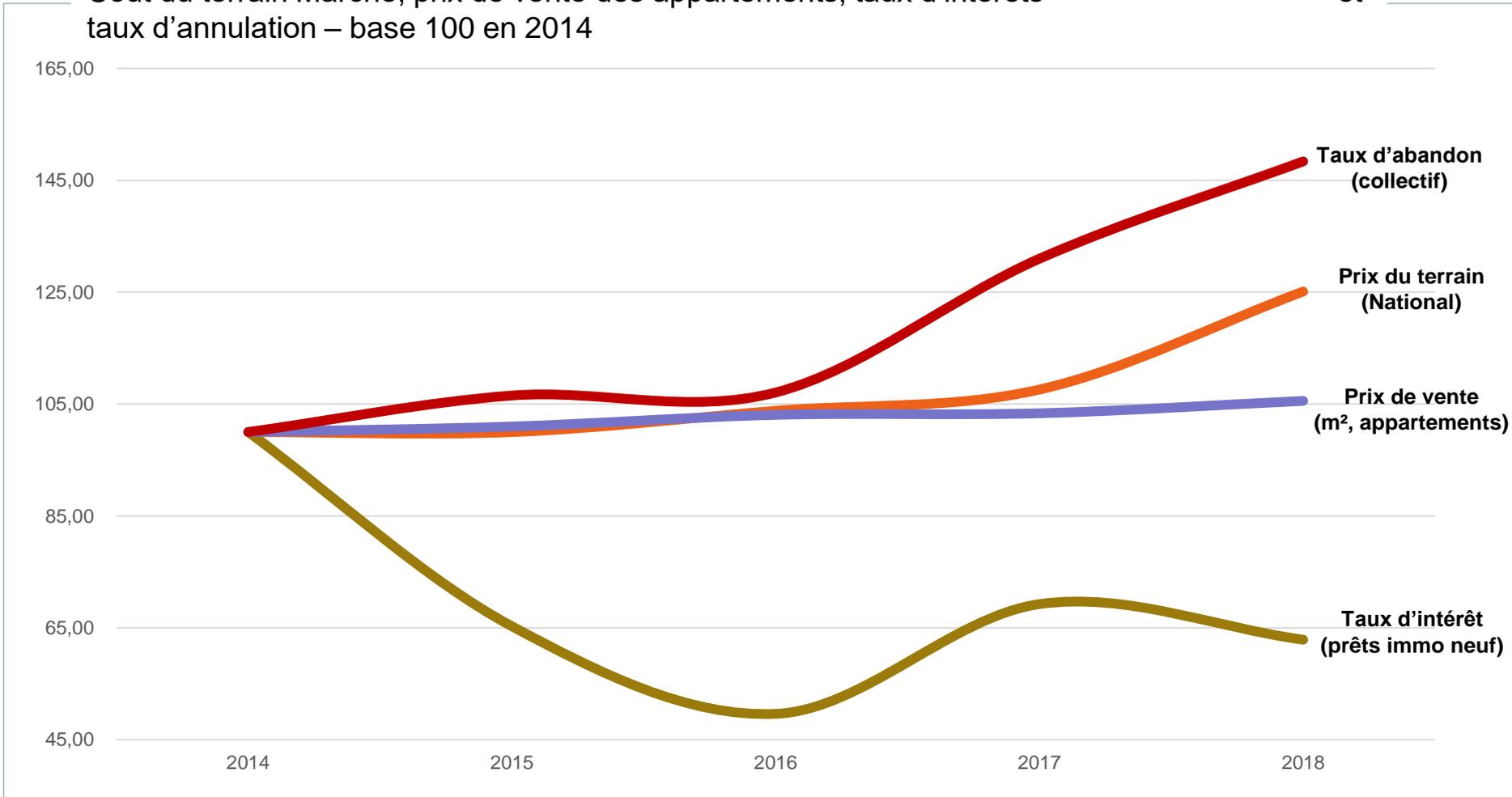
- } Augmentation du pouvoir d'achat des ménages de 1,5% en 2019
- } Politique bancaire favorable à l'obtention de prêts. Allongement de la durée des prêts à 226 mois (+10 mois en 2018) et facilité de crédit aux ménages (revenu moyen pour obtention de crédit sur 2 ans) -20%
- } Taux d'intérêt de long terme qui devrait rester sur des niveaux historiquement bas dans les prochains trimestres (1,60 à 1,70 % sur 20 ans)
- } Taux de chômage en baisse
- } Facteurs démographiques: d'après l'INSEE, une croissance d'au moins 7 millions d'habitants et 6 millions de ménages dans les 20 prochaines années (croissance de la population, décohabitation, allongement de la durée de vie...) créant un besoin supérieur à 400 000 logements par an.
- } Stabilité des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) en zones tendues

- **Marché :**
 - Autorisations : - 7,1% en 2018 vs 2017
 - Mises en chantier : - 7,0% en 2018 vs 2017
 - Facteurs de baisse : Elections municipales, inadéquation des prix entre l'offre et la demande
- **Kaufman & Broad :**
 - 6 865 mises en chantier en 2018, soit +1,25% vs 2017



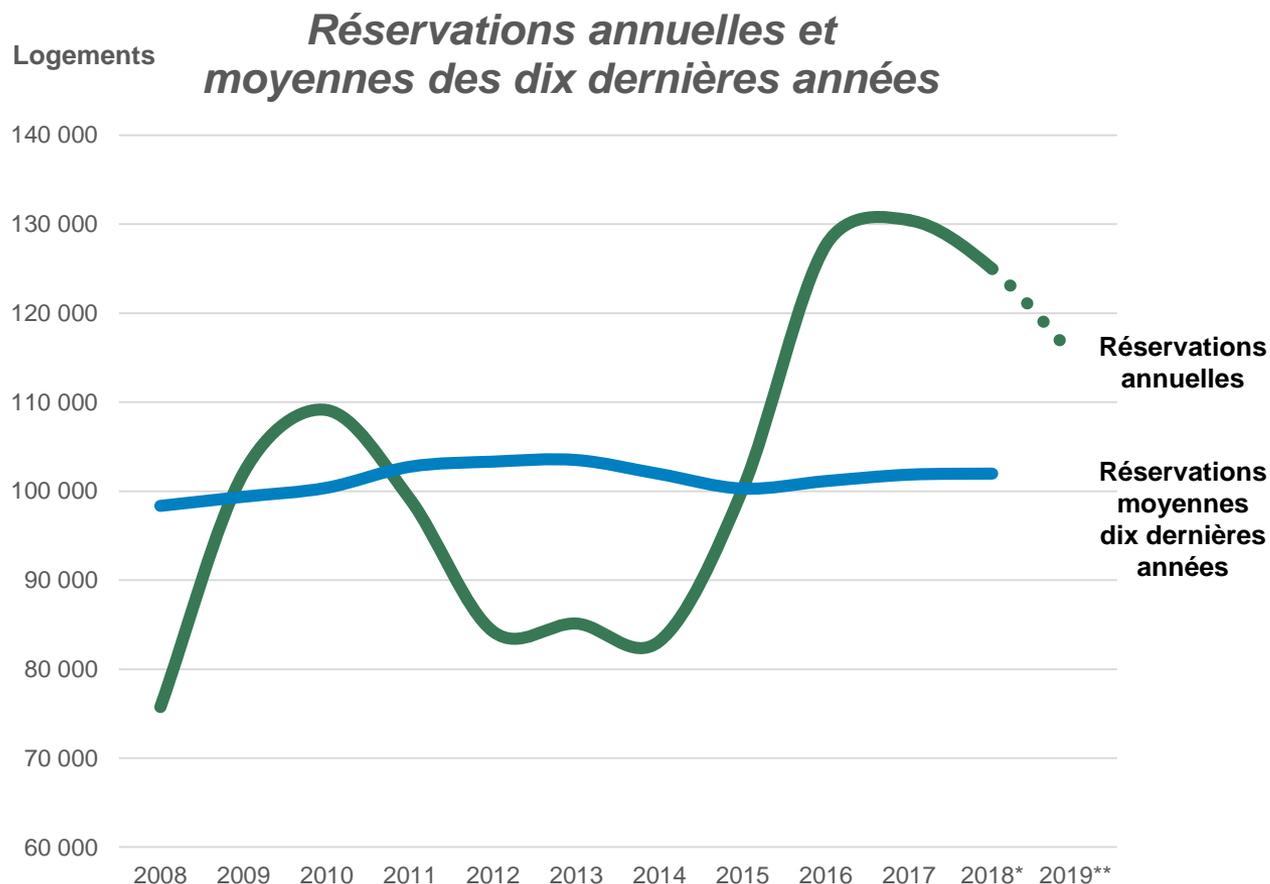
Coût du terrain Marché, prix de vente des appartements, taux d'intérêts
taux d'annulation – base 100 en 2014

et



Sources: MEEM/SOeS/Enquête EPTB, Notaires de France, Kaufman & Broad, ECLN, FPI

RÉSERVATIONS ANNUELLES ET MOYENNES DES DIX DERNIÈRES ANNÉES



- Bien qu'en retrait, le marché du logement neuf reste sur des niveaux élevés comparé à la moyenne des dix dernières années.

Source: ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs),

* Estimations sur données arrêtées à fin septembre 2018

** Estimations Kaufman & Broad

• Dispositif PINEL :

- Zone A, A bis et B1: prorogation jusqu'au 31/12/2021
- Fin du PINEL en Zone B2 au 31/12/2018

• Dispositif PTZ dans le neuf :

- Zone A, A bis et B1: prorogation jusqu'au 31/12/2021
- Zone B2 et C : prorogation jusqu'au 31/12/2019 mais pourcentage du prêt ramené par décret de 40 % à 20 %

• Dispositif Censi-Bouvard :

- Prolongé jusqu'en 2021
- Pas de modification jusqu'à 2021

• Dispositif Denormandie : (PINEL ancien)

- Le budget 2019 prévoit l'extension du dispositif Pinel aux acquisitions de logements anciens.
- Déduction entre 12 et 21% de l'investissement sur l'IR. Location du bien sur 6,9 ou 12 ans.
- Travaux représentant au minimum 25% de l'opération, limite 300 K€.

LE MARCHÉ AUX 9 MOIS 2018 (JANVIER-SEPTEMBRE)

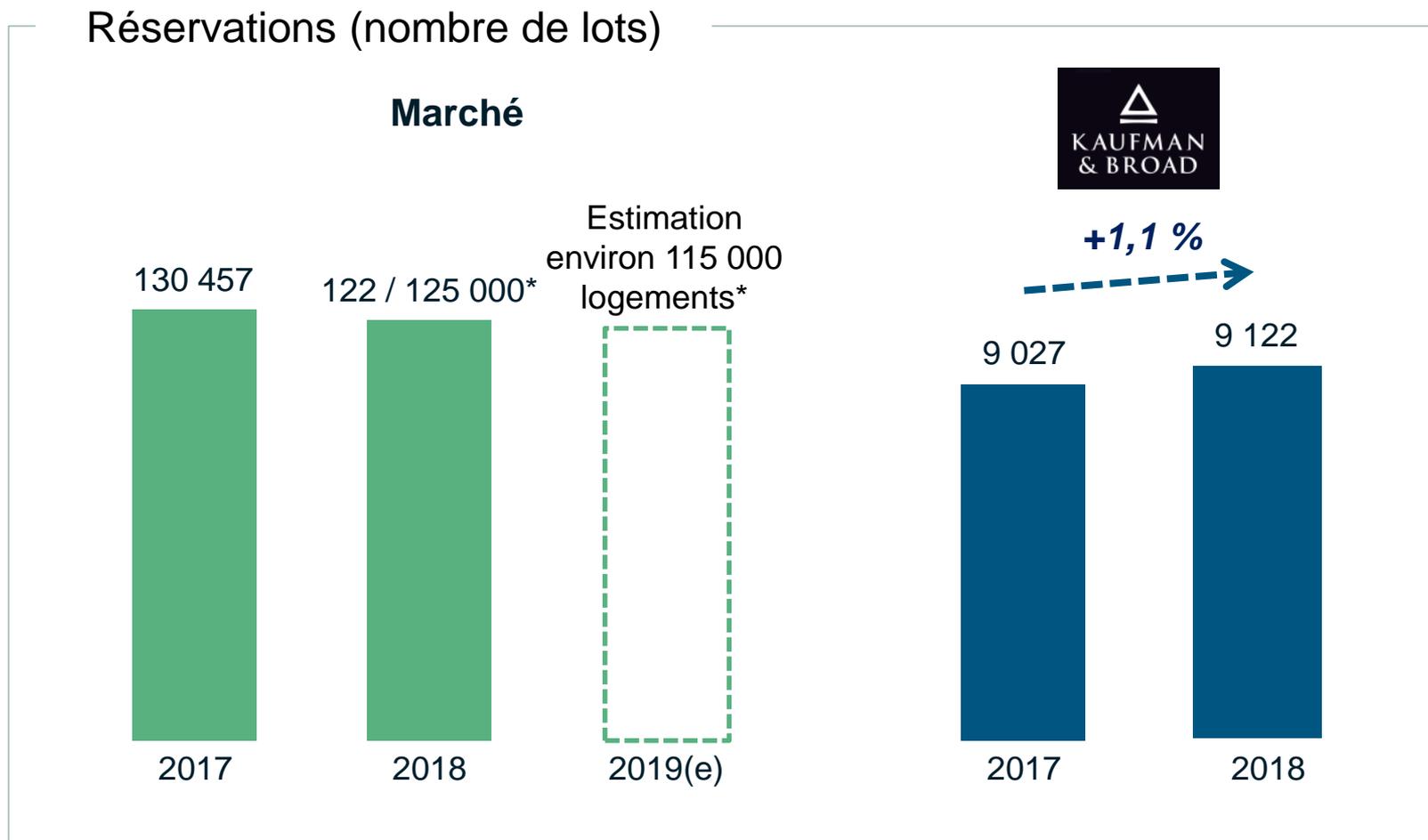
- Réservations en volume sur 9 mois 2018 vs 9 mois 2017 :
 - Marché : -2,4 %
 - Kaufman & Broad : +1,7 %

Zone	Réservations marché à fin septembre 2018		Variation marché 9m 2018 vs 9m 2017	Variation Kaufman & Broad* 9m 2018 vs 9m 2017
A+Abis	43 136	46 %	+3,9%	+4,7%
B1	35 302	38 %	-11,5%	-7,5%
B2+C	14 502	16 %	+4,9%	ns
Total	92 940	100 %	-2,4%	+1,7%

*Année fiscale Kaufman & Broad

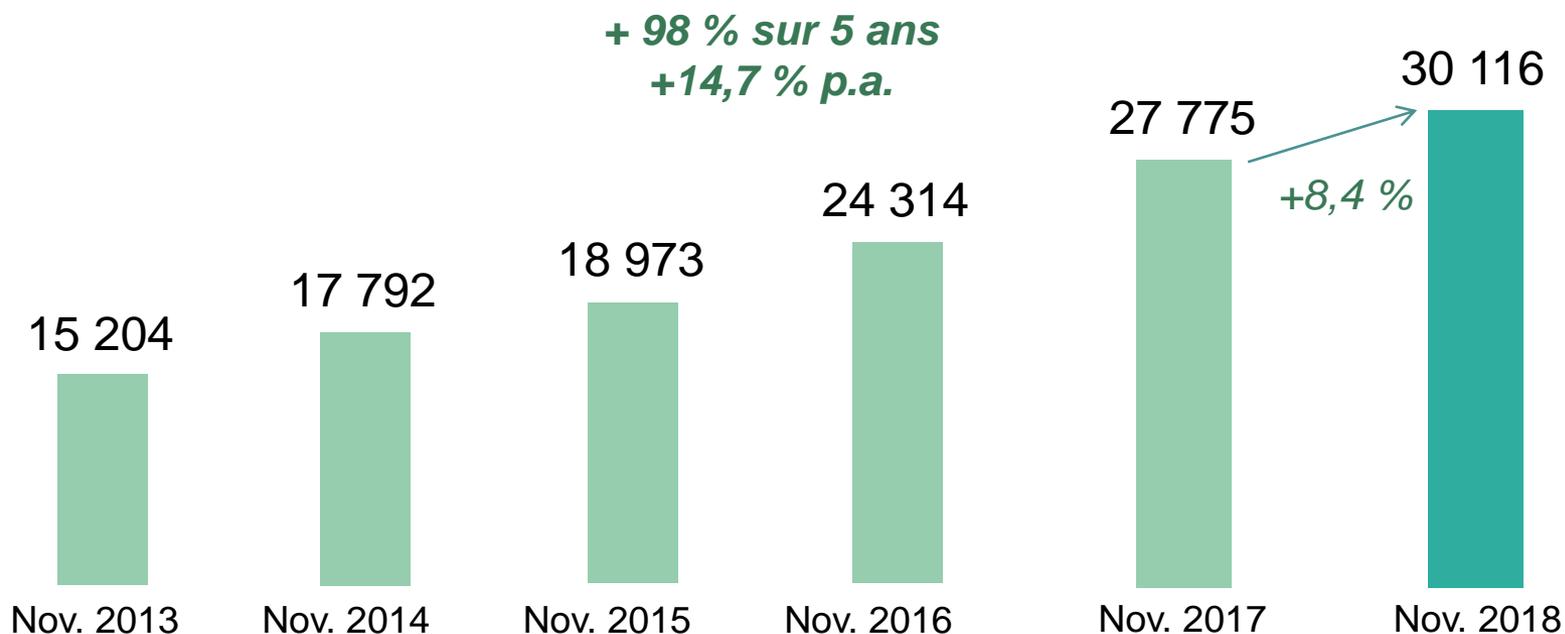
Source : ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs), estimations sur données arrêtées à fin septembre 2018

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF : RÉSERVATIONS 2018 vs 2017



*Estimations Kaufman & Broad sur la base des chiffres à fin septembre 2018 (ECLN - Enquête sur la commercialisation des logements neufs) et d'après l'étude Adéquation de décembre 2018

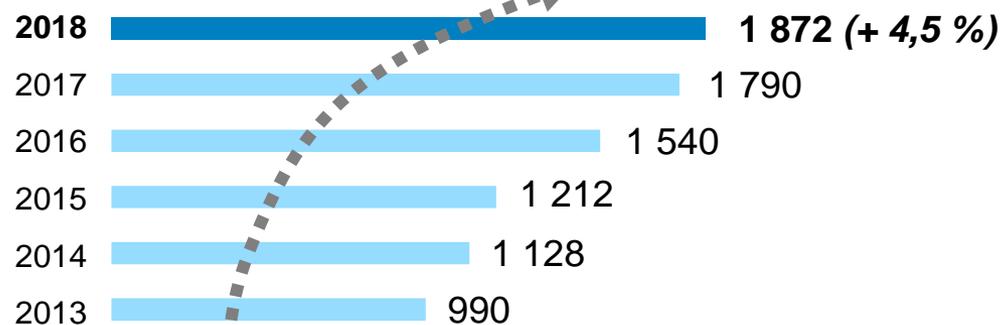
Portefeuille foncier - Nombre de lots



Réserve foncière de Kaufman & Broad
à fin novembre 2018 : 96 % en zones « tendues »

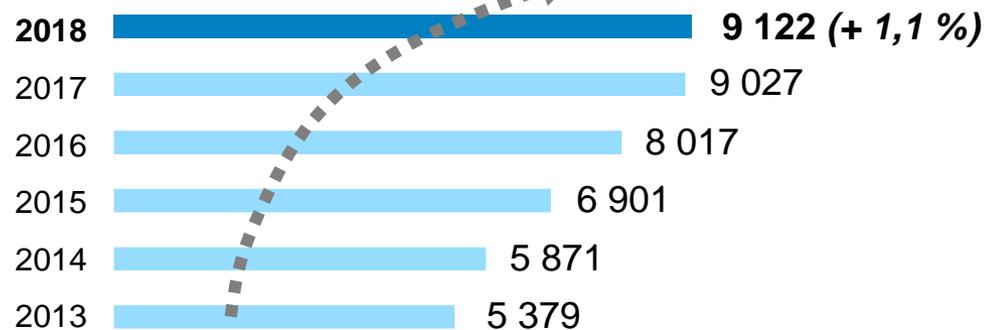
Réservations en M€ TTC et en nombre d'unités

En M€ TTC



+ 89 % sur 5 ans
+ 13,6 % p.a.

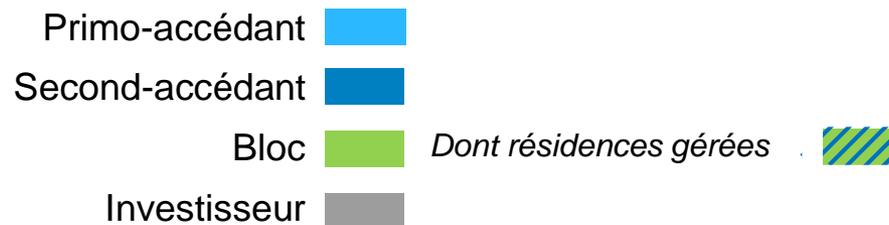
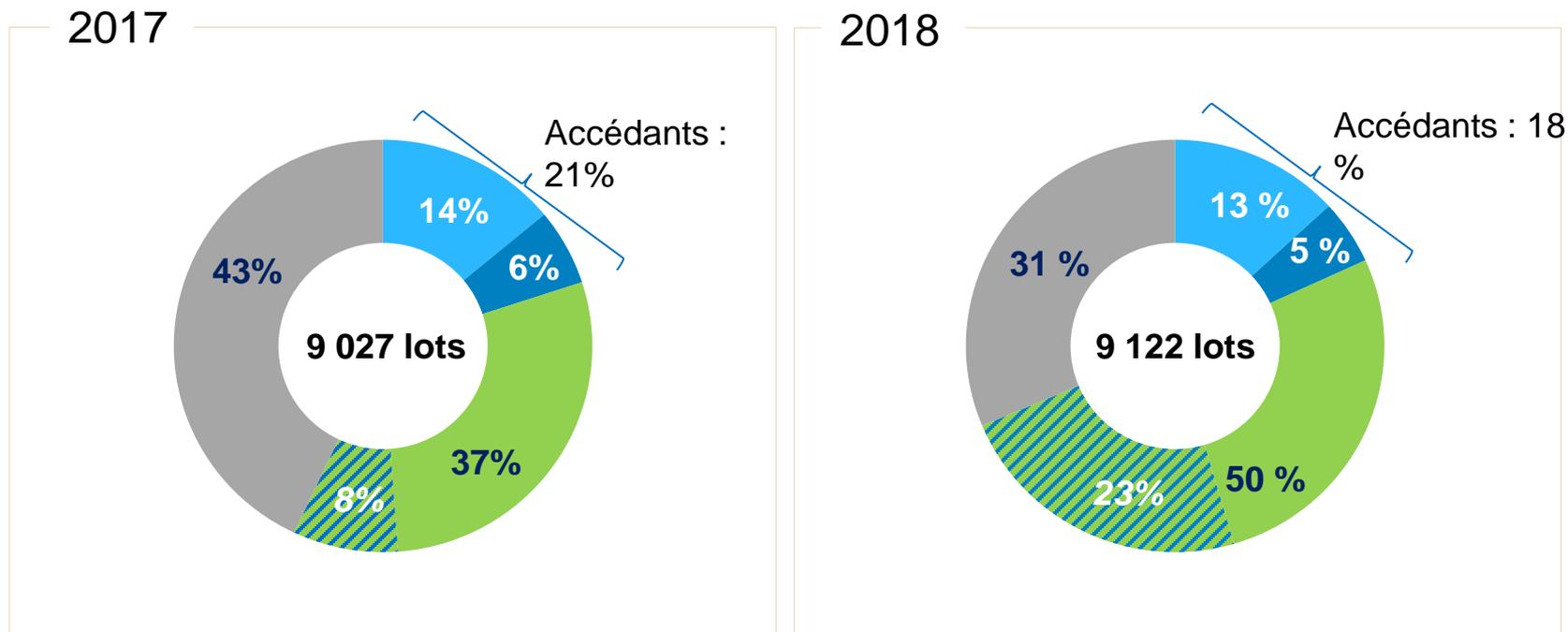
Nombre d'unités



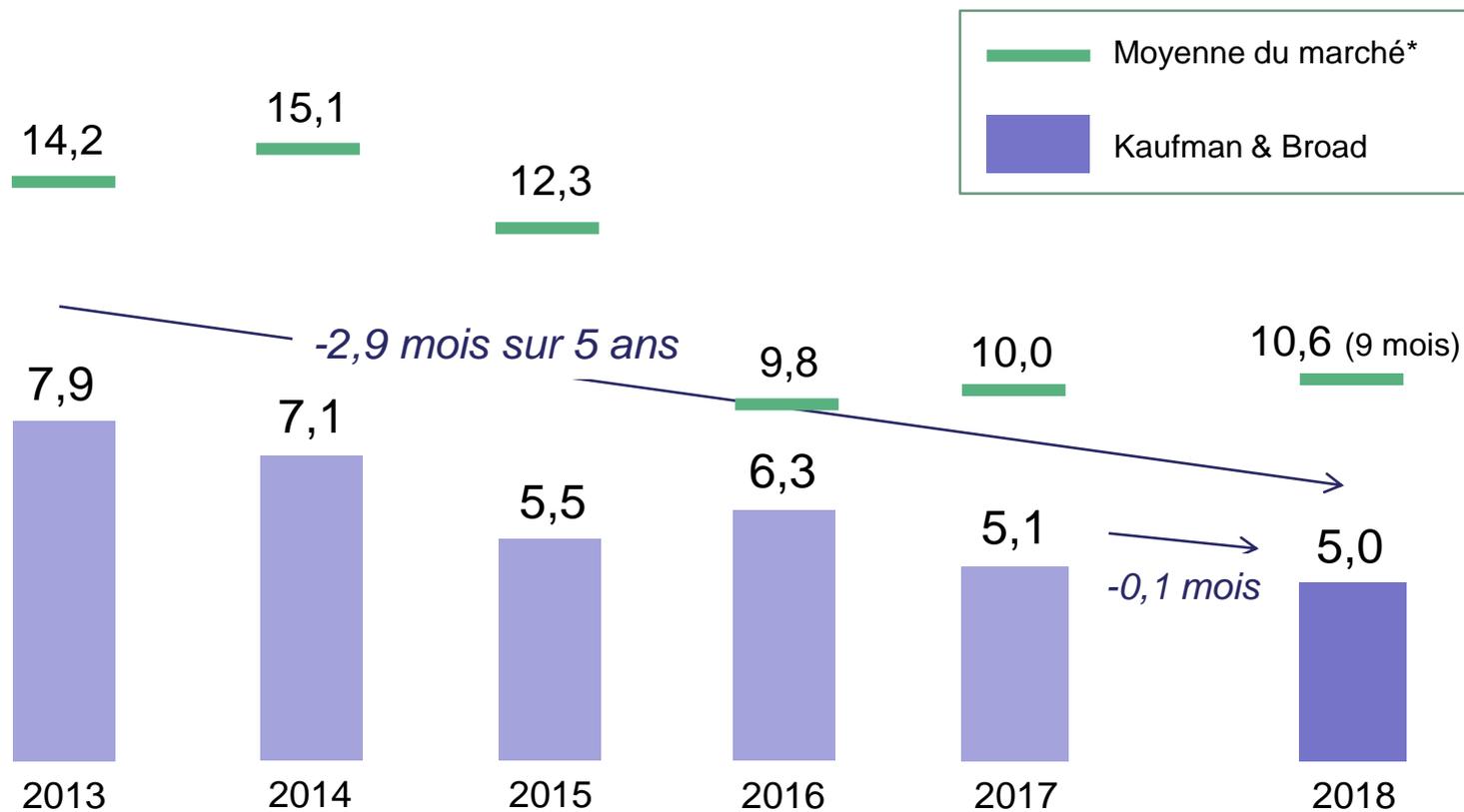
+ 70 % sur 5 ans
+ 11,2 % p.a.

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

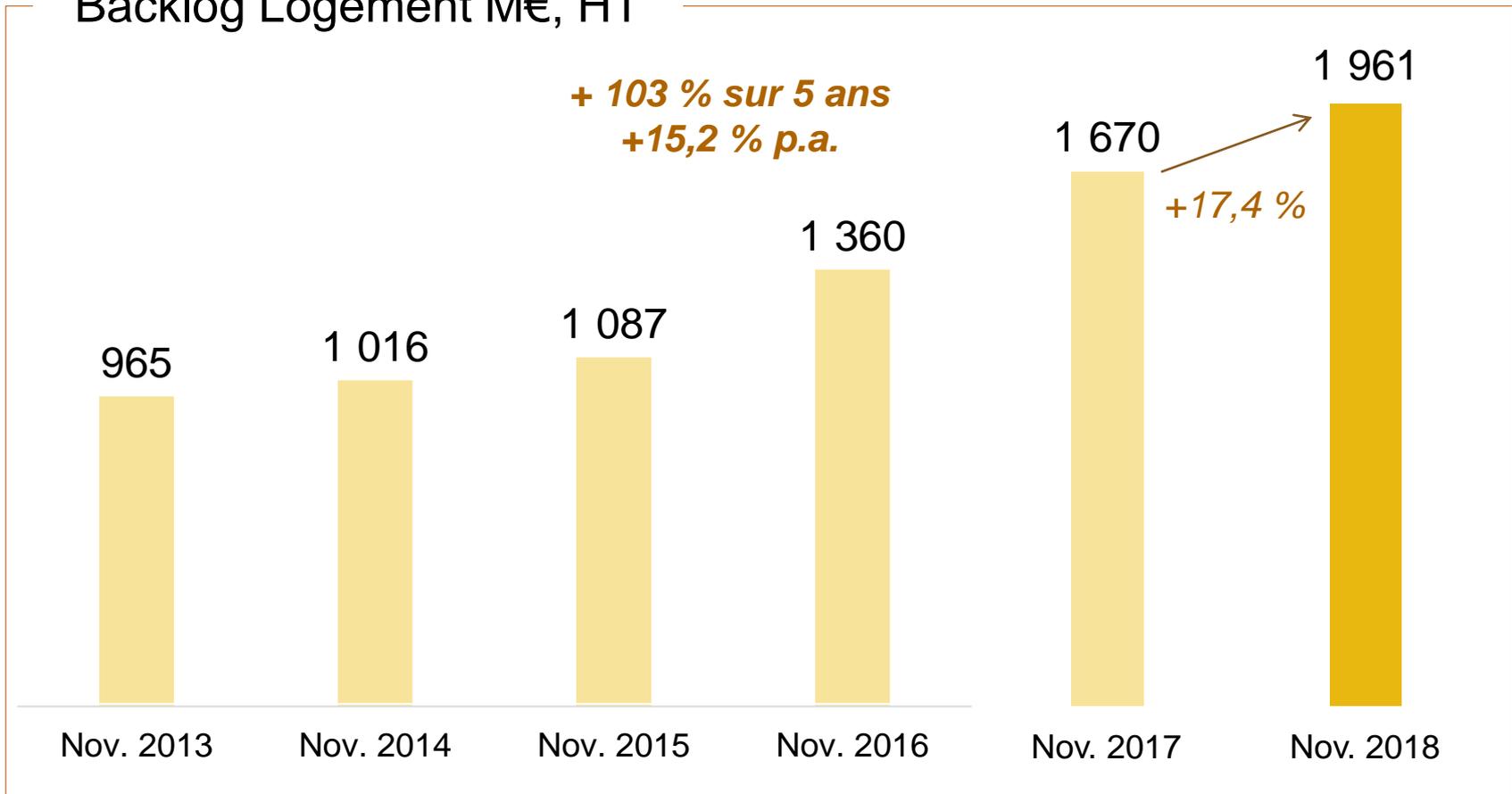
Réservations en nombre d'unités



Délais d'écoulement en mois



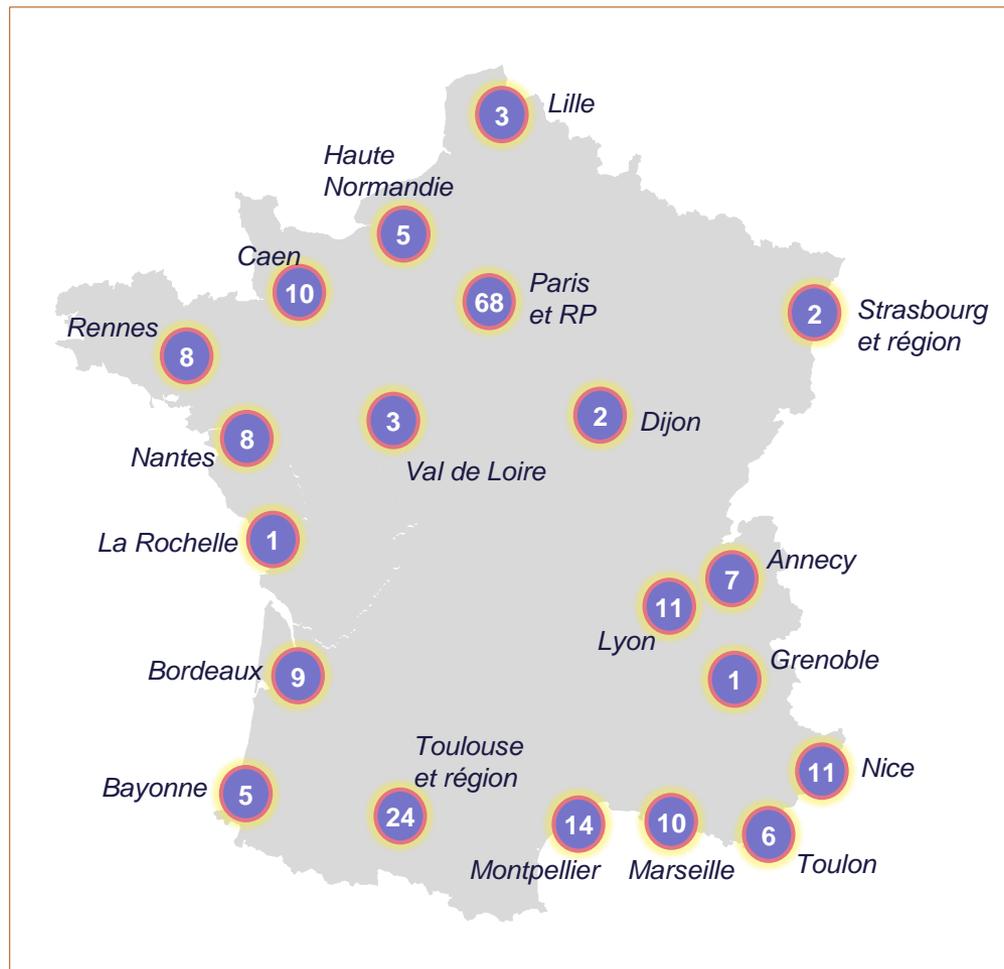
Backlog Logement M€, HT

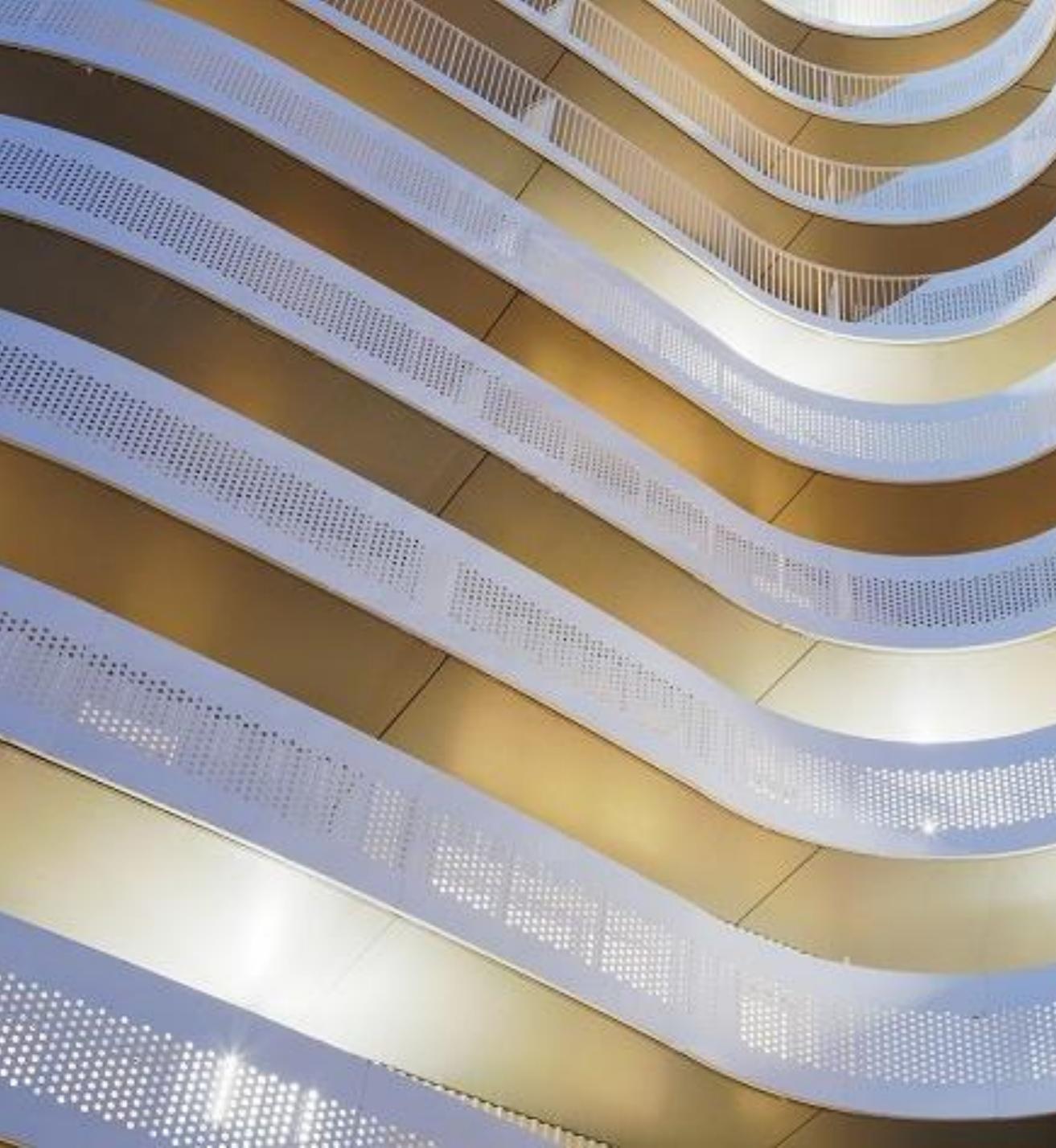


FORTE ACTIVITÉ COMMERCIALE EN 2018

Au 30 novembre 2018,
203 programmes
en cours de
commercialisation
représentant 3 781
logements

2019 : activité commerciale
comparable à 2018





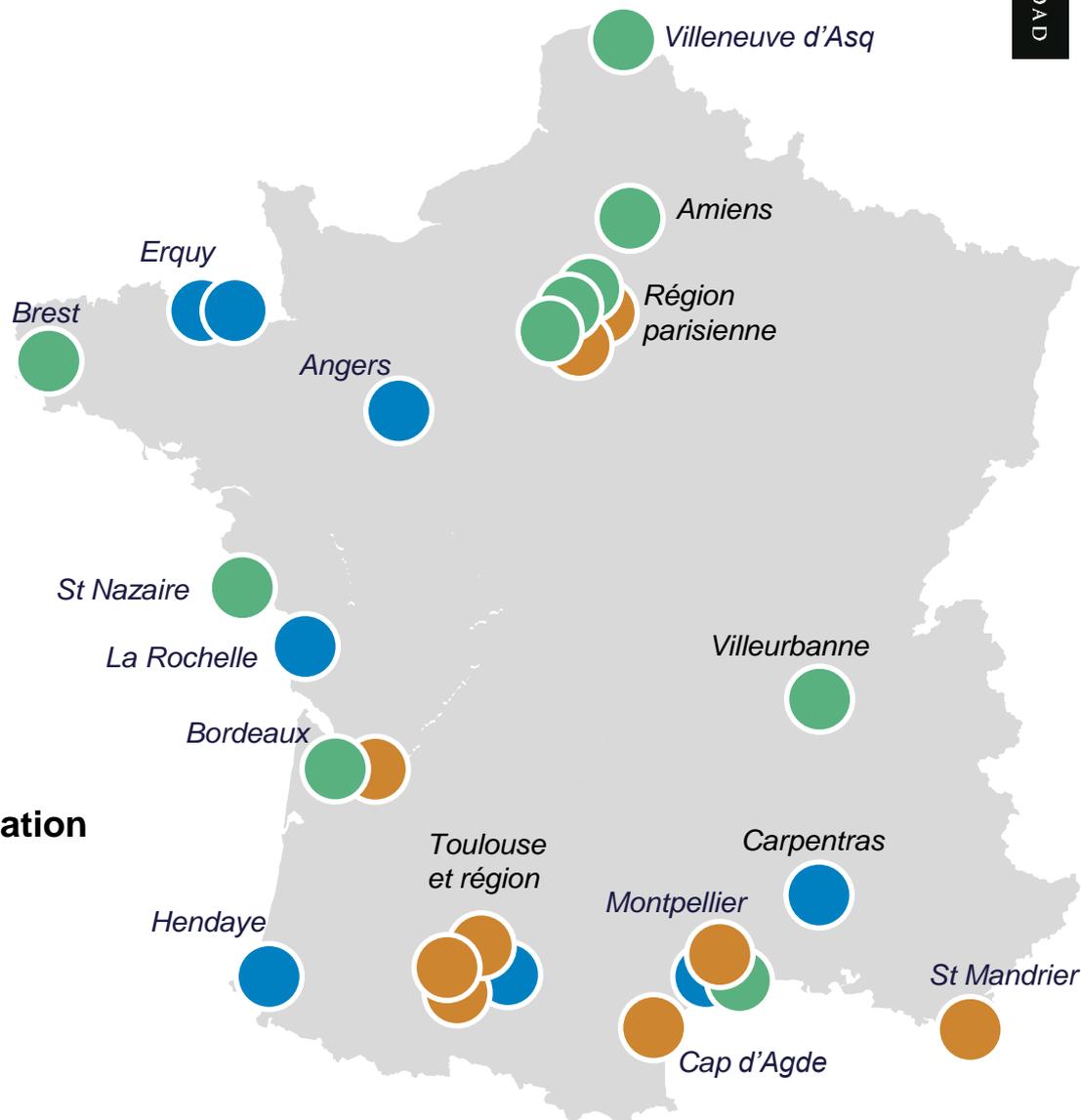
KAUFMAN  BROAD

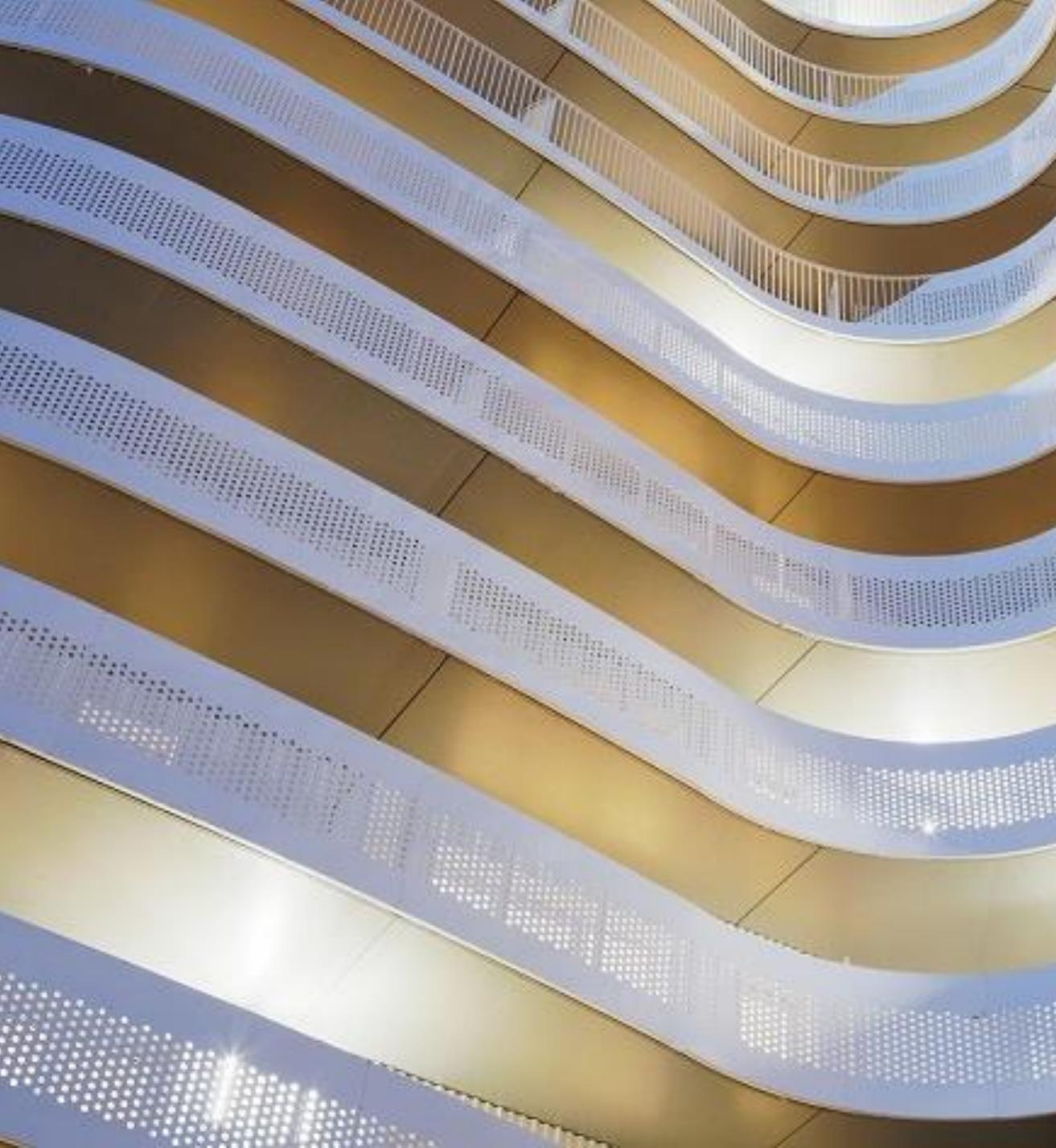
RÉSIDENCES GÉRÉES

RÉSIDENCES GÉRÉES : DÉVELOPPEMENTS PRÉVUS

- Résidences Tourisme / affaires
- Résidences séniors
- Résidences étudiants

- **En 2018, 6 051 lots en cours de montage/étude (vs 3 100 lots en 2017)**
 - dont 28 résidences séniors pour environ 2 840 lots
 - dont 22 programmes en cours d'étude par Cosy Diem*
- **2019 : 21 opérations en commercialisation**





KAUFMAN & BROAD

ACTIVITÉ TERTIAIRE

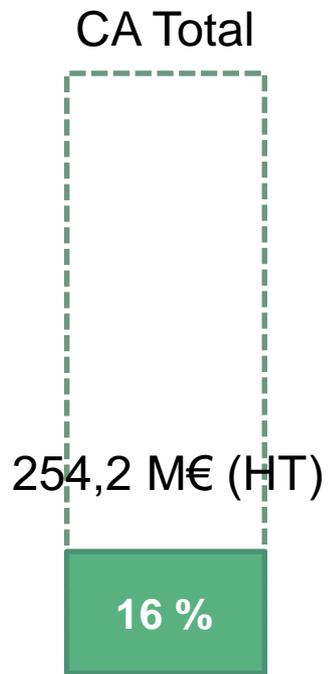
Marché

Maintien à un niveau élevé des volumes d'investissement :

- Volume VEFA IDF signé : 3,4 Mds€ HT
- Volume VEFA Régions signé : 0,8 Md€ HT
- +35% vs 2017



- Réservations de 359,5 M€ TTC en 2018
- X2,5 vs 2017



Chiffre d'affaires



Réservations

197 000 m²



Surfaces en construction

349 500 m²

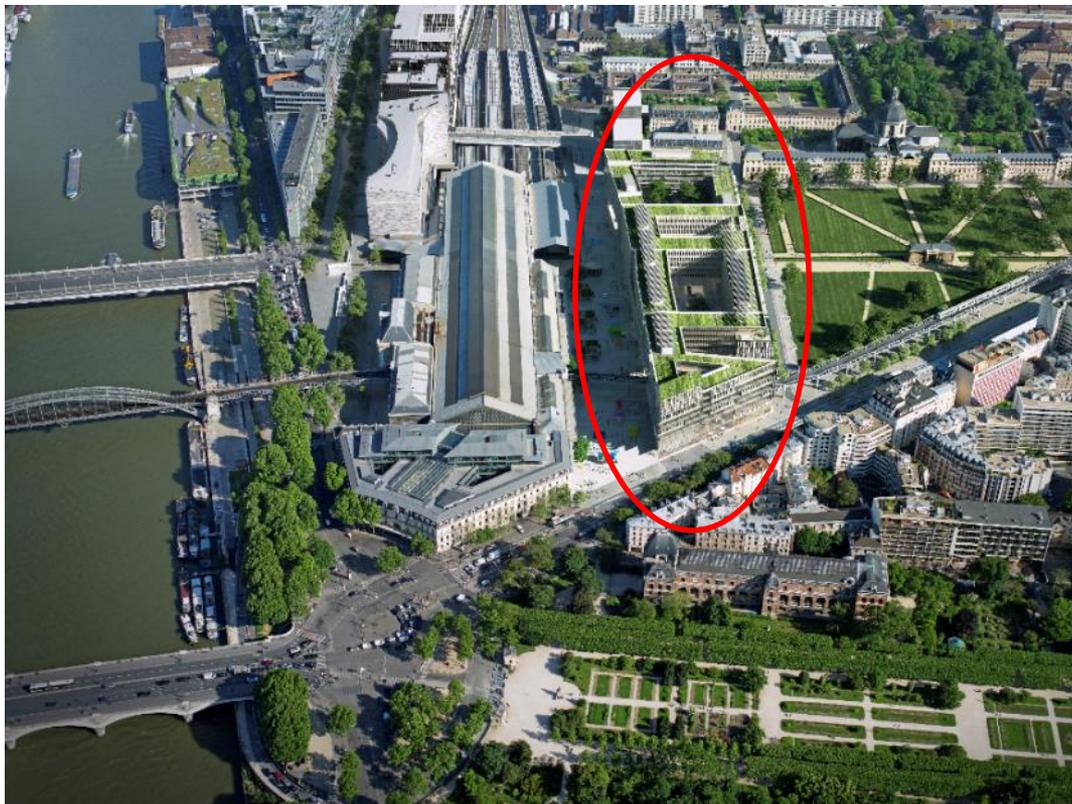


Surfaces en commercialisation / développement

- Restructuration lourde d'un campus tertiaire, composé de trois bâtiments de bureaux (24 000 m² au total) et d'une résidence hôtelière de 216 chambres (6 300 m²)
- Livraison prévue en 2021
- Bureaux acquis en VEFA par Eurazéo Patrimoine
- Bâtiment principal (17 300 m²) :
 - Tour IGH
 - Certification NF Bâtiment HQE Effenergie + »
 - Niveau visé : Passeport HQE excellent
 - Certification BREEAM « Very Good »
- Résidence hôtelière : signature d'un bail 12 ans fermes avec STAY CITY



- Plus de 90 000 m²
 - Bureaux : 50 000 m²
 - Commerces et services : 20 000 m²
 - Logements et résidence étudiants : 11 500 m²
- Locaux SNCF : 4 500 m²
- Parking public : >500 places
- Hôtel 4 étoiles 210 chambres
- 8 000 m² de jardins et terrasses végétalisés





PROJET AUSTERLITZ - ÎLOT A7A8 : VUE PATIO



PROJET AUSTERLITZ - ÎLOT A7A8 : EMPRISE FONCIÈRE

Dernière opportunité foncière pour se regrouper sur Paris Rive Gauche dans un immeuble de 50.000 m² la jonction du 5ème et du 13ème arrondissement



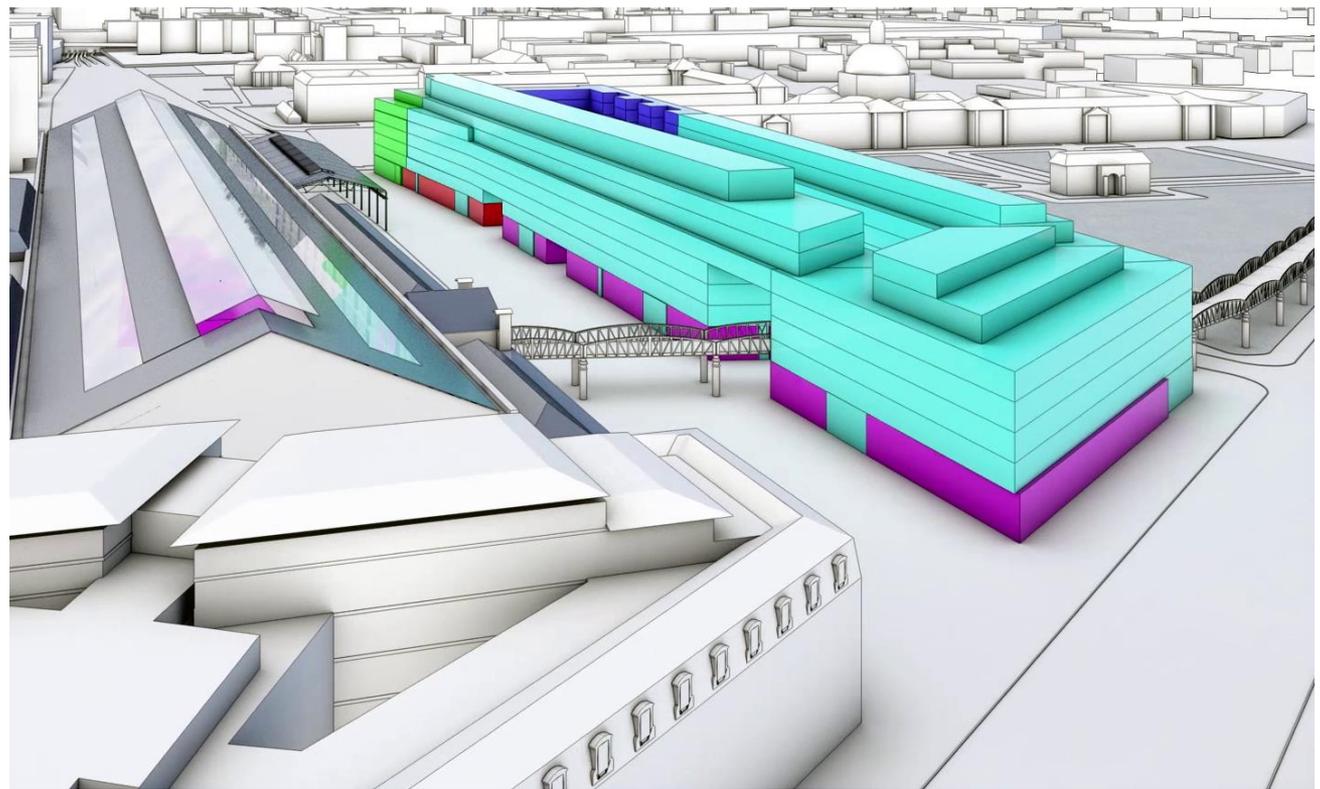
PROJET AUSTERLITZ - ÎLOT A7A8 : AXONOMÉTRIE

Bureaux

Commerces

Hôtel

Logements



- Un SMART GRID à l'échelle de l'îlot pour optimiser les consommations
- 3 400 m² de panneaux photovoltaïques pour une des plus grandes toitures photovoltaïques dans Paris
- Certifications :
 - HQE Excellent
 - BREEAM Excellent
 - Label WELL

Désignation lauréat A7 A8 : début 2015
Consultation architectes : 2ème trimestre 2015

*Equipe lauréate : DFA – AZC – TVK – INSPACE – HENKE
SCHREIECK*

Faisabilité et optimisation du projet : 2016 - 2017
Etudes PC : 2018
Dépôt PC : S1 2019
Travaux : 2020 - 2024
Livraison : 2024

- Signature d'un BEFA avec le Groupe Lapeyre sur une plateforme logistique XXL de dernière génération à Mer (Loir-et-Cher) pour une surface totale de 74 000 m²
- Signature d'une VEFA avec le groupe DWS (Deutsche Asset Management)



DÉVELOPPEMENT BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE ET EN RÉGIONS



- Courbevoie
- Immeuble Highlight
- 23 000 m² Bureaux, 6 000 m² Résidence hôtelière



- Bordeaux Euratlantique
- 26 000 m²



- Nancy
- SEQUOIA'H
- 6 500m² Bureaux, Logements et Commerces



- Toulouse
- Immeuble Andromède
- 15 000 m² Bureaux
- PC déposé au Q1 2019



- Bordeaux
- Tour Silva
- 20 000 m² Bureaux, Logements et Commerces



- Strasbourg
- Immeuble Starlette
- 20 000 m² Bureaux, 15 000 m² Logements



- Arcueil
- Immeuble Green Oak
- 10 000 m² Bureaux



- Austerlitz
- Paris Rive Gauche
- ~90 000 m²
- Dépôt PdC : S1 2019



- Vélizy
- 37 000 m² Bureaux
- PC déposé au Q4 2018



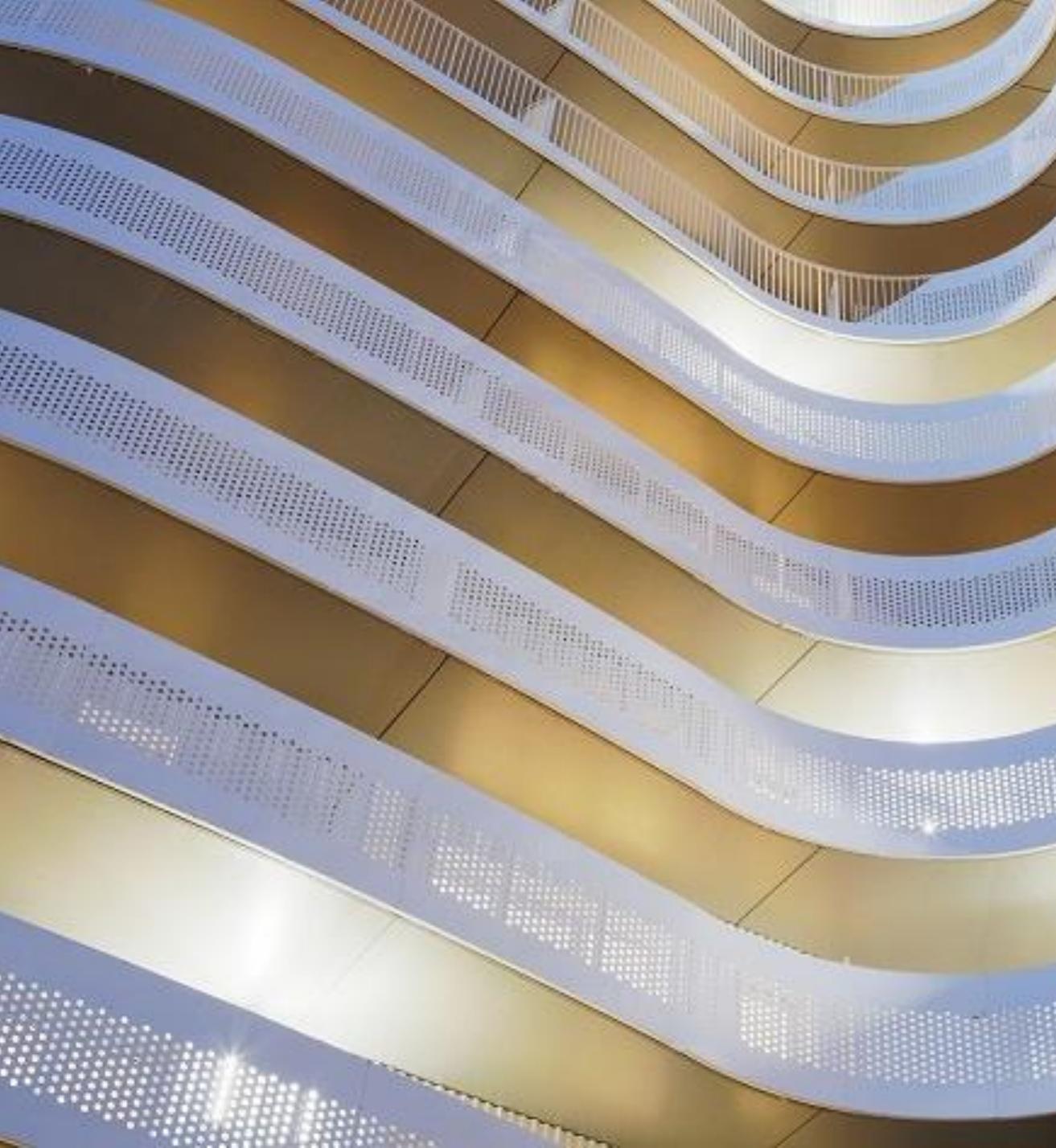
- Lille Eurasanté
- 7 000 m²

2019

2020

2021

2022



KAUFMAN  BROAD

**L'INNOVATION BOIS
DANS LE TERTIAIRE
ET LES LOGEMENTS**

TOUR SILVA À BORDEAUX : LA PLUS GRANDE TOUR EN BOIS EN EUROPE

- Juin 2015 : Appel à projet lancé par l'EPA Bordeaux Euratlantique
- Objectif : dépasser les limites constructives, techniques et réglementaires actuelles de la construction bois
- Livraison 4^{ème} Trimestre 2021
- 20 000 m² répartis sur 3 immeubles
 - Bureaux : 5 700 m²
 - 198 logements : 14 000 m²
 - Commerces : 300 m²
 - 204 parkings
- Proportion de bois dans l'ensemble du projet : 55,7%
- Proportion de bois dans la tour : 80,6%
- Structure en poteaux-poutres bois
- Label BREEAM Very Good
- Label Logements NF HQE 9 étoiles



- Immeuble de bureaux de 10 706 m² au 32-34 avenue Aristide Briand
- Livraison prévue en 2021
- Façade porteuse en bois et pâte de verre recyclé
- Certification NF Bâtiment HQE « Neuf » associée labels « Effinergie » et « Bâtiment Biosourcé ». Niveau visé : Passeport HQE excellent
- Certification BREEAM « Very Good »
- Isolement acoustique côté avenue ≥ 35 dB
- Toiture végétalisée, avec 50 modules panneaux photovoltaïques
- VEFA signée avec MATA Capital

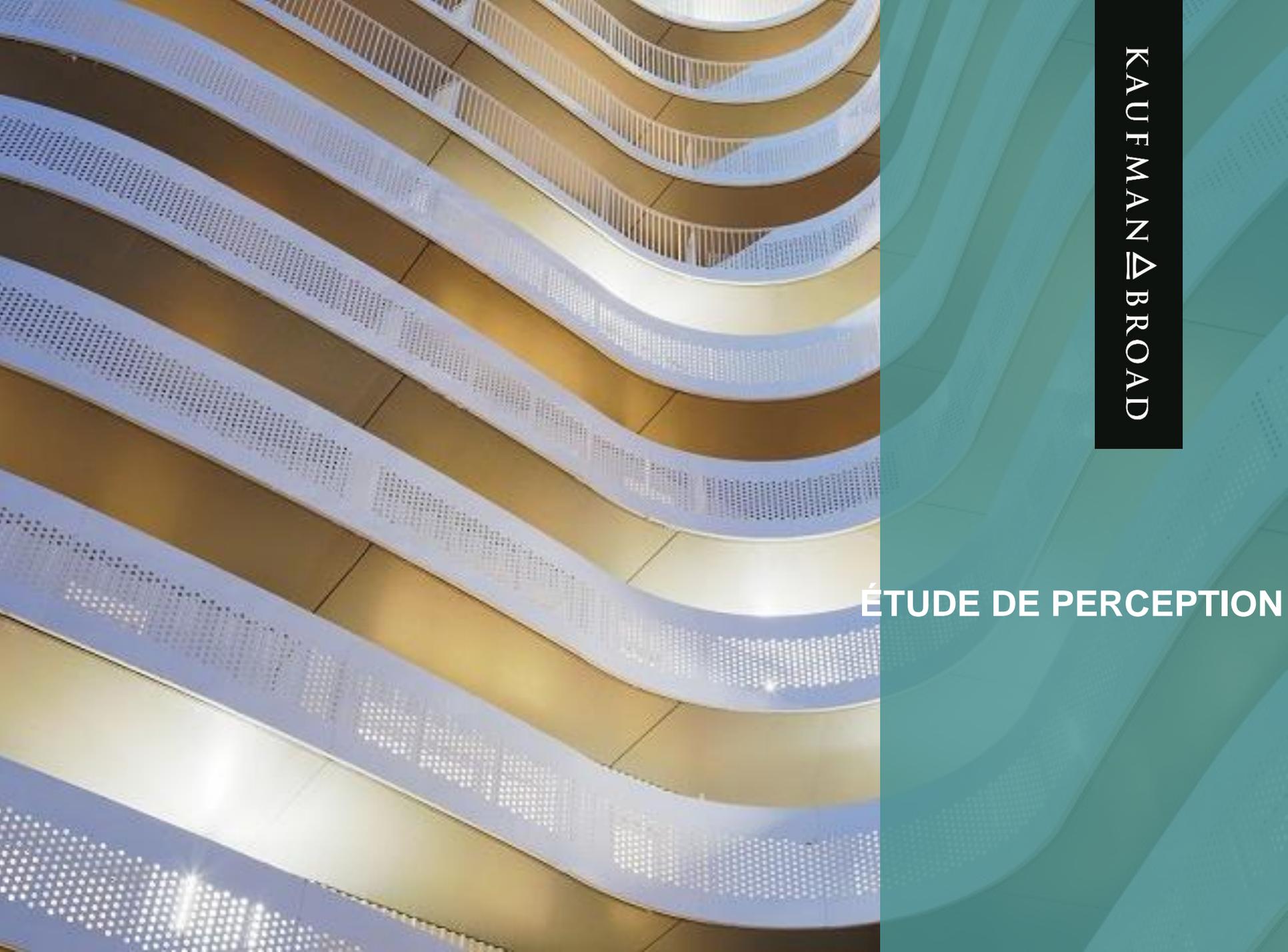


- 14 maisons + 66 logements collectifs :
 - 5 maisons individuelles
 - 9 maisons groupées en ossature bois
- 66 Logements collectifs
 - Attiques en bois
- Seule la structure des maisons est en bois, les façades étant en enduit



- Ensemble de 930 logements dont 355 maisons
- Création d'un véritable quartier : école, espaces verts, commerces, pôle médical, gymnase, école, ronds-points, parc et aires de jeux
- A l'étude: 12 Maisons à ossature bois et immeuble collectif (32 logements)
 - Immeuble et maison à ossature bois, labellisées BePOS, à énergie positive - logement qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme
 - Réflexion sur des solutions de stockage de l'énergie produite par le bâtiment; consommation ultérieure et/ou mobilité (véhicules électriques)





KAUFMAN Δ BROAD

ÉTUDE DE PERCEPTION

KAUFMAN & BROAD INCARNE LA RÉFÉRENCE EN TERMES D'EXCELLENCE TECHNIQUE ET DE PRESTIGE

Source : **KANTAR TNS**
Baromètre d'image – Octobre 2018

			+ bas / + haut des autres promoteurs immobiliers*
Marque prestigieuse	1 ^{er}	75	48 / 70
Excellent savoir-faire architectural	1 ^{er}	75	56 / 72
Qualité technique irréprochable	1 ^{er}	72	54 / 72
A l'écoute des besoins de ses clients	2 ^{ème}	72	56 / 75
M'inspire confiance	2 ^{ème}	71	52 / 74
Que je recommanderais à des proches	2 ^{ème}	64	50 / 65
Innovant	2 ^{ème}	70	56 / 74
Accompagne à toutes les étapes du parcours d'achat	2 ^{ème}	70	54 / 71
Respecte bien les délais	3 ^{ème}	68	54 / 73
Construit des logements respectueux de l'environnement	3 ^{ème}	67	53 / 73

* Altarea Cogedim, Bouygues Immobilier, BPD Marigan, Icade, Eiffage, Emerige, Les Nouveaux Constructeurs, Nexity, Pichet, Promogim, Vinci

INDICES EXTRA-FINANCIERS

- Créé en 2004 par Ethifinance, le Gaia-Index évalue les performances extra-financières des PME-ETI françaises.
- L'indice regroupe dans un classement annuel les 70 meilleures entreprises d'un panel de 230 entreprises étudiées
- Kaufman & Broad est **14/230** de ce classement.

Résultat de la campagne Gaia Rating 2018
Classement Global : **14/230**
Classement au sein de la catégorie de chiffre d'affaires > 500 millions d'euros : **12/85**

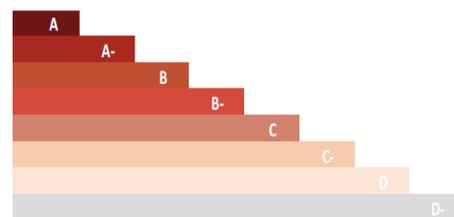
KAUFMAN & BROAD
Est intégrée à l'indice Gaia 2018

Gaia Rating, agence de notation ESG d'EthiFinance, mène une campagne annuelle de collecte de données couvrant l'essentiel des PME-ETI cotées en France. Sur la base de ces informations, les sociétés sont notées sur leur niveau de transparence et de performance. Des classements ont été établis par catégorie de chiffre d'affaires afin de récompenser les meilleurs acteurs à partir d'un panel restreint de 230 PME-ETI cotées à la bourse de Paris respectant 3 critères de taille et un critère de liquidité. Les notations sont utilisées par des sociétés de gestion de premier plan dans leur processus de gestion et décisions d'investissement.

- Le CDP (Carbon Disclosure Project) est un indice extra-financier qui évalue les performances des entreprises en termes d'impact sur l'environnement.
- Le questionnaire « Climate Change » évalue la performance environnementale des entreprises et leur stratégie carbone.



CLIMATE CHANGE 2018 CDP SCORE REPORT



YOUR CDP SCORE

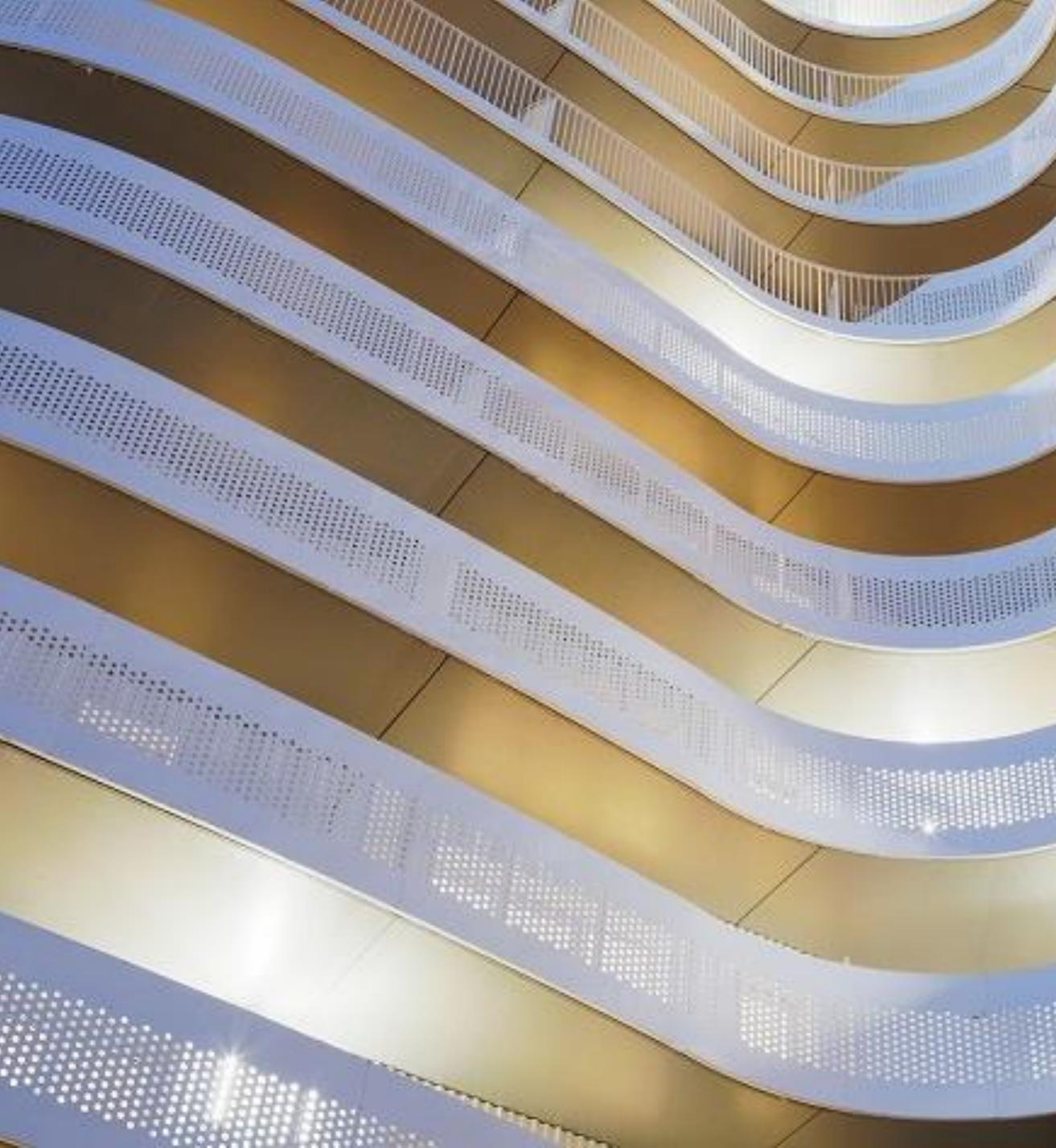
MANAGEMENT B

Sector average: **B-**

Regional average: **B-**

Understanding your CDP score. *Your Scoring Level (Disclosure, Awareness, Management, Leadership) demonstrates your company's level of environmental stewardship, and your actions and approaches in managing climate change.*

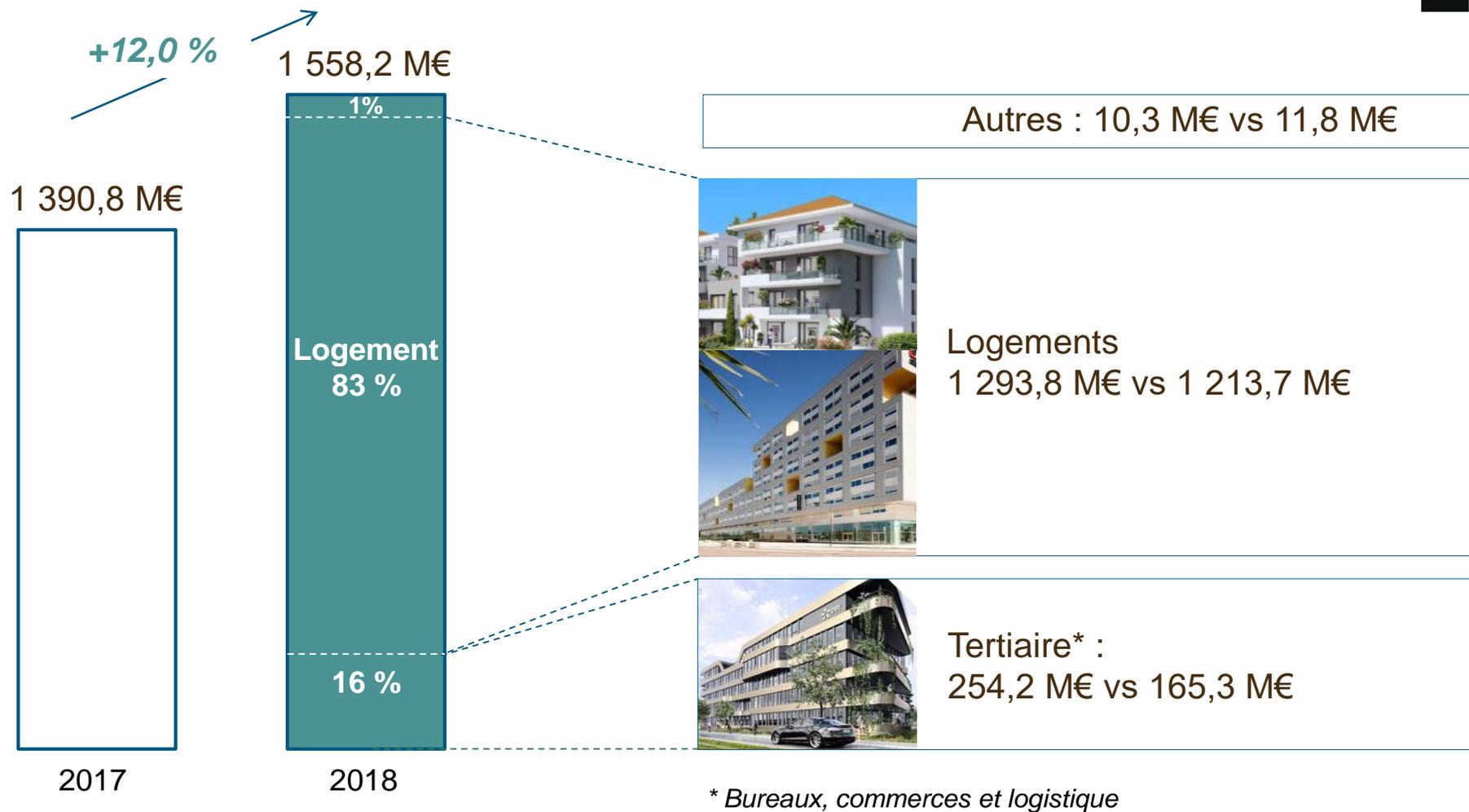
Kaufman & Broad Sa has received a score of B which is within the MANAGEMENT band. This is HIGHER than the General average of B-, and HIGHER than the Europe regional average of B-.



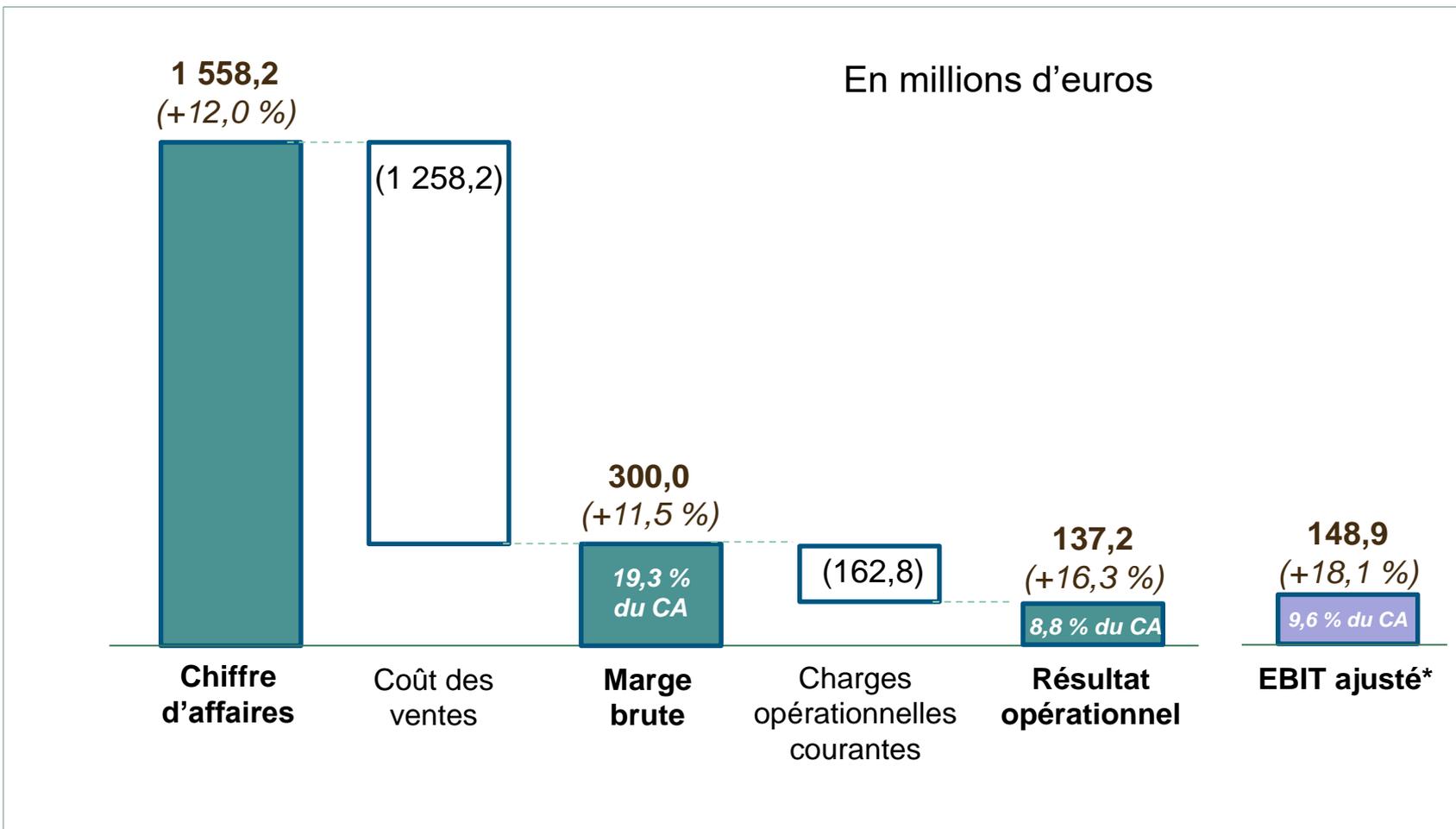
KAUFMAN  BROAD

**RÉSULTATS
FINANCIERS**

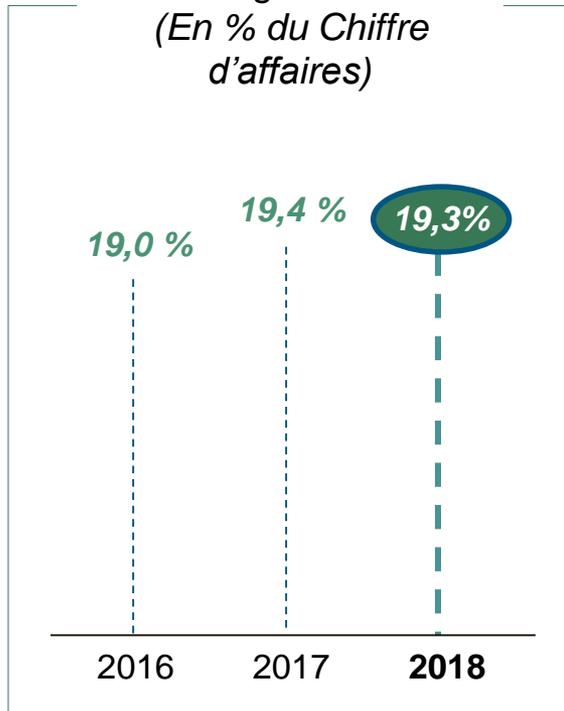
CHIFFRE D'AFFAIRES



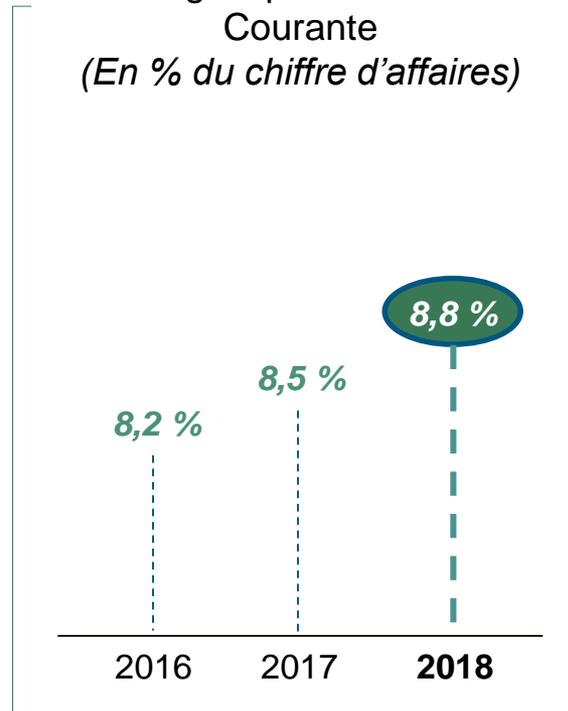
DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL



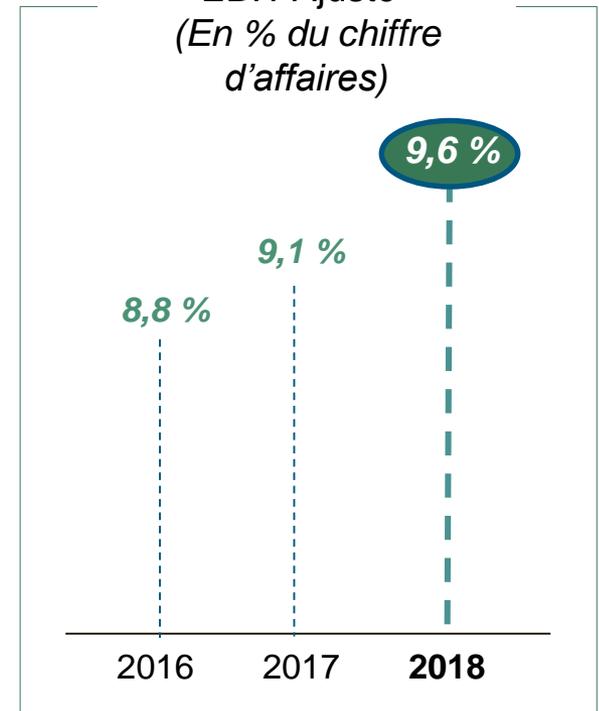
Marge Brute
(En % du Chiffre
d'affaires)



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

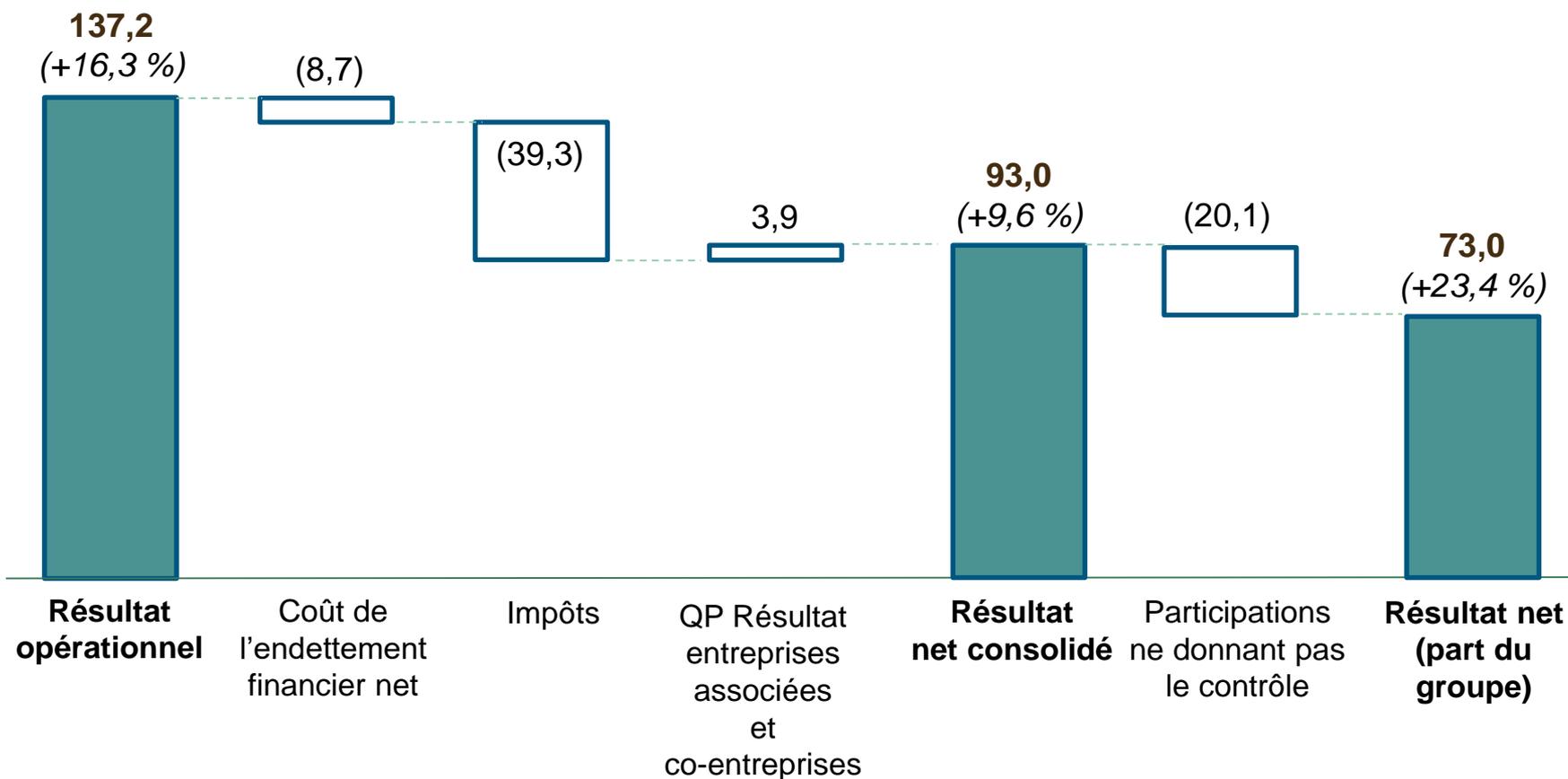


EBIT Ajusté*
(En % du chiffre
d'affaires)



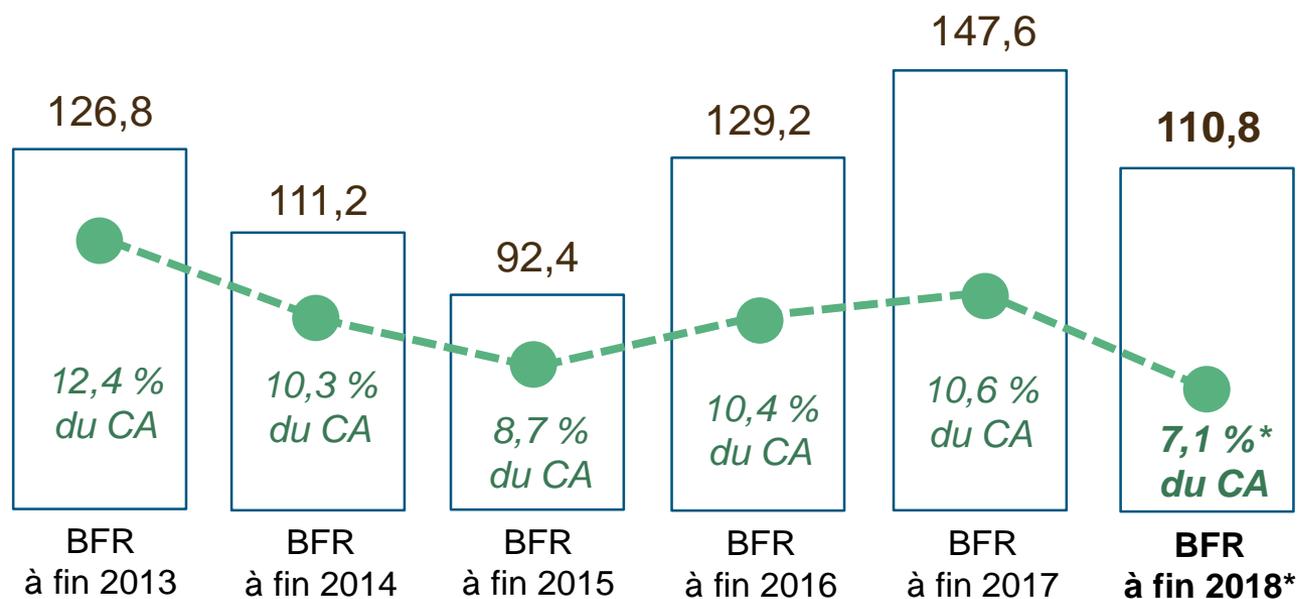
DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

En millions d'euros



ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En millions d'euros



* Sensiblement en-deçà des niveaux "normatifs" (délais d'écoulement historiquement bas dans l'activité Logement ; conditions opérationnelles favorables en 2018 pour les opérations tertiaires en production, bureaux et logistique.)

En millions d'euros

ACTIF

PASSIF

Actif non courant

179,3

261,8

Capitaux propres (vs
215,4 M€ à
fin 2017)

Besoin en
fonds de
roulement

110,8

78,3

Passif non courant

Trésorerie nette

50,0

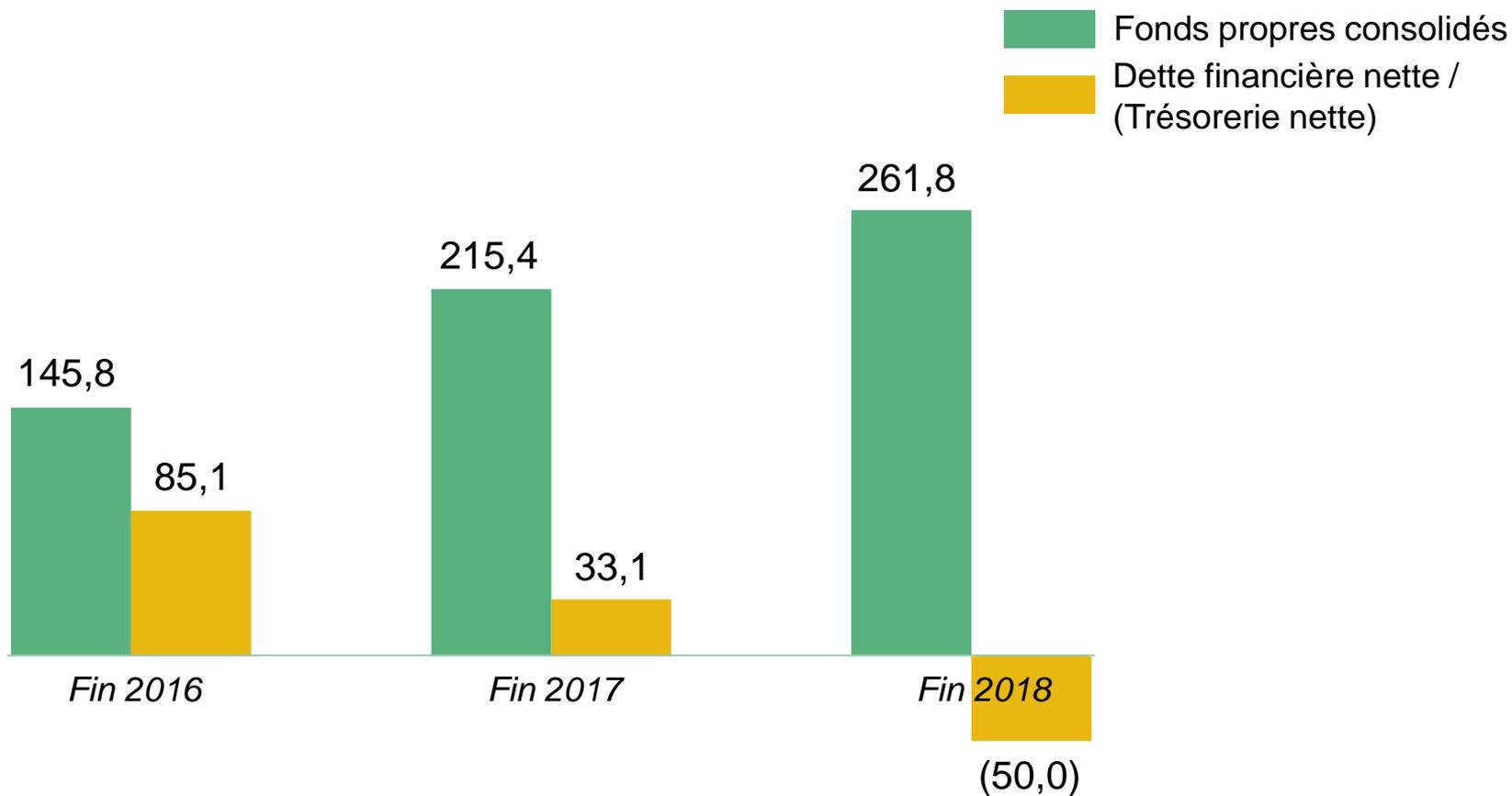
340,1

340,1

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2018	30 nov. 2017
Capitaux propres	261,8	215,4
Dette financière *	203,4	254,2
dont dette financière < 1 an	3,7	4,5
dont dette financière > 1 an	199,7	249,7
Maturité	5,2 ans	5,6 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,4)	(0,5)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	3,8	4,7
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>Senior B + C</i>	50,0	100,0
Trésorerie active	253,4	221,1
Capacité financière	353,4	321,1

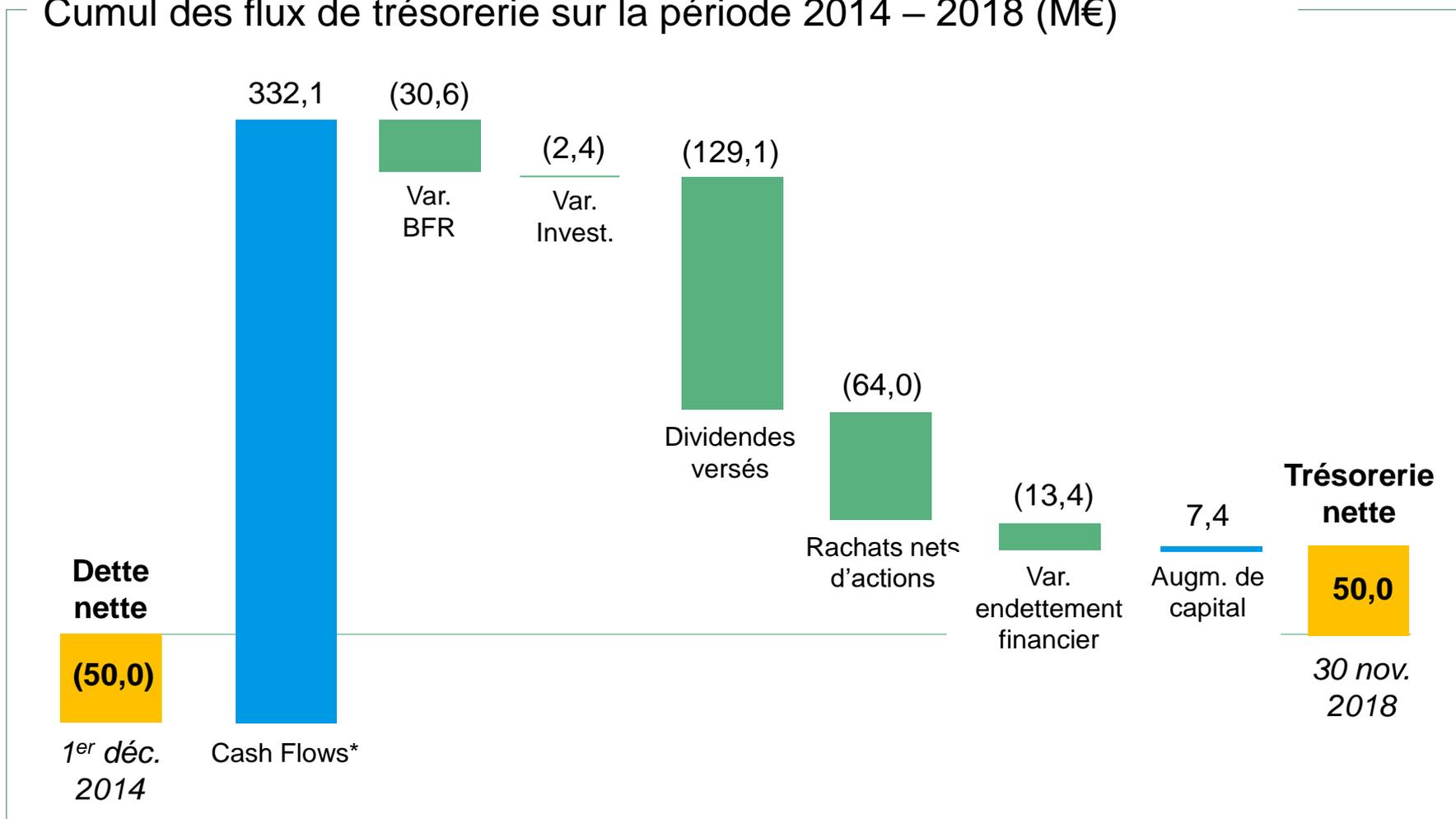
EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE

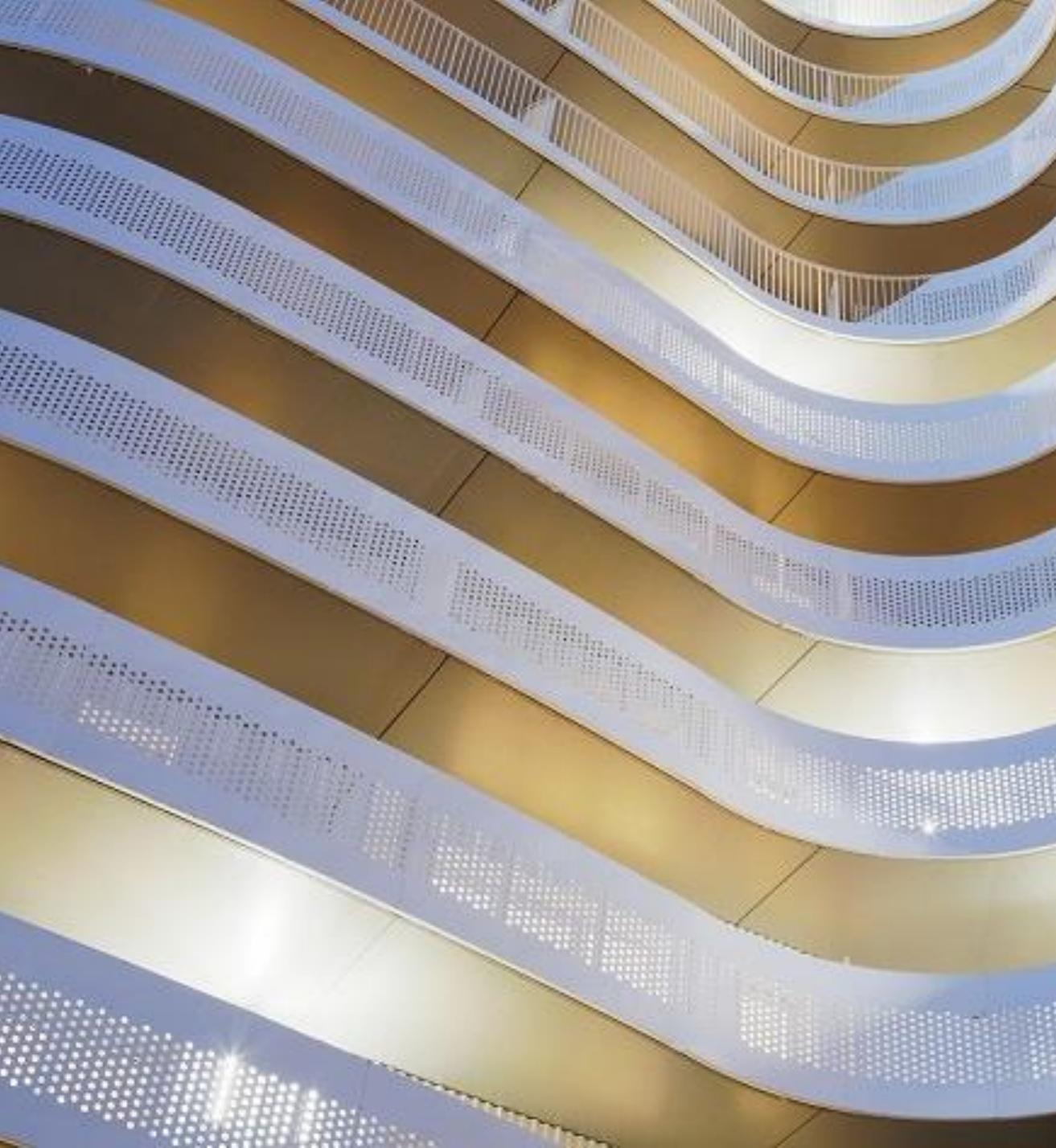
En millions d'euros



FORTE CAPACITÉ À GÉNÉRER DE LA TRÉSORERIE

Cumul des flux de trésorerie sur la période 2014 – 2018 (M€)

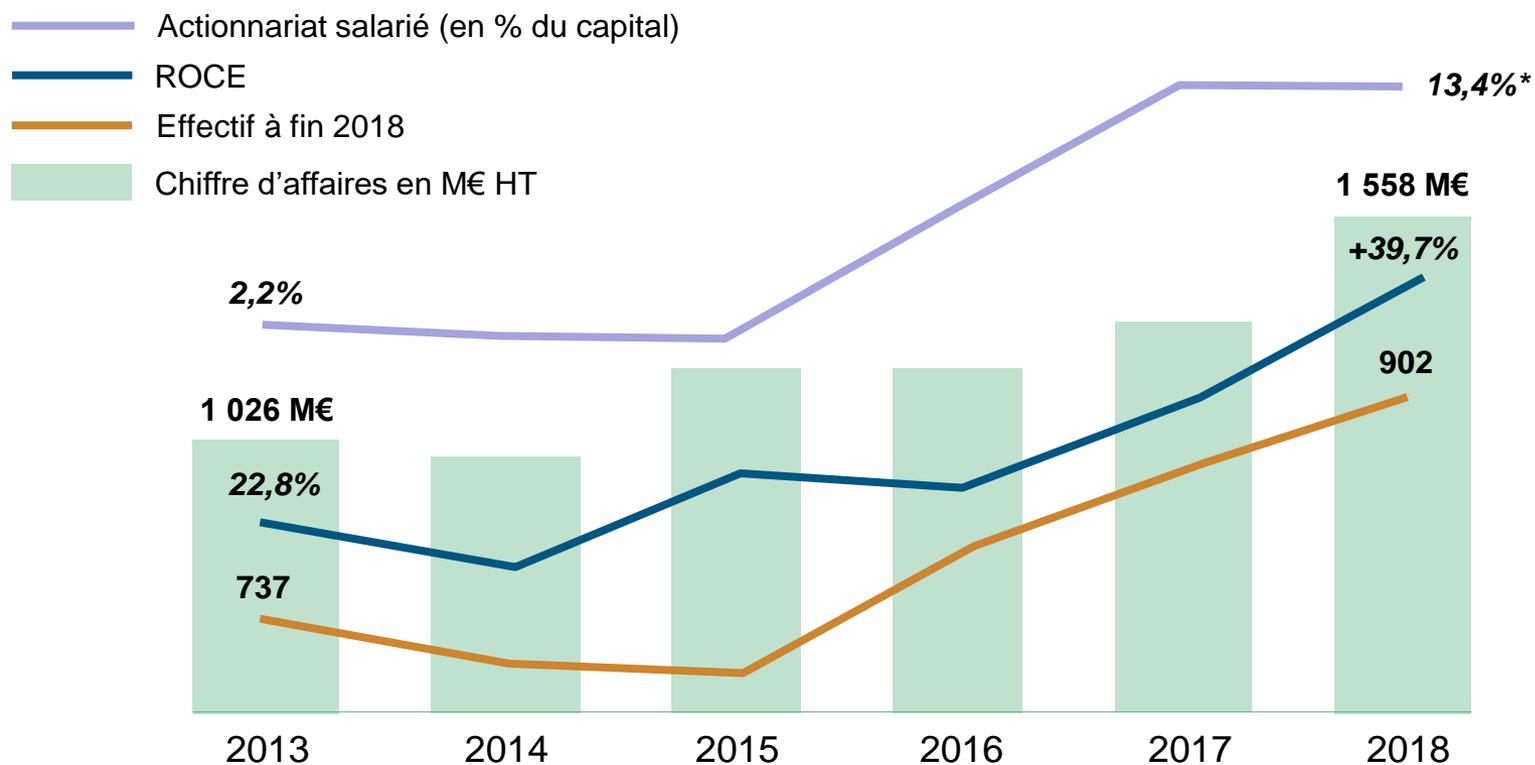




KAUFMAN  BROAD

PERSPECTIVES

Création de valeur en volume, en rentabilité et en emplois



* SBF 120 : 3,2 %

ÉVOLUTION VOLUME DE TRANSACTIONS 2016-2018

Kaufman & Broad SA	2016	2018	Δ
Volume Total	12 492 047	25 847 963	X2
Volume Journalier	49 000	100 000	X2
<i>Dont Euronext</i>	32%	34%	=
<i>Dont Autres Plateformes</i>	68%	66%	=

Total Shareholder Return 2016/2018 : +43,44%

- Marché du Logement neuf aux environs de 115 000 logements
- Chiffre d'affaires consolidé stable vs 2018
 - Au S1, baisse attendue du fait de la forte activité enregistrée par l'Immobilier d'Entreprise au S1 2018
 - Au S2, la hausse devrait compenser la baisse du S1
- Taux de marge brute : $\approx 19\%$
- Taux d'Ebit ajusté* : $> 9\%$
- Distribution en 2019 au titre de l'exercice 2018 (clos le 30 novembre 2018) d'un dividende de 2,50 euro par action, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société le 2 mai 2019
 - Option de paiement du dividende en actions, en numéraire ou en numéraire/actions

- *Le Document de Référence de Kaufman & Broad a été déposé le 29 mars 2018 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.18 0226. Il est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (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.*