

RÉSULTATS 2017 ET PERSPECTIVES

31 JANVIER 2018

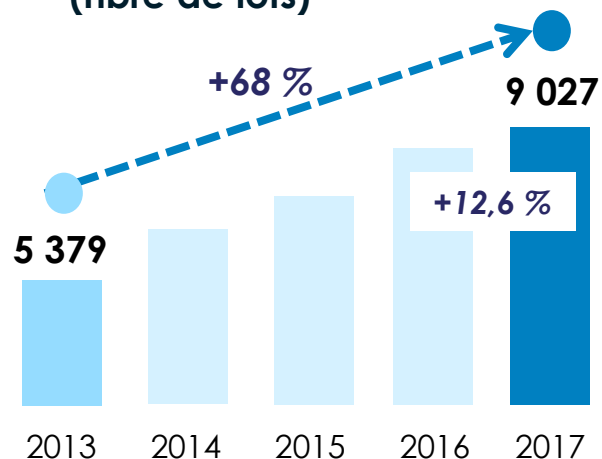


KAUFMAN  BROAD

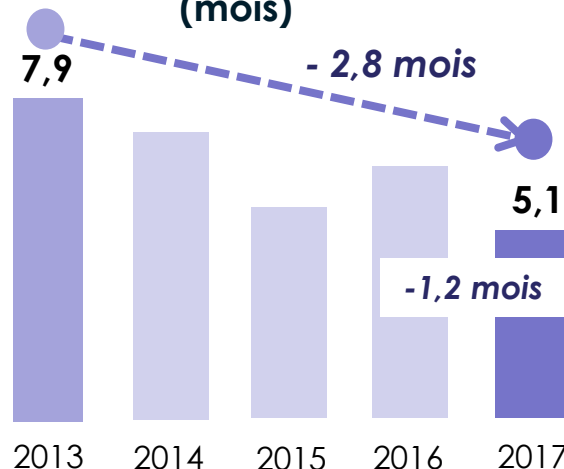
ACTIVITÉ
LOGEMENT

POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT

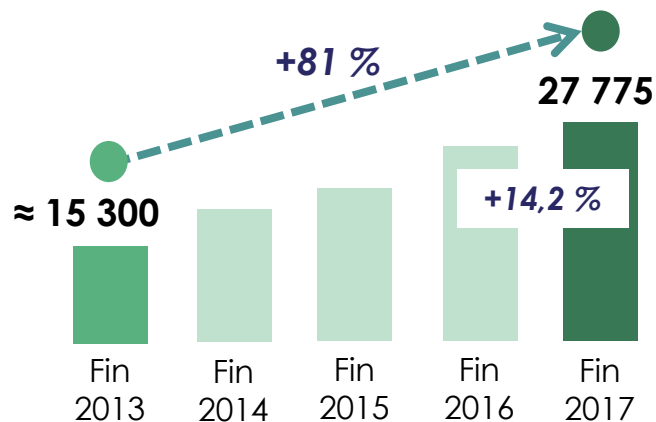
> Réservations Logement
(nbre de lots)



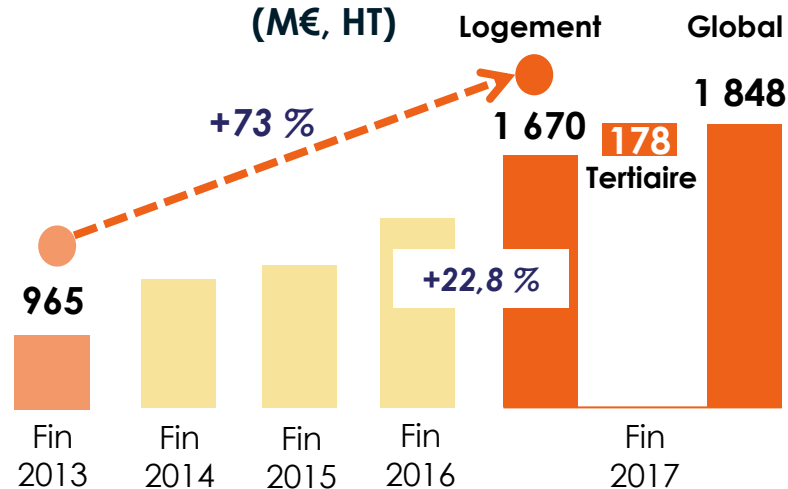
> Délai d'écoulement Logement
(mois)



> Portefeuille foncier Logement
(nbre de lots)



> Backlog Logement / Global
(M€, HT)



NOTRE VISION DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Facteurs favorables

- ▶ Stabilité des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) en zones tendues
- ▶ Bas taux d'intérêt
- ▶ Reprise économique
- ▶ Confiance des ménages dans les plus hauts niveaux depuis 10 ans (Insee)
- ▶ Facteurs démographiques (croissance de la population, décohabitation, allongement de la durée de vie...)

Facteurs de tensions

- ▶ Baisse du pouvoir d'achat des bailleurs sociaux
- ▶ Hausse des prix du foncier
- ▶ Hausse des prix de vente
- ▶ Fiscalité pesante sur le Logement

LOGEMENT – MESURES VOTÉES (LF 2018/ LFR 2017)

• Dispositif PINEL :

- Zone A, A bis et B1: prorogation jusqu'au 31/12/2021
- Zone B2 et C :
 - Prorogation pour les VEFA signées jusqu'au 31/12/2018 si PC déposé avant le 31/12/2017;
 - Au-delà, exclusion pour les PC déposés à compter du 01/01/2018

• Dispositif PTZ dans le neuf :

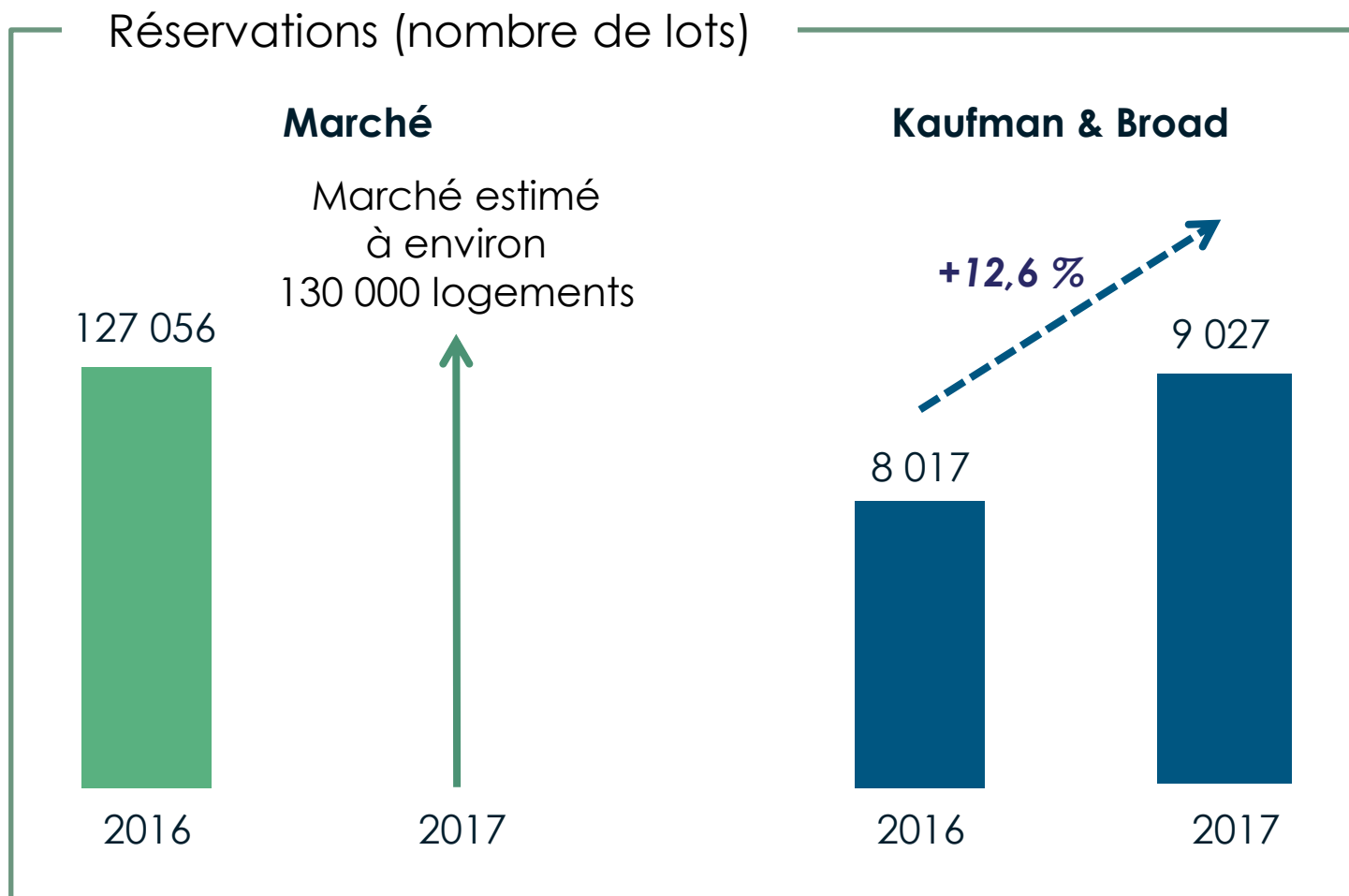
- Zone A, A bis et B1: prorogation jusqu'au 31/12/2021
- Zone B2 et C : prorogation jusqu'au 31/12/2019 mais pourcentage du prêt ramené par décret de 40 % à 20 %
- TVA : hausse du taux de 5,5 % à 10 % sur le logement social
- Prorogation du LMNP jusqu'au 31/12/2018

- 25/01/2018 : Fin des contributions à l'avant-projet de loi
- Mars 2018 : Rédaction du projet de loi Logement
- Juin/ juillet 2018 : Examen et discussion du projet par les Parlementaires

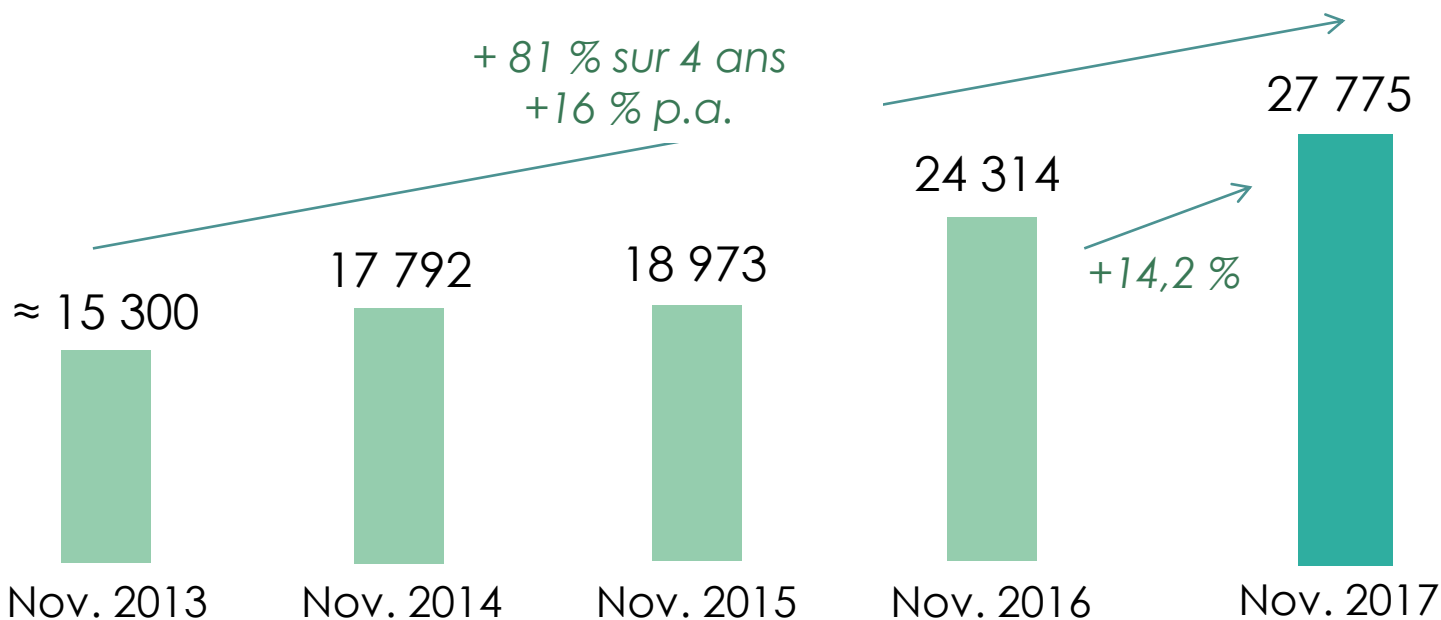
PARMI LES MESURES PROPOSEES :

- PERMIS DE CONSTRUIRE :
 - Mesures procédurales : encadrer dans le temps le référé suspension et les recours contre les PC modificatifs et renforcer l'obligation de motivation des décisions de rejet du juge;
 - faciliter l'exercice de l'action en responsabilité contre les recours abusifs et permettre des condamnations pécuniaires aujourd'hui très rares,
 - encadrer les transactions financières visant à obtenir un désistement des recours (enregistrement systématique des transactions /interdiction de ces transactions pour les associations);
 - limiter les effets des annulations des documents d'urbanisme (PLU, SCOT...).
- REVOIR LES NORMES D'ACCESSIBILITE
 - Conserver 10% de logements accessibles aux handicapés,
 - Concevoir de nouveaux types logements à évolutivité permanente.
- BAUX
 - création d'un *bail mobilité* de 1 à 10 mois non renouvelable
- FONCIERS
 - Création des nouveaux Projets Partenariaux d'Aménagement,
 - Simplification des cessions du foncier public avec décote

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF : RÉSERVATIONS 2017 vs 2016



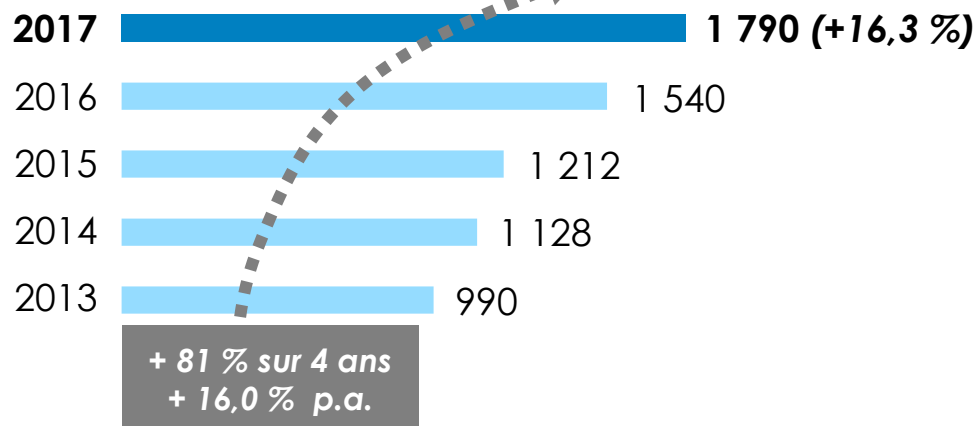
Portefeuille foncier - Nombre de lots



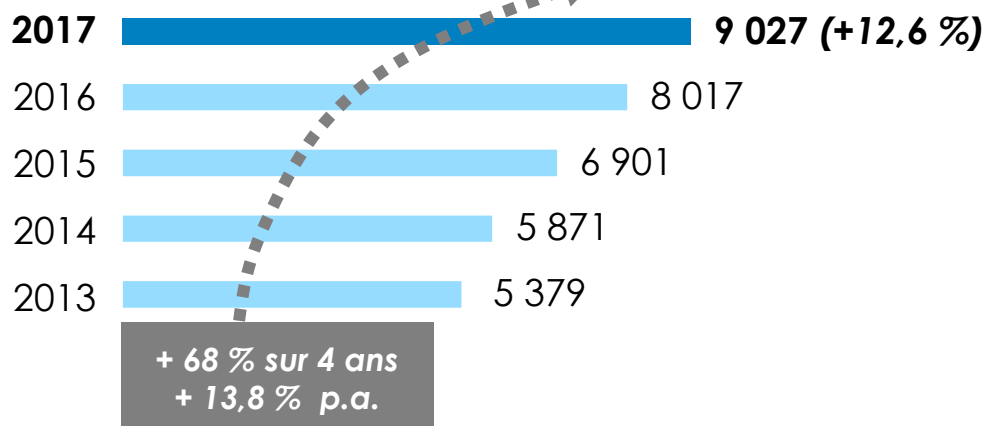
Réserve foncière de Kaufman & Broad
à fin novembre 2017 : 98 % en zones « tendues »

PROGRESSION DES RÉSERVATIONS

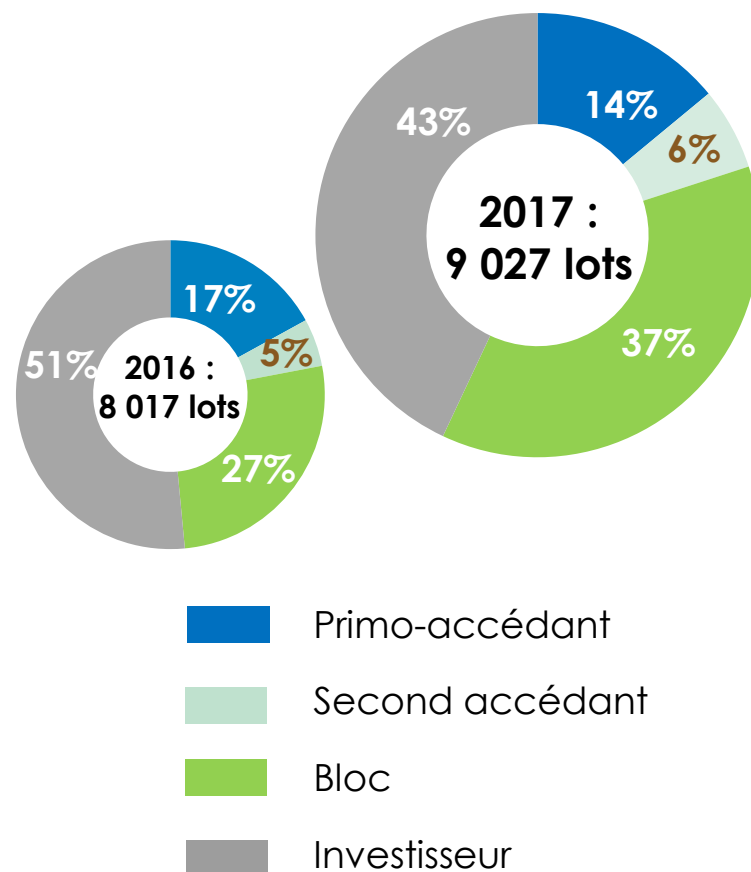
En M€ TTC



Nombre d'unités

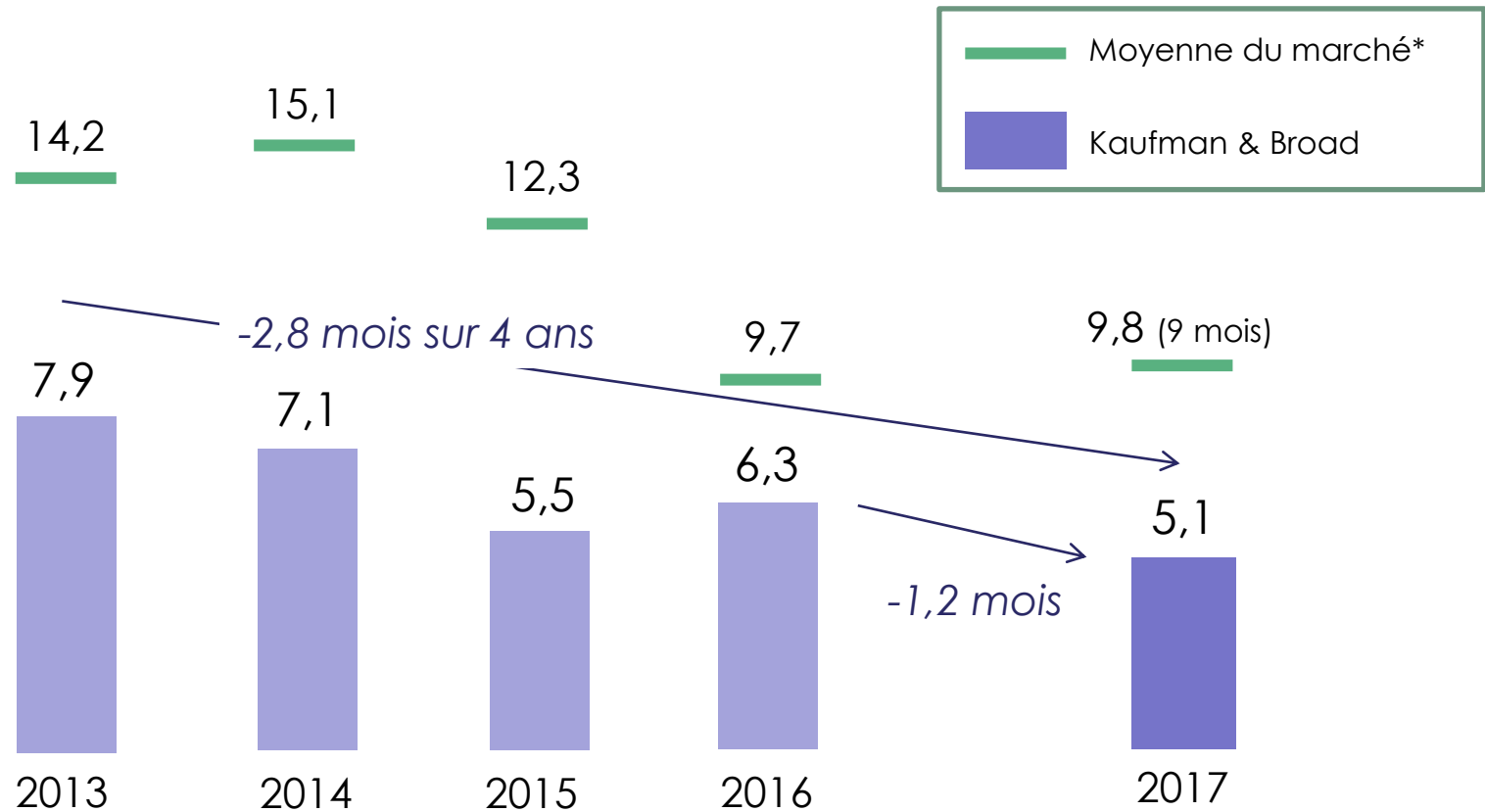


Répartition des réservations
2017 vs 2016 en nombre



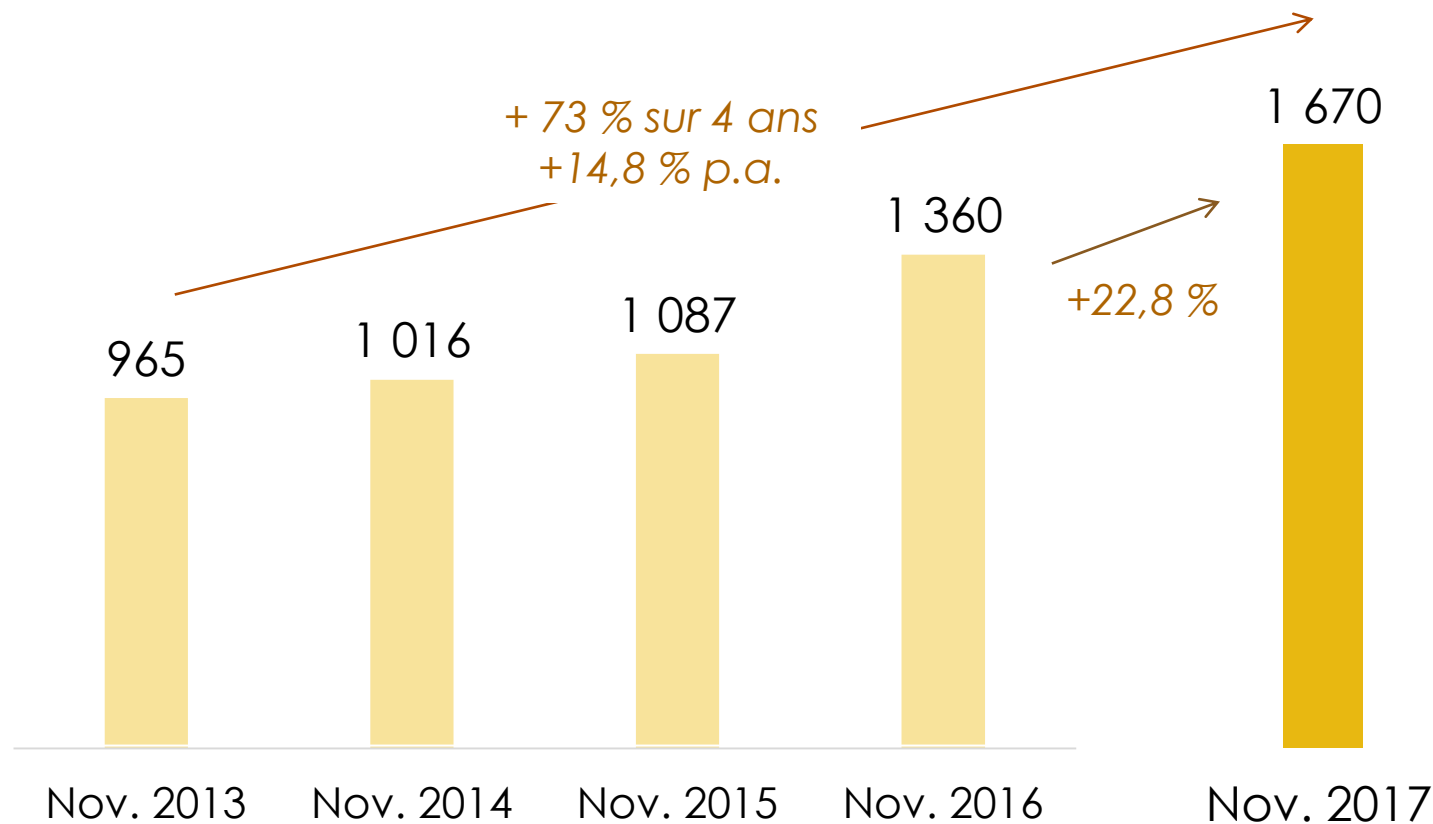
RÉDUCTION DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT

Délais d'écoulement – en mois



* Source ECLN

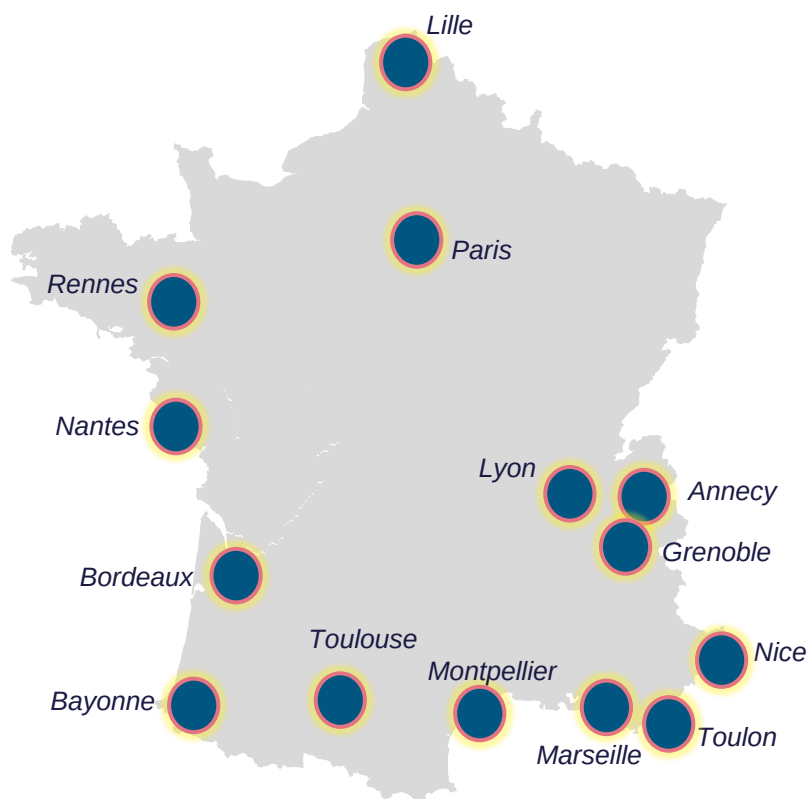
Backlog Logement M€, HT



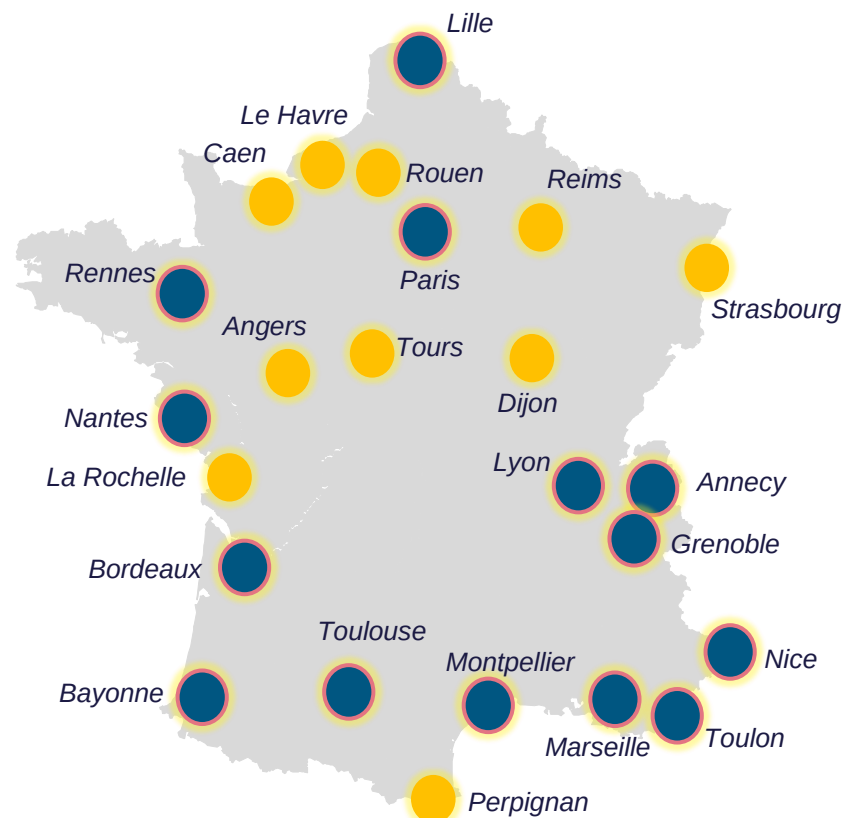
POURSUITE DU DÉPLOIEMENT GÉOGRAPHIQUE

- Déjà bien implanté dans les régions à forte dynamique (Région parisienne, Côtes méditerranéenne et atlantique, Rhône-Alpes)...
- ...Kaufman & Broad se développe activement dans les zones à forte densité, de 200 à 600 000 habitants

2015



2017



FORTE ACTIVITÉ COMMERCIALE EN 2017

Au 30 novembre 2017,
218 programmes
en cours de commercialisation
représentant 3 835 logements



BONNES PERSPECTIVES COMMERCIALES 2018

- Croissance attendue d'environ 20 % (soit environ 11 000 lots), principalement sur la seconde partie de l'exercice 2018

• Châtenay-Malabry

- 24 610 m²
- 337 logements
- 2 commerces

• Chilly Mazarin

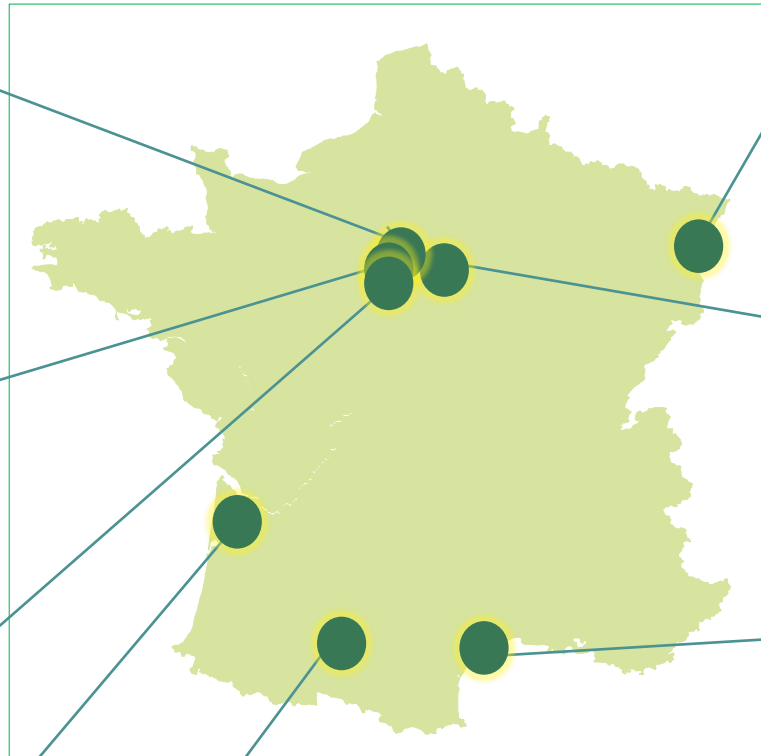
- 47 000 m²
- 562 logements
- 1 résidence services seniors, 100 logements
- 1 hôtel, 120 chambres,
- En co-promotion avec Bouygues Immobilier

• Longjumeau

- 17 230 m²
- 310 logements
- En cours de montage

• Bordeaux (Tour Silva)

- 17 640 m² dont
- 3 005 m² bureaux
- 14 130 m² logements
- 184 appartements



• Strasbourg / Starlette

- 35 000 m² dont
- 20 000 m² de bureaux
- > 200 appartements

• Roissy en Brie

- 41 382 m²
- 528 logements dont
- 110 collectifs en accession
- 160 collectifs sociaux
- 50 collectifs LLI,
- 208 maisons individuelles

• Cap d'Agde / Iconic

- 25 000 m²
- 217 appartements
- 3 000 m² de commerces et services
- 1 résidence de tourisme
- 1 résidence seniors

• Toulouse

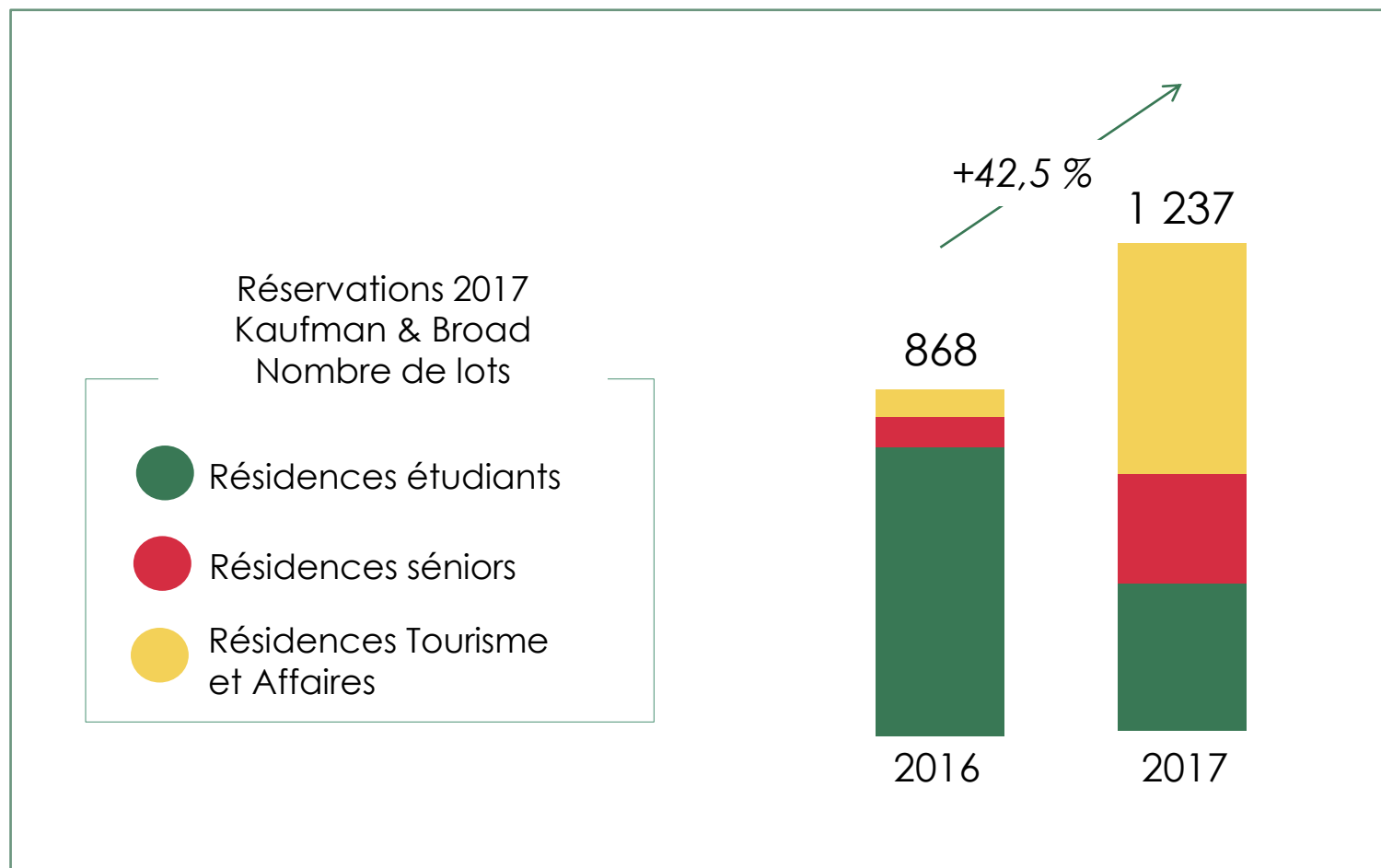
- 21 420 m²
- 376 lots dont
- 241 logements
- 117 résidence hôtelière
- 18 commerces



KAUFMAN  BROAD

RÉSIDENCES
GÉRÉES

RÉSIDENCES GÉRÉES : RÉSERVATIONS EN 2017



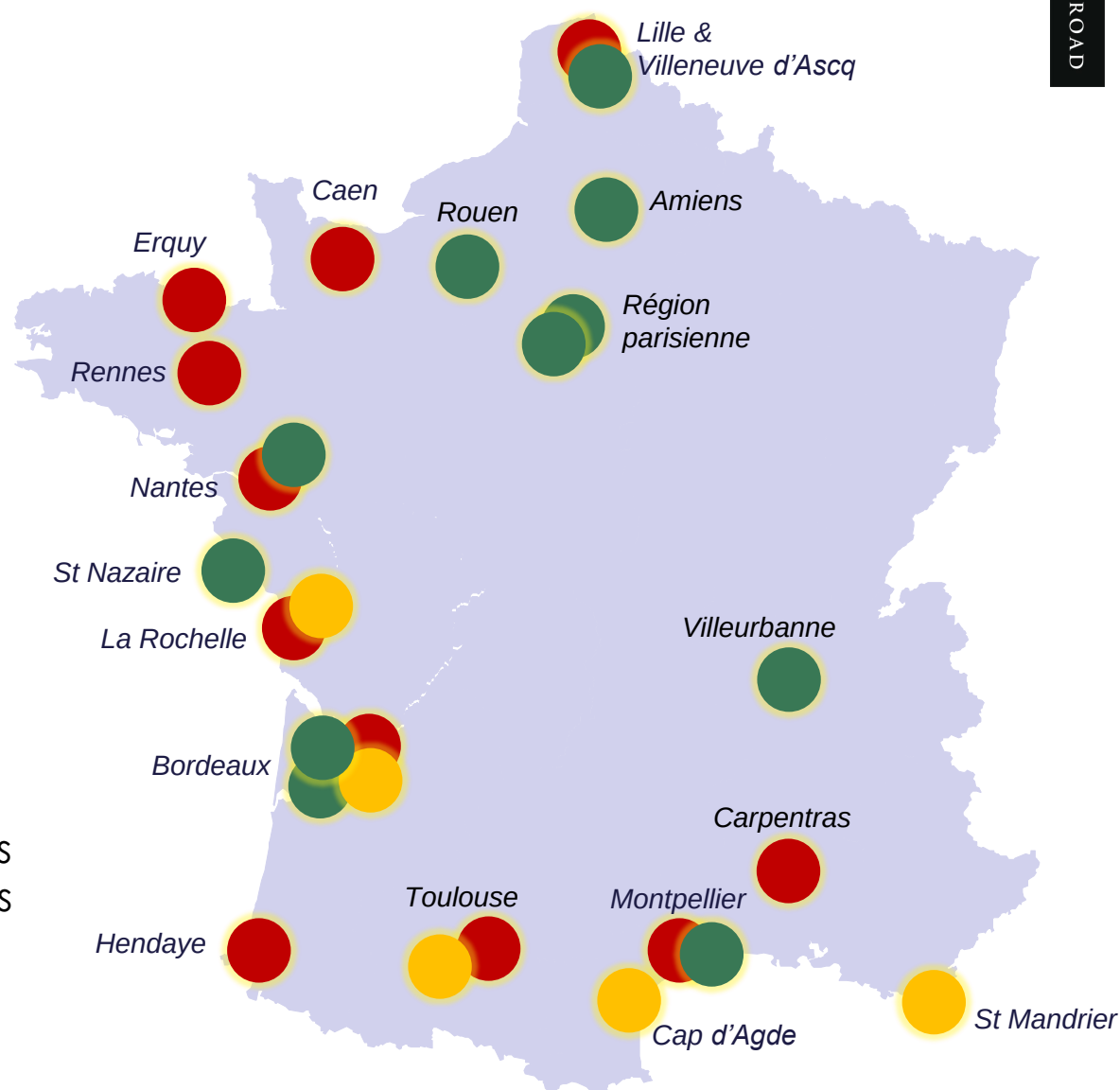
RÉSIDENCES GÉRÉES : DÉVELOPPEMENTS PRÉVUS

- **2018 : 27 opérations en commercialisation**

Nombre d'opérations commercialisées en 2018

- Résidences étudiants
- Résidences seniors
- Résidences Tourisme et Affaires

- 3 100 lots en cours de montage, dont 16 résidences seniors pour environ 1 600 lots



RÉSIDENCES GÉRÉES : TROIS AXES STRATÉGIQUES

1. Résidences étudiants

- Maintenir le niveau de développement en étudiant « classique »
- Développer les résidences étudiants nouvelle génération



2. Résidences de tourisme / affaires

- Ouvrir notre recherche foncière à des résidences gérées sociales
- S'approprier les nouveaux produits (Coliving, Auberges de jeunesse...)



3. Résidences seniors

- Faire de la co-entreprise avec SERENIS et le concept Cosy Diem un axe de développement fort





- Un acteur majeur et reconnu dans son domaine :
 - Au service des séniors depuis 1956
 - Acteur local expérimenté et reconnu
 - 6 établissements, 800 lits
- Spécialiste de la prise en charge des personnes âgées :
 - SERENIS bénéficie d'expériences et de compétences reconnues (instances, tutelles, élus...)
 - SERENIS collabore notamment avec le Gérontopôle de Toulouse
- Des valeurs fortes :
 - Indépendance : caractère familial et indépendant des établissements du réseau
 - Qualité : la qualité et la sécurité des soins sont placées au cœur du projet des établissements SERENIS
 - Respect : une éthique du soin dirige l'approche globale e la personne âgée

COSY DIEM : UN CONCEPT INNOVANT

Répondre aux nouveaux besoins et attentes d'une population vieillissante croissante

Les séniors veulent vieillir chez eux, là où ils ont toujours vécu, et ce, le plus longtemps possible

D'ici à 2060 :

- ▶ 1/3 des Français > 60 ans
- ▶ Les plus de 85 ans seront plus de 5 millions



Concept innovant conçu pour répondre aux attentes de la nouvelle génération de seniors autonomes aimant leur indépendance et souhaitant prolonger leur autonomie tout en profitant d'une présence et d'un cadre convivial

- **Programme de coaching personnalisé** développé avec le concours du Gérotopôle visant à maintenir les capacités des résidents selon leurs souhaits
- **Restauration réalisée sur place à base de produits sains, biologiques et frais**, pensés pour la santé des résidents locaux et issus de filières courtes
- **Maintien du lien social et développement du lien intergénérationnel** grâce à une implantation au cœur des villes et une ouverture de la résidence sur son environnement immédiat, aussi bien géographique que sociétal (ex.: accessibilité du marché local, des commerces, partenariat avec des crèches,)

TOULOUSE : LA PLUS GRANDE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE PRIVÉE DE FRANCE



Toulouse : Livraison de la plus grande résidence universitaire privée de France pour le groupe KLEY

- 17 mois de travaux
- 140 m de long
- 565 chambres
- un parking sur 2 niveaux de sous-sol
- 1 000 m² d'espaces communautaires, de services et de commerces en rez-de-chaussée, surplombés d'une immense terrasse végétalisée



Résidence de Bordeaux :

- Réhabilitation et extension du Centre Communal d'Action Sociale de Bordeaux
- 216 lots dont 103 en auberge de jeunesse, 97 en hôtelier et 14 logements



KAUFMAN  BROAD

ACTIVITÉ
TERTIAIRE

Marché

Maintien à un niveau élevé des volumes d'investissement :

- Volume VEFA IDF : 2,3 Mds€ HT
- Volume VEFA Régions : 0,7 Md€ HT

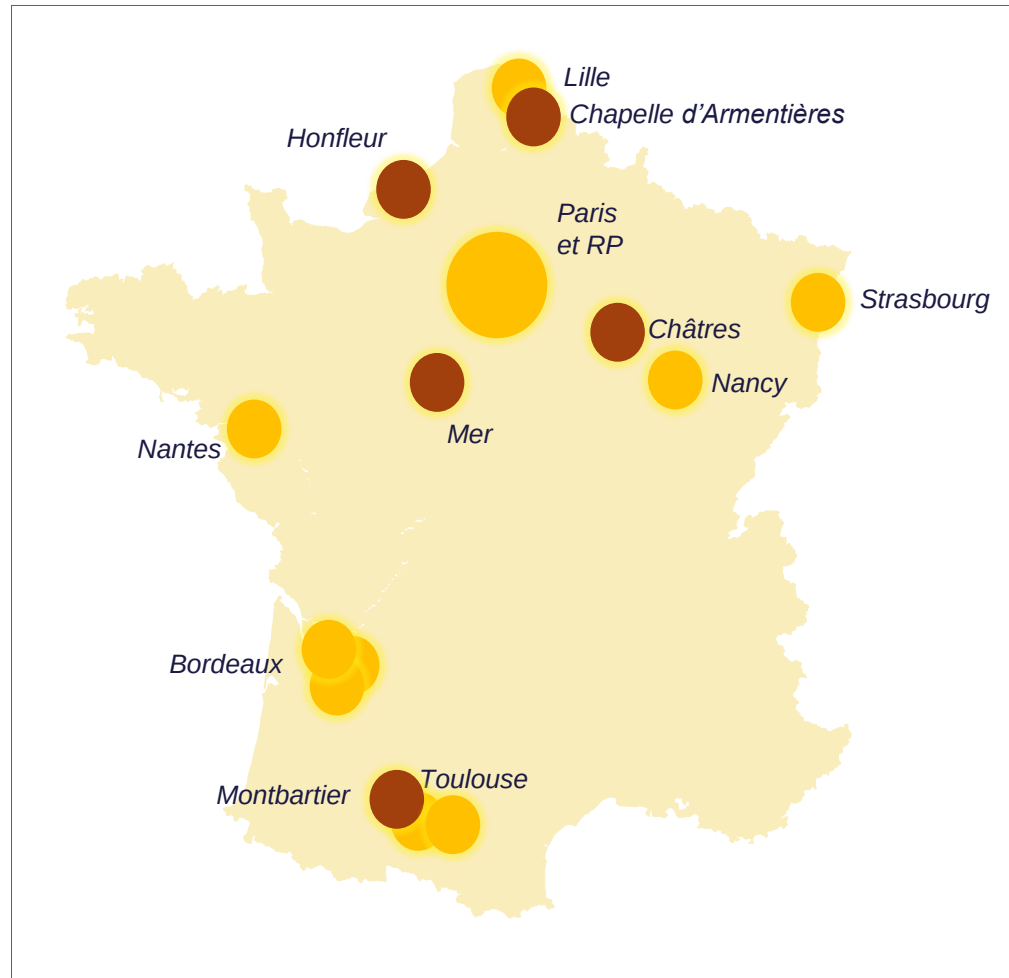


- Réservations de 144,3 M€ TTC en 2017
- Prises de commandes sur les 12 prochains mois estimées à 200 / 300 M€ TTC

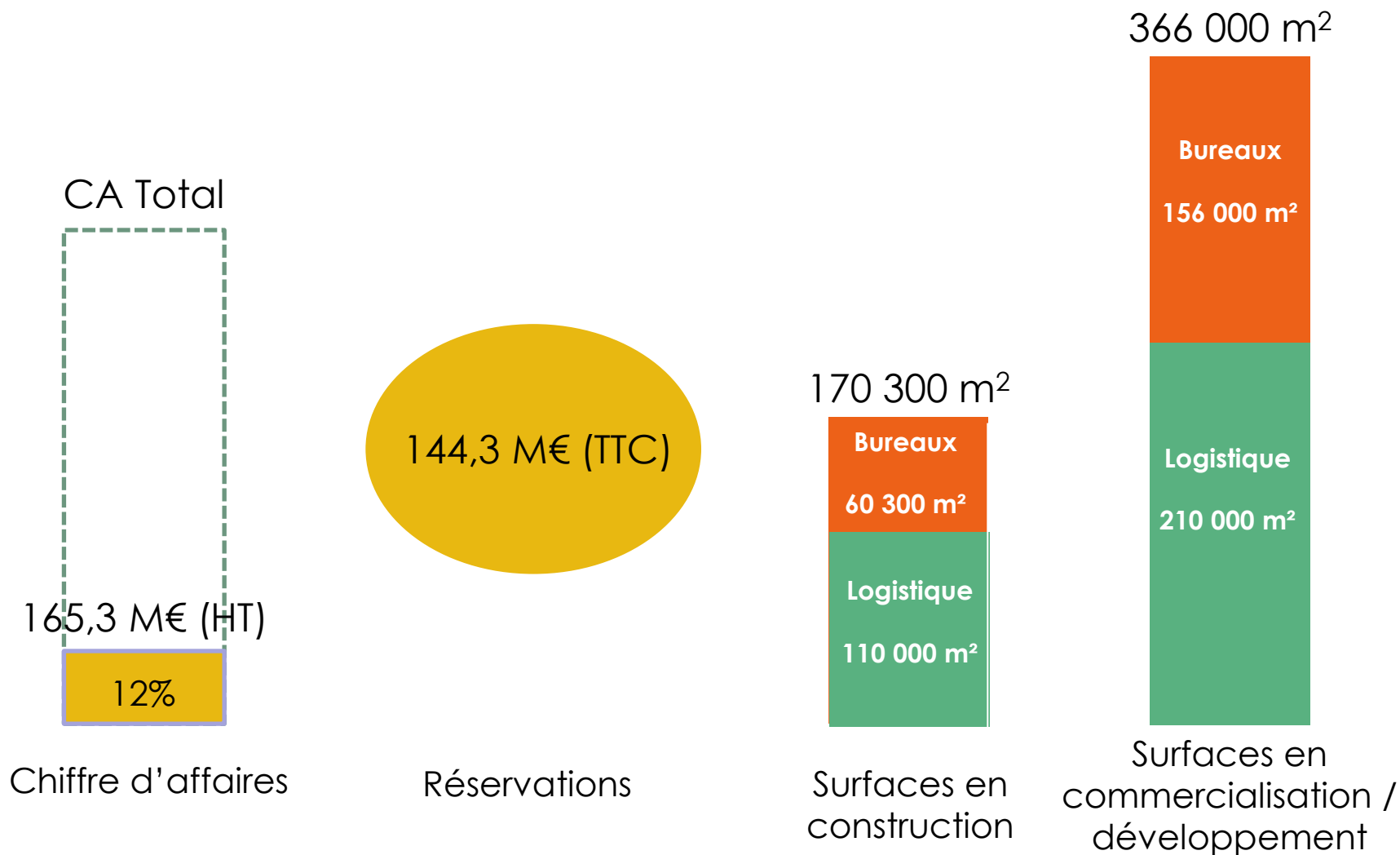
> 19 projets
en construction,
commercialisation
ou développement

● 14 projets de Bureaux

● 5 projets en Logistique



TERTIAIRE : ACTIVITÉ EN 2017



DÉVELOPPEMENT BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE ET EN RÉGIONS

- Immeuble ORA Porte Pouchet
- 26 000 m²



- Bordeaux Euratlantique
- 26 000 m²



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



- Siège à Bordeaux de EDF Commerce Sud-Ouest
- 4 500 m²



- Immeuble A9B, 23 000 m²
- ZAC Paris Rive Gauche
- Futur siège social de SNI



- Lille Eurasanté
- 7 000 m²



- Arcueil
- 10 000 m²

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



- Austerlitz Paris Rive Gauche
- 70 000 m²
- Dépôt PdC : fin 2018 / début 2019



2018

2019

2020

2021

LOGISTIQUE : SIGNATURE DE DEUX PLATEFORMES

- Signature en 2017 de deux plateformes logistiques pour une surface totale de plus de 100 000 m² et un volume de commandes de près de 110 M€

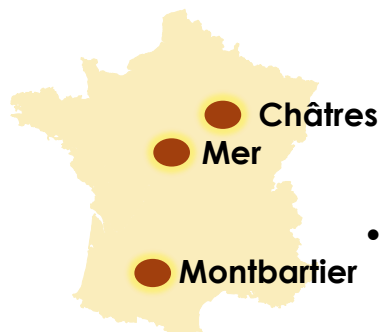
- VEFA avec Groupama à Châtres (Seine-et-Marne)
 - 36 000 m²
 - Armée française en utilisateur



- VEFA avec Invesco à Montbartier (Tarn-et-Garonne)
 - 72 000 m²
 - Easydis (groupe Casino) utilisateur



- Commercialisation / développement
 - Parc logistique de Mer (Loir-et-Cher)
 - 73 000 m²





KAUFMAN & BROAD

L'INNOVATION
AU SERVICE
DU CLIENT,
CRÉATEUR DE
VALEUR

- **Notre vision :**

- Nos clients sont source de création de valeur
- Notre capacité à les écouter et anticiper leurs besoins conditionne notre pérennité

- **Une approche sur plusieurs axes :**

Innover
dans l'écoute

- Disposer d'un panel personnalisé de clients permettant de créer un lien direct et permanent entre leurs attentes et nos idées

Innover
dans les services

- Proposer des services sur toute la chaîne de valeur

Innover
dans la qualité

- Renforcer le lien entre les qualités essentielles du logement et la marque Kaufman & Broad

Innover
dans les techniques

- Matériaux de construction : exemple des tours en bois

Un Panel d'Intentionnistes mobilisable tout au long de l'année

- Panel constitué et animé par l'institut indépendant Data2décisions
- Des consommateurs ayant un projet immobilier à 3 ans et habitant dans la zone de chalandise de l'offre Kaufman & Broad (32 départements)
- Echantillon représentatif (Méthode des quotas)

**Le Panel intentionnistes nous permet de pouvoir consulter
à tout moment nos clients pour tester en amont :**

- Concept de produit
- Prestations et équipements
- Concept d'architecture et aménagements intérieurs
- Concept de nouveaux services
- Innovations diverses
- Nouveaux usages
- Outils de communication
- Offres commerciales

**Ce Panel nous permet d'être réactif et agile
en nous adaptant en amont aux attentes et besoins de nos clients**

Objectif : rendre toujours plus solide nos liens avec nos clients

- Elargir notre proposition de services en répondant aux besoins de nos clients tout au long de leur parcours : de l'amont de l'achat à l'usage du bien
- Réelle valeur ajoutée en termes d'usage et d'expérience client
- Neutre en chiffre d'affaires et en capital

Notre approche : mise en relation avec des start-ups expertes

- Sélection de start-ups en réponse à des problématiques très ciblées
- Expérimentations (Proof of Concept)
- Partenariats et intégration à notre offre de services

PROPOSER DES SERVICES SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR

En amont de l'acquisition

- >  Digitalisation de la commercialisation
(Utilisé sur toutes nos opérations)
 - Illustrations (perspectives...)
 - Plan 3D
 - Visites virtuelles
 - Maquettes orbitales
- >  Personnalisation et modification des plans
(En cours d'expérimentation)
- >  Modélisation de l'ensoleillement des appartements

Dans l'usage du bien

- >  Simplification de la gestion des copropriétés
(En cours de déploiement)
Gestion quotidienne des immeubles
- >  faciliter les trajets du quotidien
(Phase test)
COURT-VOITURAGE®
- >  Auto-partage
- >  Utilisation des places de stationnement libres
z zenpark
votre place vous attend



> En phase de test

- 2017 - Expérimentation en cours sur 3 opérations en IDF : Vigneux-sur-Seine, Jouy Le Moutier, Mennecy
- 2018 – Expérimentations à venir : Villejuif, Osny, Aubervilliers, Plaisir, Argenteuil

Enjeu : améliorer l'accessibilité des opérations immobilières et faciliter les trajets du quotidien

- Le court-voiturage transforme la voiture individuelle en transport collectif et en fait un réseau de transport complémentaire
- Avantages :
 - Solution de mobilité dans les zones peu équipées en transports en commun
 - Favoriser l'intermodalité avec les transports existants
 - Réduction de l'empreinte carbone
 - Pas de contraintes d'organisation
 - Application et plateforme en ligne : profil vérifié par Karos, notes et avis des covoitureurs, critères de confort
 - Véhicule déclaré, vignette Crit'air



> Expérimentation réussie ; en phase de déploiement

- **Enjeu : augmenter le confort et la valeur d'usage en simplifiant la gestion des copropriétés**
- Plateforme web et application mobile réunissant les occupants, le conseil syndical, le syndic et les entreprises intervenantes afin de signaler et suivre le traitement des incidents dans les parties communes
- Modèle : 1 an d'abonnement offert à la livraison
 - 2016 - Expérimentation sur 6 opérations en IDF
 - 2017 - Déploiement décidé sur tous les programmes résidentiels en IDF (à ce jour : 23 copropriétés équipées)
 - En test sur les régions
- Taux d'inscription moyen des logements : 73 %
 - Parmi les occupants inscrits : 3 sur 4 ont publié au moins 1 fois
 - Taux de renouvellement : 5 copros sur 6 en 2017



La certification NF Habitat au cœur de la démarche Qualité / Environnement / Innovation de Kaufman & Broad

- Une certification valorisant les qualités essentielles du logement avec un référentiel unique et multicritères, pour tous les types de logements
- Quatre engagements :
 - Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage
 - Qualité de vie
 - Respect de l'environnement
 - Performance économique
- Kaufman & Broad est un des rares promoteurs certifié pour l'ensemble de ses opérations

IV - INNOVER DANS LES TECHNIQUES : LES CONSTRUCTIONS EN BOIS - TOUR SILVA À BORDEAUX

> Juin 2015 : Appel à projet lancé par l'EPA Bordeaux Euratlantique

- Objectif : dépasser les limites constructives, techniques et réglementaires actuelles de la construction bois
- Dépôt PC 3^{ème} trimestre 2018
- Livraison 4^{ème} trimestre 2020
- SDP totale : 17 640 m²
 - SDP logements : 14 130 m²
 - SDP bureaux : 3 005 m²
- Nombre d'appartements : 184
- Proportion de bois :
 - dans l'ensemble du projet : 55,7 %
 - dans la tour : 80,6 %
- Structure en poteaux-poutres bois



DES COLLABORATEURS ENGAGÉS AU SERVICE DE NOS CLIENTS

Une marque employeur attractive

- Croissance d'environ 20 % des effectifs sur les vingt-quatre derniers mois (près de 150 nouveaux collaborateurs)

Un engagement élevé

- Taux d'engagement (enquête « Empreinte humaine » de mars 2017) d'environ 90% (vs moyenne nationale de 66%)

Des collaborateurs actionnaires

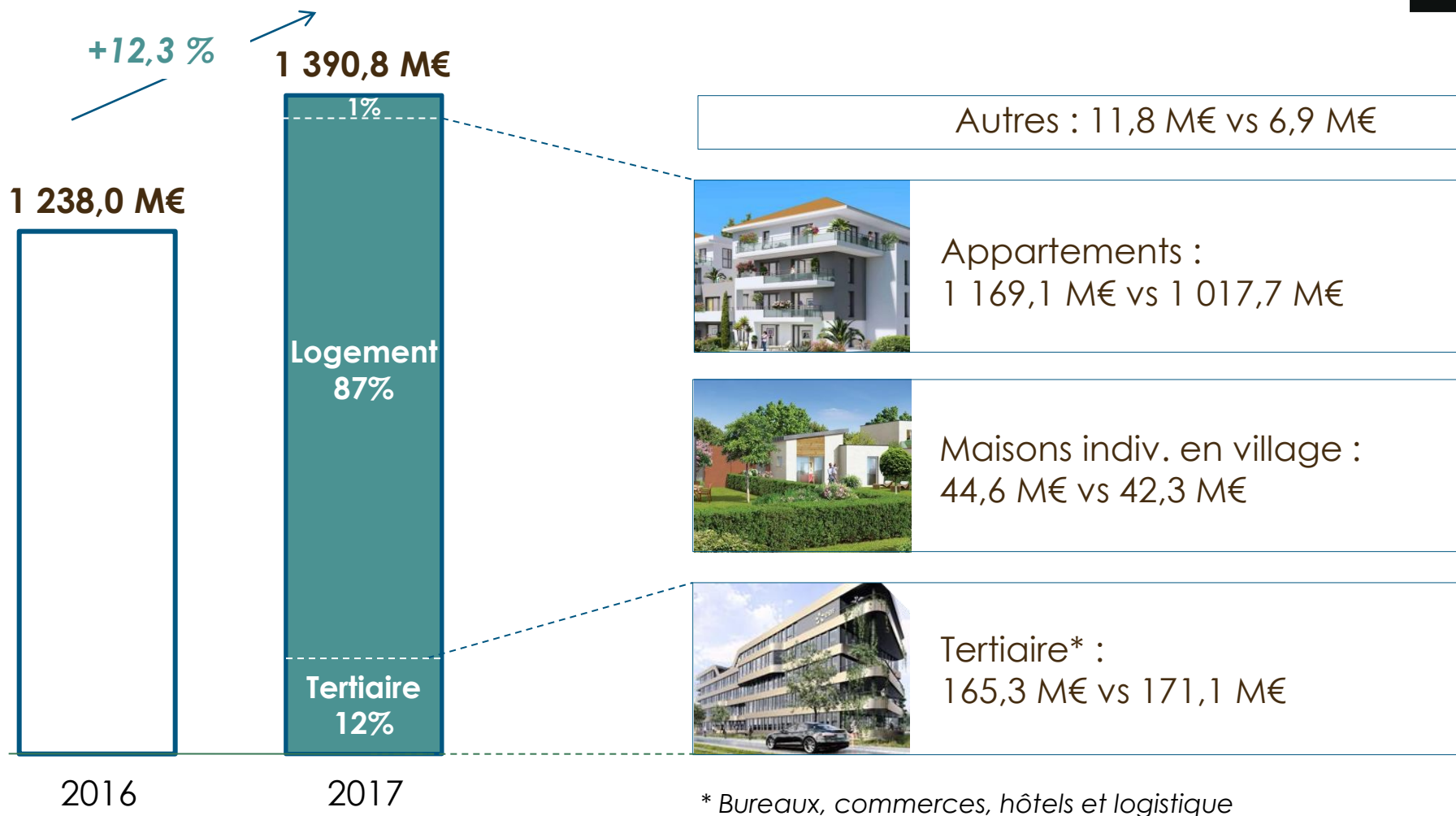
- 1^{er} actionnaire de Kaufman & Broad SA avec près de 14% du capital



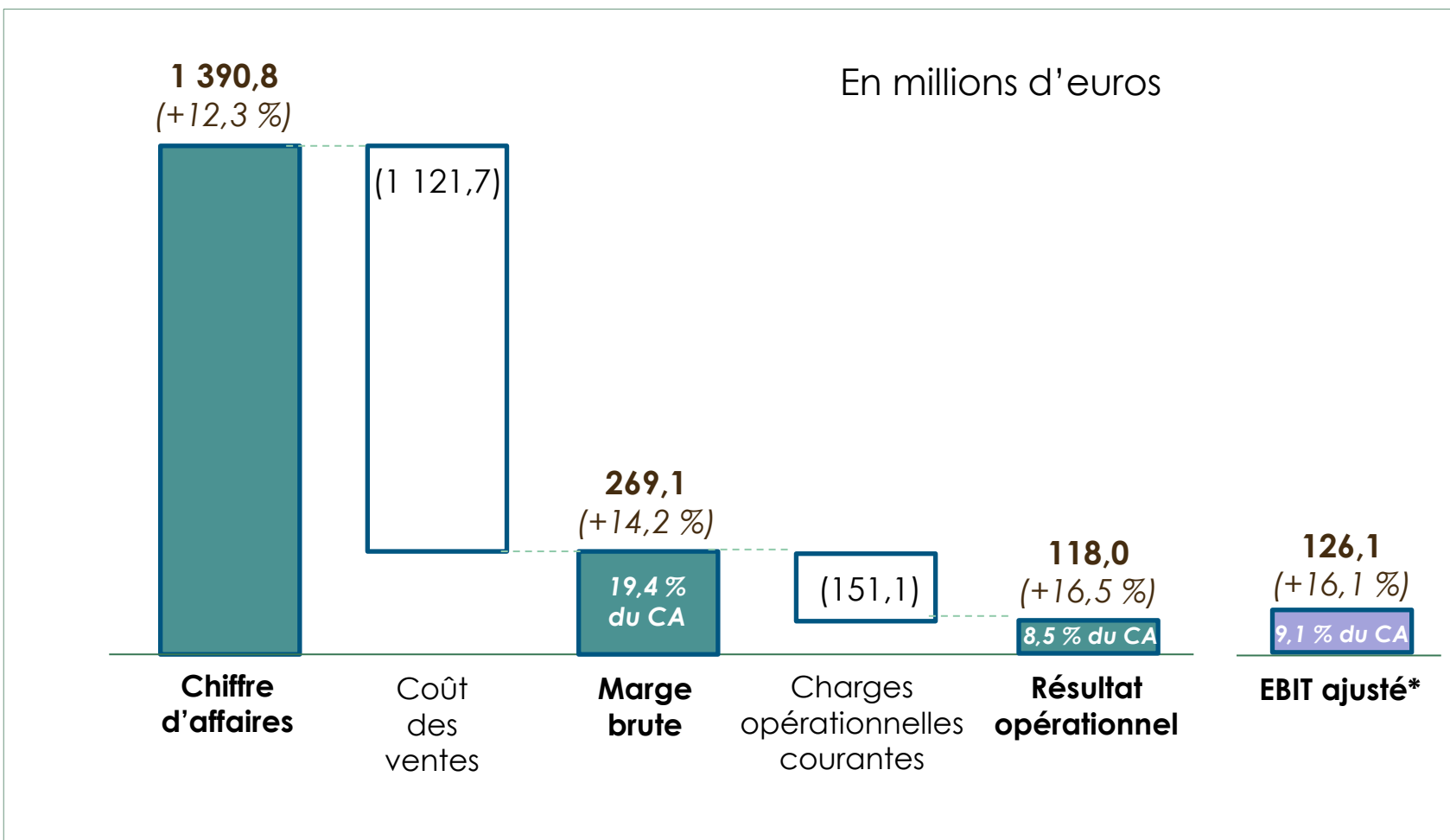
KAUFMAN  BROAD

**RÉSULTATS
FINANCIERS**

CHIFFRE D'AFFAIRES



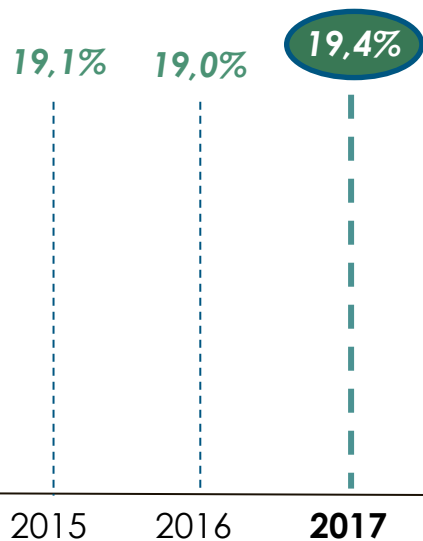
DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RESULTAT OPÉRATIONNEL



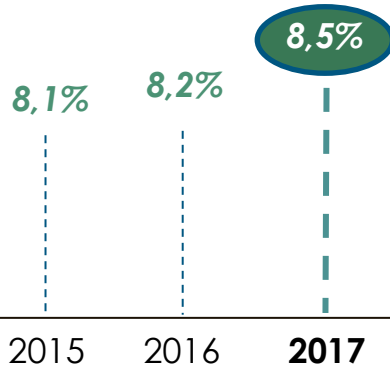
- Correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés

MARGES OPÉRATIONNELLES

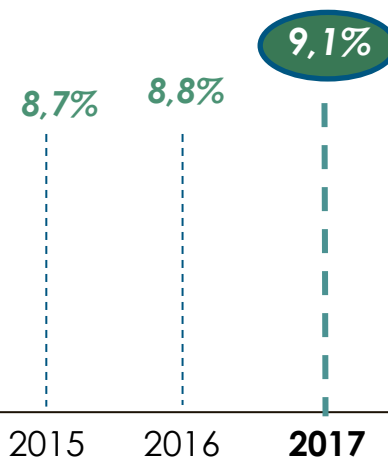
Marge Brute
(En % du Chiffre
d'affaires)



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

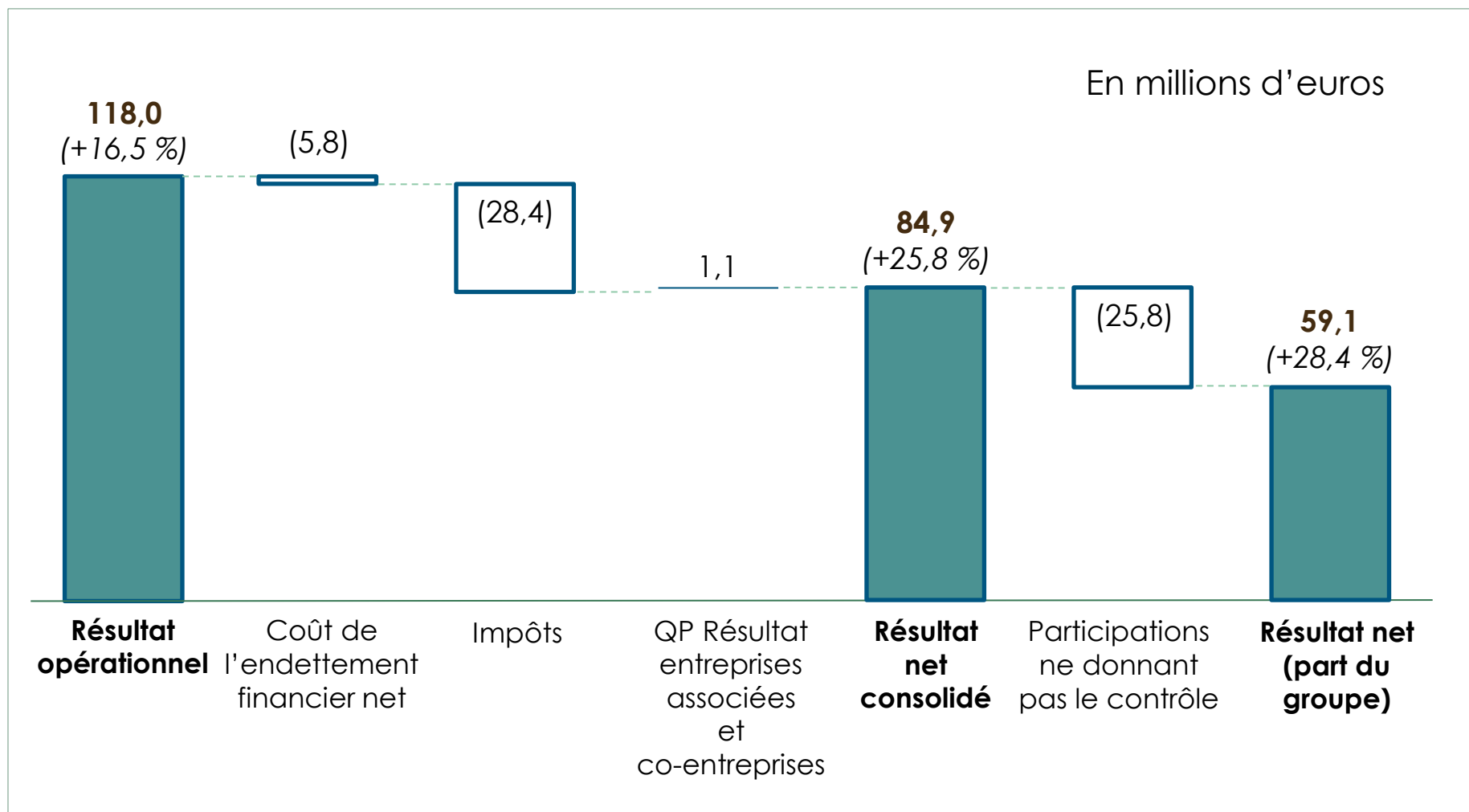


EBIT Ajusté*
(En % du chiffre
d'affaires)

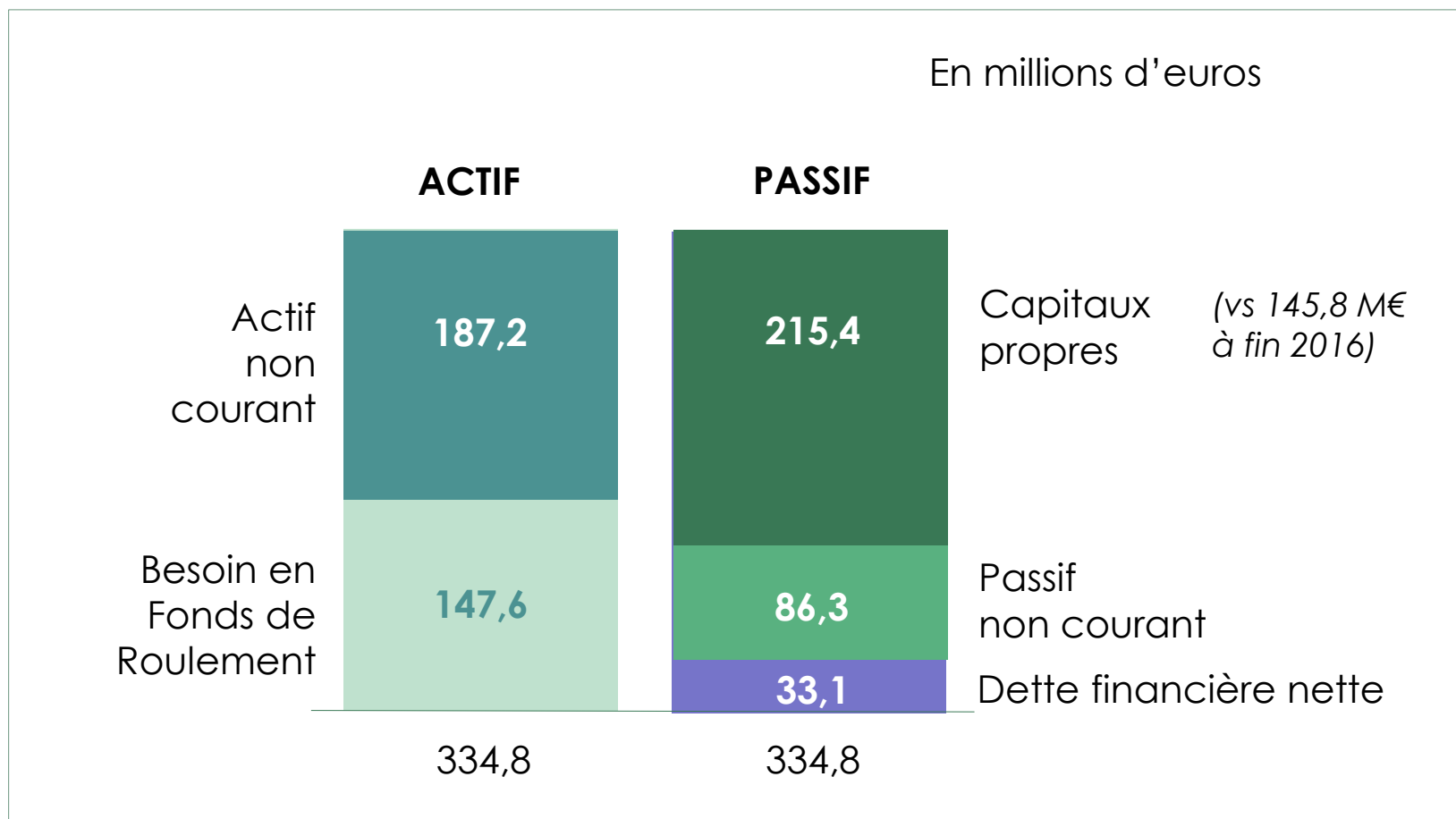


* Résultat opérationnel courant retraité des coût d'emprunt capitalisés

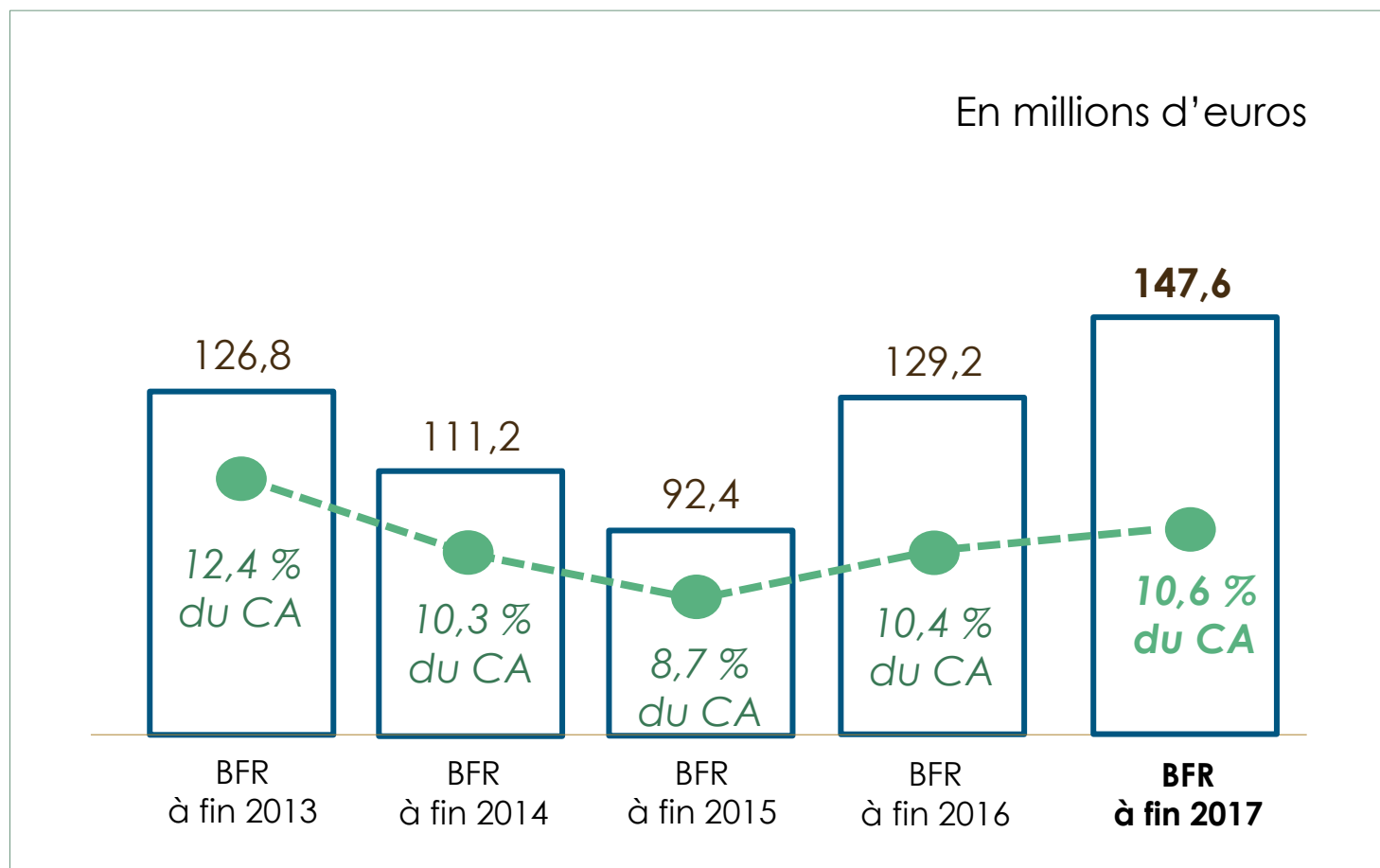
DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET



BILAN SIMPLIFIÉ À FIN 2017



ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

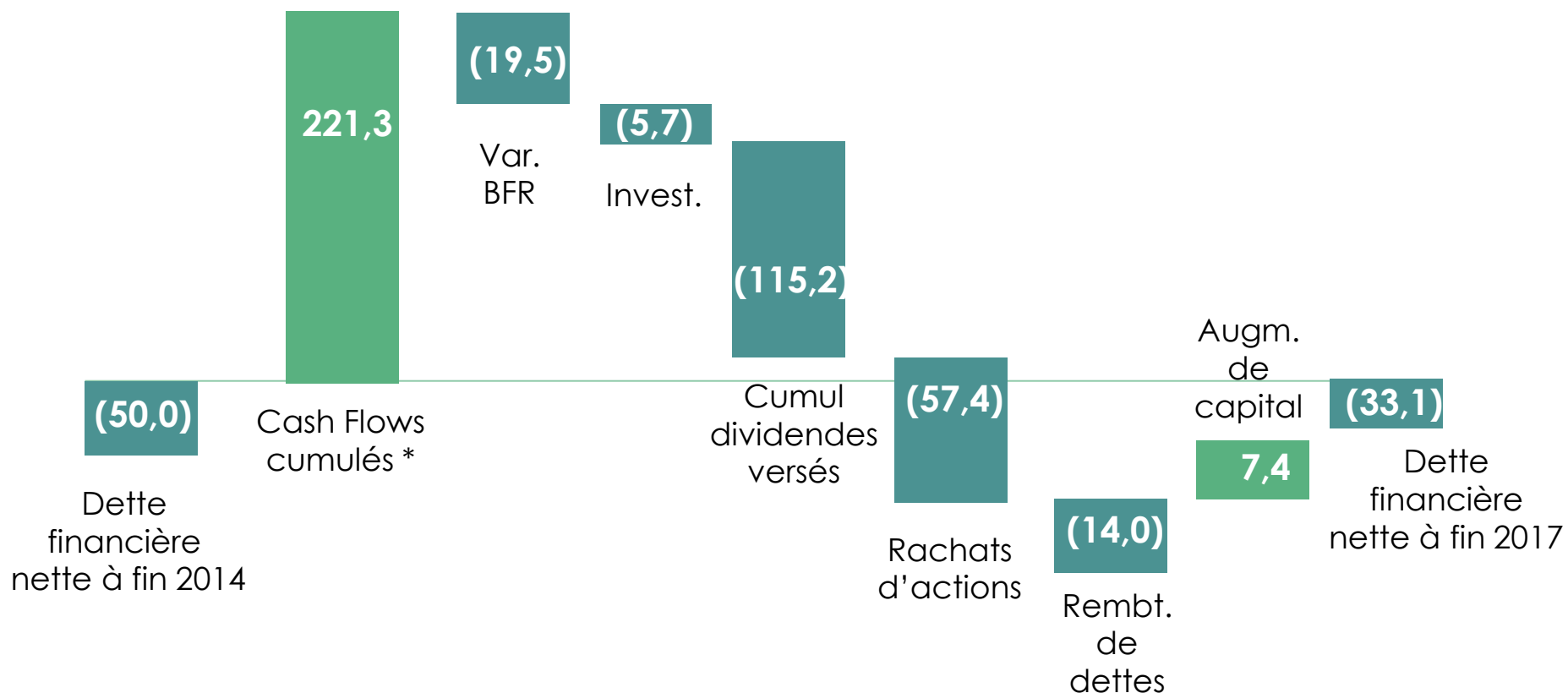


- **Placement obligataire de type « Euro PP » de 150 M€ auprès d'investisseurs institutionnels en Europe**
 - Une tranche de 50 M€ à 7 ans et une tranche de 100 M€ à 8 ans
 - Refinancement à hauteur de 100 M€ de la dette bancaire existante
 - Allongement de la maturité moyenne de la dette (de 4,3 ans fin 2016 à 5,6 ans fin nov. 2017)
 - Renforcement des moyens financiers pour accompagner la croissance
- **Succès à 74% de l'option de paiement du dividende en actions**
 - Annulation de 947 136 actions auto-détenues afin de maintenir égal le nombre total d'actions sur une base totalement diluée
 - Amélioration de 28 M€ de la trésorerie et des fonds propres
- **Succès à 65,4 % de l'Offre réservée aux salariés**
 - Amélioration de 7,4 M€ de la trésorerie et des fonds propres
- **Renforcement de la capacité financière (321,1 M€ vs 218,1 M€ à fin 2016)**

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2017	30 nov. 2016
Capitaux propres	215,4	145,8
Dettes financières *	254,2	203,2
dont dette financière < 1 an	4,5	11,8
dont dette financière > 1 an	249,7	191,4
Maturité	5,6 ans	4,3 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,5)	(3,1)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	2,4	6,3
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	-
<i>Senior B + C</i>	100,0	200,0
Trésorerie active	221,1	118,1
Capacité financière	321,1	218,1

2014 – 2017 : FORTE CAPACITÉ A GÉNÉRER DE LA TRÉSORERIE

En millions d'euros



- Capacité d'autofinancement après Minoritaires, IS, intérêts financiers



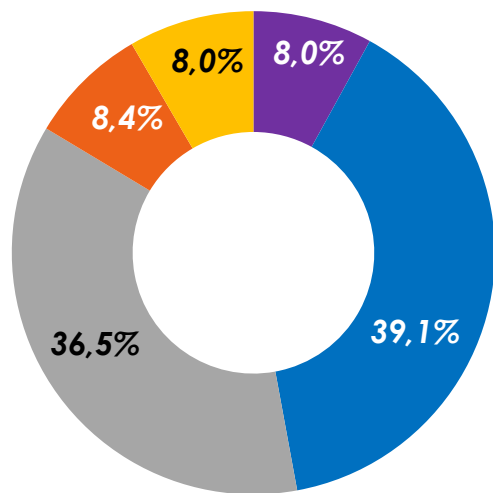
KAUFMAN  BROAD

PERSPECTIVES

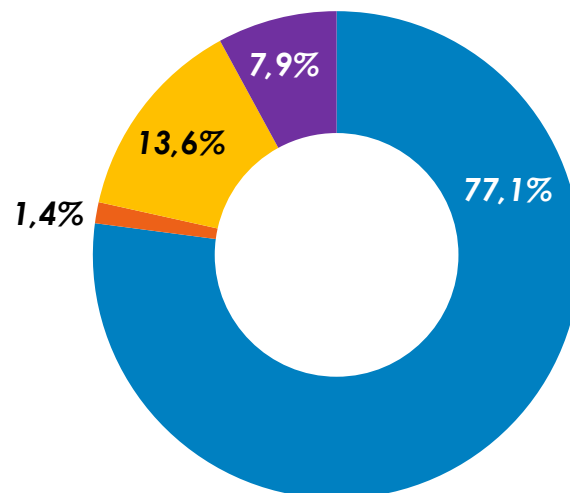
RECOMPOSITION DU CAPITAL

- Finalisation de la recomposition du capital et Offre réservée aux salariés
 - > Les collaborateurs deviennent le premier actionnaire de Kaufman & Broad avec près de 14% du capital

Au 19 janvier 2017



Au 30 novembre 2017



- Dirigeants et salariés de KBSA via Artimus Participations, le PEE KBSA et autres collaborateurs

D'ici à 2040 :

- Croissance démographique :
 - Au moins 7 millions d'habitants supplémentaires
 - Au moins 6 millions de ménages supplémentaires
- Typologie des ménages :
 - Augmentation du poids des familles monoparentales dans le total des ménages

Source : INSEE

- Marché estimé à 125 / 130 000 logements
- Chiffre d'affaires consolidé : croissance de 8 à 10 %
- Taux de marge brute : $\approx 19\%$
- Taux d'Ebit ajusté¹ : 8,5 % à 9 %
- Distribution en 2018 au titre de l'exercice 2017 (clos le 30 novembre 2017) d'un dividende de 2,10 euro par action, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société le 3 mai 2018
 - Option de paiement du dividende en actions, en numéraire ou en numéraire/actions

¹ *Correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés*



KAUFMAN  BROAD

ANNEXES

- Engagement de louer sur 6 / 9 / 12 ans à un loyer inférieur à la moyenne du marché à des locataires avec plafond de revenu
- En contrepartie, réductions plafonnées d'impôts de 12% / 18% / 21%
- Valeur de l'investissement plafonnée à 300 K€
- Réalisation de logements à haute performance énergétique (RT 2012)

RAPPEL DU DISPOSITIF PTZ DANS LE LOGEMENT NEUF

- Le PTZ finance l'acquisition d'un logement neuf occupé en résidence principale en vue de sa première occupation
- Il est accordé uniquement aux primo-accédants
- Son attribution est soumise à condition de ressources
- Le montant du PTZ dépend du nombre de personnes devant occuper le logement, de la zone géographique, des caractéristiques du logement. Il ne peut dépasser le montant total des autres prêts de plus de deux ans.
- La mise en location du bien financé par le PTZ est possible durant les six années suivant la date de versement du prêt

- Le Document de Référence de Kaufman & Broad déposé le 31 mars 2017 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.17-0290. 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.