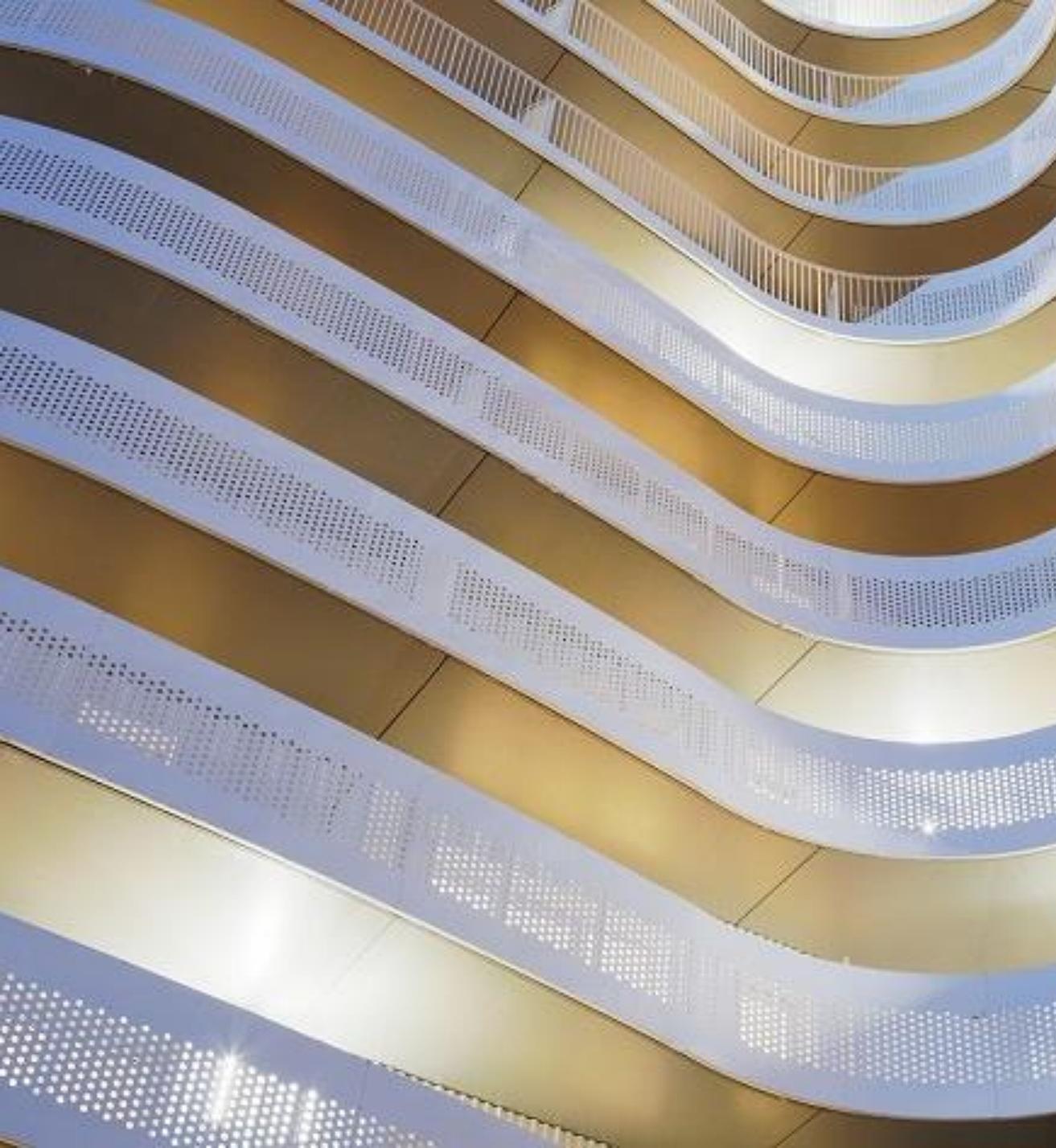


**RESULTATS DU 1ER SEMESTRE 2017
ET PERSPECTIVES**

12 JUILLET 2017



KAUFMAN & BROAD

**FAITS
MARQUANTS**

- **Résultats commerciaux solides**

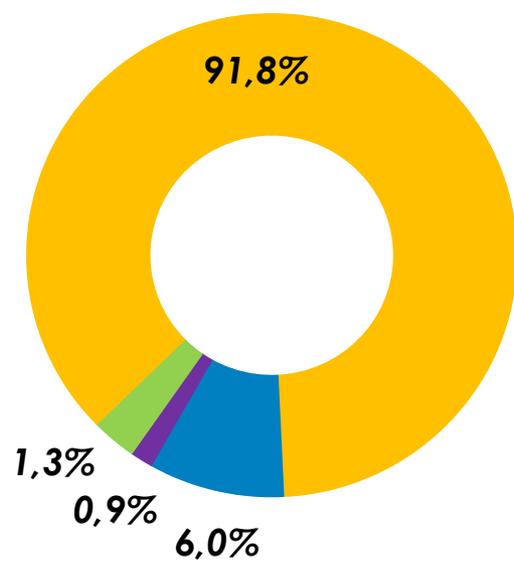
- Progression de près de 17% des réservations
- Baisse du délai d'écoulement de 1,5 mois
- Hausses de 18% de la réserve foncière et de 22% du backlog Logement

- Deux consultations gagnées en Bureaux (Bordeaux et Lille)
- Signature de 3 BEFA en Logistique
- Tertiaire : commandes potentielles de 150 à 200 M€ sur les 6 à 9 mois à venir

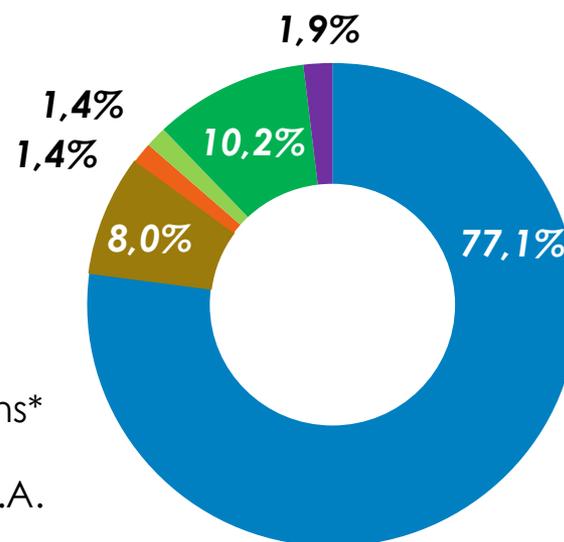
- **Renforcement notable de la qualité de la structure financière**
 - Placement obligataire de type « Euro PP » de 150 M€ auprès d'investisseurs institutionnels en Europe
 - > Allongement de plus de 2 ans de la maturité de la dette
 - Taux de succès de 74% de l'option de paiement du dividende en actions
 - > Renforcement des fonds propres
 - Augmentation de la capacité financière qui s'établit à près de 290 M€
- **Révision à la hausse des perspectives annuelles 2017**
 - Marché du Logement neuf : croissance d'environ 5 % vs 2016
 - Kaufman & Broad : chiffre d'affaires consolidé en croissance d'au moins 10 % vs 2016

- **Finalisation de la recomposition du capital : les collaborateurs deviennent le premier actionnaire de Kaufman & Broad**

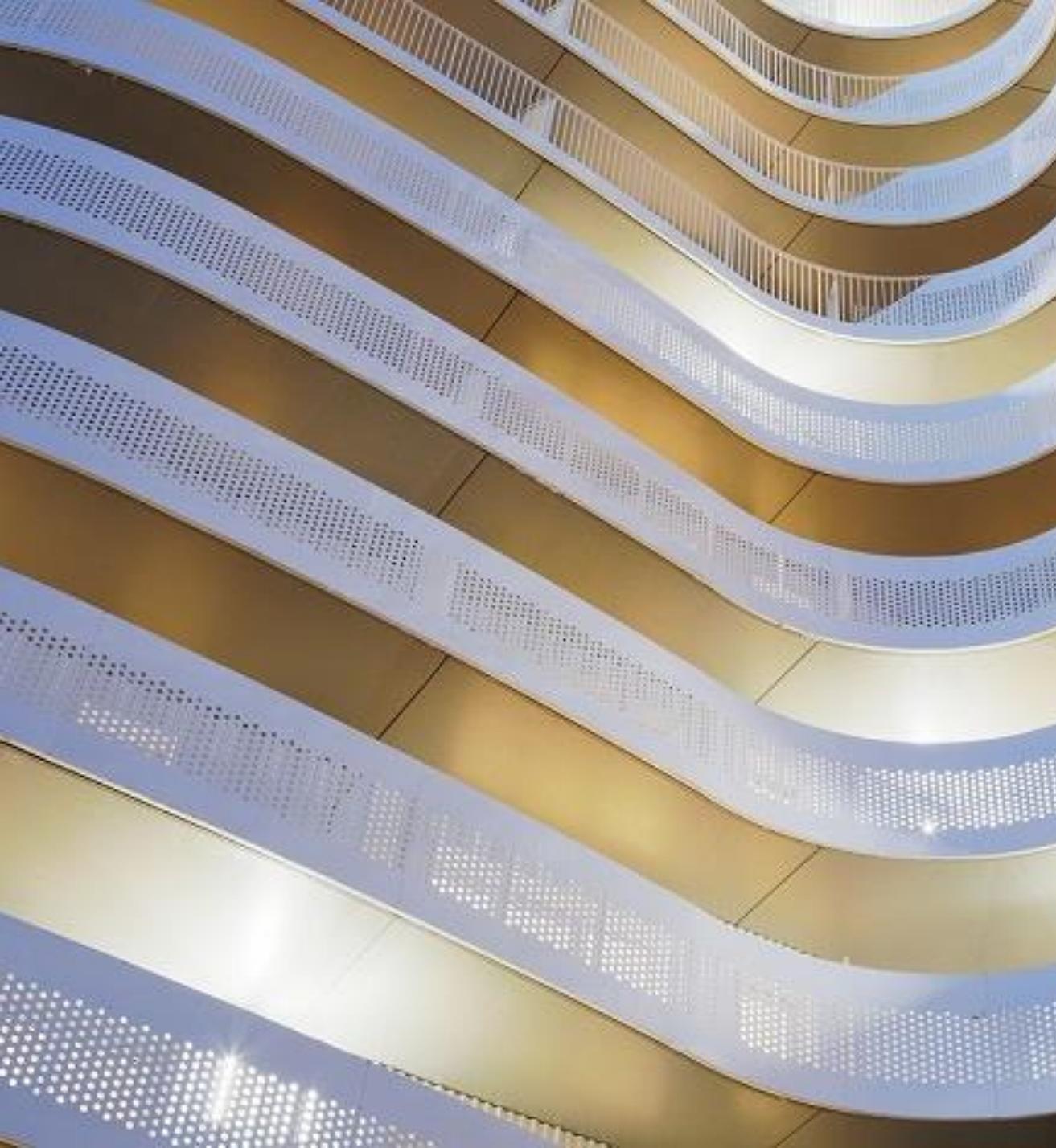
Au 31 mars 2016



Au 30 juin 2017



* *Dirigeants et salariés de Kaufman & Broad*



KAUFMAN  BROAD

**ACTIVITE
LOGEMENT**

NOTRE VISION DU MARCHE DU LOGEMENT NEUF

Réservations 2016 :
≈ 125 000 logements



**Perspectives 2017
(en janvier 2017) :**
Réservations 2017 :
≥ 2016



**Perspectives 2017
(en juillet 2017) :**
Réservations 2017 :
≈ +5 % vs 2016

Facteurs favorables

- ▶ Facteurs démographiques (croissance de la population, décohabitation, allongement de la durée de vie...)
- ▶ Dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ...) attractifs, économiques et citoyens
- ▶ Confiance des ménages au plus haut niveau depuis 10 ans (Insee)

Facteurs neutres / attentistes

- ▶ Relative stabilité des prix de vente
- ▶ Relative stabilité des prix du foncier (malgré tensions locales)
- ▶ Hausse lente des taux de crédit immobilier à partir de niveaux historiquement bas

Facteurs de tensions

- ▶ Absence de visibilité quant à la prorogation des dispositifs d'accompagnement à l'investissement et à l'accession

- 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, réduction d'impôts de 12% / 18% / 21%
- Valeur de l'investissement plafonnée à 300 K€
- Réalisation de logements à haute performance énergétique (RT 2012)
- Dispositif fiscal rentable pour l'Etat* :
 - coût aide fiscale : 1,6 Md€
 - recettes : 2,2 Mds€

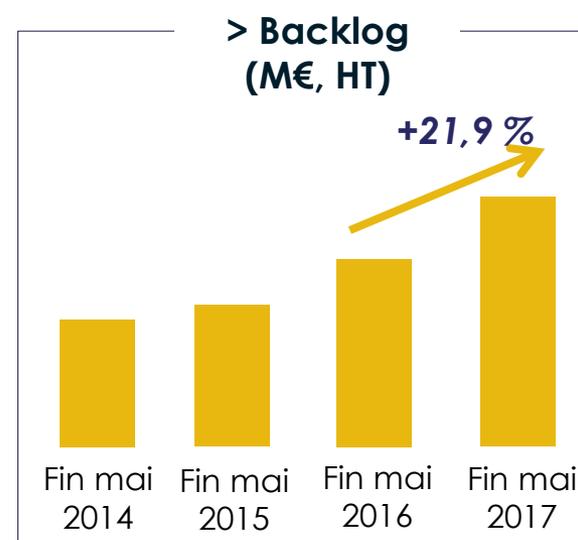
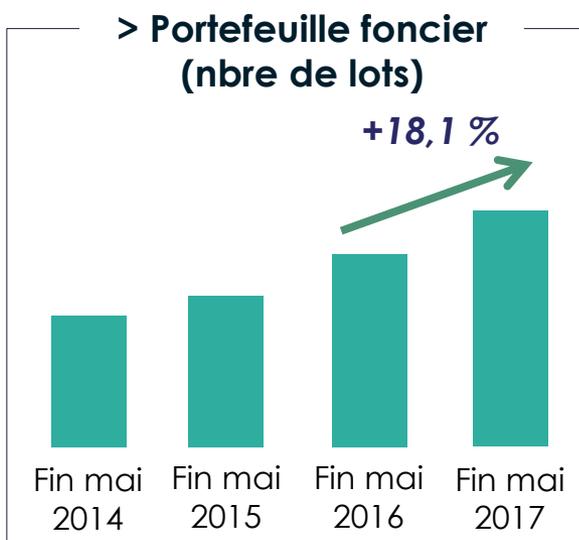
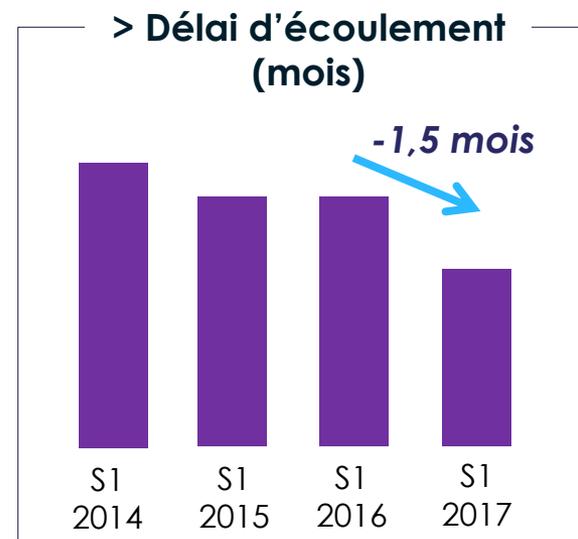
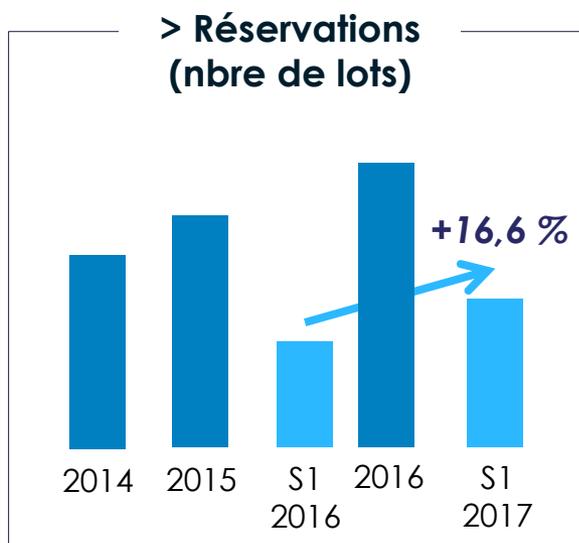
* source FPI



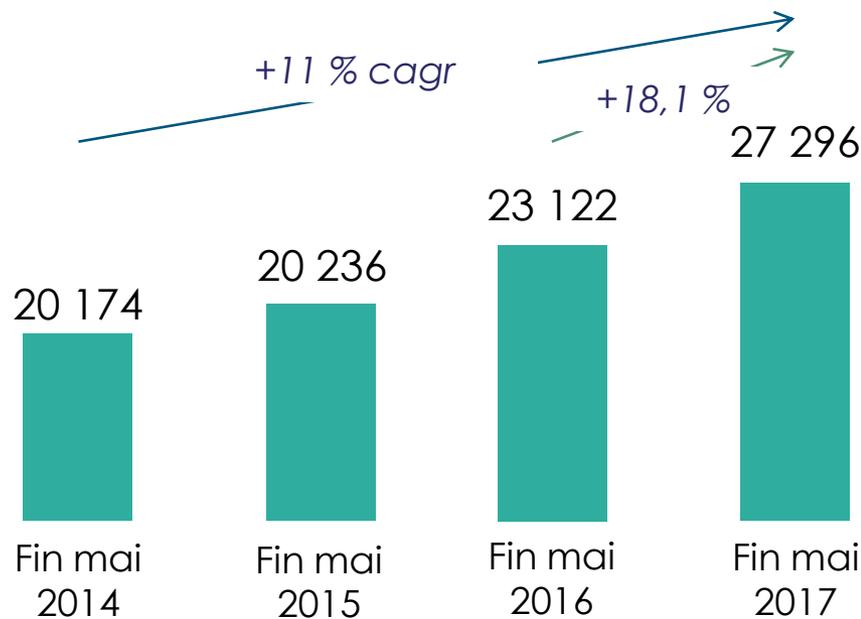
La certification NF Habitat au cœur de la démarche Qualité / Environnement / Innovation de Kaufman & Broad

- 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, un des rares promoteurs certifié pour l'ensemble de ses opérations

POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT



Portefeuille foncier - Nombre de lots



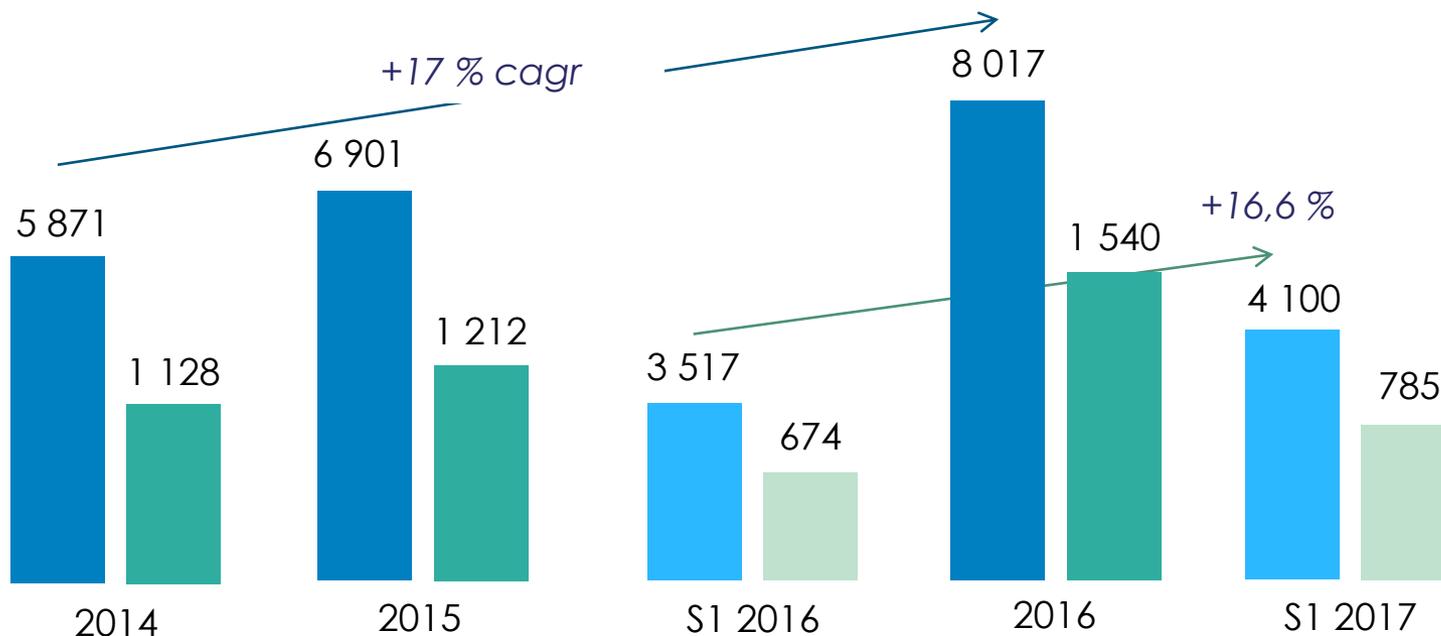
> Développement de la réserve foncière à coûts maîtrisés, en phase avec le pouvoir d'achat de nos clients

PROGRESSION DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS

Réservations – en volume et en valeur

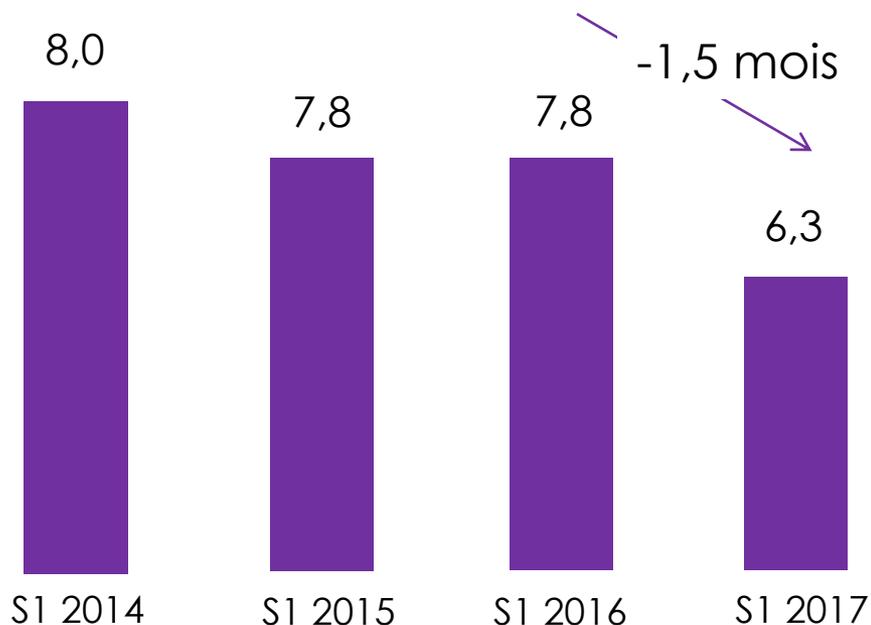
  Nbre d'unités

  En M€ TTC



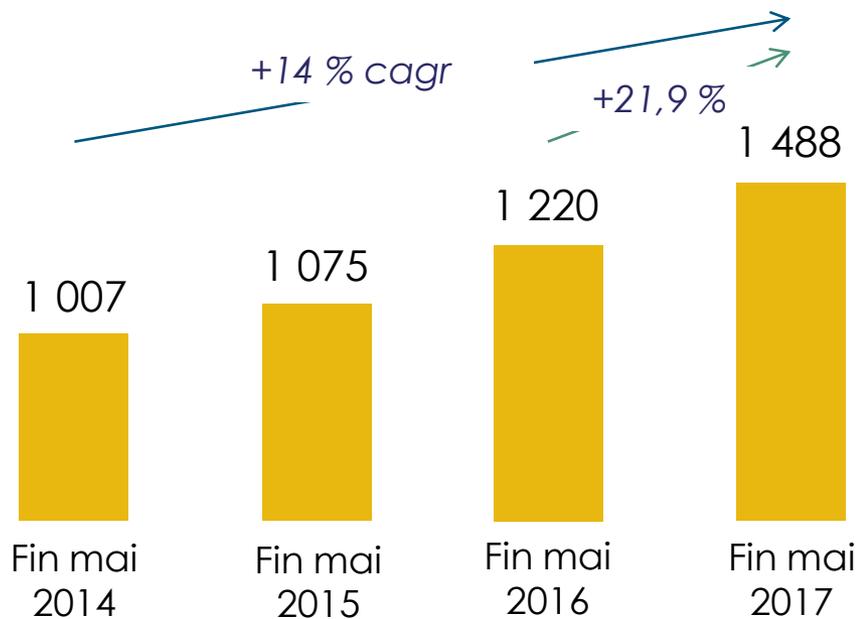
REDUCTION DE DELAI D'ÉCOULEMENT

Délai d'écoulement – en mois

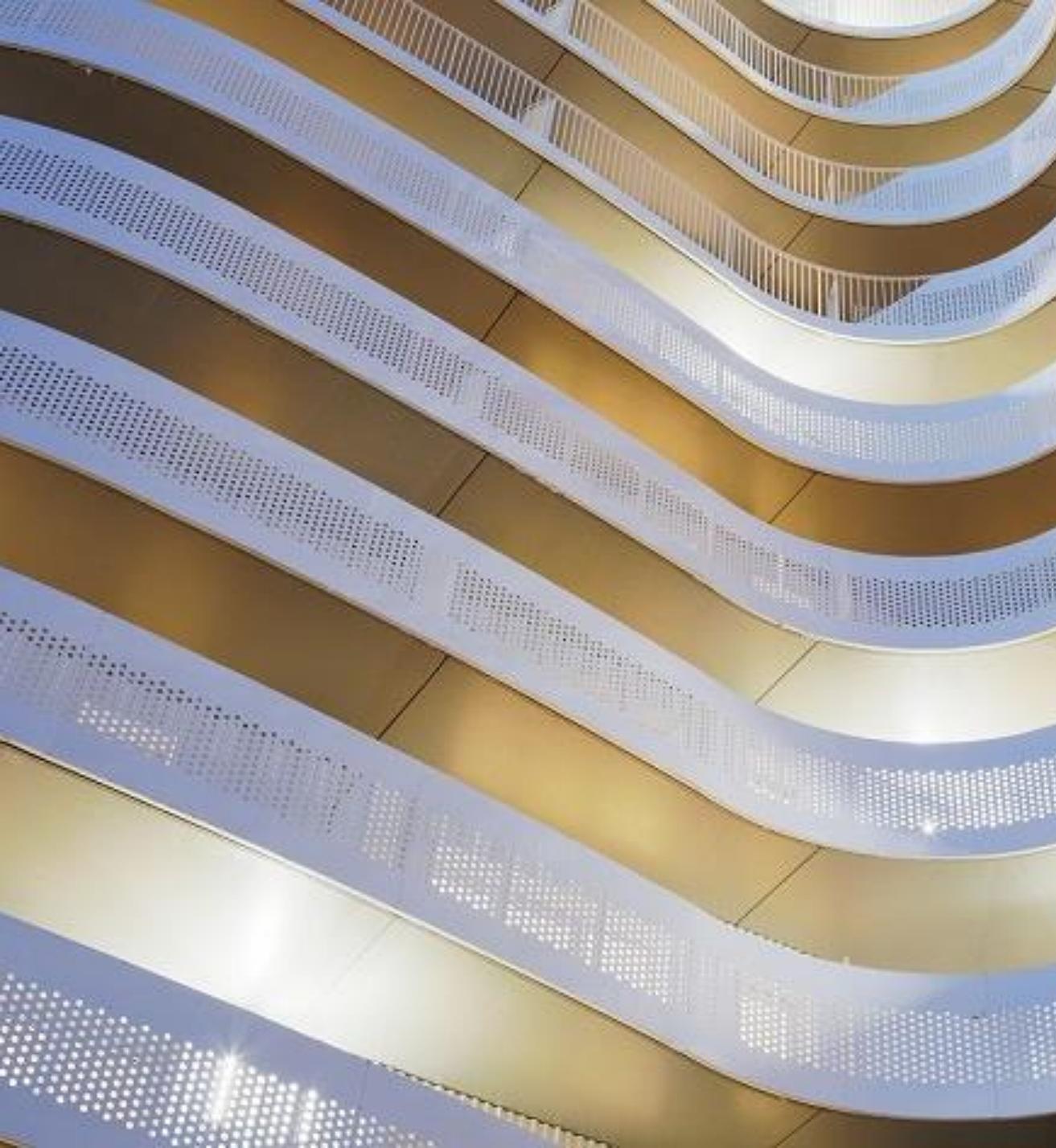


> La baisse du délai d'écoulement reflète la commercialisation rapide de programmes adaptés à la demande et à la solvabilité de nos clients

Backlog Logement – M€ HT



> La croissance du Backlog dans la durée souligne les perspectives de croissance de l'activité



KAUFMAN  BROAD

**ACTIVITE
TERTIAIRE**

DEVELOPPEMENT BUREAUX EN ILE DE FRANCE ET EN REGIONS

- Immeuble ORA
Porte Pouchet
- 26 000 m²



- Bordeaux Euratlantique
- 26 000 m²



- Lille Eurasanté
- 7 000 m²



- Bordeaux : Projet Bassins à Flot
- 5 000 m²



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

- St Briec, Centre inter-administratif
- 8 775 m²



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



- Arcueil
- 10 000 m²



- Austerlitz Paris Rive Gauche
- 70 000 m²



- Clichy
- 7 500 m²

2017

2018

2019

2020

BUREAUX : TROIS COMMERCIALISATIONS EN COURS

EPA Bordeaux Euratlantique
Bureaux 26 000 m²
Livraison T2 2019

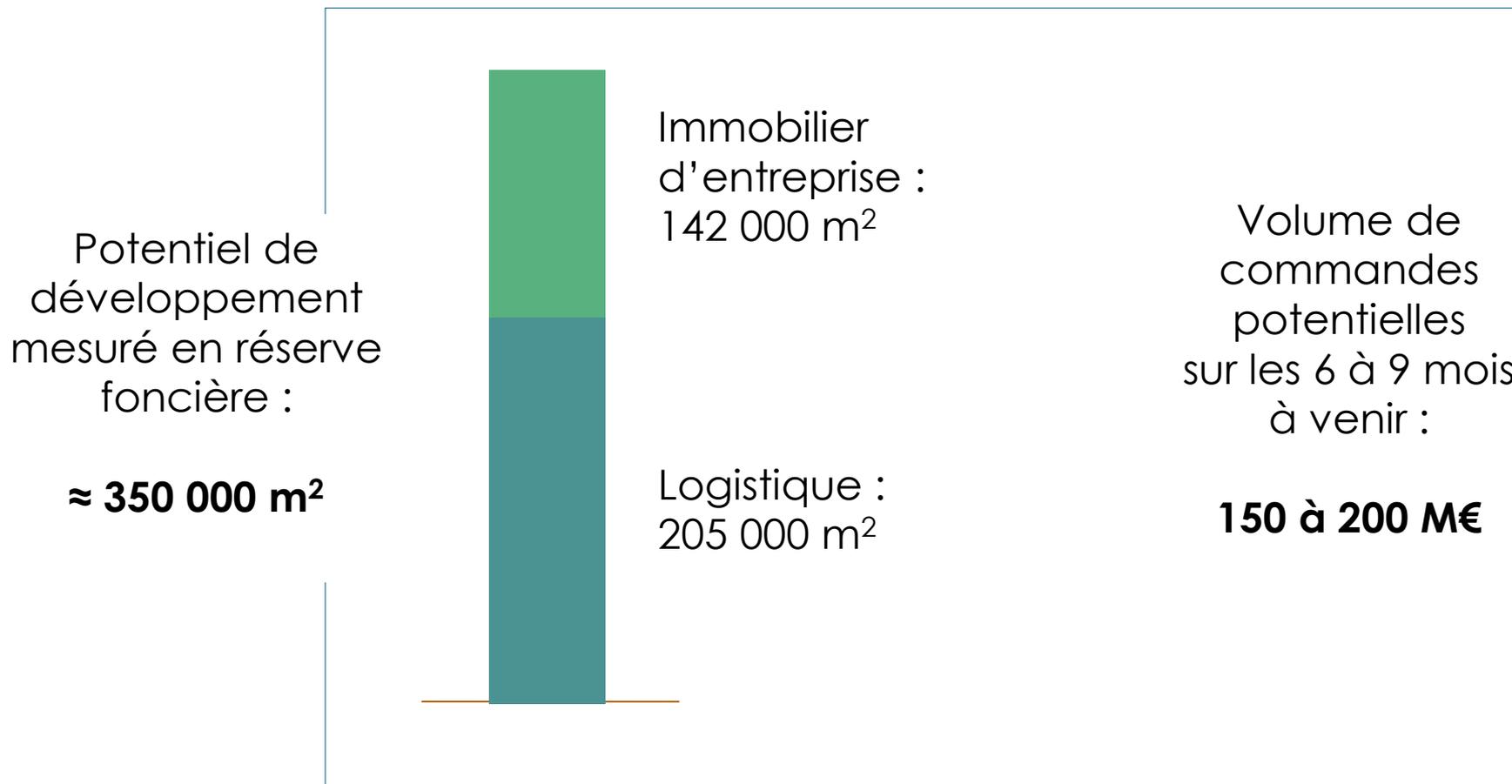


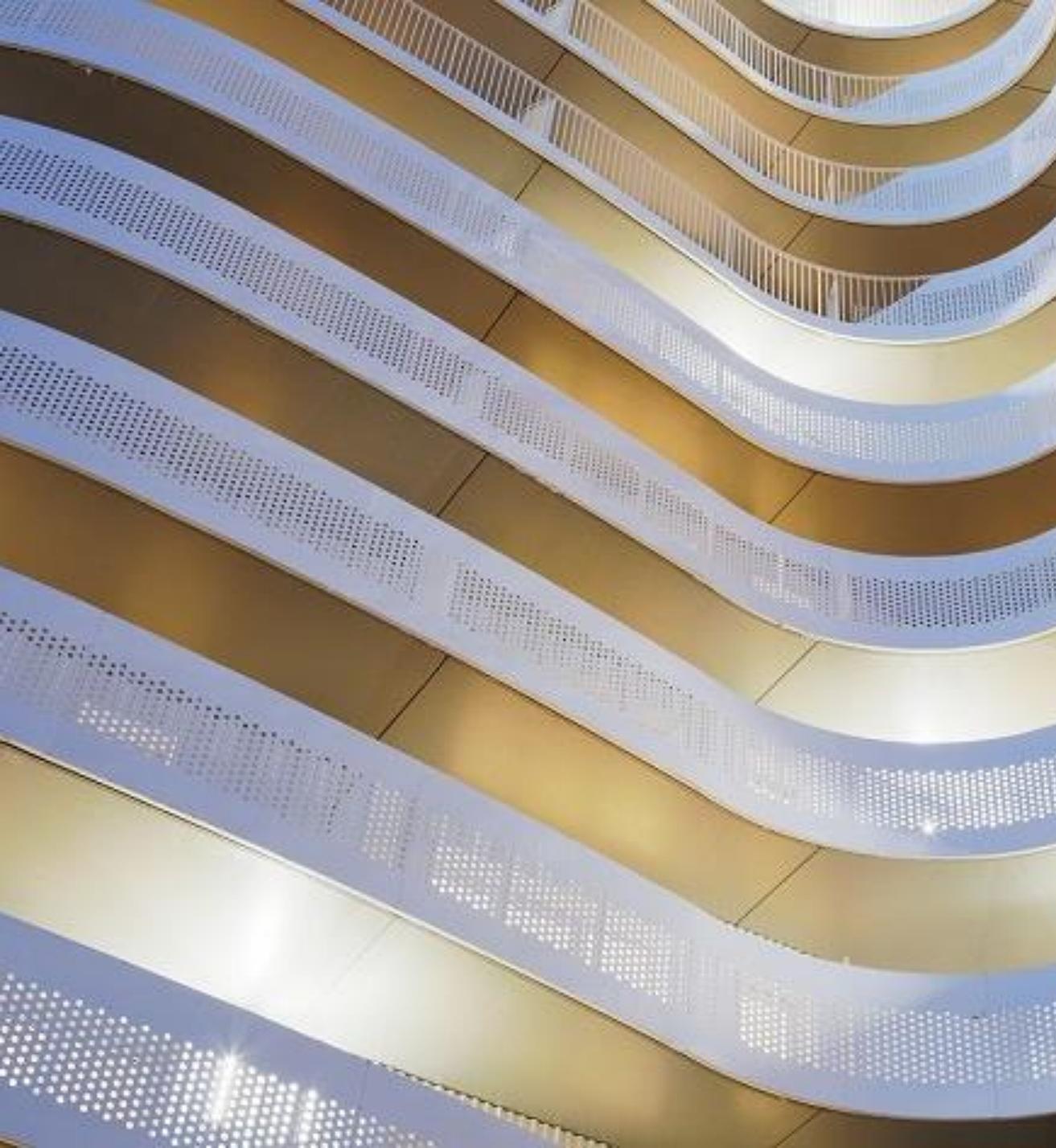
Arcueil
Bureaux - 10 000 m²
Livraison 2021

Lille Eurasanté
Bureaux - 7 000 m²
Livraison mi-2019



- Trois grands projets en cours de commercialisation pour une surface totale de près de 150 000 m²
 - Châtres (Seine-et-Marne) : 37 000 m²
 - Montbartier (Tarn-et-Garonne) : 72 000 m²
 - Leon (Espagne) : 33 000 m²

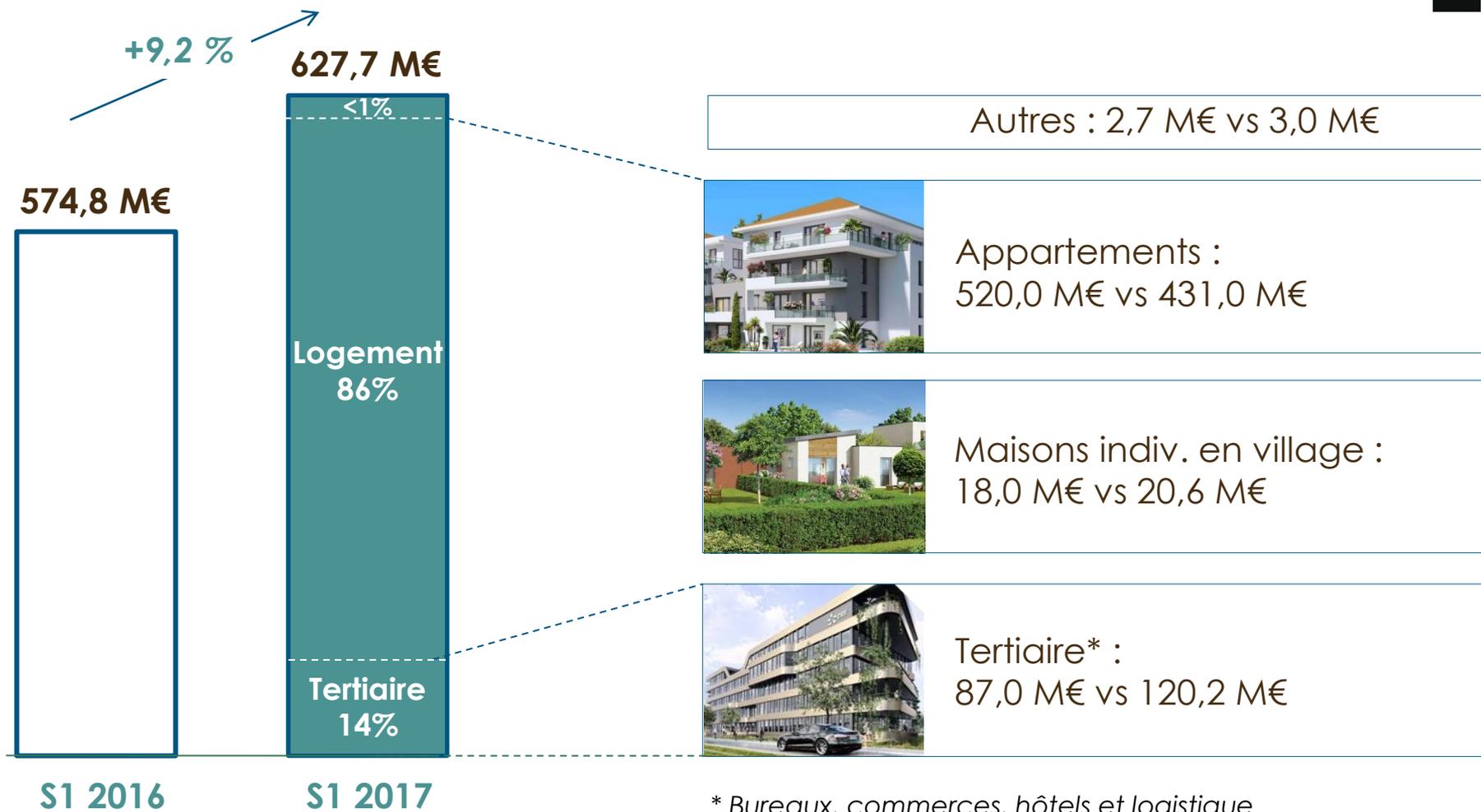




KAUFMAN & BROAD

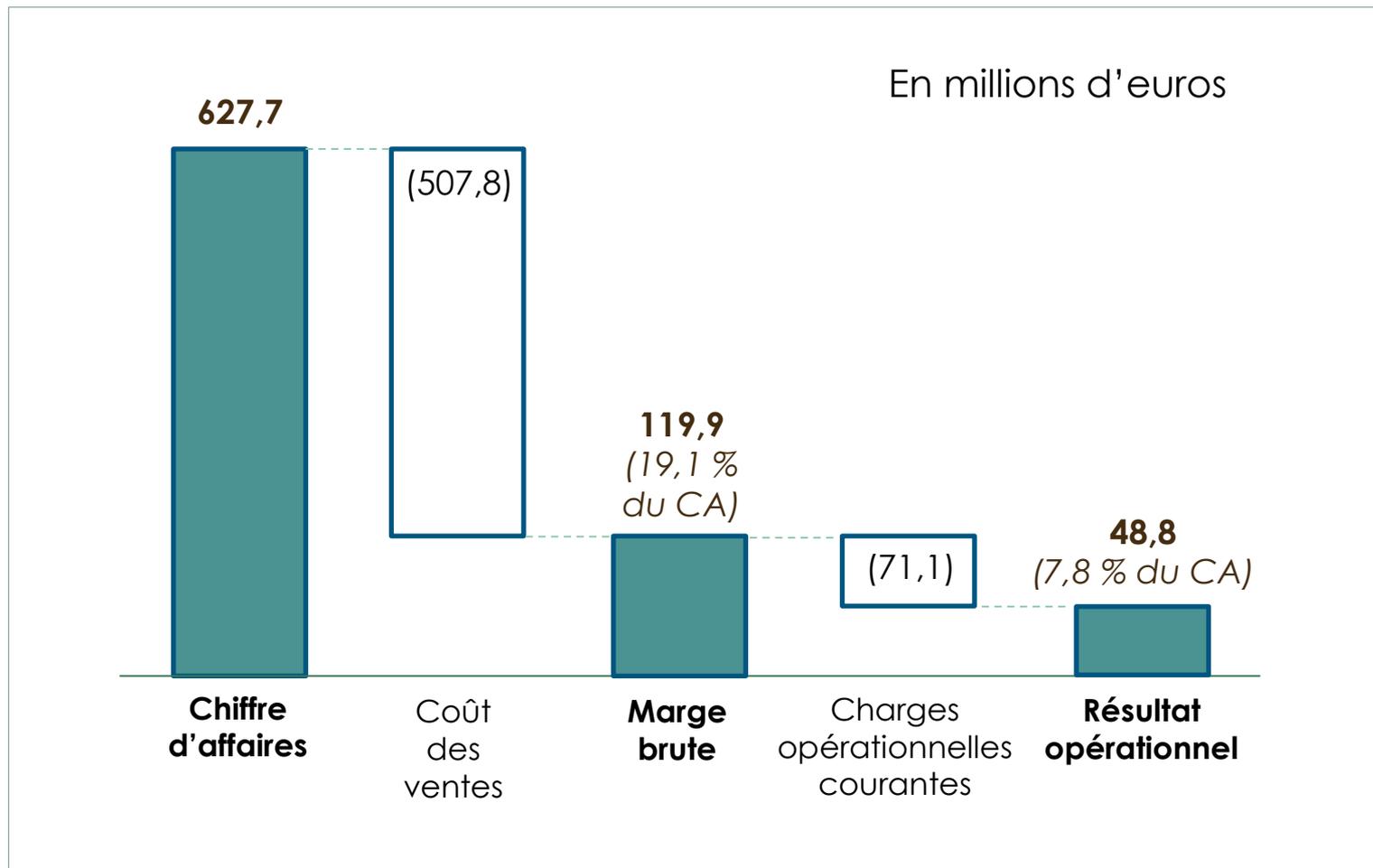
**RESULTATS
FINANCIERS**

CHIFFRE D'AFFAIRES

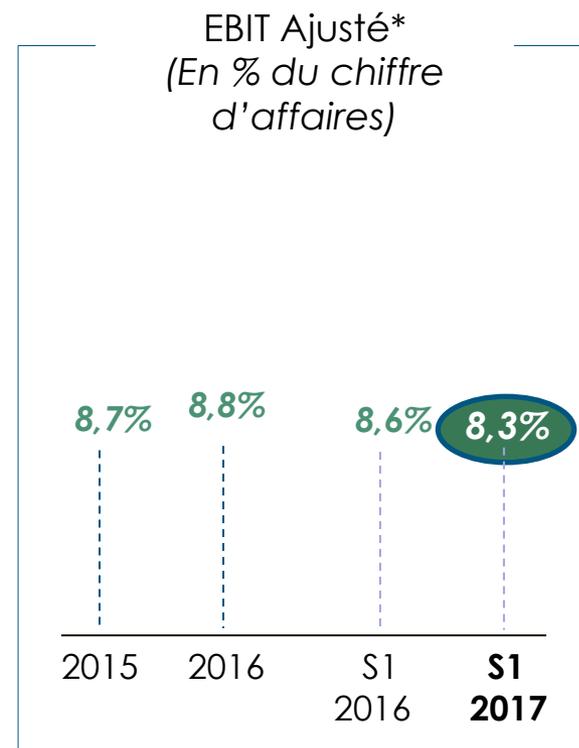
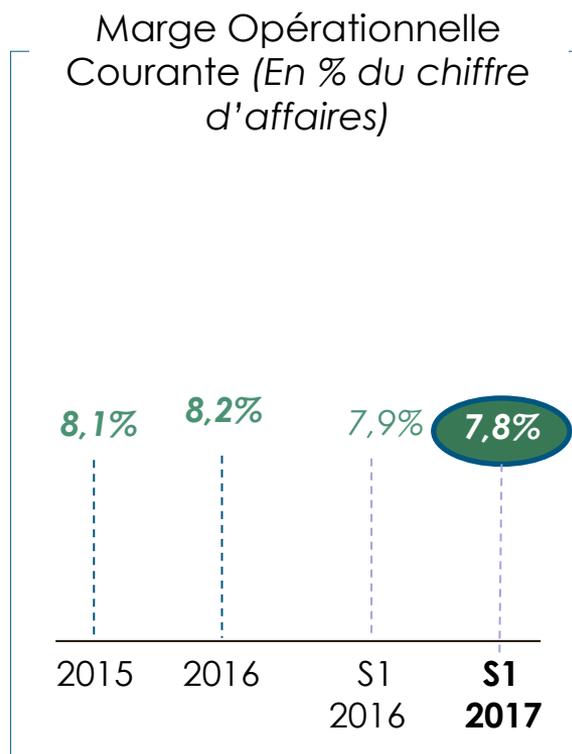
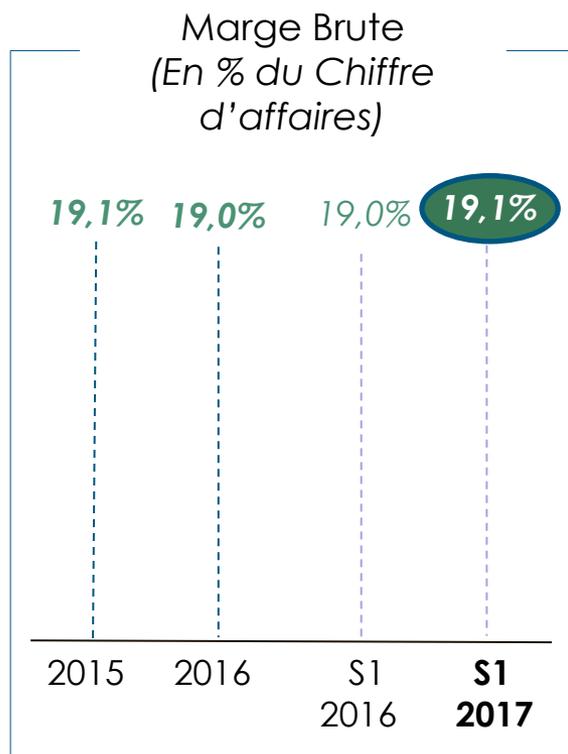


* Bureaux, commerces, hôtels et logistique

DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RESULTAT OPERATIONNEL

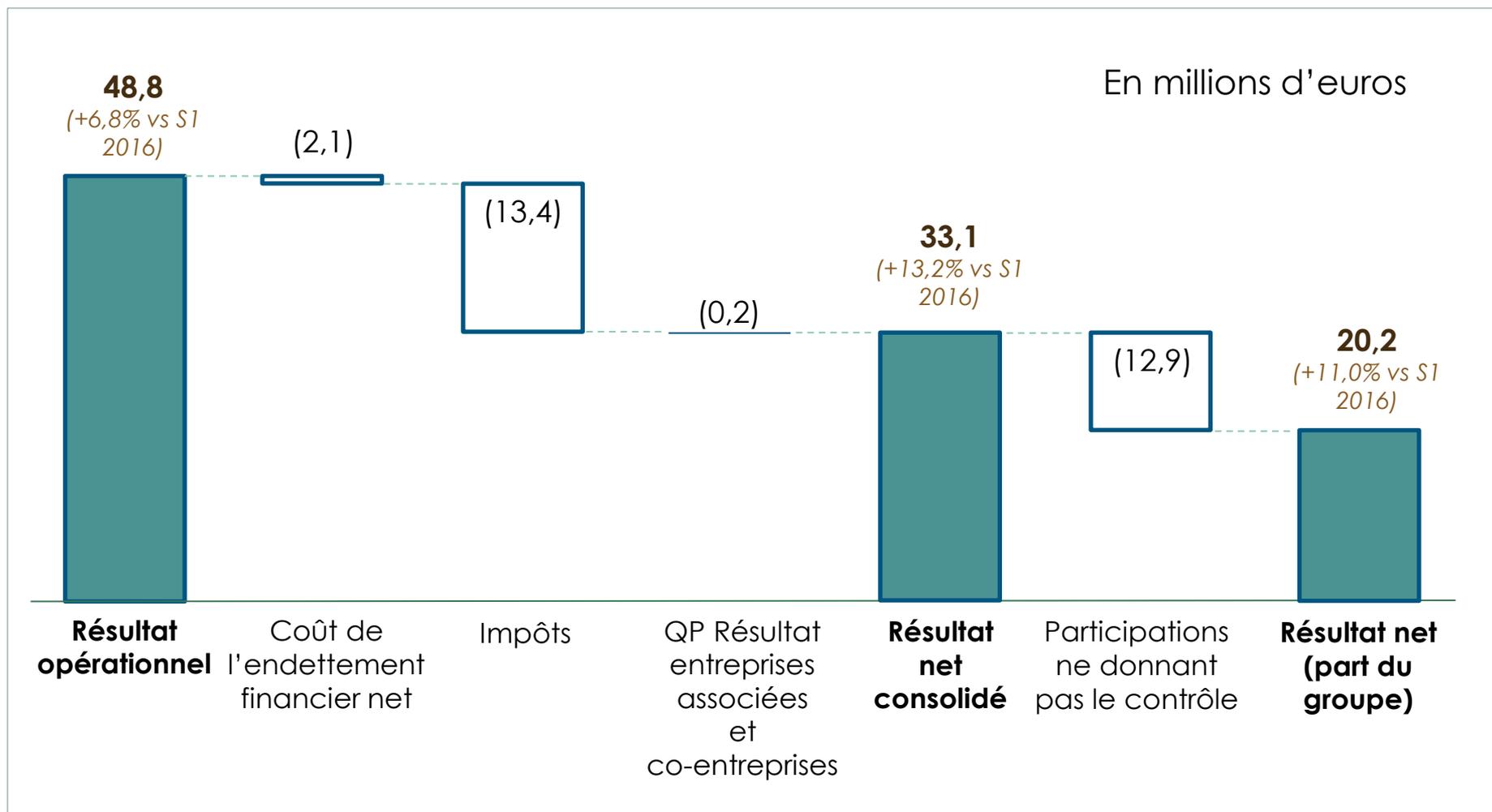


MARGES OPERATIONNELLES

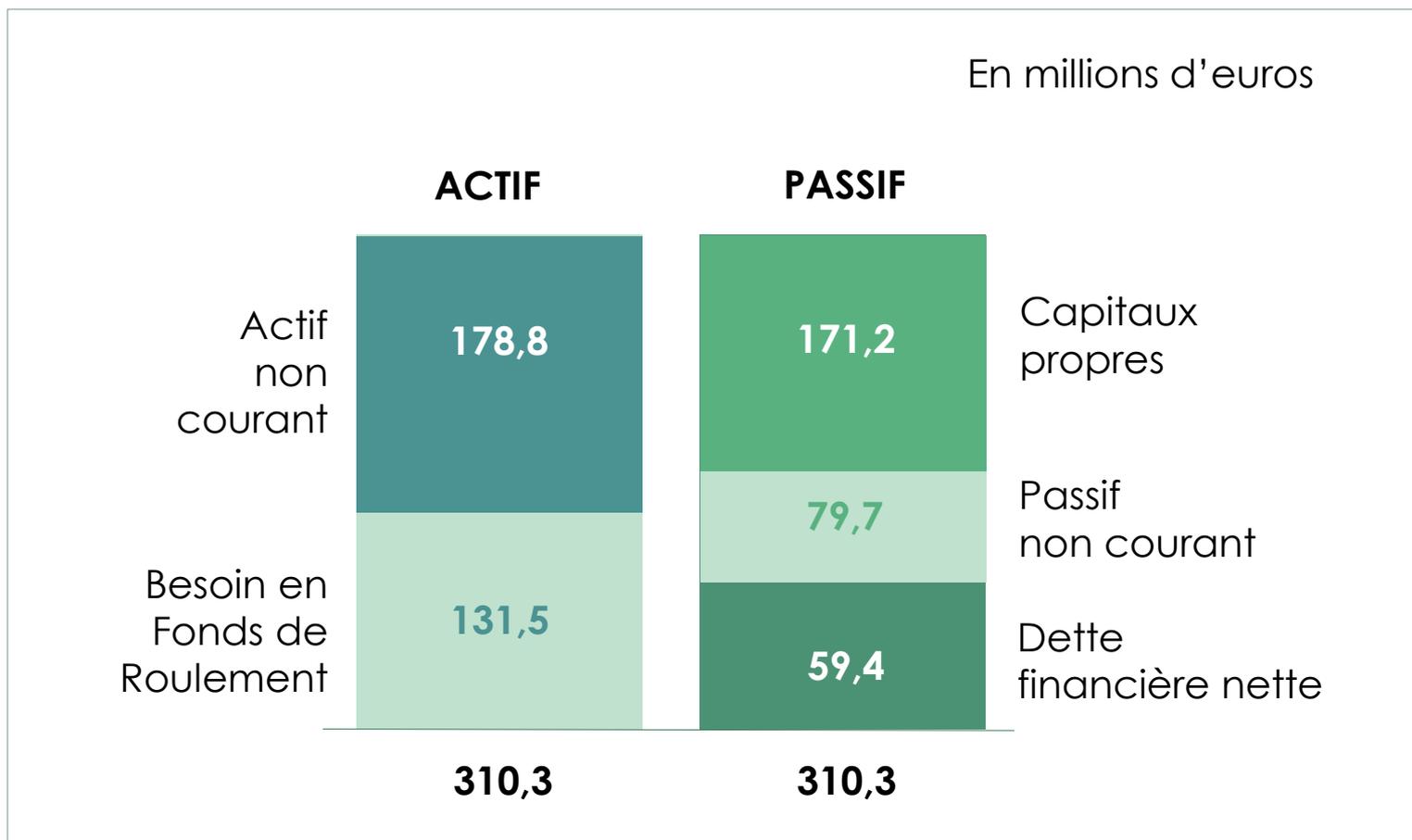


* Résultat opérationnel courant retraité des coût d'emprunt capitalisés

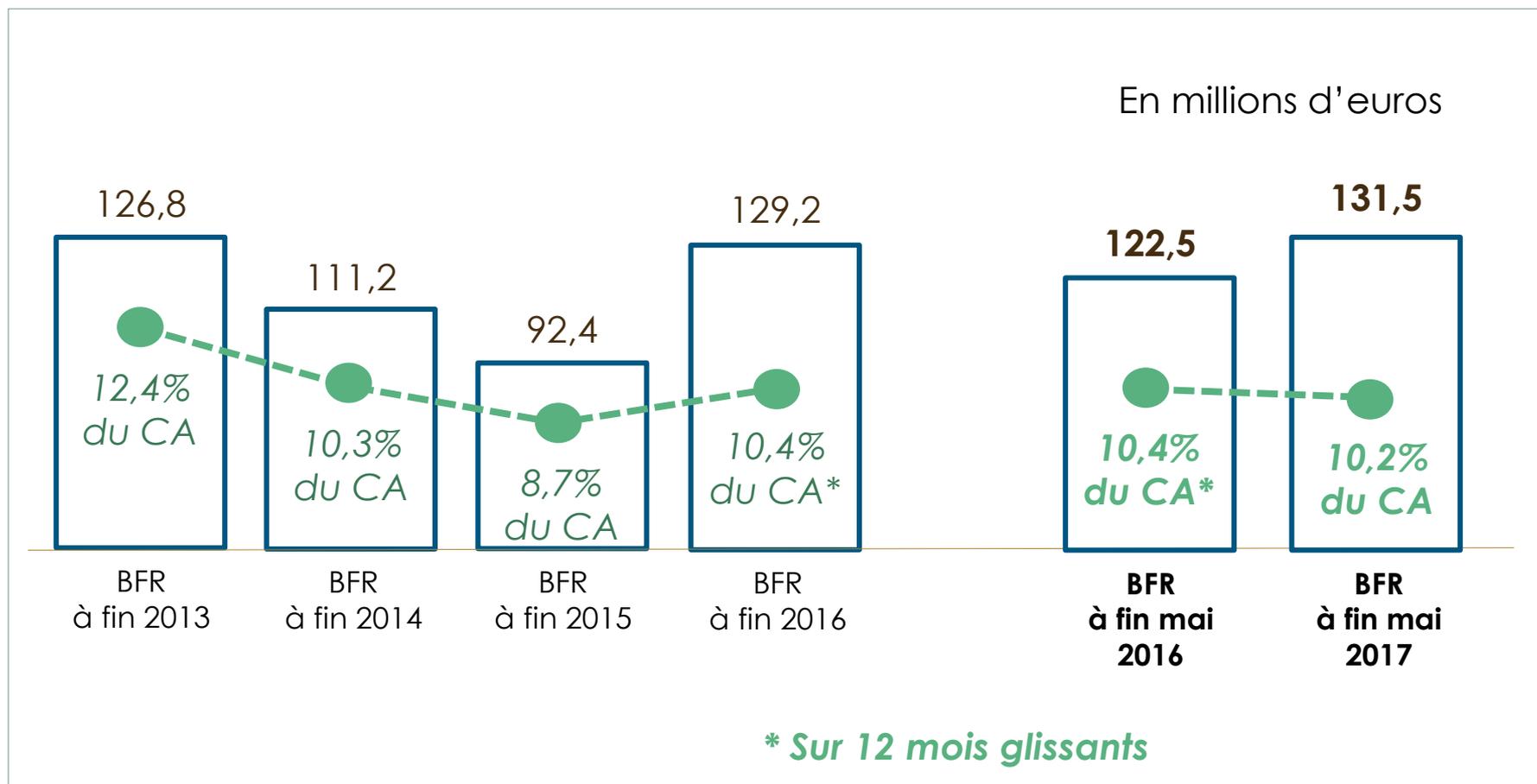
DU RESULTAT OPERATIONNEL AU RESULTAT NET



BILAN SIMPLIFIE A FIN MAI 2017



EVOLUTION 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
 - Une tranche de 100 M€ à 8 ans

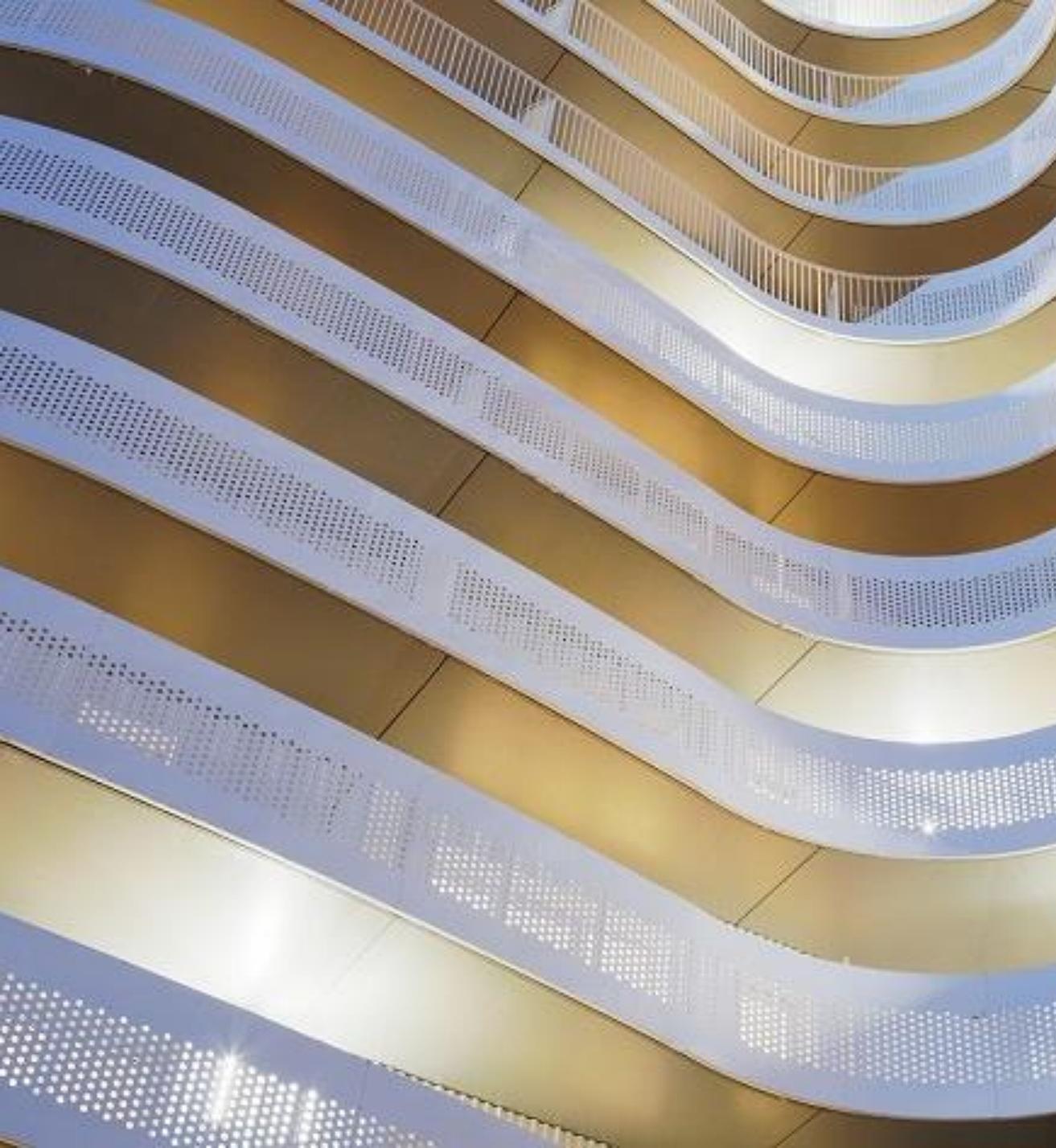
 - Refinancement à hauteur de 100 M€ de la dette bancaire existante
 - Allongement de la maturité moyenne de la dette (de 4,3 ans à fin 2016 à 6,2 ans à fin mai 2017)
 - Renforcement des moyens financiers pour accompagner la croissance

- **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

- **Renforcement de la capacité financière (289,4 M€ vs 218,1 M€ à fin 2016)**

STRUCTURE FINANCIERE

<i>En millions d'euros</i>	31 mai 2017	30 nov. 2016
Capitaux propres	171,2	145,8
Dette financière *	248,7	203,2
dont dette financière < 1 an	0,5	11,8
dont dette financière > 1 an	248,2	191,4
Maturité	6,2 ans	4,3 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(2,4)	(3,1)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	1,1	6,3
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	-
<i>Facility A + B</i>	100,0	200,0
Trésorerie active	189,4	118,1
Capacité financière	289,4	218,1



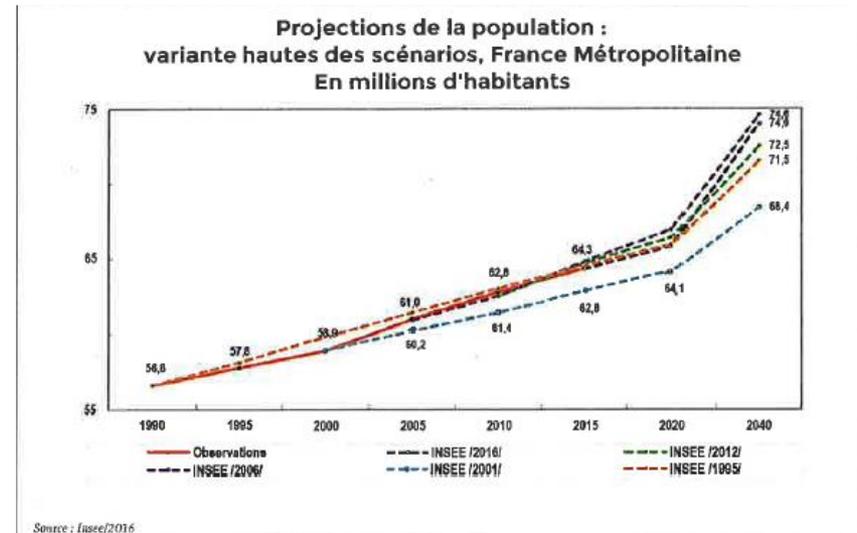
KAUFMAN  BROAD

PERSPECTIVES

SCENARIOS INSEE DE CROISSANCE DE LA POPULATION

- Croissance de la population en France métropolitaine 2007-2017 : +3,4 M de personnes (63,6 M à 67,0 M)
- Croissance attendue de la population 2017-2040 :
 - Variante basse : +1,9 M
 - Variante médiane : +5,5 M
 - Variante haute : +9,6 M

- Sur les 5 derniers scénarios de l'INSEE depuis 25 ans, 4 ont sous-estimé la croissance de la population
- La population de 2015 est ainsi au niveau (64,3 M habitants) de 4 des 5 variantes hautes depuis 1995



- Zones « tendues » dans le dispositif Pinel : Abis, A, B1
- Réserve foncière de Kaufman & Broad à fin mai 2017 : 97% en zones « tendues »

- Chiffre d'affaires consolidé : croissance d'au moins 10 %
- Taux de marge brute : $\approx 19\%$
- Taux d'Ebit ajusté¹ : $\approx 8,5\%$
- Dette financière nette : $< 80 \text{ M€}$

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

- 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.