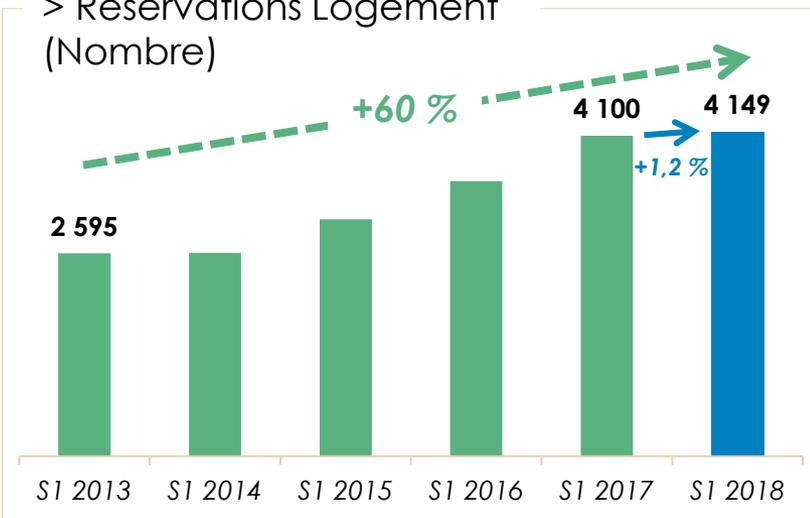


**RÉSULTATS DU
1^{ER} SEMESTRE 2018
ET PERSPECTIVES**

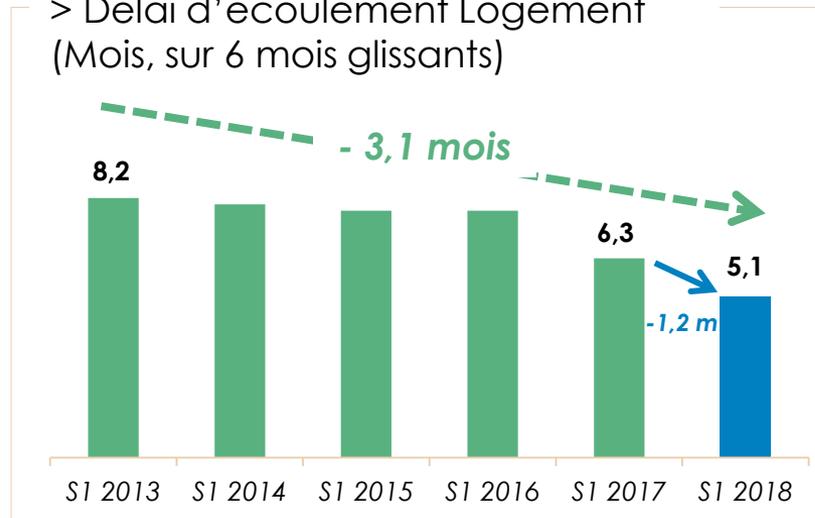
12 JUILLET 2018

MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

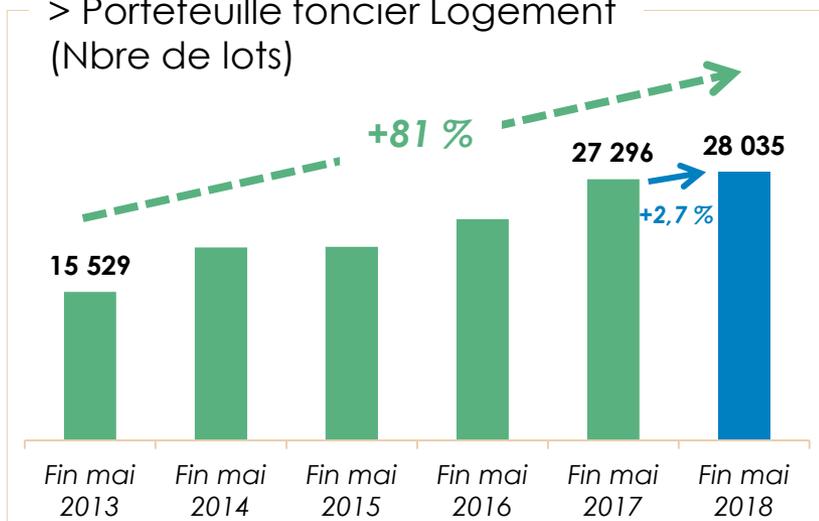
> Réservations Logement
(Nombre)



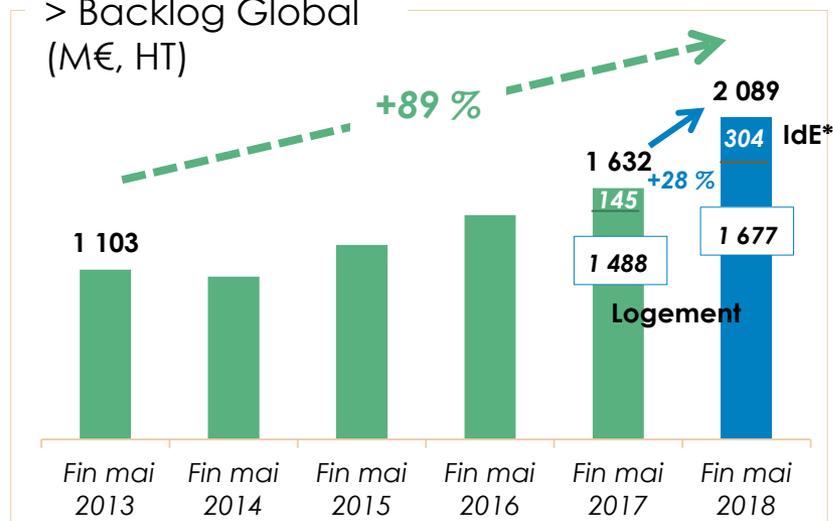
> Délai d'écoulement Logement
(Mois, sur 6 mois glissants)

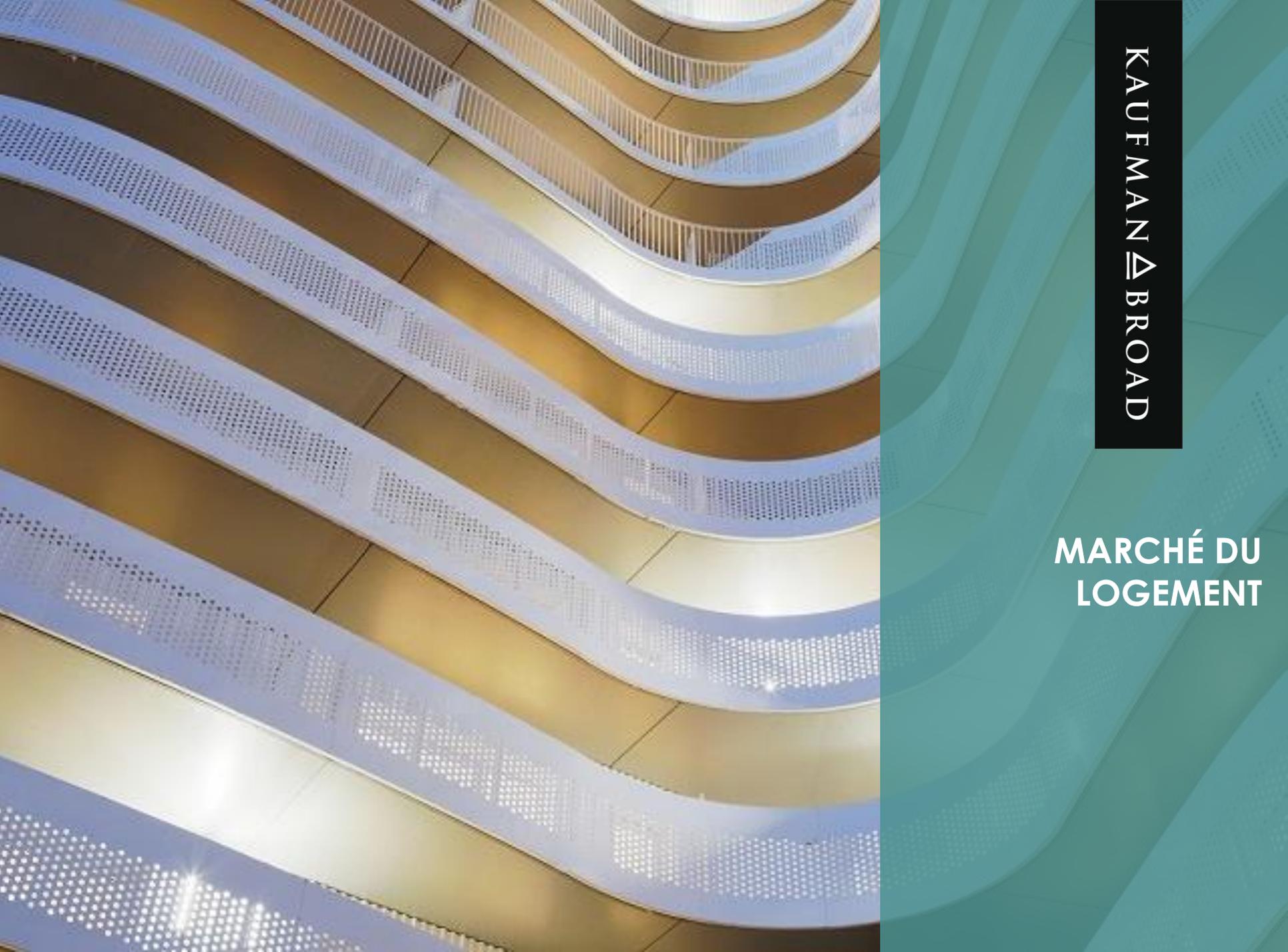


> Portefeuille foncier Logement
(Nbre de lots)



> Backlog Global
(M€, HT)

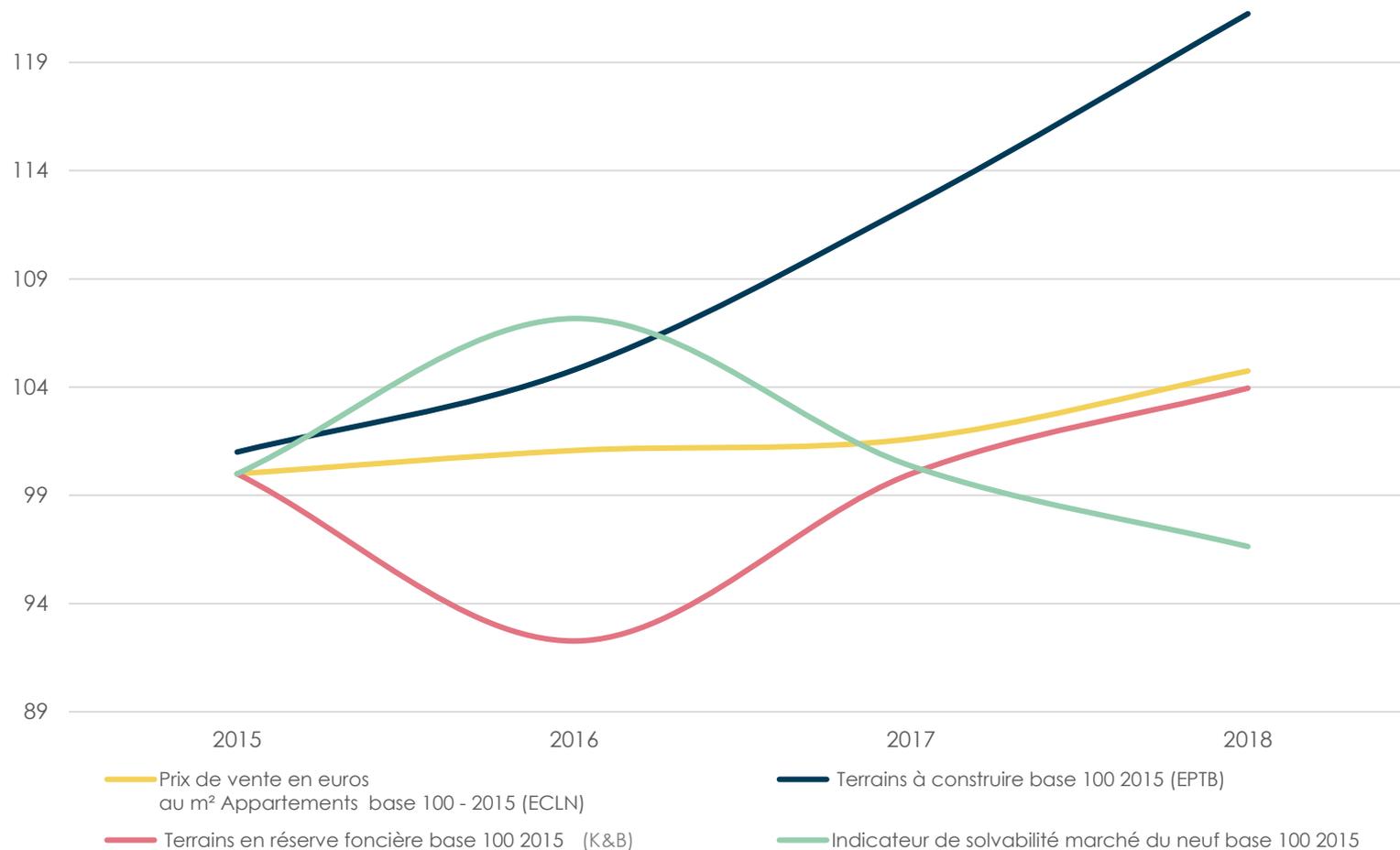




KAUFMAN  BROAD

MARCHÉ DU
LOGEMENT

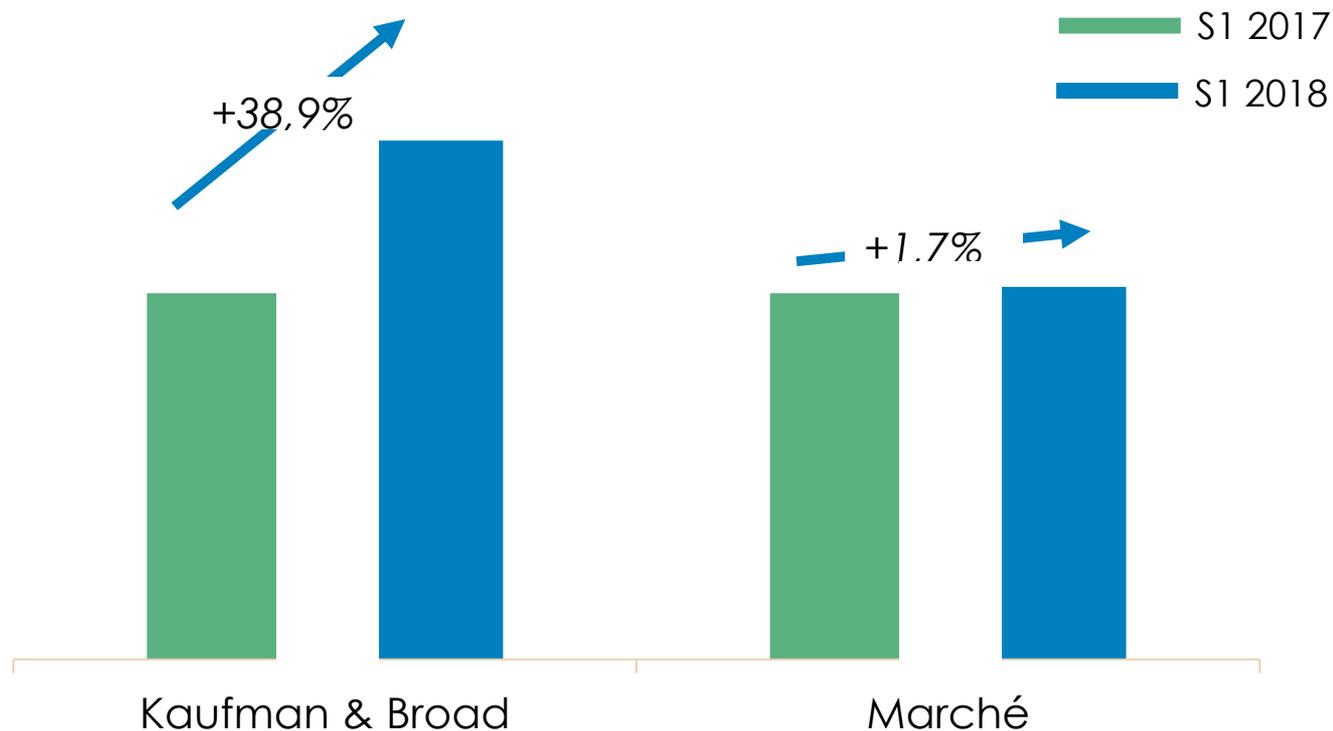
Evolution des indices du marché du logement en France



Sources: MEEM/SOeS/Enquête EPTB // Notaires de France // Kaufman & Broad
Enquête ECLN - Commercialisation des logements neufs Résultats au premier trimestre 2018 - N° 99 - Mai 2018
Observatoire du Crédit

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER

> Mises en chantier semestrielles S1 2013 à S1 2018 (Units)

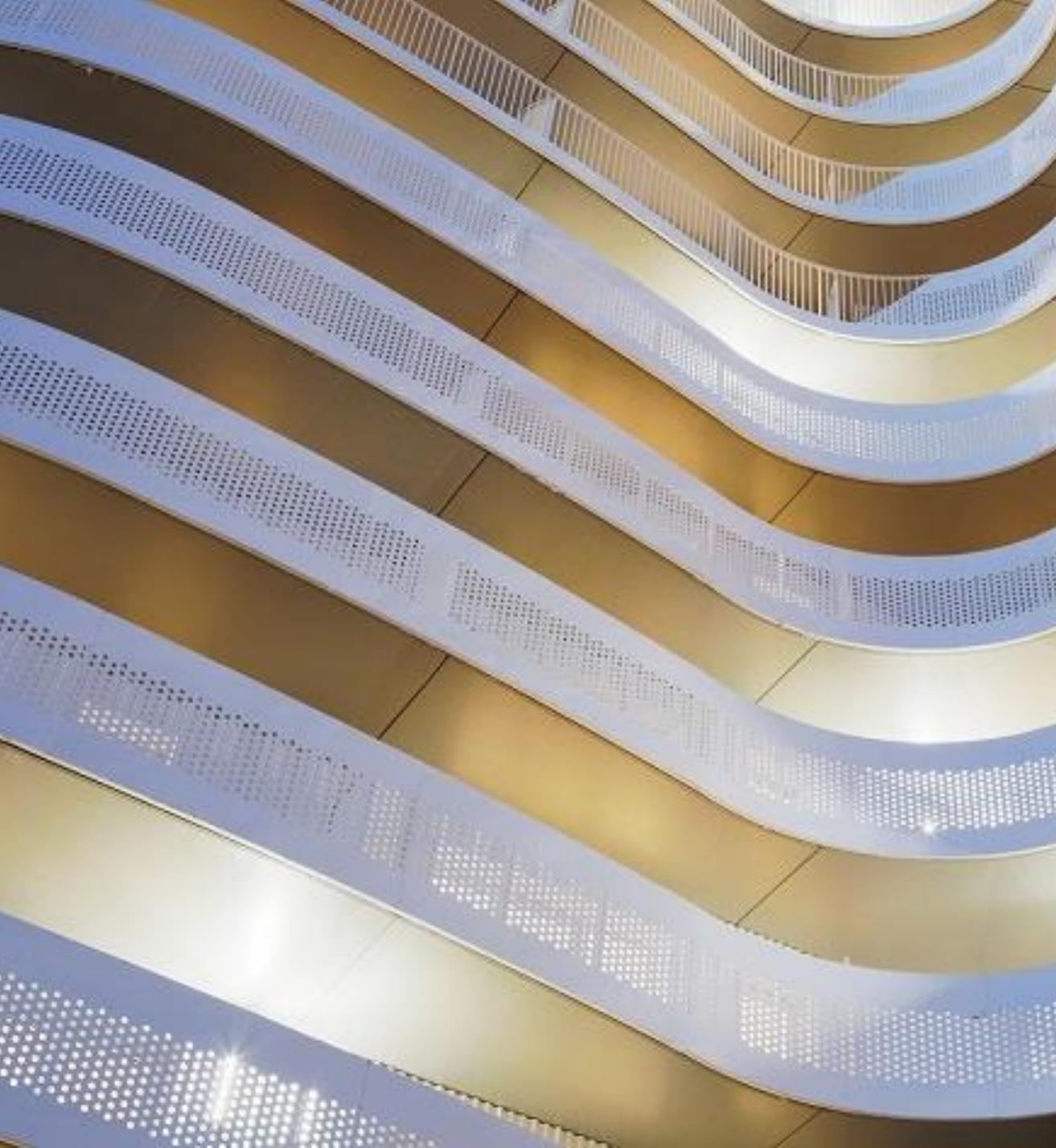


➤ Au 1^{er} trimestre 2018, la commercialisation de logement neuf est en recul de 5,1% par rapport au T1 2017 à 30 059 logements réservés

> Le Taux d'abandon* de logements autorisés est en hausse de près de 13% à 26,3% à fin avril 2018

Sources: - SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin avril 2018 (France entière) * Taux mensuel d'annulation de logements collectifs autorisés - résidences incluses;

- Enquête ECLN - Commercialisation des logements neufs Résultats au premier trimestre 2018 - N° 99 - Mai 2018

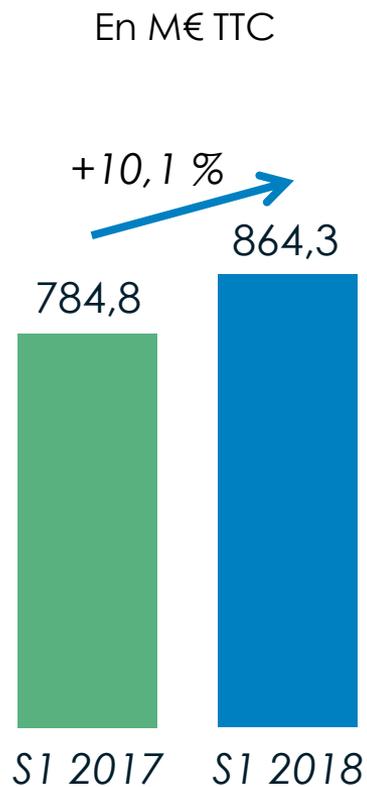
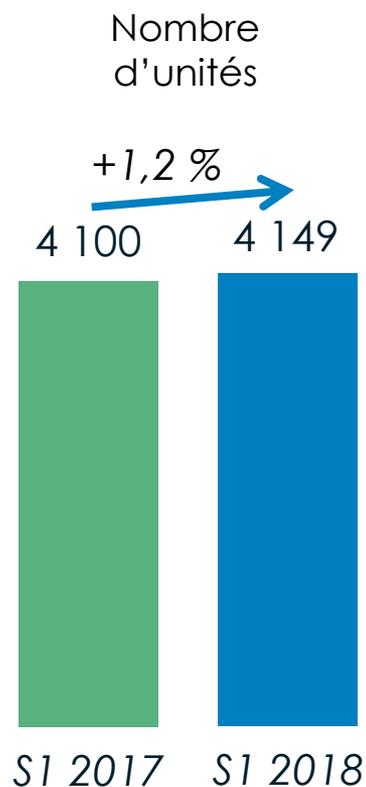


KAUFMAN  BROAD

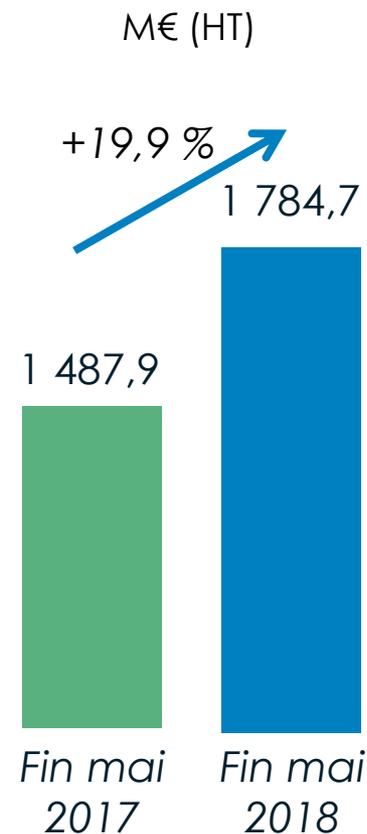
ACTIVITÉ LOGEMENT

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS ET DU BACKLOG LOGEMENT

> Réservations Logement



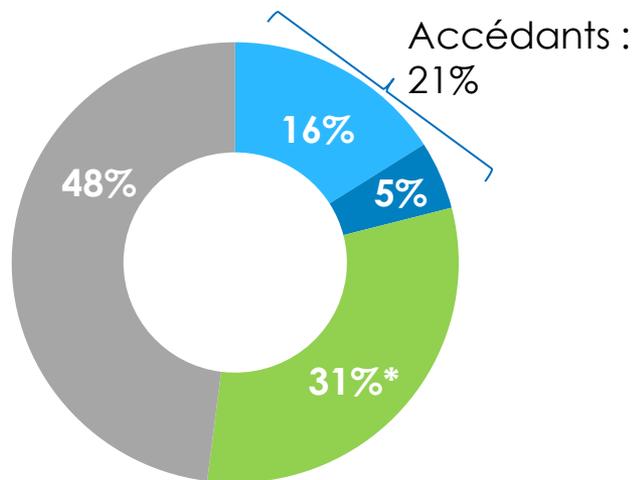
> Backlog Logement



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

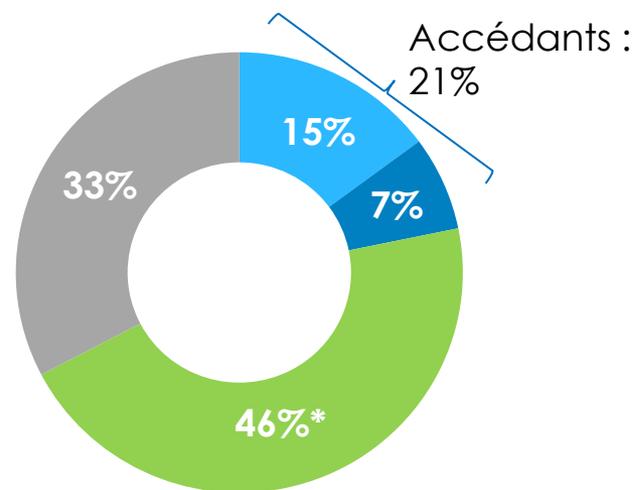
Réservations en volume

> S1 2017



* Dont plus de 24 %
de résidences gérées

> S1 2018

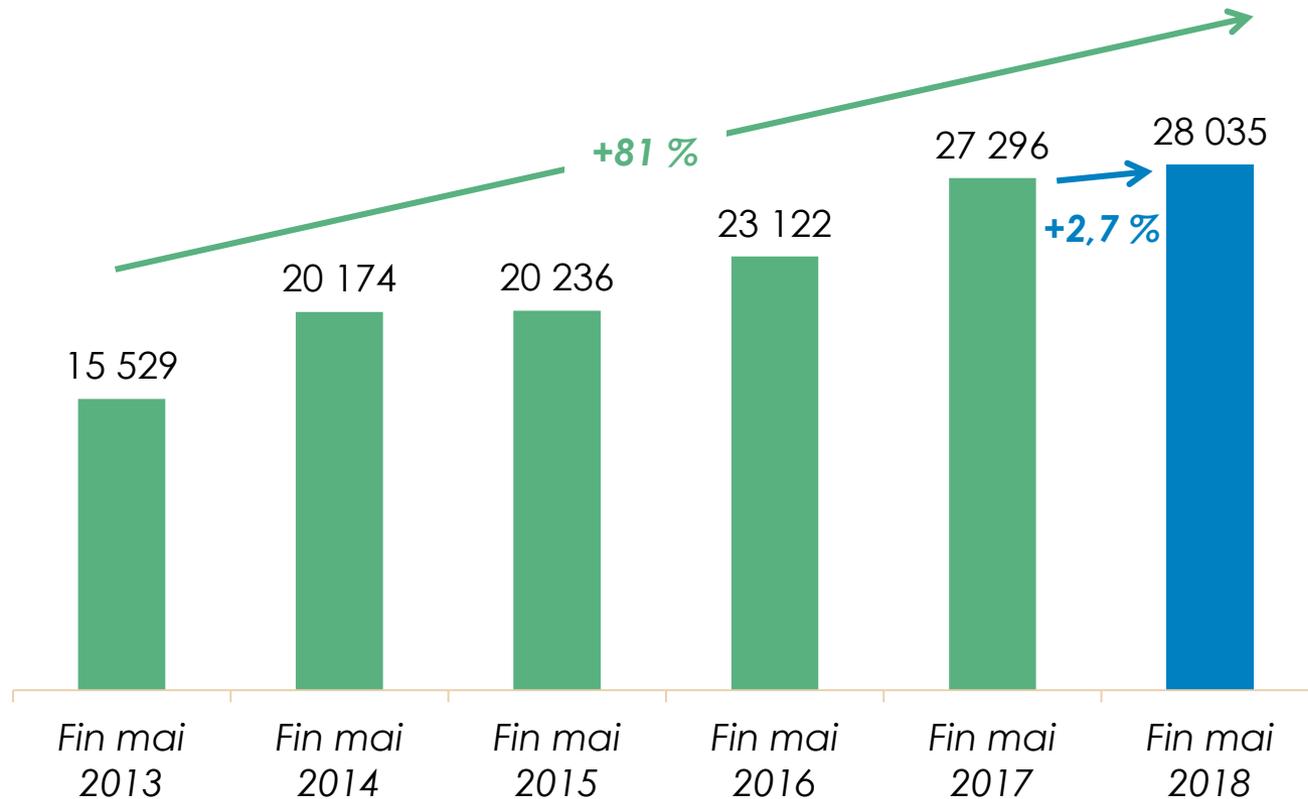


* Dont plus de 56 %
de résidences gérées

Primo-accédant
Second accédant
Bloc
Investisseur



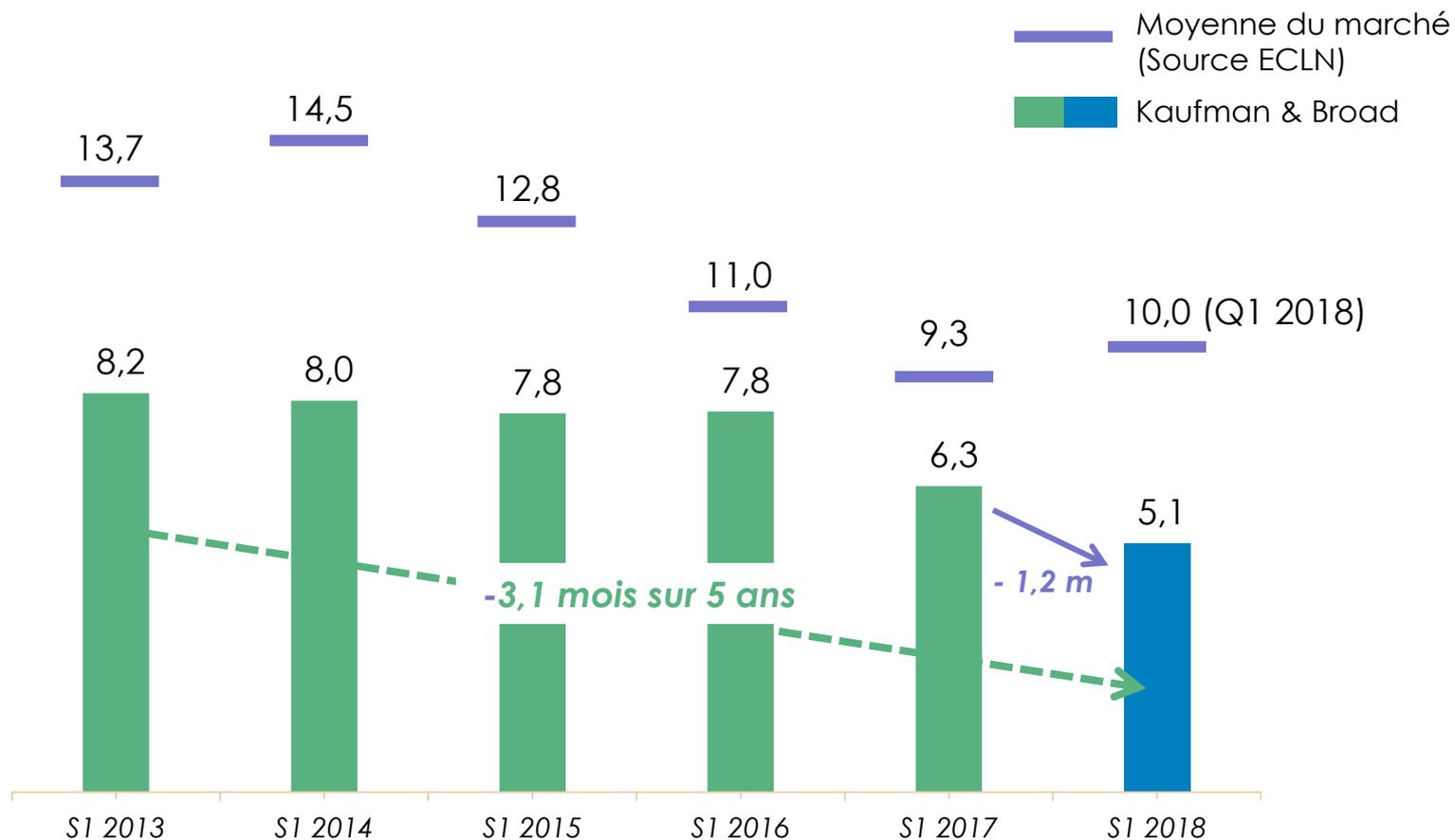
> Portefeuille foncier - Nombre de lots



Réserve foncière de Kaufman & Broad
à fin mai 2018 : 97% en zones tendues

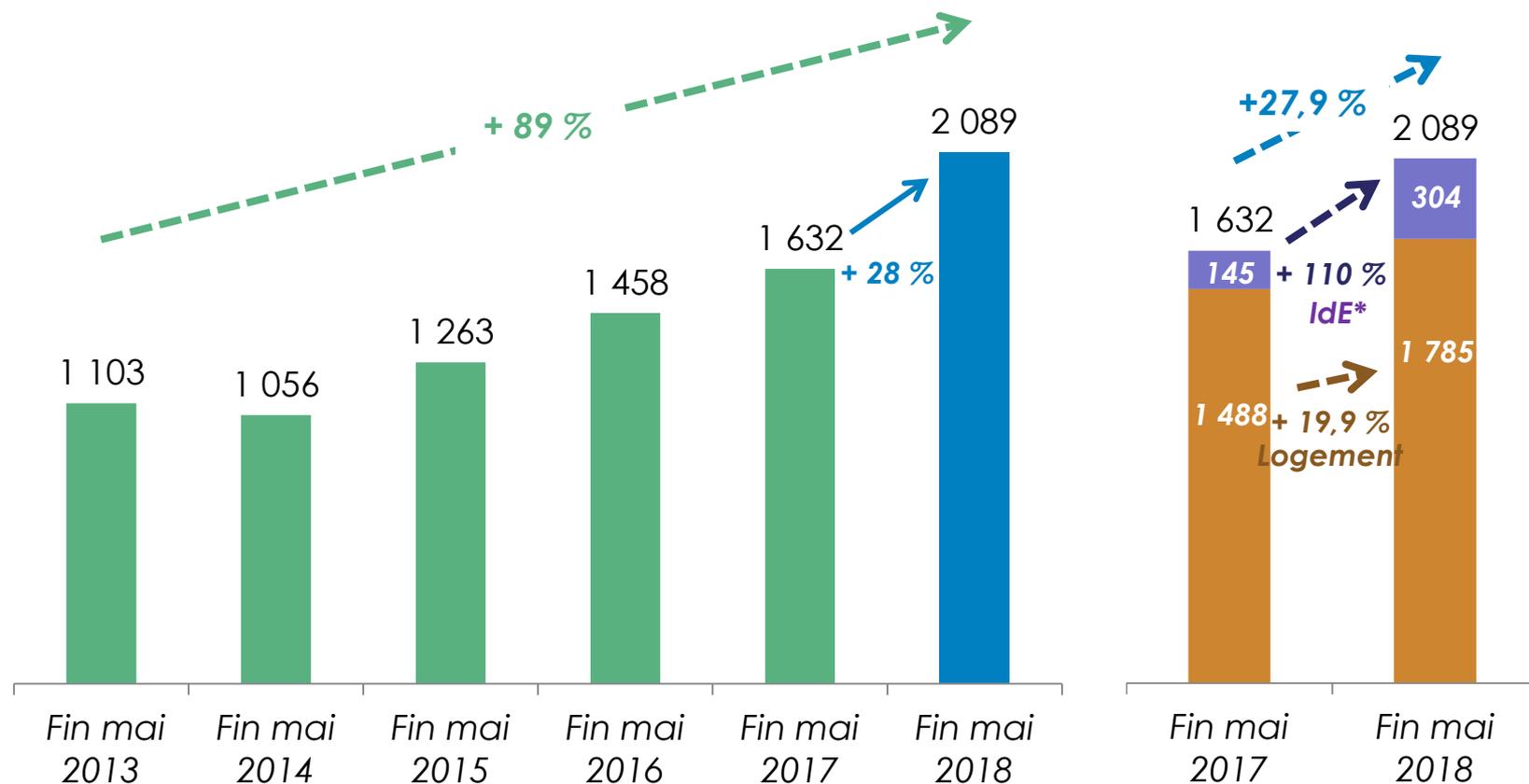
NOUVELLE RÉDUCTION DU DÉLAI D'ÉCOULEMENT

> Délais d'écoulement* – en mois



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

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

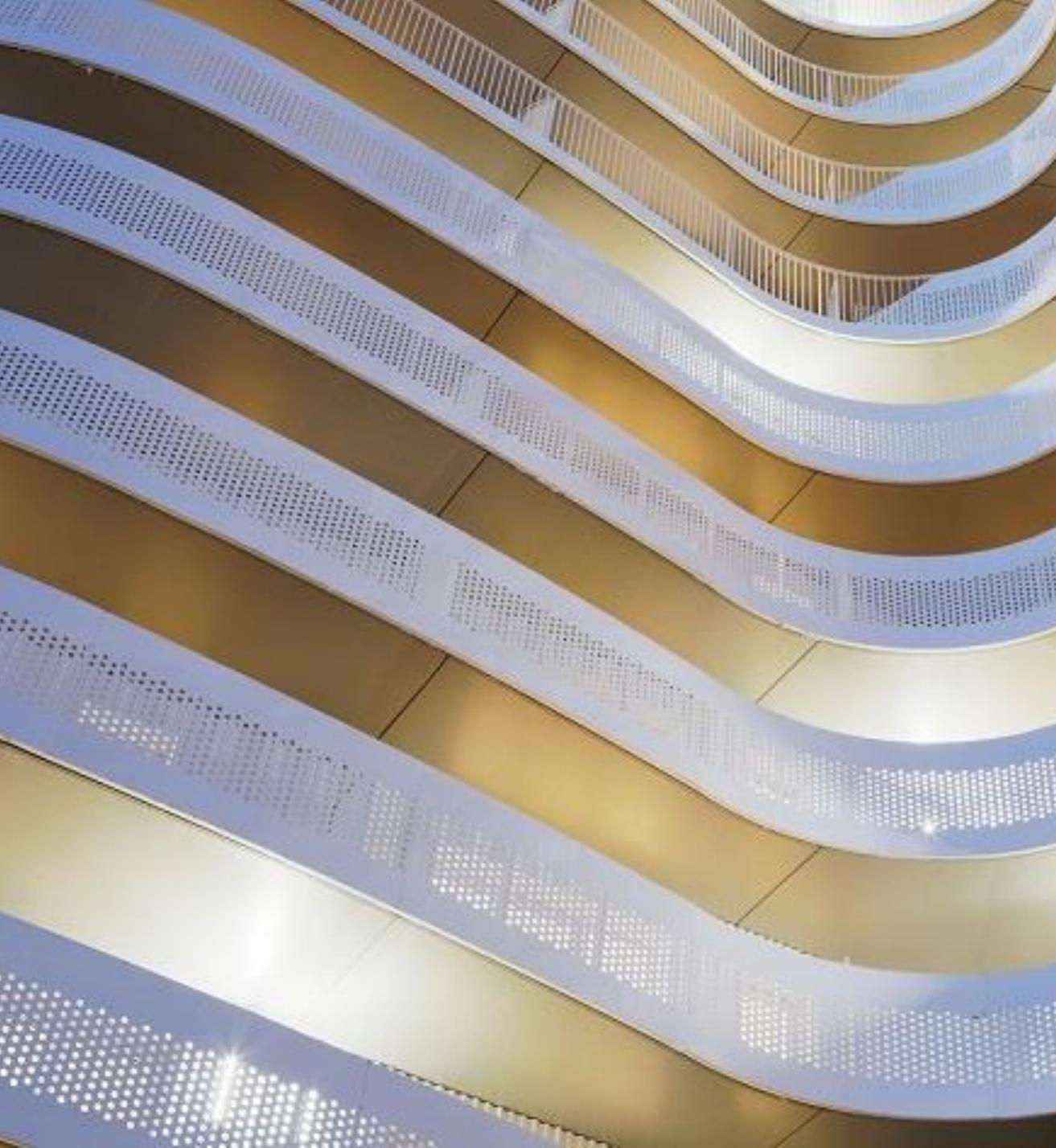


*Immobilier d'entreprise et autres activités

Au 31 mai 2018,
215 programmes
en cours de
Commercialisation
représentant 3 527 logements



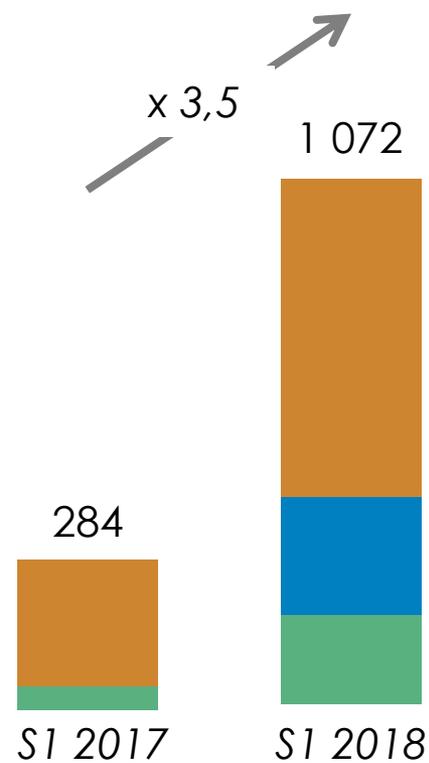
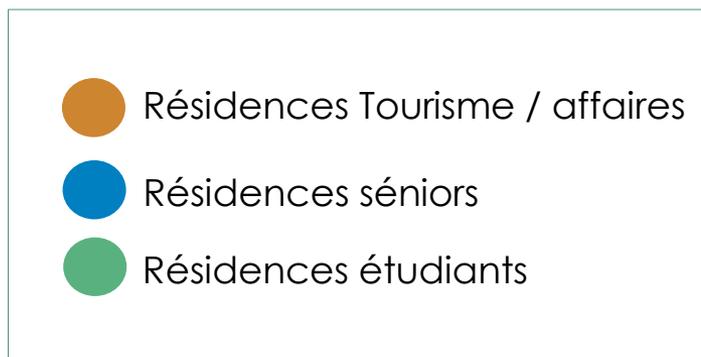
* En développement



KAUFMAN  BROAD

RÉSIDENCES GÉRÉES

> Réservations S1 2018 (Nombre de lots)



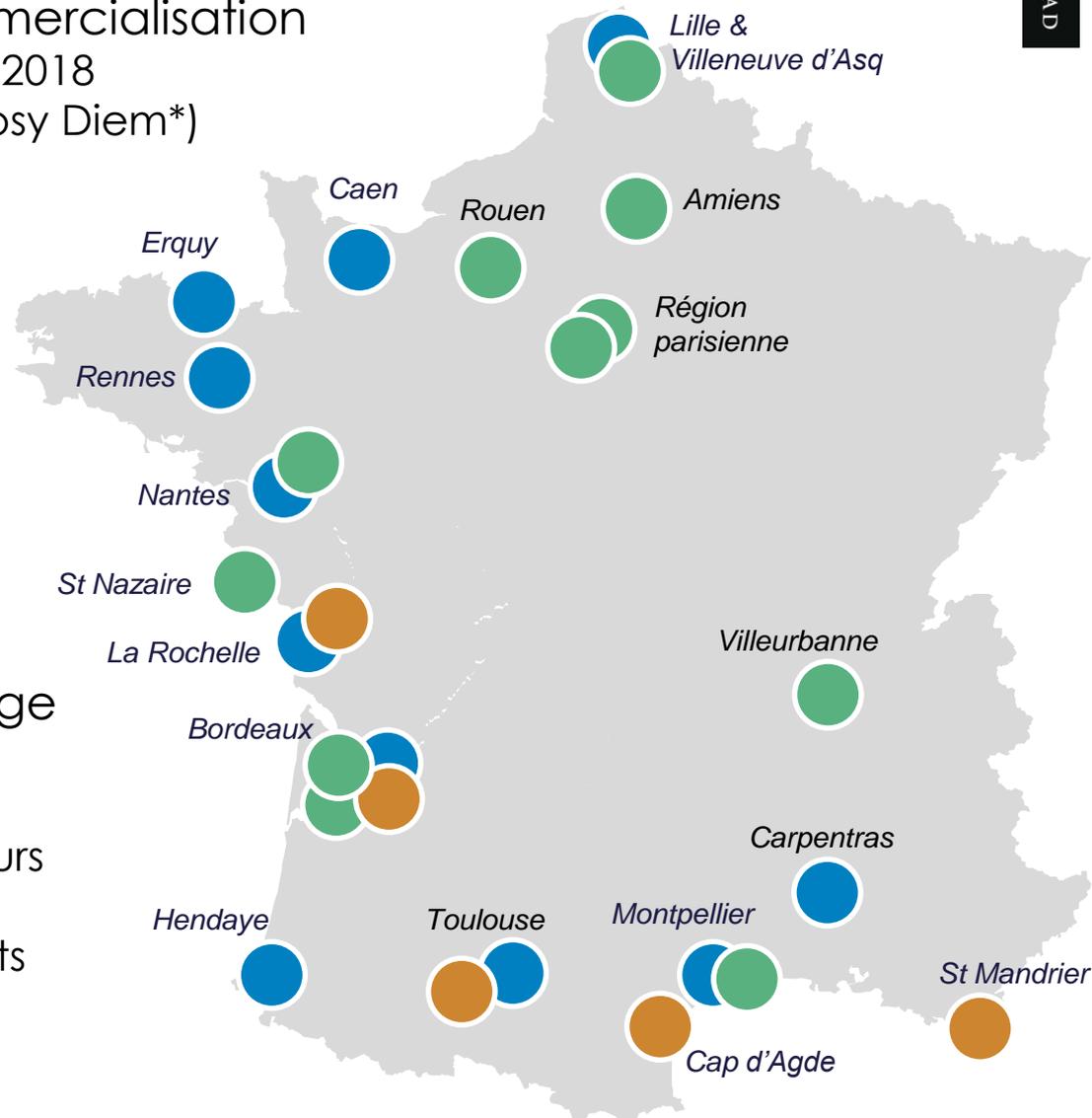
RÉSIDENCES GÉRÉES : DÉVELOPPEMENTS PRÉVUS

- 2018 : 27 opérations en commercialisation
 - dont 13 déjà lancées au S1 2018
(dont 4 programmes par Cosy Diem*)

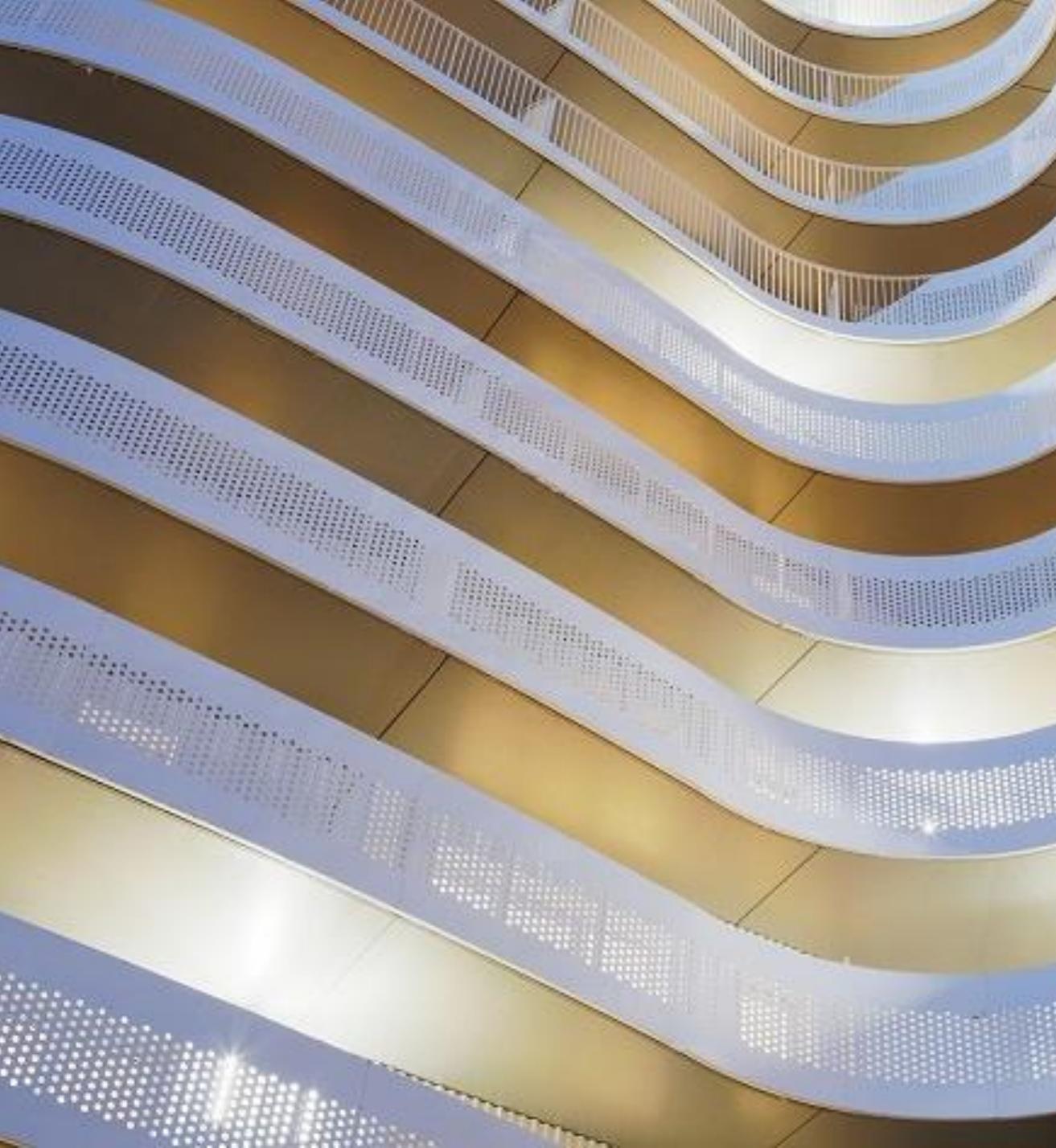
Nombre d'opérations commercialisées en 2018

- Résidences Tourisme / affaires
- Résidences séniors
- Résidences étudiants

- 3 100 lots en cours de montage
 - dont 16 résidences séniors pour environ 1 600 lots
 - dont 15 programmes en cours d'étude par Cosy Diem* représentant environ 1 500 lots



* Filiale à 40% de Kaufman & Broad



KAUFMAN  BROAD

ACTIVITÉ TERTIAIRE

Marché *

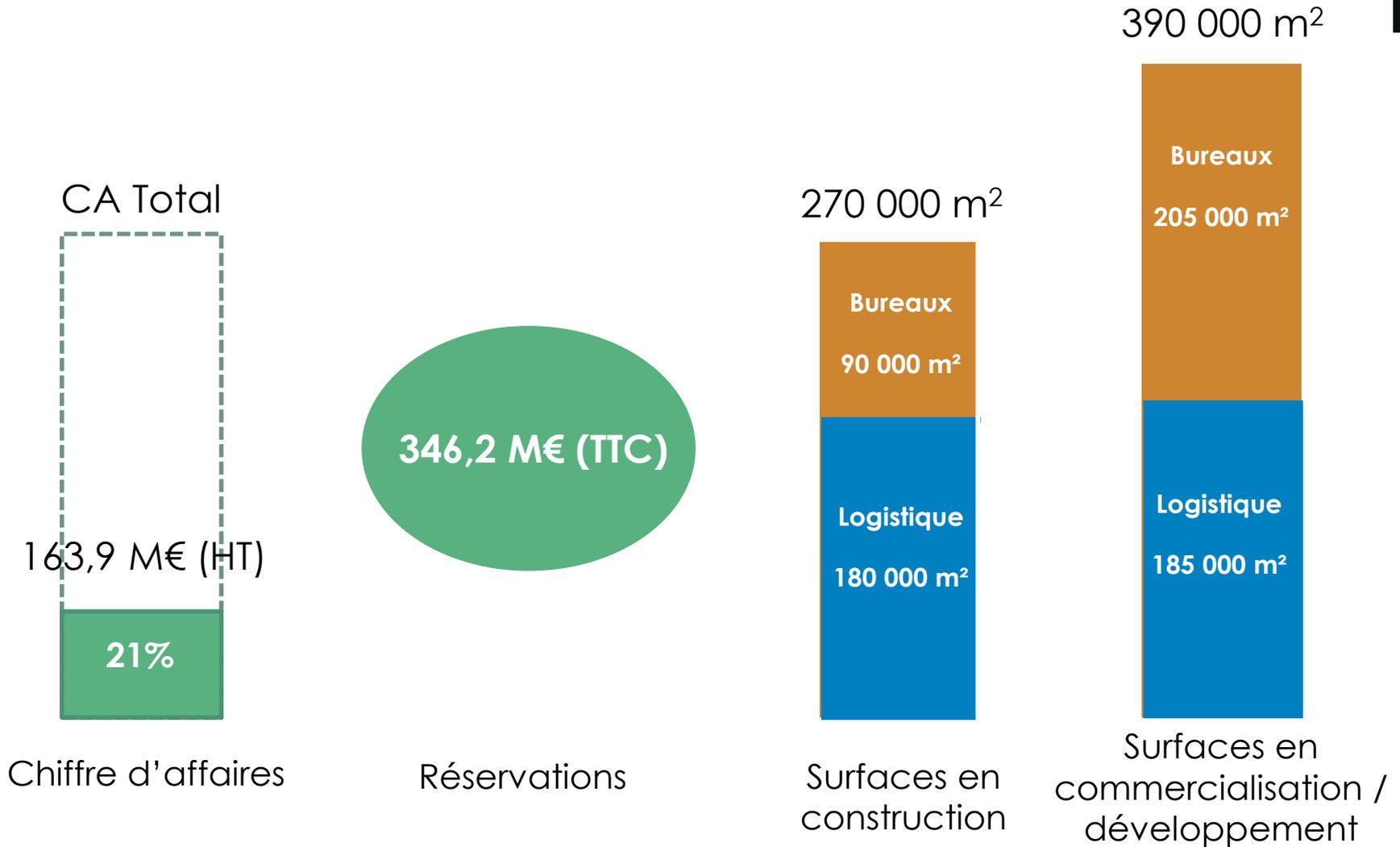
Un marché du tertiaire toujours bien orienté:

- Baisse de 12% du taux de vacance des bureaux sur 12 mois à 5,6% en IDF.
- Demande placée en augmentation de 15% au S1 2018 vs S1 2017 pour les bureaux en IDF (1 332 900 m² vs 1 158 800 m²)
- Anticipation de volume de marché des VEFA pour l'année 2018 > 2 Md€
(conforme à la moyenne constatée des dix dernières années)



- Réservations de 346,2 M€ TTC au S1 2018

* Sources: BNP Paris Bas Real Estate, Cushman & Wakefield



- Immeuble de bureaux de 10 706 m² au 32-34 avenue Aristide Briand
- Livraison prévue en 2021
- Façade porteuse en bois
- Certification NF Bâtiment HQE « Neuf » associée aux 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 de panneaux photovoltaïques



- Restructuration lourde d'un campus tertiaire, composé de trois bâtiments de bureaux (23 800 m² au total) et d'une résidence hôtelière de 240 chambres (6 000 m²)
- Livraison prévue en 2021
- Bureaux acquis en VEFA par Eurazéo Patrimoine
- Bâtiment principal (17 300 m²) :
 - Tour IGH
 - Certification NF Bâtiment HQE Millésime 2015 & « Label Effenergie »
 - Niveau visé : Passeport HQE excellent
 - Certification BREEAM « Very Good »
- Résidence hôtelière : signature d'un bail de 12 ans fermes



- 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)



PROJET A7A8 QUARTIER GARE D'AUSTERLITZ – EN DÉVELOPPEMENT



ILÔT A7A8 - VUE AÉRIENNE



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

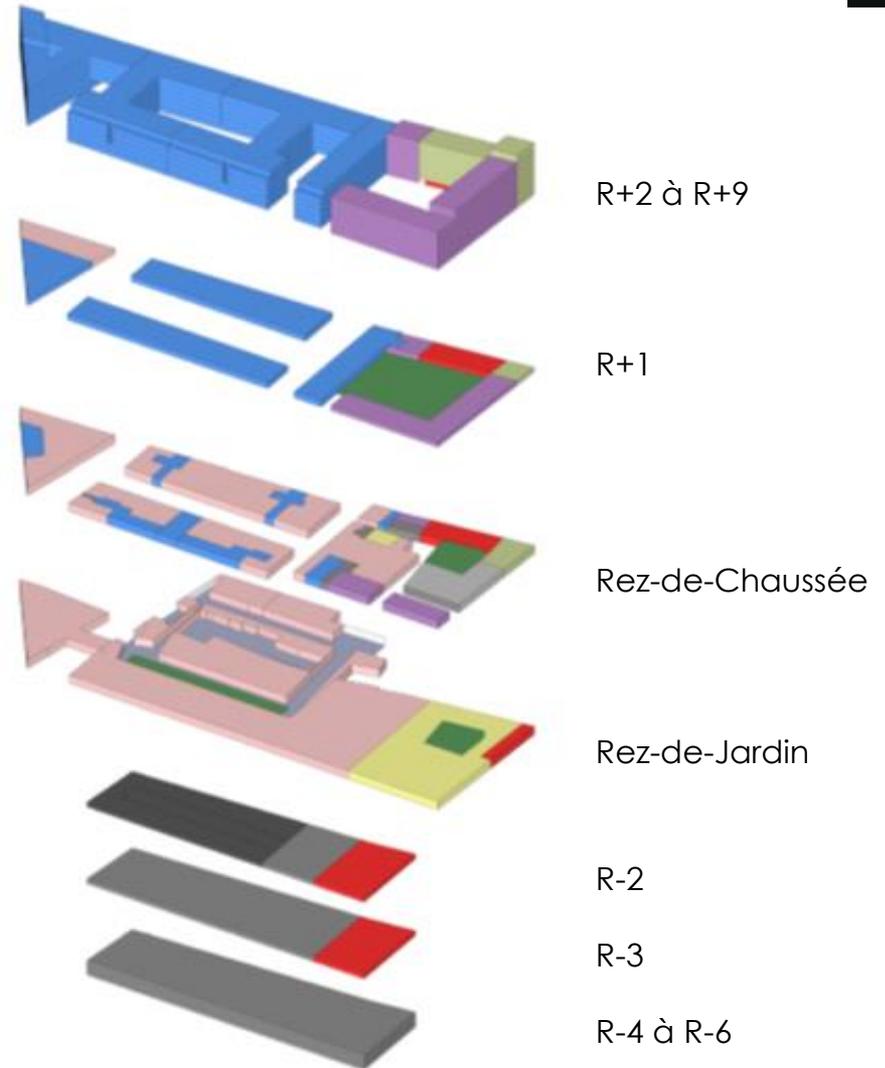


ILÔT A7A8 - AXONOMÉTRIE

	BUREAUX - 50.000 m ²
	HOTEL - 6.000 m ² (210 chambres)
	LOGEMENTS - 11.500 m ²
	COMMERCES - 20.000 m ²
	AIRE DE LIVRAISON
	DEPOSE MINUTE (30 pl)
	PARKING PUBLIC (510 pl) / PRIVE (194 pl)
	JARDINS - 3.600 m ²
	LOCAUX TECHNIQUES
	LOCAUX SNCF - 6.000 m ²

50.000 m² de bureaux avec toutes les facilités offertes par :

- Les 20.000m² de commerces en pied d'immeuble
- La dépose minute
- L'hôtel 4* de 210 chambres
- Les transports publics
- Les services intégrés à l'immeuble



Désignation lauréat A7A8 : **début 2015**

Consultation architectes : **Q2 2015**

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

Faisabilité et optimisation du projet : **2016 - 2017**

Etudes PC : **Q4 2017**

Dépôt PC : **Q4 2018 / Q1 2019**

Livraison : **Horizon 2023 / 2025**

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
- Immeuble Green Oak
- 10 000 m² Bureaux

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



- Austerlitz Paris Rive Gauche
- ~80 000 m²
- Dépôt PdC : Q4 2018 / Q1 2019

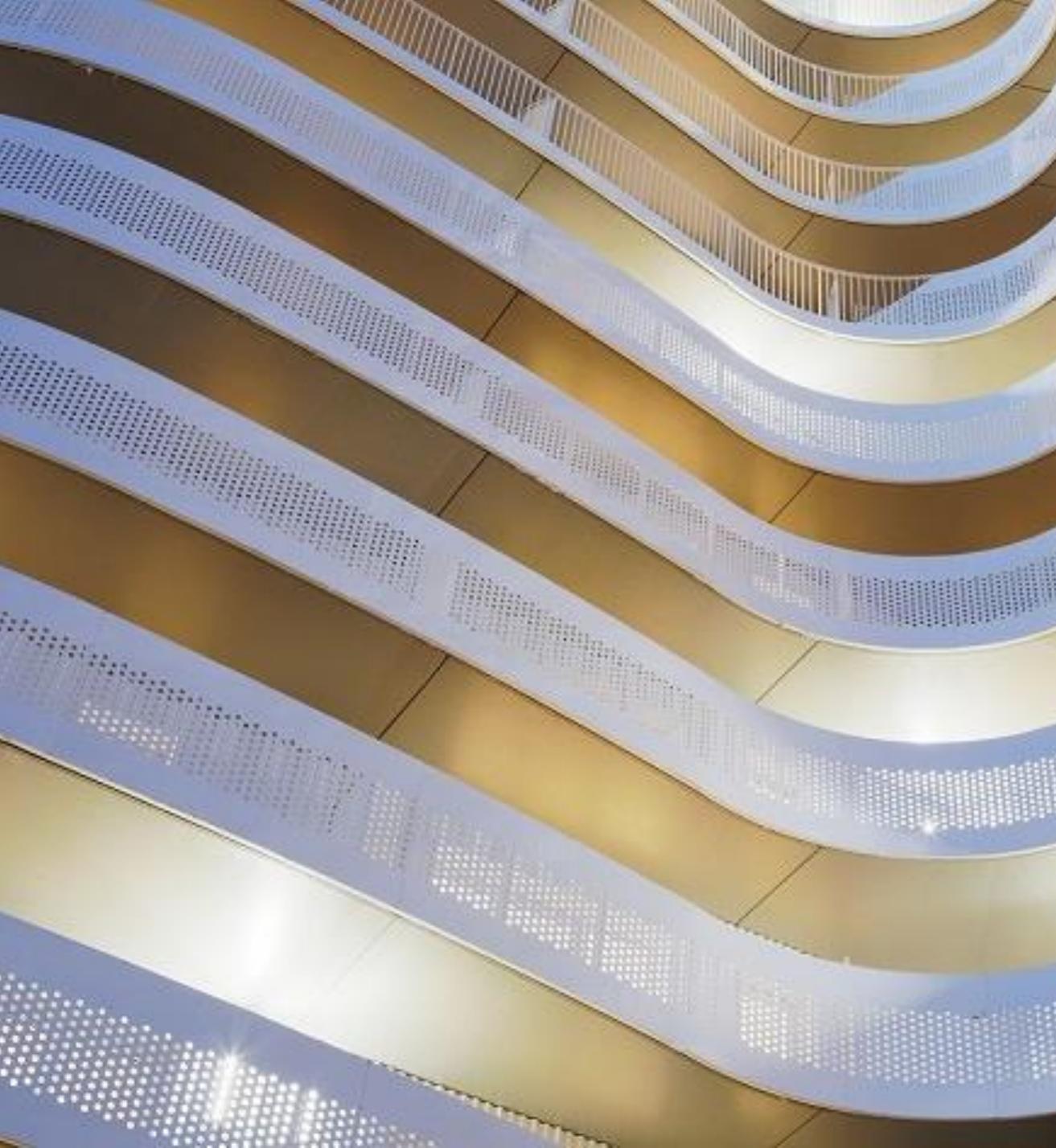


2018

2019

2020

2021



KAUFMAN  BROAD

PÔLE INNOVATION



-  Conception, aménagement, exploitation
-  Matériaux et équipements innovants
-  Confort et santé des usagers
-  Mobilité et activités physiques
-  Mieux vivre ensemble



Plateforme Immobilière de demain



Usages et services



Performance environnementale



Procédés constructifs



Digitalisation

En amont de l'acquisition



- Sur tous nos lancements :
Digitalisation de la commercialisation :
- Illustrations (perspectives...)
 - Plan 3D
 - Visites virtuelles
 - Maquettes orbitales



- Expérimentation sur Maurepas
- Maquettes numériques
 - Plans de vente 3D
 - Visualisation TMA et « homestaging »



- Intégré à l'offre de Realize 3D
Modélisation de l'ensoleillement des appartements



- Expérimentation sur Lyon
Personnalisation et modification des plans

Dans l'usage du bien



Sur toutes les opérations IDF,
expérimentation en région

Simplification de la gestion des
copropriétés



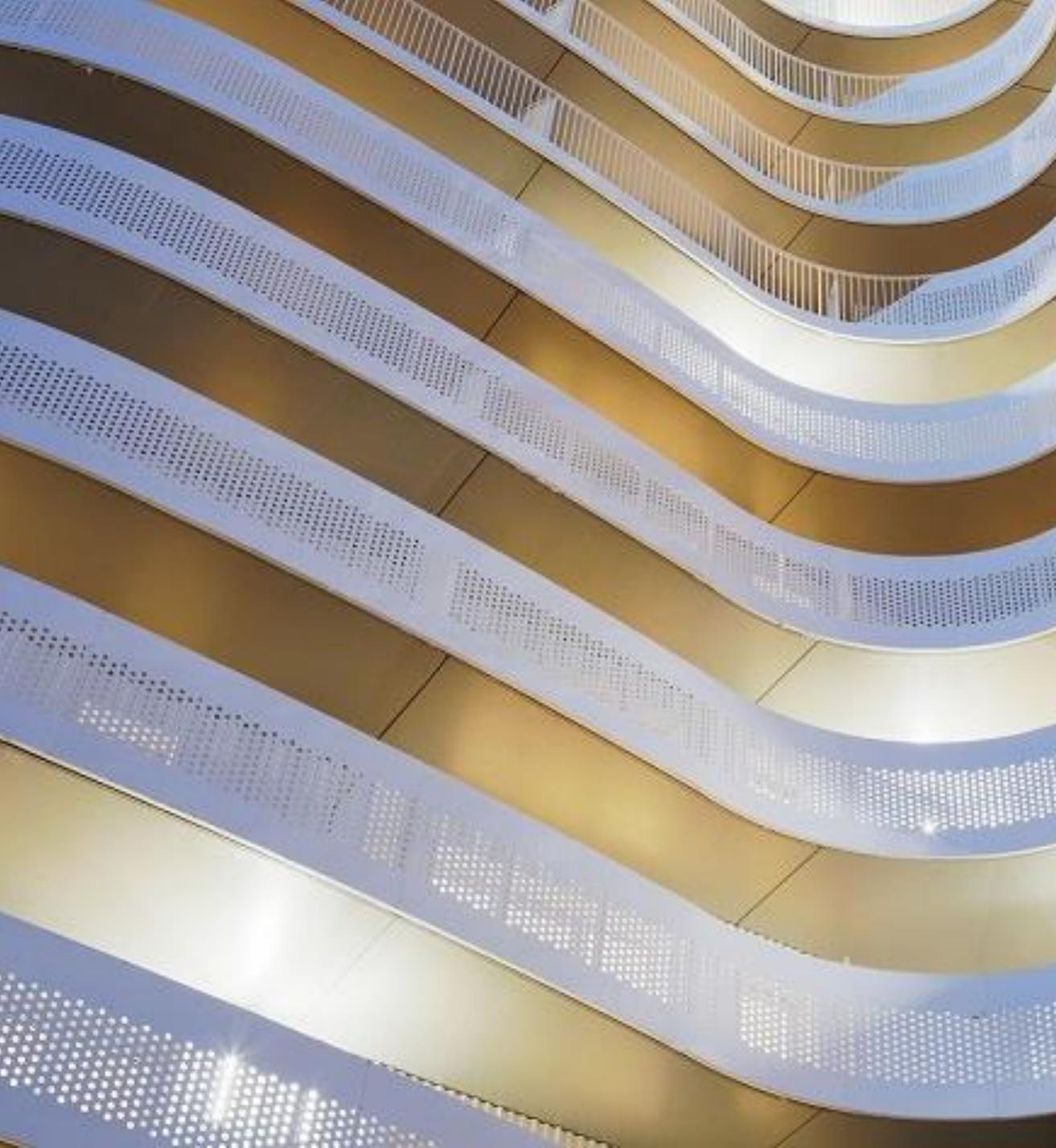
En test sur 6 opérations d'IDF
Faciliter les trajets du quotidien



En réponse à concours
Auto-partage



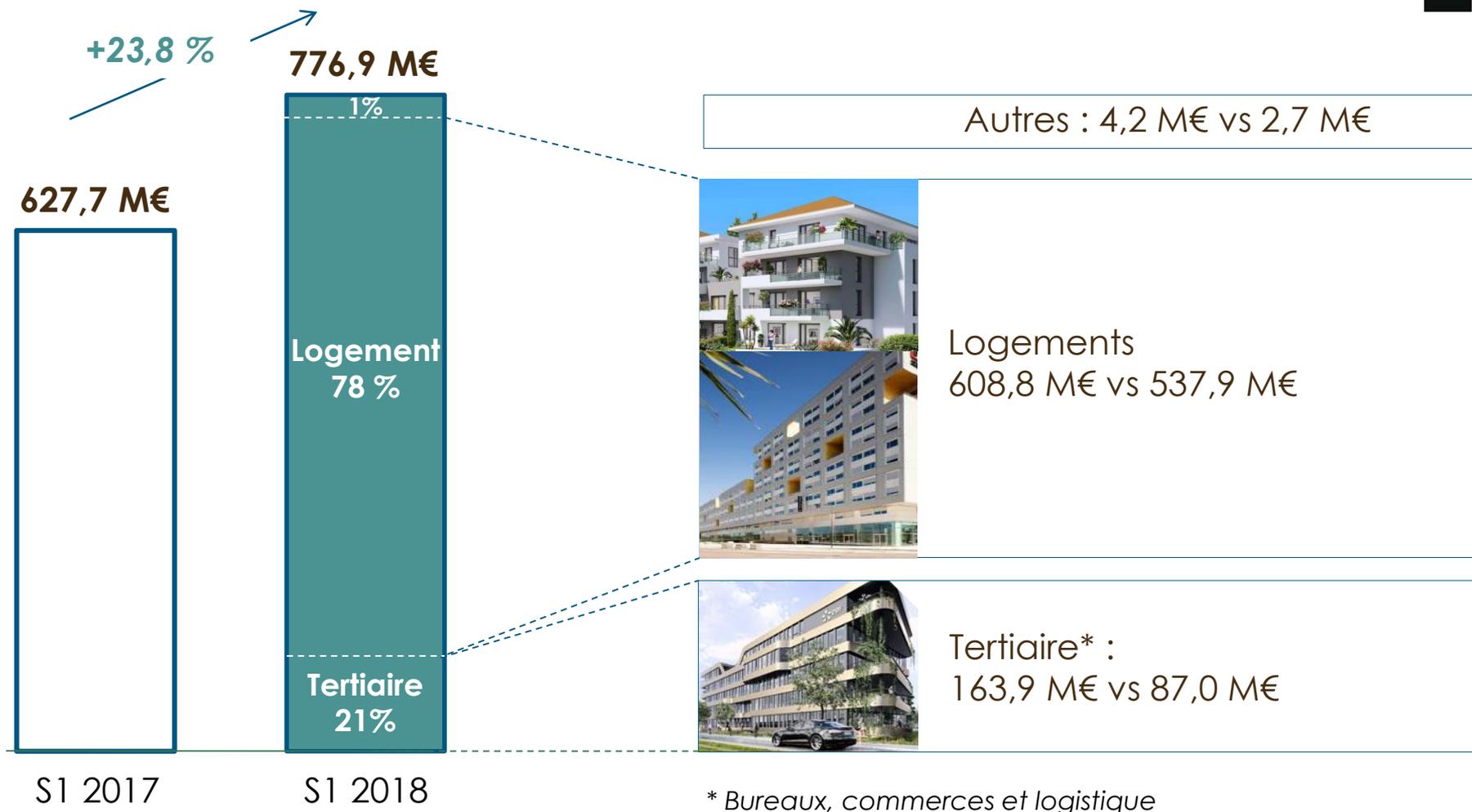
Expérimentation sur Nantes
Utilisation des places de
stationnement libres



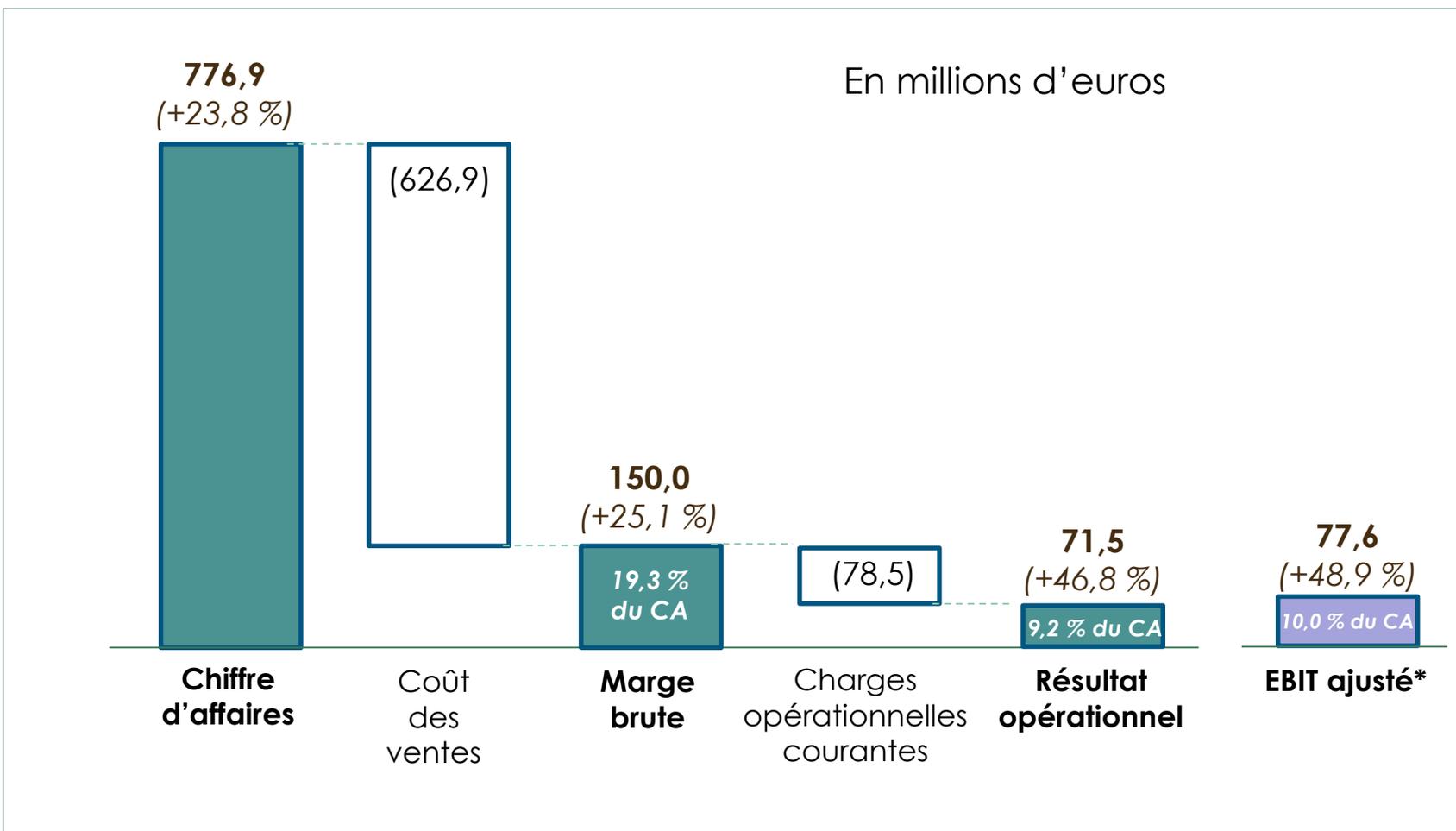
KAUFMAN  BROAD

RÉSULTATS FINANCIERS

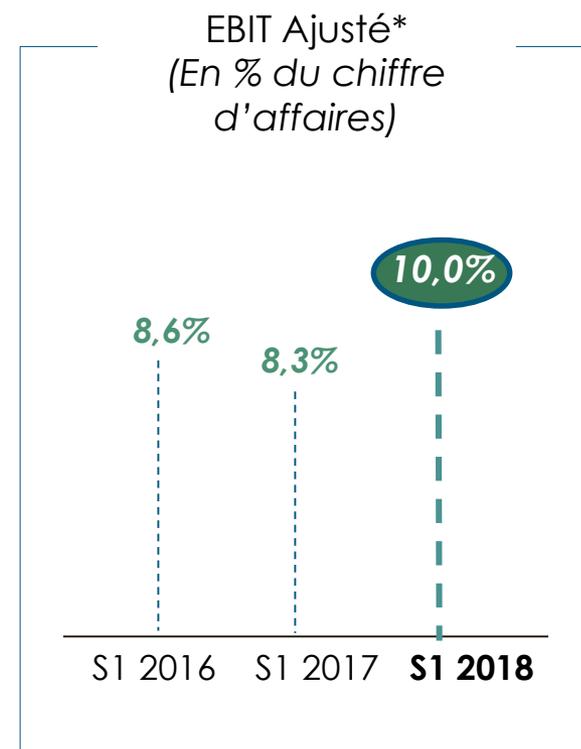
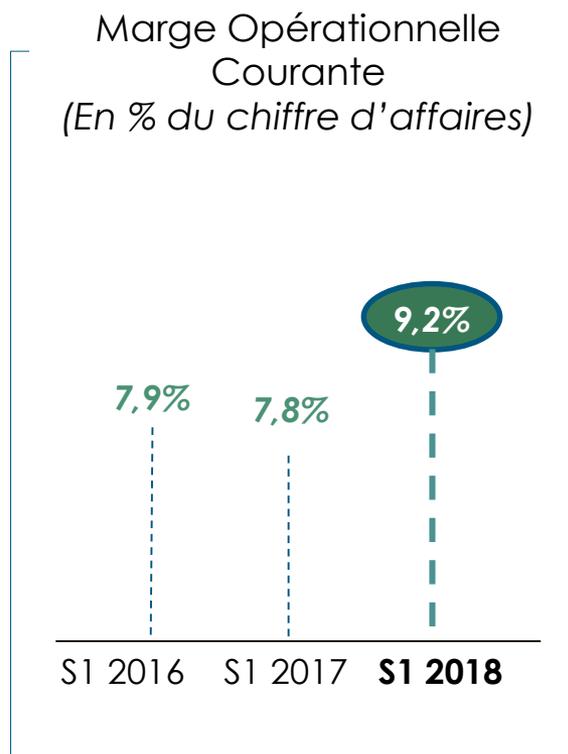
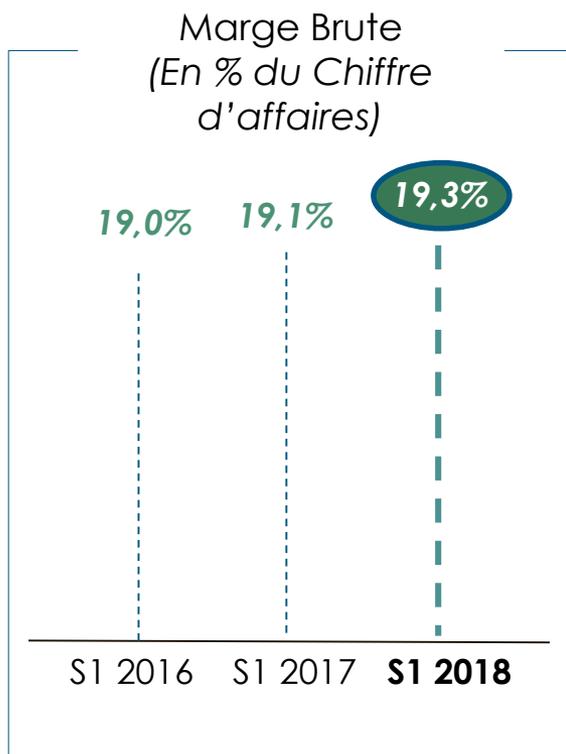
CHIFFRE D'AFFAIRES



DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

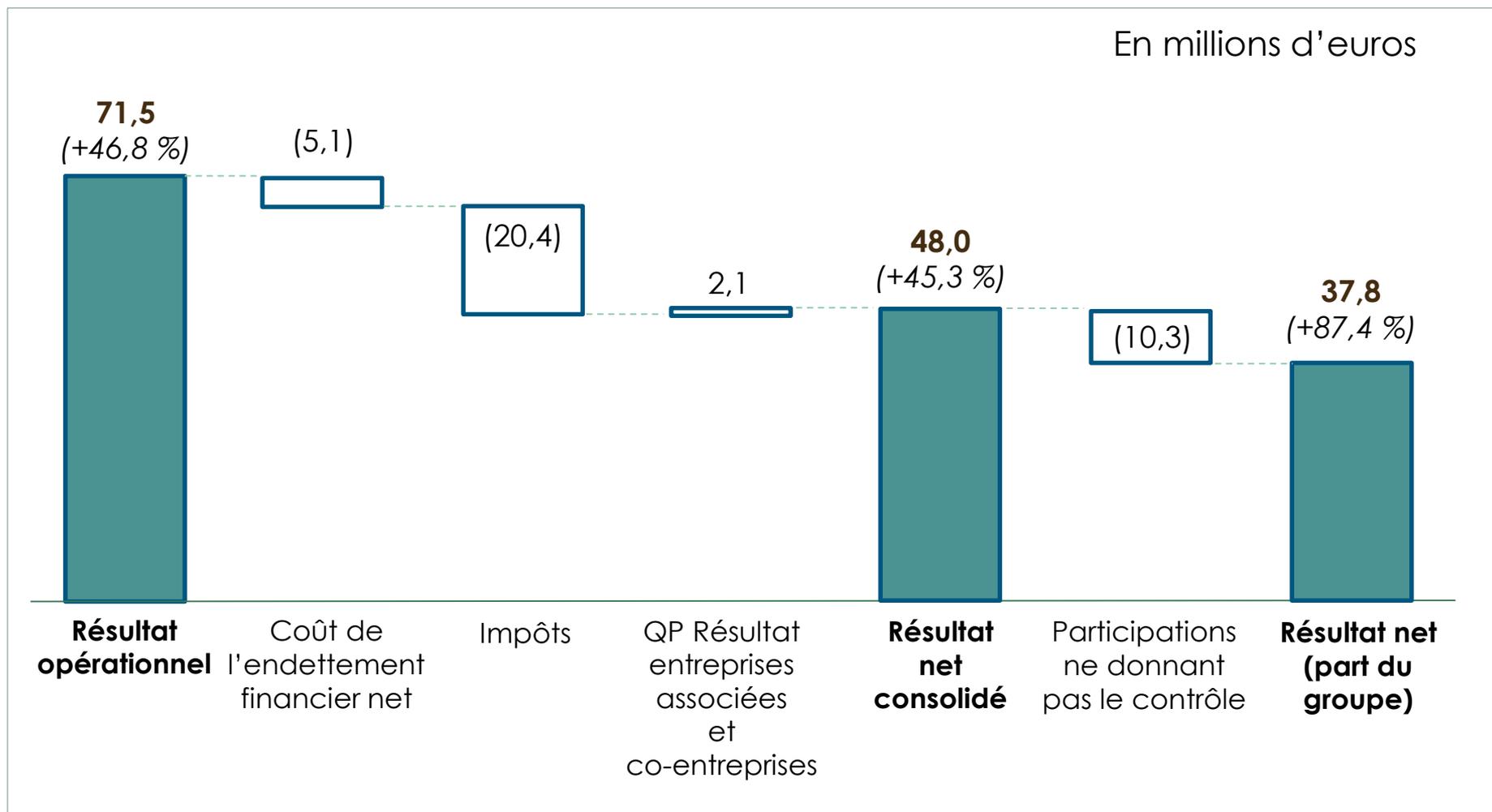


- *Correspond au résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés*

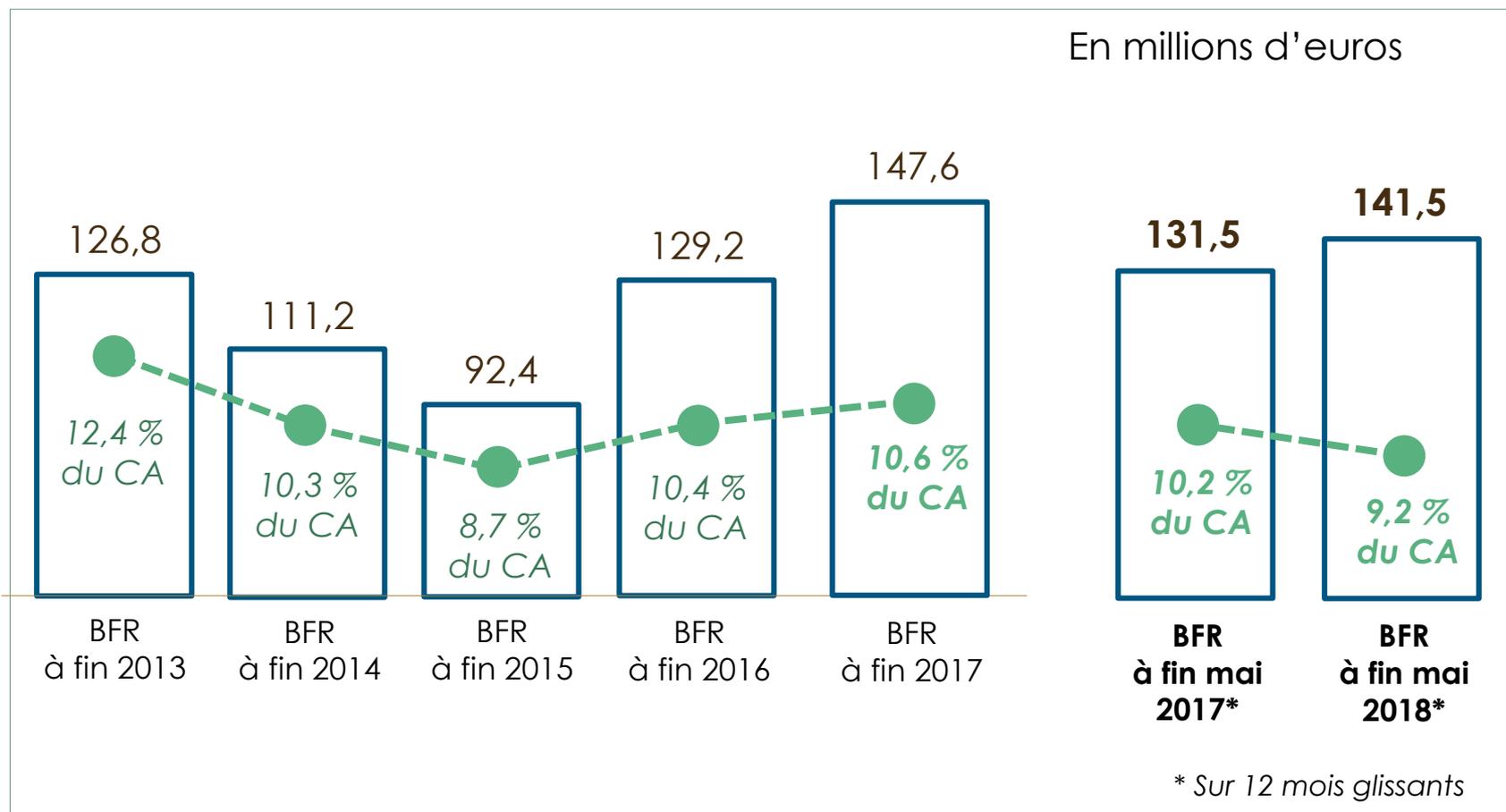


* Résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés

DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

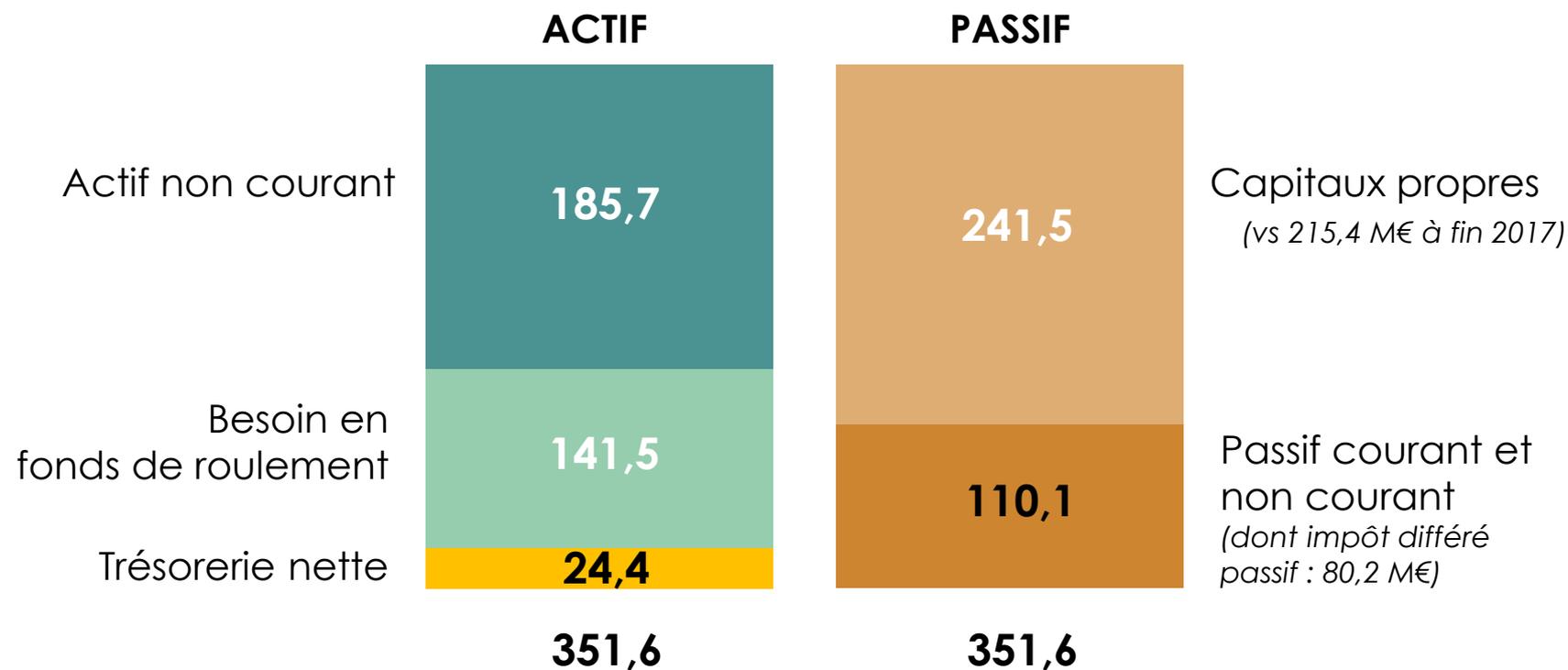


ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT



BILAN SIMPLIFIÉ À FIN MAI 2018

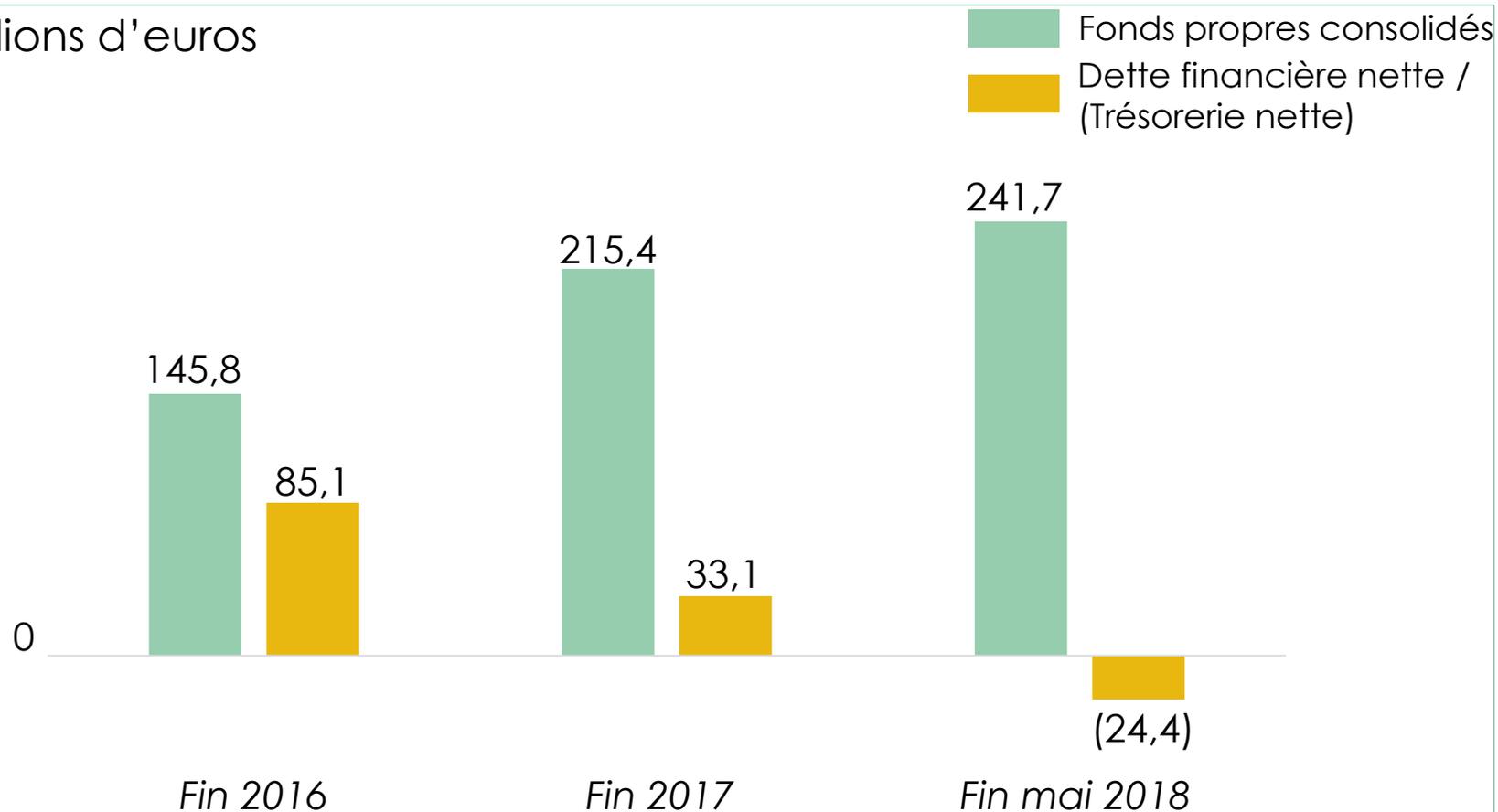
En millions d'euros



<i>En millions d'euros</i>	31 mai 2018	30 nov. 2017
Capitaux propres	241,5	215,4
Dette financière *	252,3	254,2
dont dette financière < 1 an	2,7	4,5
dont dette financière > 1 an	249,7	249,7
Maturité	5,1 ans	5,6 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(0,5)	(0,5)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	2,8	4,7
<i>Emprunt obligataire</i>	150,0	150,0
<i>Senior B + C</i>	100,0	100,0
Trésorerie active	276,7	221,1
Capacité financière	376,7	321,1

EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE

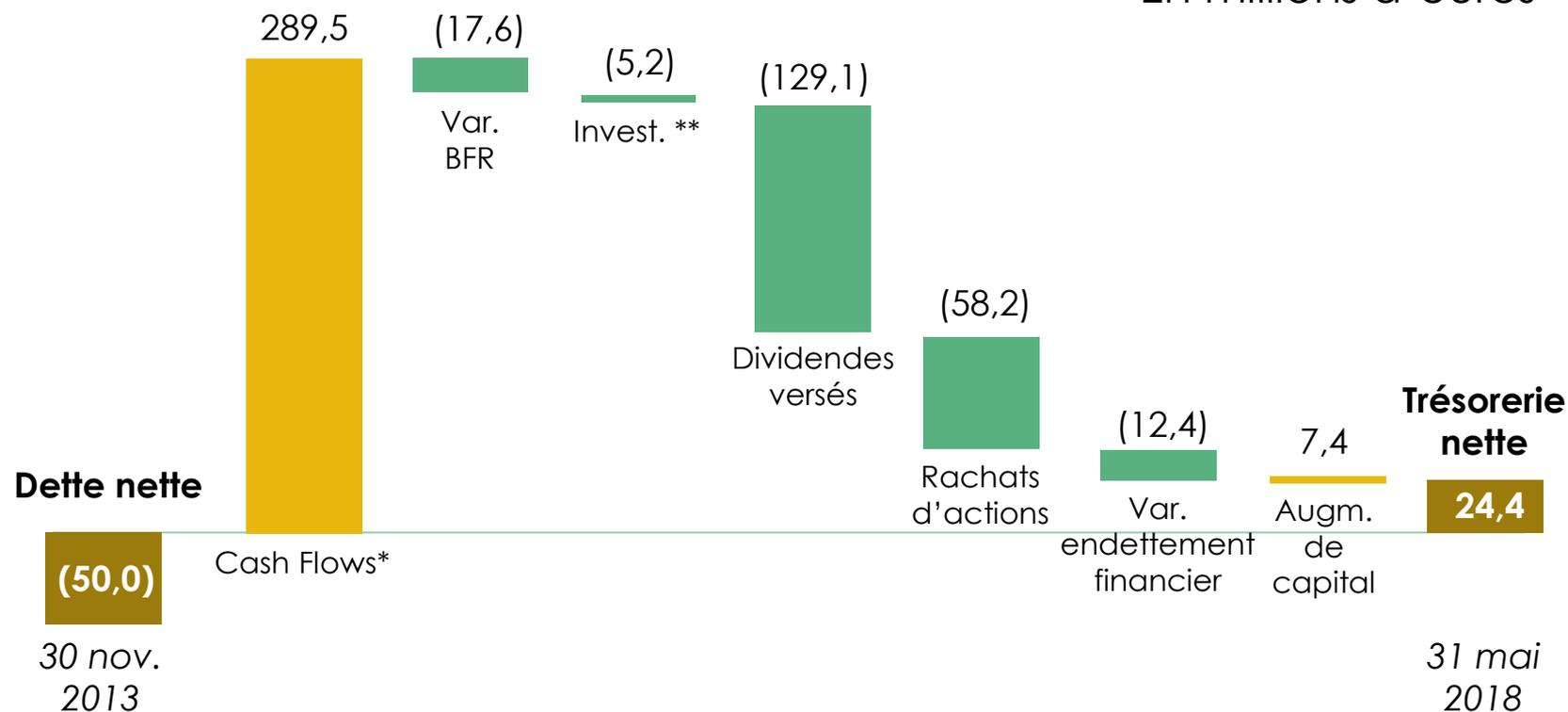
En millions d'euros



FORTE CAPACITÉ À GÉNÉRER DE LA TRÉSORERIE

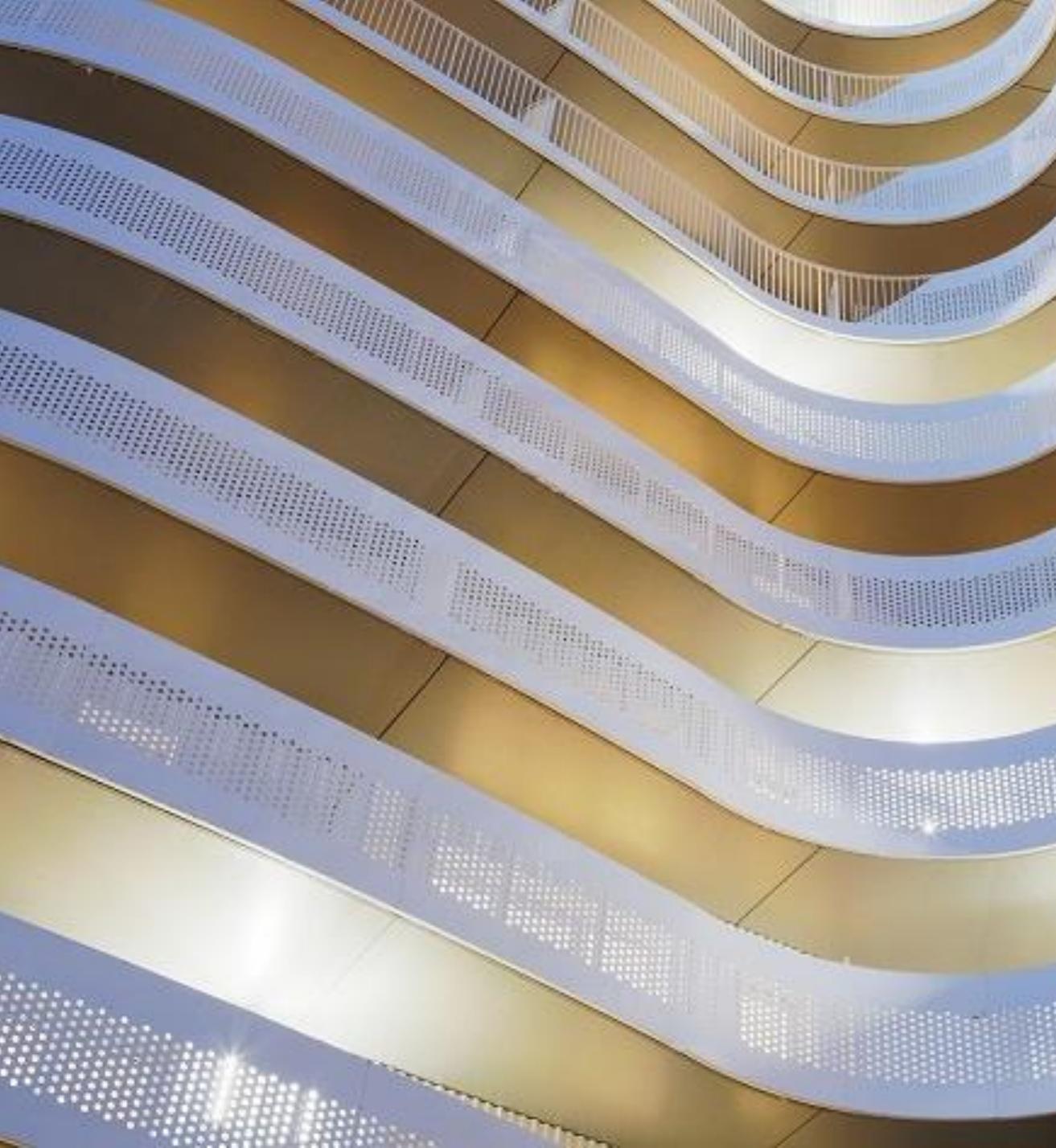
> Cumul des flux de trésorerie sur la période 2014 – S1 2018 (M€)

En millions d'euros



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

** dont flux investissement dans les entreprises associées et co-entreprises (jvt)



KAUFMAN  BROAD

PERSPECTIVES

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...)

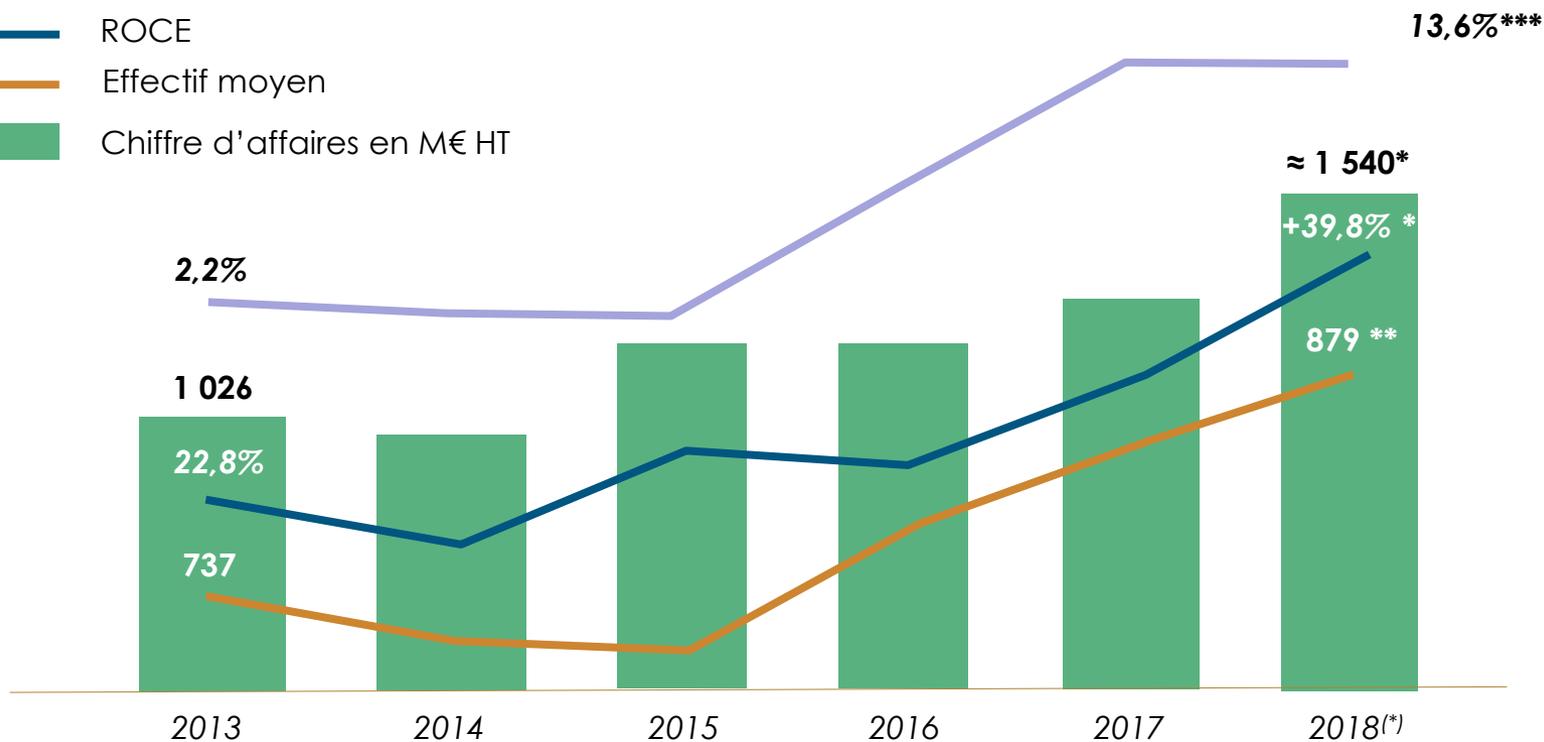
Facteurs de tensions

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

Sur 2018, un marché du Logement neuf attendu en retrait
à environ 120 000 / 125 000 logements

> Création de valeur en volume, en rentabilité et en emplois

- Actionnariat salarié (en % du capital)
- ROCE
- Effectif moyen
- Chiffre d'affaires en M€ HT



* Douze mois glissant S2 2017 à S1 2018

** A fin S1 2018

*** (SBF 120 : 3,2 %)

- Marché estimé à environ 120 000 / 125 000 logements
- Chiffre d'affaires consolidé : croissance > à 10 %
- Taux de marge brute : \approx 19%
- Taux d'Ebit ajusté¹ : en hausse à \sim 9 %

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

- *Le Document de Référence de Kaufman & Broad 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.*