



KAUFMAN Δ BROAD

RESULTATS 2016
et
PERSPECTIVES

31 janvier 2017

Sommaire

Faits marquants 2016

Des axes stratégiques pérennes depuis 2013

Résultats financiers

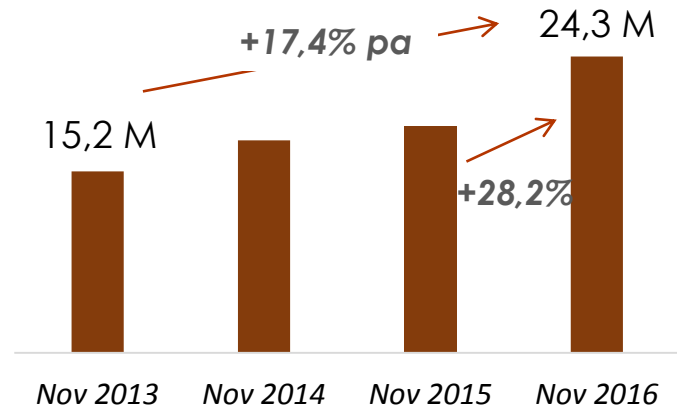
Perspectives

Faits marquants 2016

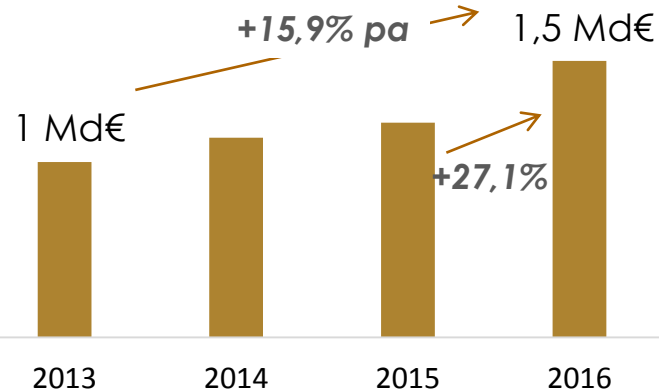
KAUFMAN Δ BROAD

Poursuite de la dynamique de développement engagée depuis trois ans

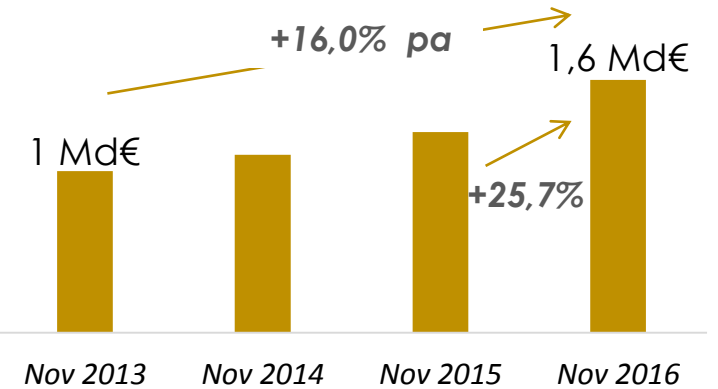
> Portefeuille foncier Logement (lots)



> Réservations Logement (en M€ TTC)



> Backlog global (en M€, HT) (yc Immobilier d'entreprise)



SERI OUEST
GROUPE KAUFMAN & BROAD

SAFAUR
KAUFMAN & BROAD

**Renforcement
du maillage
territorial**



**Développement
du Tertiaire
en Régions
et de l'activité
Logistique**



**Poursuite
des grands projets
urbains multi-produits**



Objectifs financiers atteints

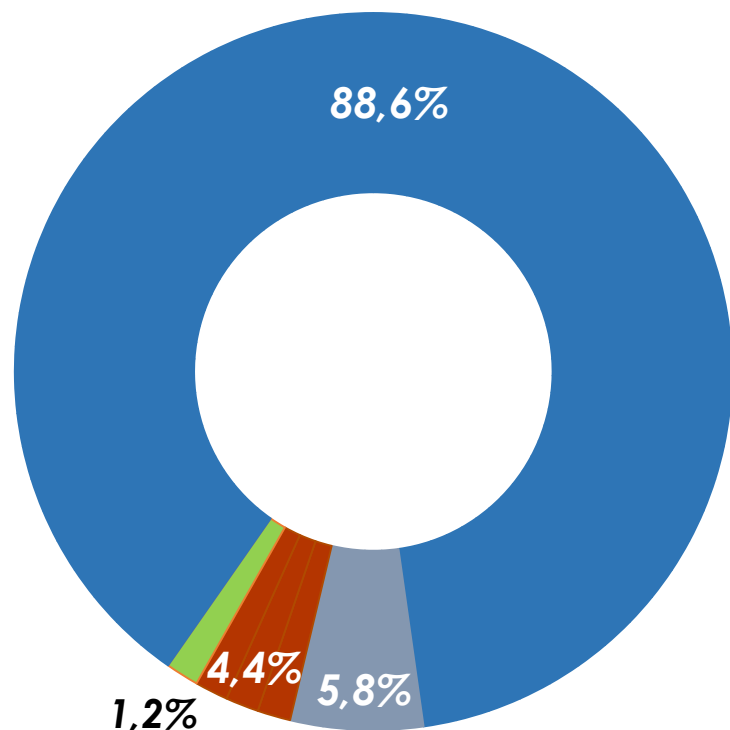
	Perspectives annoncées	Réalisations
• Croissance du chiffre d'affaires consolidé	Sensiblement > + 10%	+ 16,5%
• Taux de marge brute	≈ 19,0%	19,0%
• Taux d'Ebit ajusté*	≈ 8,5%	8,8%
• Dette financière nette	≈ 100 M€	85,1 M€

* Résultat opérationnel courant retraité des coûts d'emprunt capitalisés

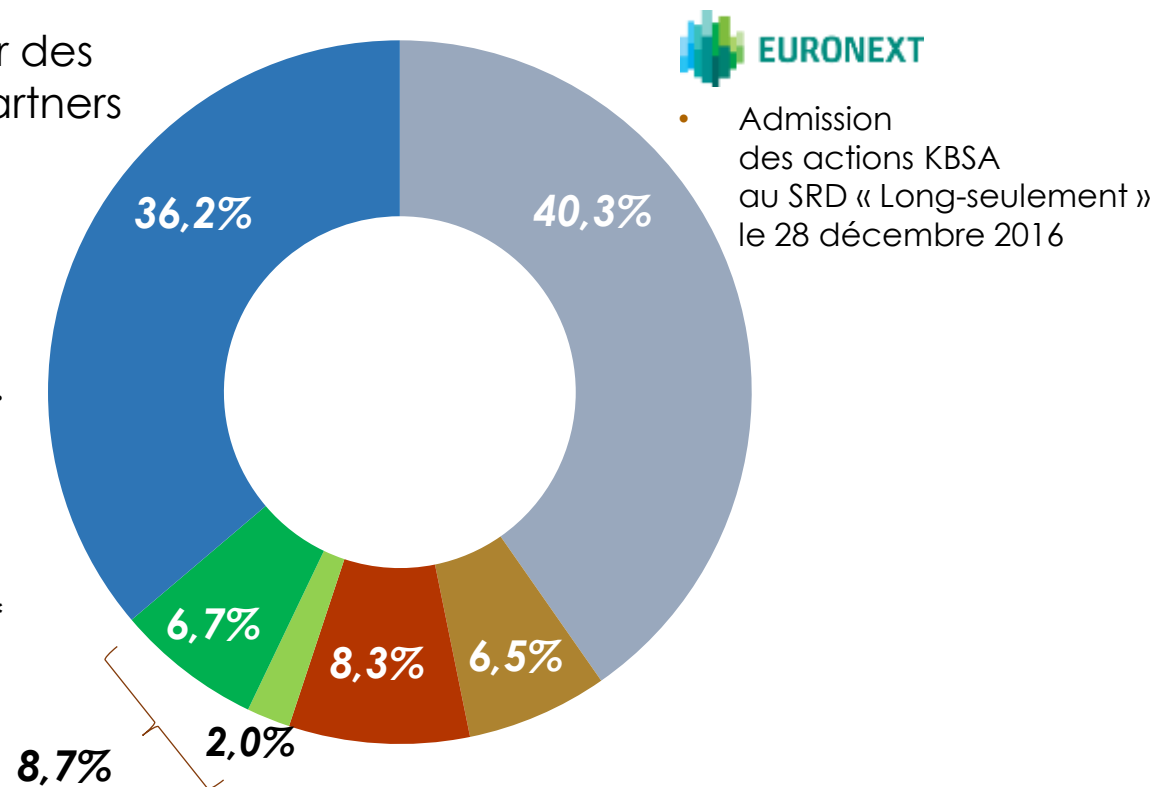
Evolution capitalistique et statut boursier renforcé

Répartition du capital de Kaufman & Broad S.A.

Au 30 novembre 2015



Au 19 janvier 2017



■ Sociétés détenues par des fonds gérés par PAI Partners

■ Public

■ Predica

■ Kaufman & Broad S.A.

■ PEE KBSA + titres au nominatif des salariés

■ Artimus Participations*

* Dirigeants et salariés de Kaufman & Broad

Des axes stratégiques pérennes depuis 2013

KAUFMAN  BROAD

Des axes stratégiques pérennes depuis 2013

- ▶ **Consolider** nos positions de leader en Régions et développer notre maillage territorial
- ▶ **Poursuivre** le déploiement dans les projets urbains
- ▶ **Développer** l'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en Régions
- ▶ **Capitaliser** sur l'innovation

Activité Logement

KAUFMAN Δ BROAD

Notre vision du marché du logement neuf

Constat 2016 :
Réservations $\approx +20\%$ vs 2015



Perspectives 2017 :
Réservations $\geq 120\,000$ logements

Facteurs favorables

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

Facteurs neutres / attentistes

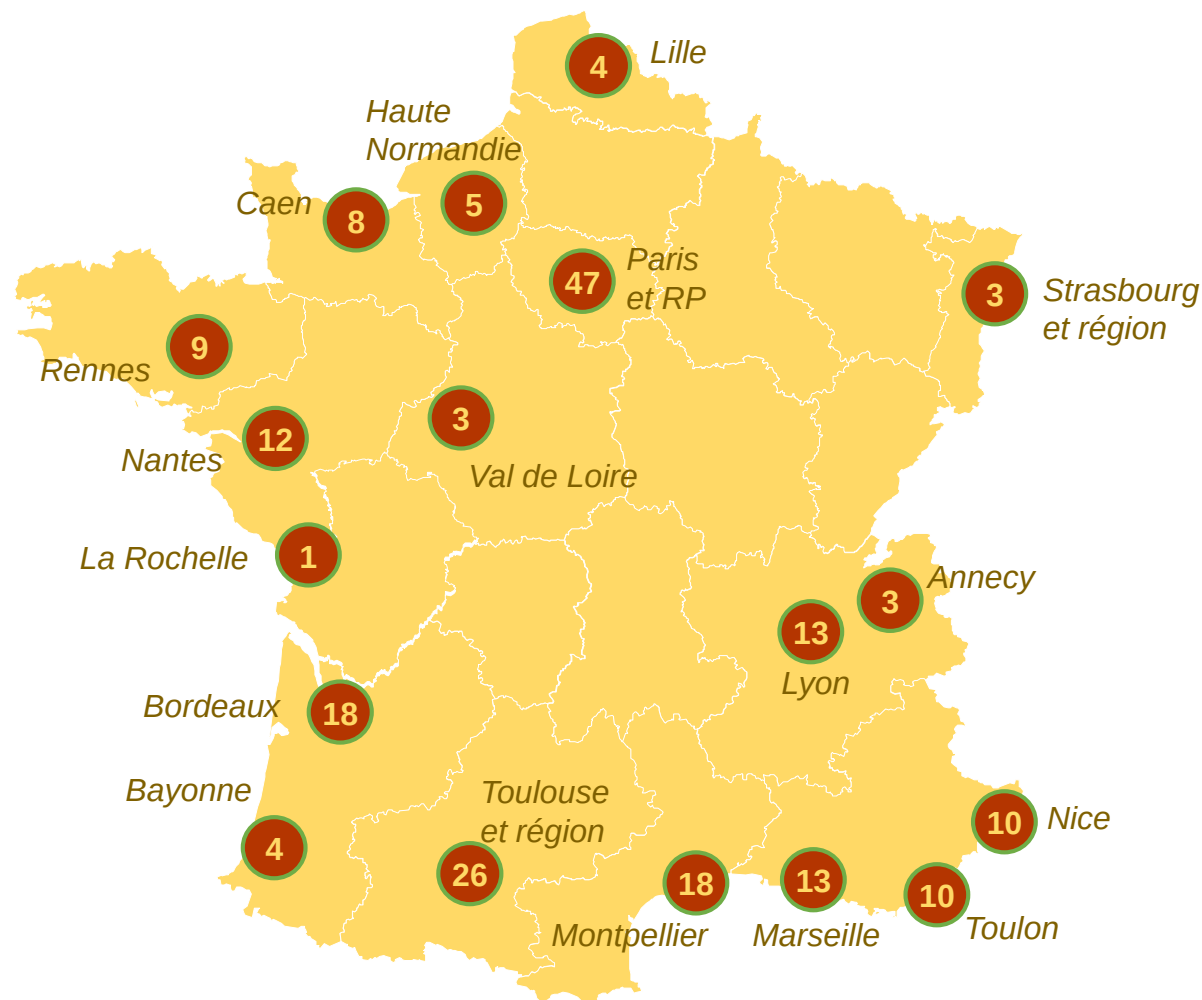
- ▶ Stabilité des prix de vente
- ▶ Stabilité des prix du foncier (malgré tensions locales)
- ▶ Hausse lente des taux de crédit immobilier à partir de niveaux historiquement bas

Facteurs de tensions

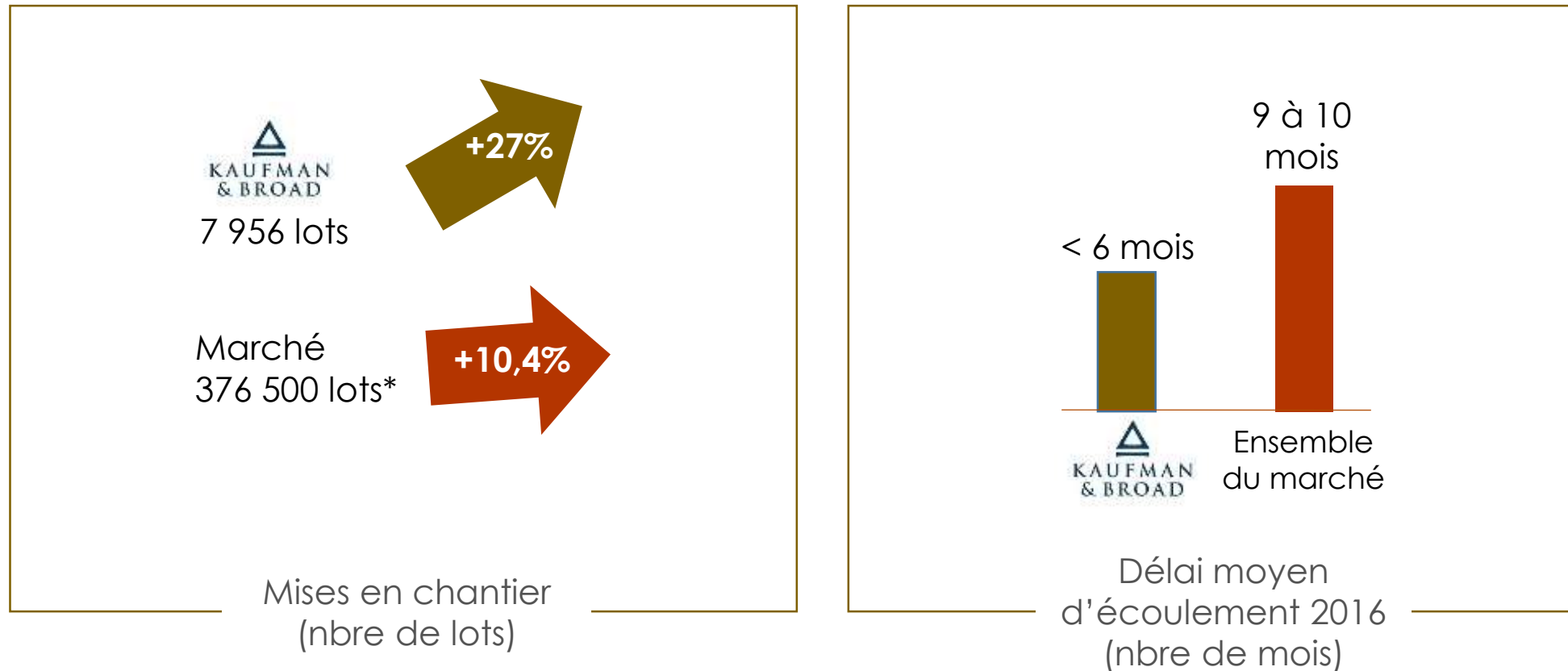
- ▶ Environnements politiques

Forte activité commerciale en 2016

Au 30 novembre 2016,
207 programmes de logements
en cours de commercialisation
représentant 4 196 logements
(+ 36% vs fin 2015)



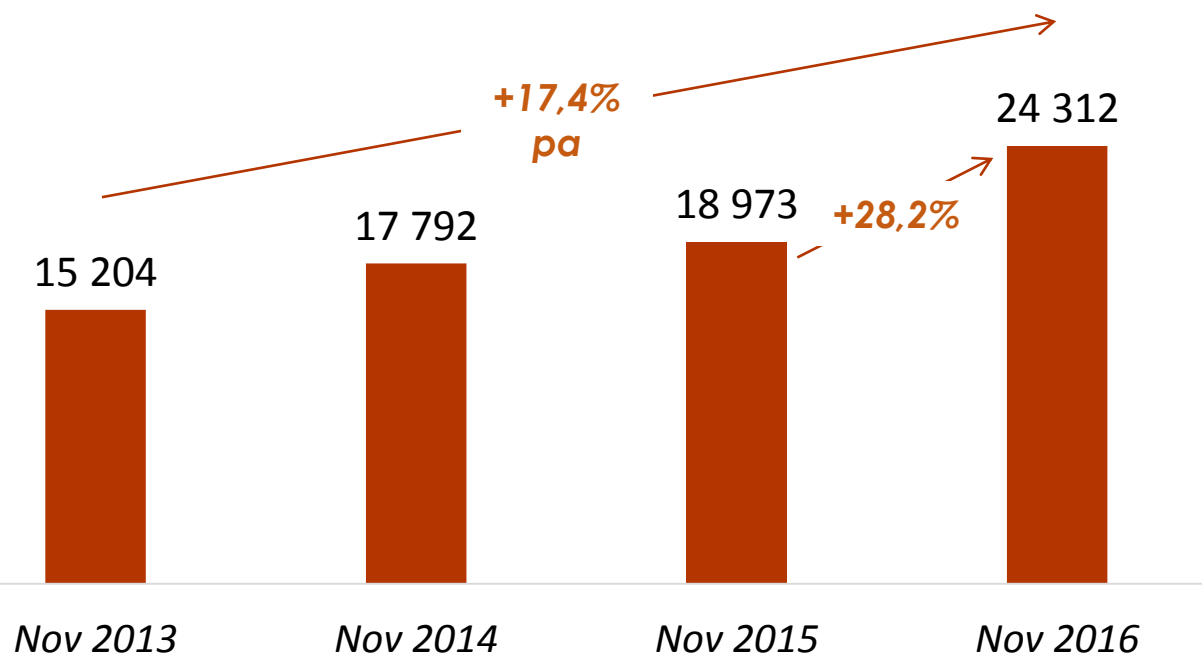
Bonnes performances commerciales en 2016 vs marché



* Source : estimation sur base 9 mois Ministère du Logement

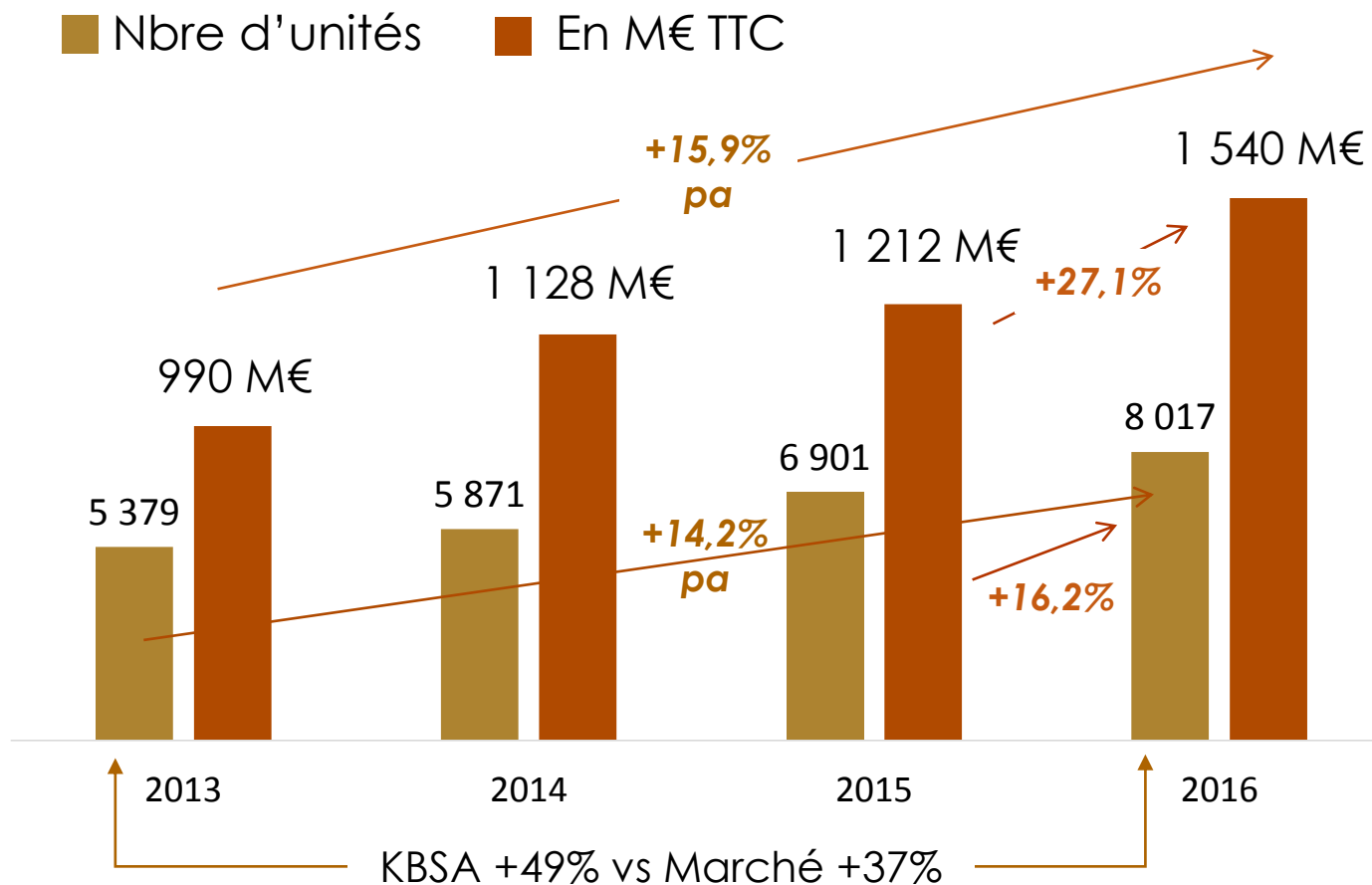
Développement du portefeuille foncier

En nombre de lots

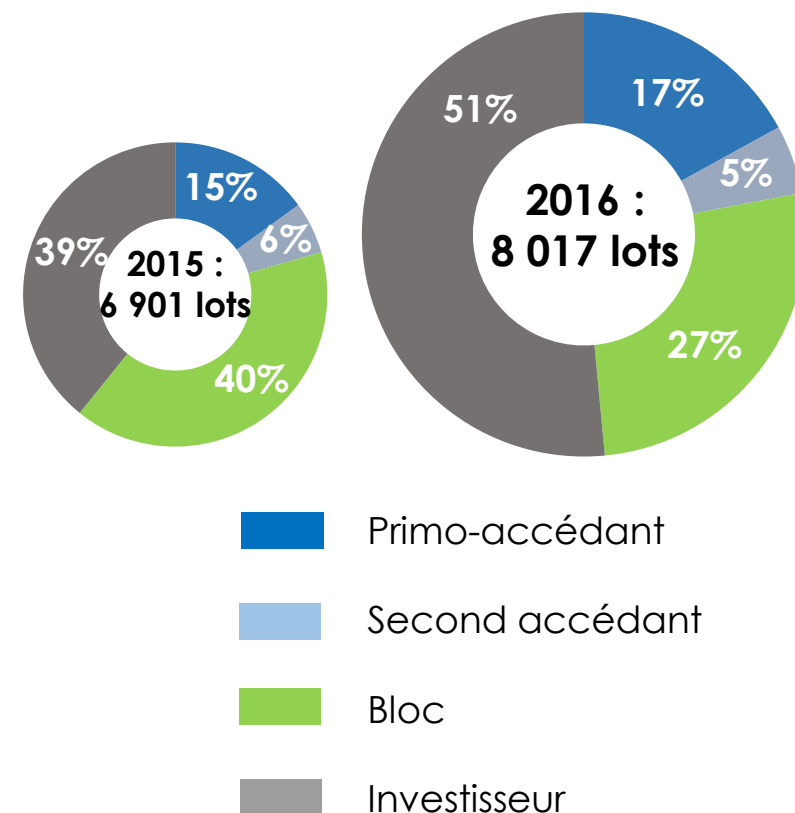


> Bonne maîtrise du coût du foncier, cohérent avec un prix de vente stable sur les deux dernières années

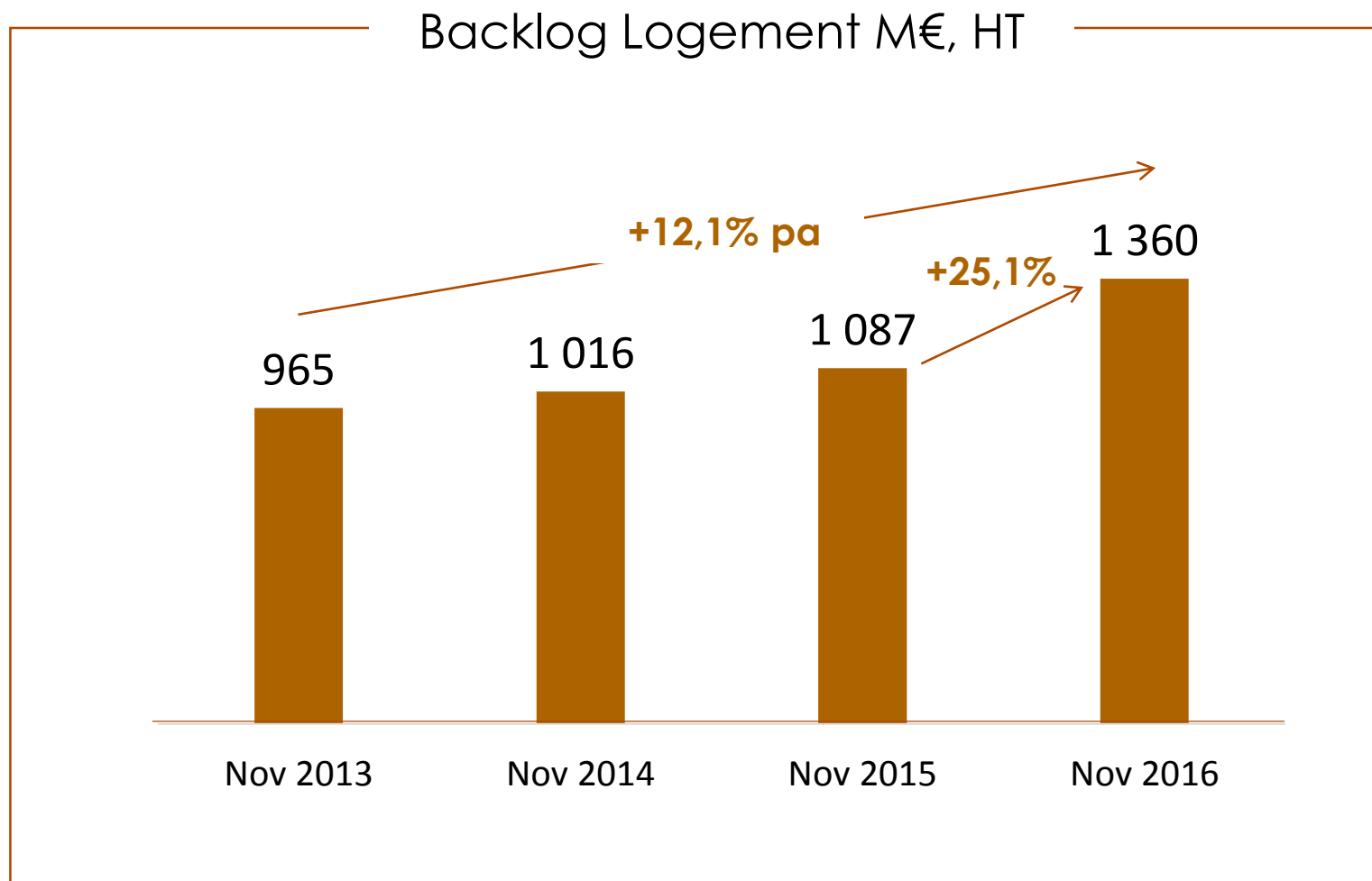
Progression soutenue des réservations



Répartition des réservations
2016 vs 2015 en nombre



Solides perspectives commerciales

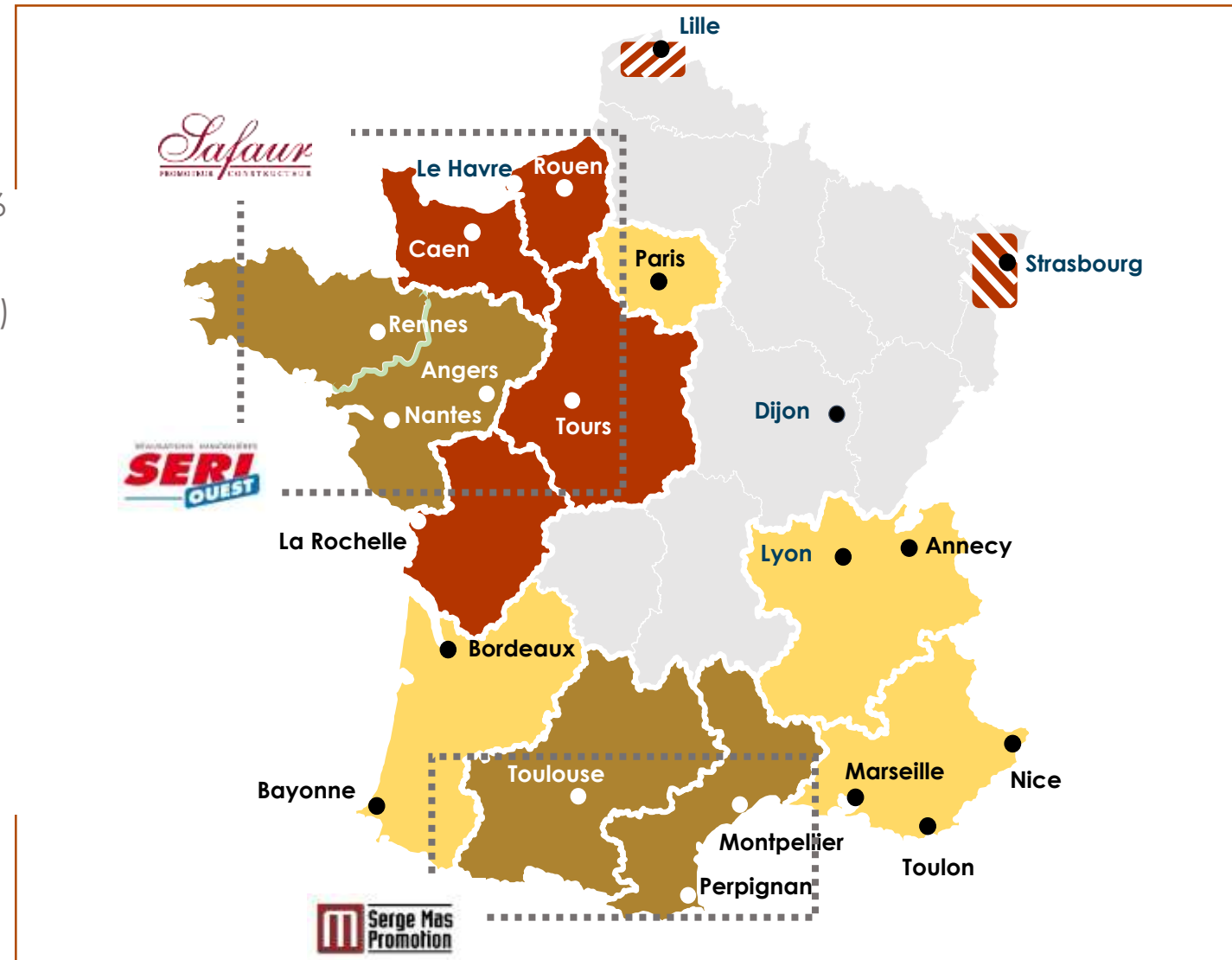


Renforcement des positions concurrentielles dans les régions majeures

- Présence en 2015
- Présence 2015 renforcée en 2016
- Accroissement en 2016 (acquisitions et développements)
- Développements en cours

- Agences K&B

Acquisitions 2016



Développer les projets urbains

KAUFMAN & BROAD

Développer les projets urbains



Bordeaux : 35 000 m² « Les Jardins de Queyries »

- 180 logements collectifs
- 169 logements résidence étudiante
- 29 logements sociaux
- 86 logements SNI

Istres : 14 000 m² « Forum des Carmes »

- 120 logements
- 2 immeubles d'activités
- 6 000 m² de commerces de proximité



Développer les projets urbains

Toulouse : 21 400 m² « Lagrave »

- 181 logements collectifs
- 114 logements résidence de tourisme
- 95 logements Ehpad
- 1 000 m² de commerces



Comment 17/19

Développer les projets urbains

Ilot « Polaris » à Nantes : ensemble de 35 000 m²

- 6 bâtiments, dont une tour de 18 étages « 360 VIEW »
- L'Institut Vatel et son campus
- Résidence étudiante de 300 logements
- 5 000 m² de bureaux et commerces
- 250 logements
- Livraison : à partir du 4^{ème} trimestre 2017



Activité Tertiaire

KAUFMAN Δ BROAD

Le marché du Tertiaire en 2016

Marché

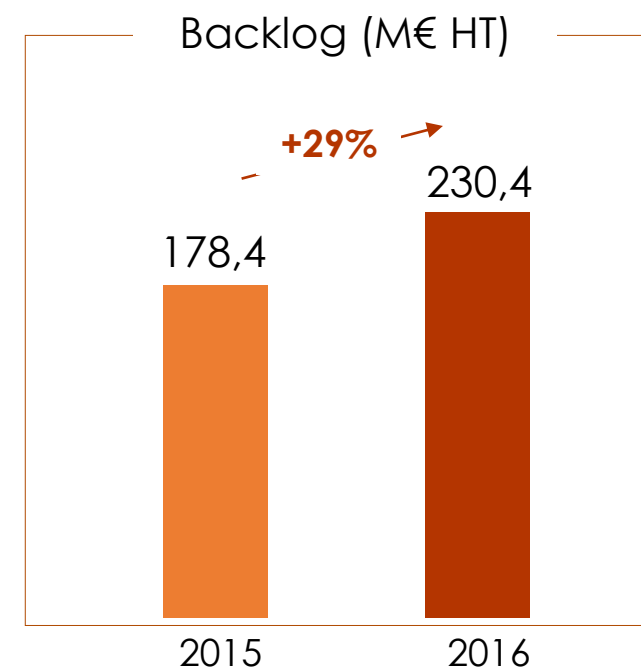
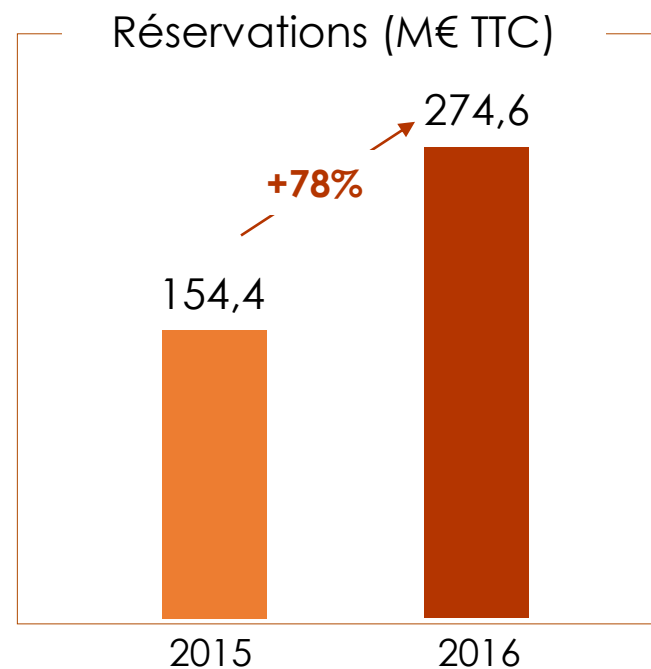
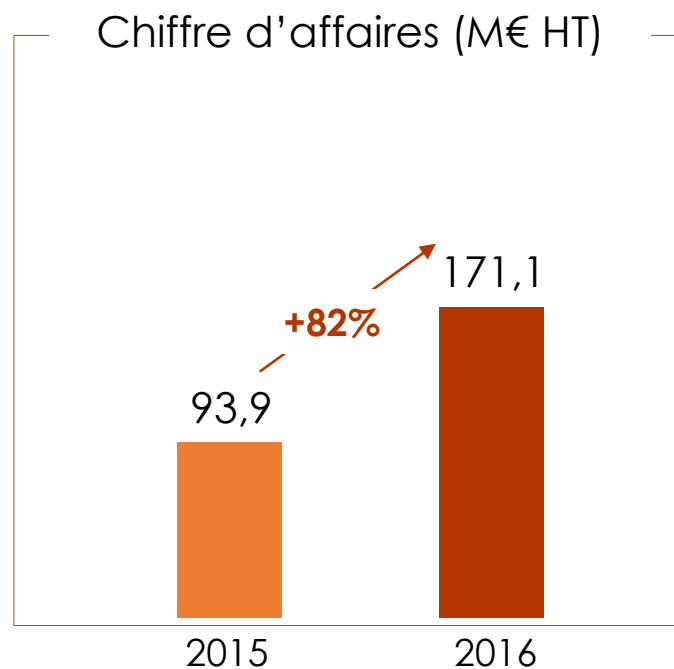
Maintien à un niveau élevé
des volumes d'investissement :

- Volume VEFA IDF :
estimé entre 2,2 et 2,5 Mds€ HT
- Volume VEFA Régions :
estimé entre 0,5 et 0,7 Md€ HT



Réservations
de 275 M€ TTC en 2016
(229 M€ HT)

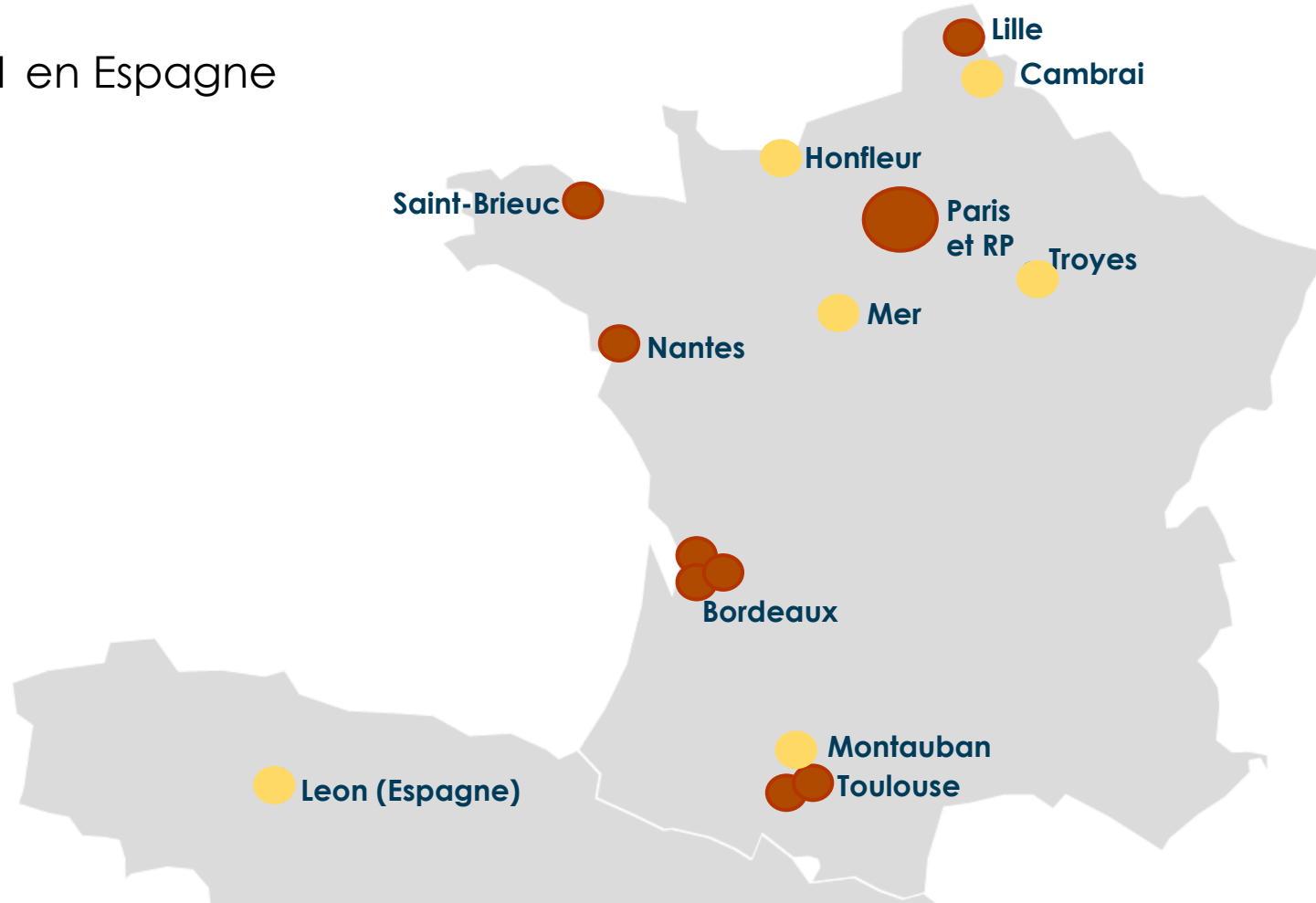
Tertiaire : forte activité commerciale en 2016



Développer l'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en régions

20 projets en France et 1 en Espagne

- 15 Projets Immobilier d'entreprise
- 6 Projets Logistique



Développer l'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en régions



- Immeuble de bureaux YOU – Trapèze (Boulogne-Billancourt)
- Siège social de Boursorama
- 9 000 m²
- Livraison au 2^{ème} trimestre 2016

- Avril : cession en l'état futur d'achèvement de l'immeuble ORA à deux investisseurs institutionnels français réunis en club deal
- 26 000 m² de bureaux et de commerces Porte Pouchet (Paris 17^e)
- Livraison prévue fin 2018



Développer l'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en régions



- Avril : pose de la 1^{ère} pierre du centre inter-administratif de l'Agglomération de Saint-Brieuc
- Trois bâtiments d'une surface totale de 9 600 m² et 126 places de parking
- Architecte : Cabinet Briochin Dunet
- Livraison prévue début 2018

- Septembre : pose de la 1^{ère} pierre de l'immeuble de bureaux A9B, futur siège du groupe SNI
- 23 000 m² de bureaux et de commerces au sein de la ZAC Paris Rive Gauche (Paris 13^e)
- Certification NF HQETM Bâtiments tertiaires, BREEAM Very Good
- Architecte : Christian De Portzamparc
- Livraison prévue en 2018



Développer l'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en régions



- Bordeaux : Projet Bassins à Flot G4
- 5 000 m²
- Livraison 2018

- Siège à Bordeaux de EDF Commerce Sud-Ouest et de la Délégation Régionale Aquitaine Limousin Poitou Charentes
- Environ 4 500 m²
- Construction Bois / béton
- Livraison prévue 2018



Développer l'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en régions

- Immeuble ORA Porte Pouchet
- 26 000 m²



- Bordeaux : Projet Bassins à Flot
- 5 000 m²



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

- Immeuble YOU
- 9 000 m²
- Siège social de Boursorama



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



- Clichy
- 7 500 m²



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



- Austerlitz Paris Rive Gauche
- 70 000 m²

2016

2017

2018

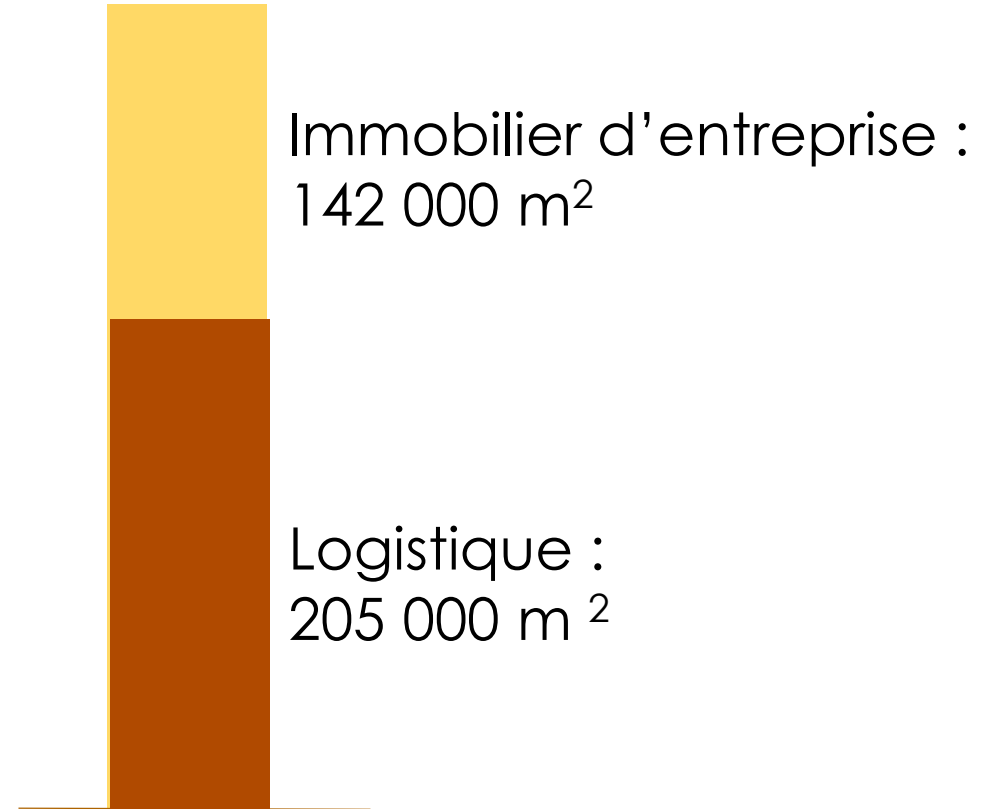
2019

2020

Activité tertiaire : perspectives

Potentiel de développement
mesuré en réserve foncière :

Près de 350 000 m²



L'innovation au service d'un marketing efficace

- Faire des investissements marketing qui font sens et qui répondent aux attentes des consommateurs

Des réponses KB centrées sur le service rendu au client

Le web a modifié en profondeur
le comportement des consommateurs

Parcours d'achat en
libre-service

Déplacement en BV
décalé en fin de
parcours d'achat

Fréquentation des BV
en baisse constante



- ⇒ Formation pour adapter notre approche commerciale à ces nouveaux paradigmes
- ⇒ Outils internet repensés, offrant une ergonomie et des contenus « client-centrics »
- ⇒ Outils de communication repensés pour contourner les réticences au contact physique (mail, chat en ligne, ...)
- ⇒ Adaptation de nos points de vente

Des réponses KB centrées sur le service rendu au client

L'acquisition immobilière est un acte complexe

Besoin de conseils sur
l'achat en VEFA

Besoin de conseils en
financement

Besoin de visualiser le
bien sur plan

Attente en liberté de
personnalisation



- ⇒ Approche pédagogique et transparente sur la présentation des programmes
- ⇒ Partenariats avec CAFPI et réseaux bancaires
- ⇒ Systématisation des outils de visualisation 3D, plans 3D et vidéo de présentation
- ⇒ Showrooms avec mise en scènes d'espaces à l'échelle

Gros plan sur...

- ▶ kaufmanbroad.fr
- ▶ Nos outils digitaux
- ▶ Les bouti**K**

2016 : Refonte du site kaufmanbroad.fr

- ▶ Une **ergonomie** plus efficace, intuitive pour l'internaute
- ▶ Un **moteur de recherche** puissant
- ▶ Des fiches programmes détaillées et **riches en informations**
- ▶ **Maquettes virtuelles** pour la majorité des programmes
- ▶ **Plans 3D**
- ▶ Visite virtuelle **d'appartements témoins** dans chaque typologie

Amélioration du
taux de captation
en 2016 :

X4



Des outils digitaux adaptés... mais pas de gadgets



Des représentations 3D et des visites virtuelles sur **TOUS** les programmes mis en ligne depuis 2016, **au service du parcours client**

Etre là pour nos clients... au bon endroit, au bon moment

Nous adaptons nos méthodes de ventes et nos points de vente en fonction du moment de commercialisation et des besoins de nos clients

Les bureaux de vente classiques

Dans des zones de chalandises denses et sur des sites centraux et visibles

Les pop-up BV

Des bureaux de ventes éphémères, sur mesure et événementiels dans une logique de lancement ou d'événement commercial



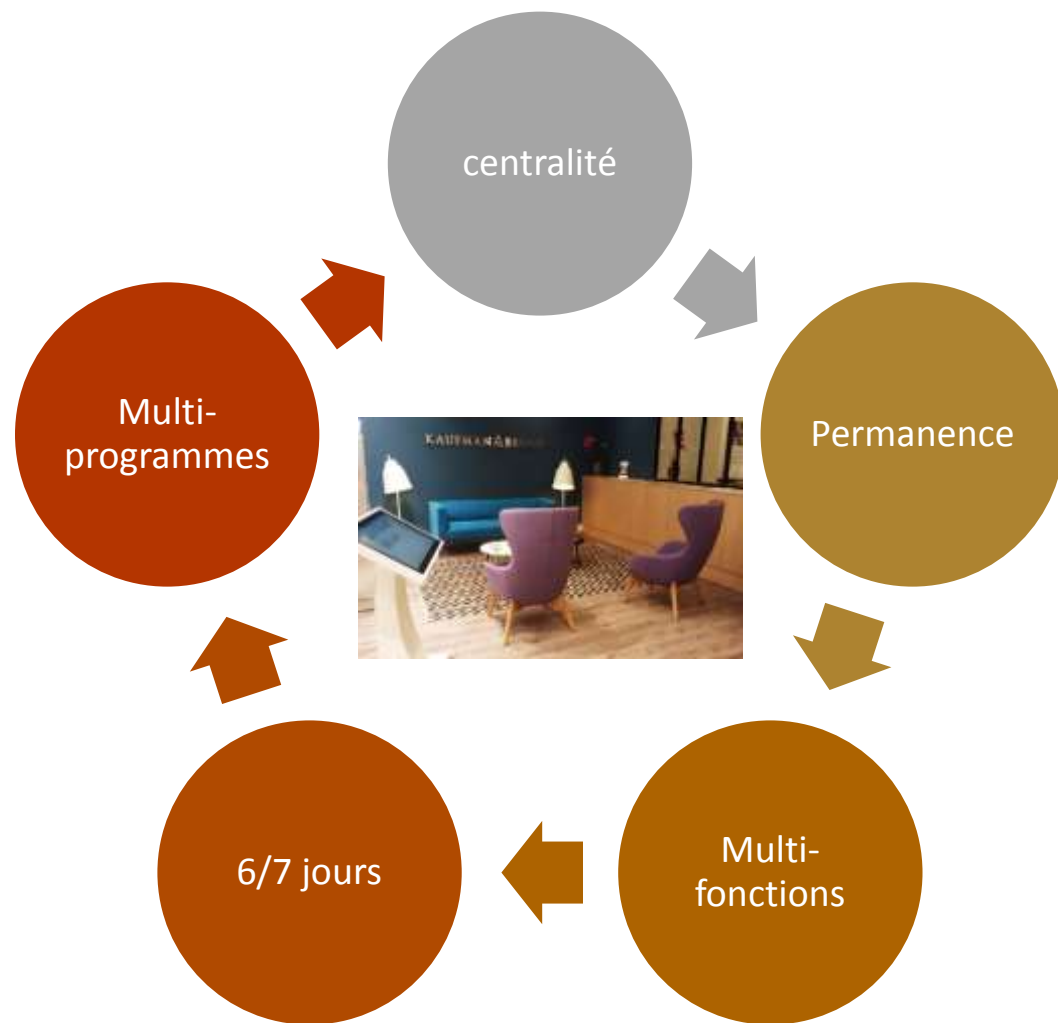
Les BoutiK

Ouvertes 6/7 jours
L'adresse permanente de Kaufman & Broad dans un secteur géographique

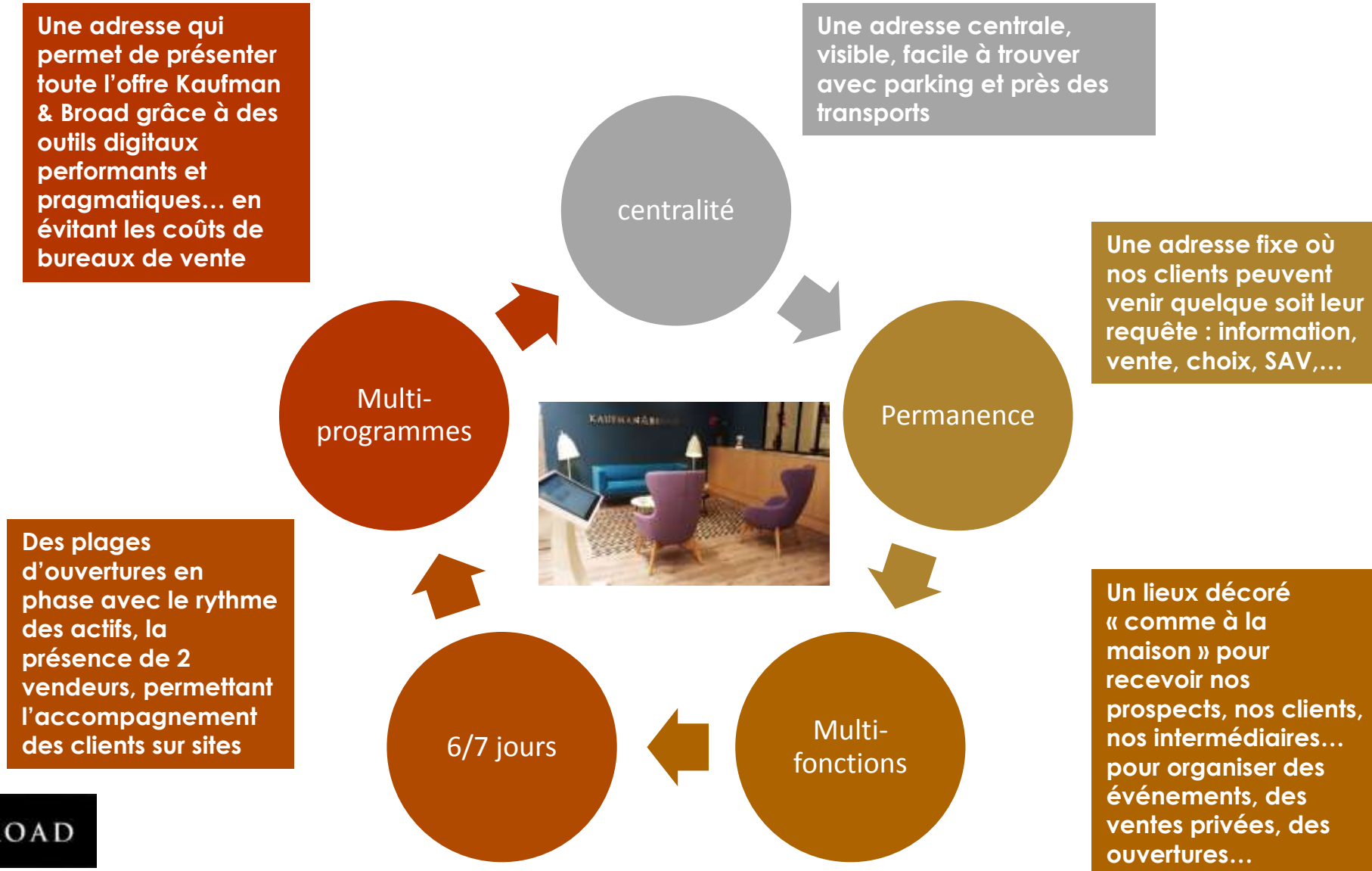
Au domicile de nos clients

Ou dans tout autre lieu qui les agréé en fonction de leur emploi du temps et de leur disponibilité

2016 : ouverture des premières « BoutiK »



Cinq fonctions essentielles pour répondre aux attentes de nos clients



L'innovation au service des développements futurs

- ▶ Construction en bois
- ▶ L'innovation au service des usages

Construire durable, écologique et performant avec le bois

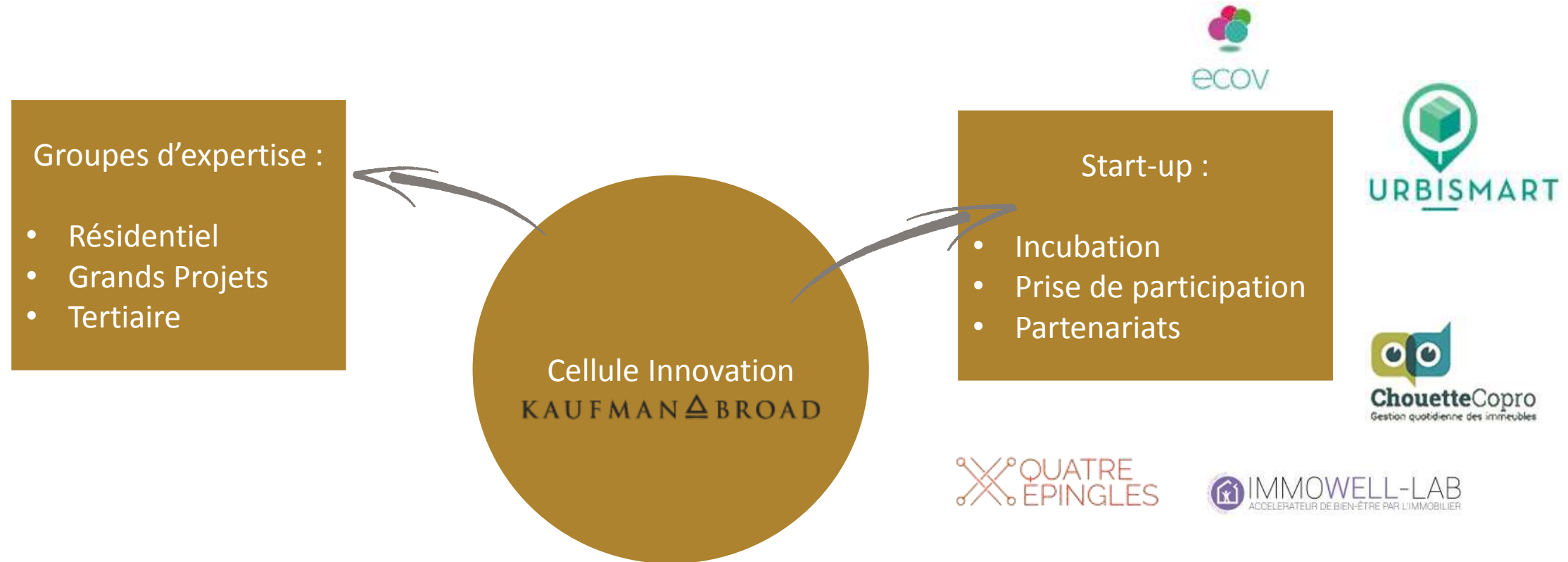


- Projet SILVA à Bordeaux : Tour en Bois de 18 000 m²
- Plus de 80% de bois dans la structure primaire, 17 étages sur 50 mètres avec structure primaire à colombages géant
- 184 logements, 3.000 m² de bureaux et 500 m² de commerces
- Bureaux : Breeam Very Good ; Logements : NF Habitat niveau M2
- Livraison prévue début 2018

- Siège à Bordeaux de EDF Commerce Sud-Ouest et de la Délégation Régionale Aquitaine Limousin Poitou Charentes
- Environ 4 500 m²
- Construction Bois / Béton
- Livraison prévue 2018



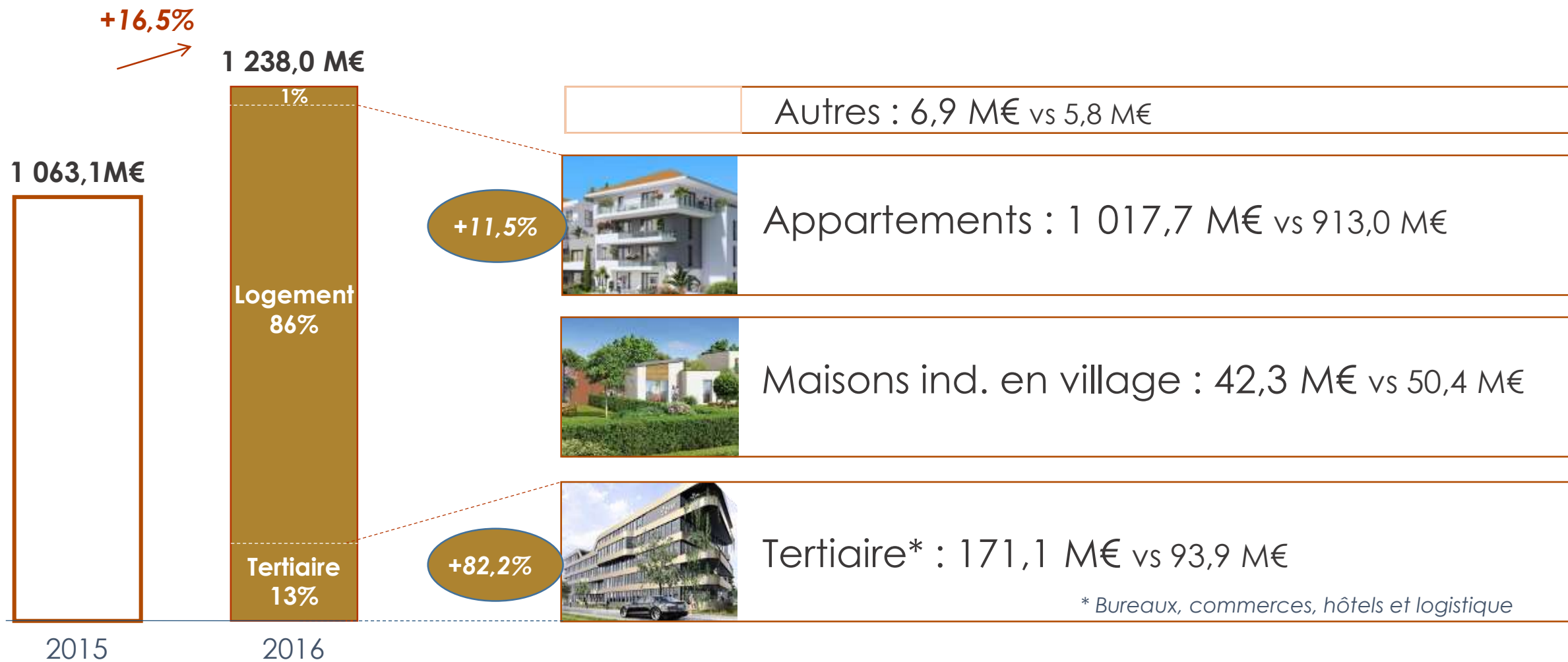
L'innovation au service des usages



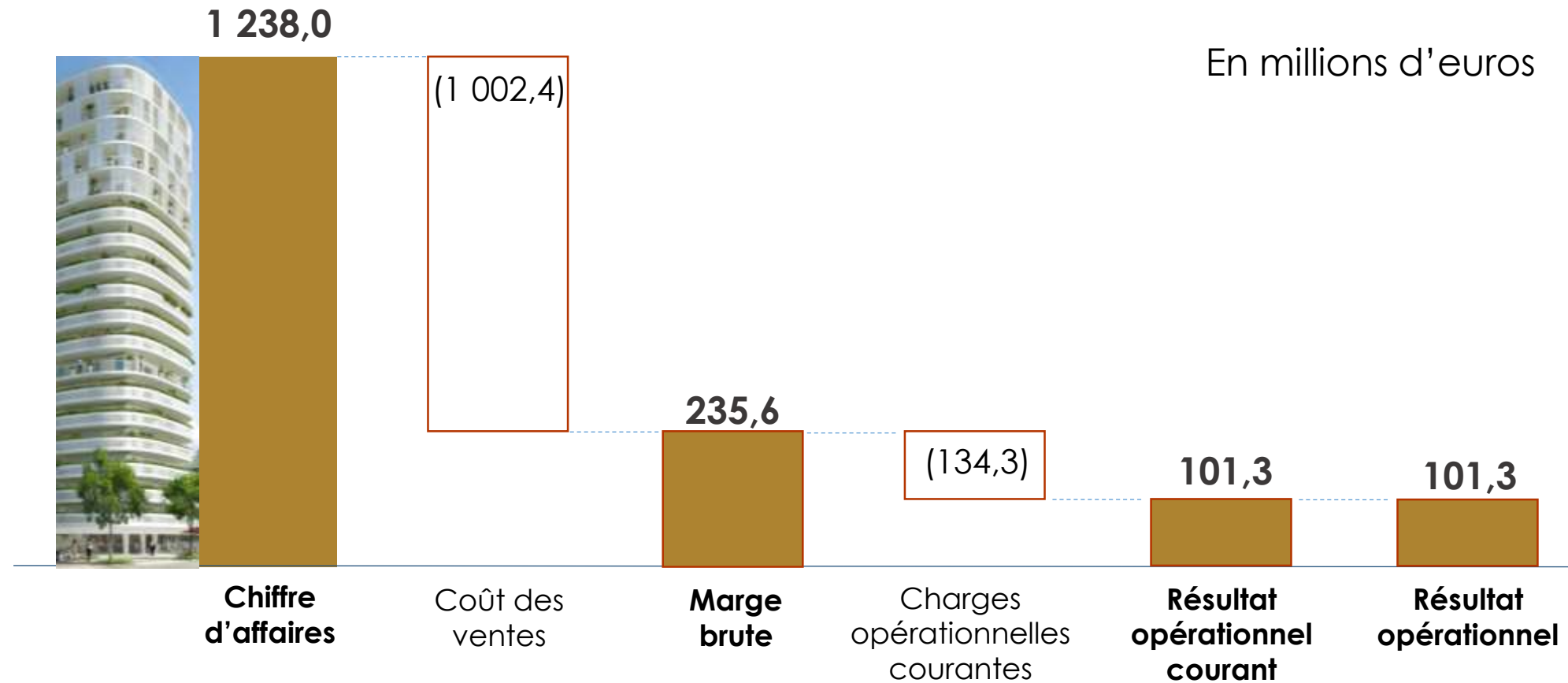
Dans un monde où les technologies naissent et deviennent obsolètes très vite : Développer des innovations ouvertes, multi-standards et reversibles

Résultats financiers

Chiffre d'affaires

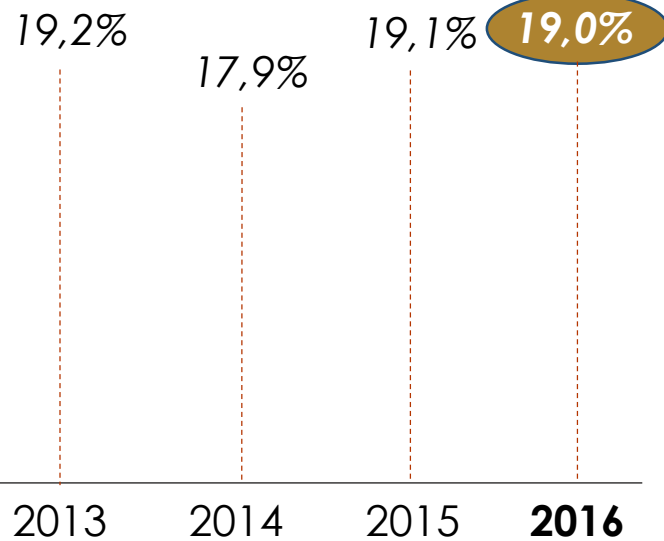


Du chiffre d'affaires au résultat opérationnel 2016

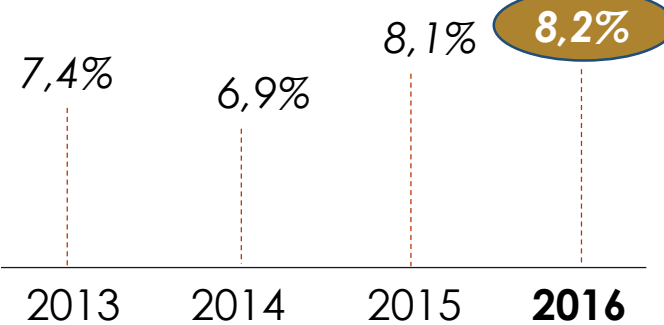


Rentabilités opérationnelles

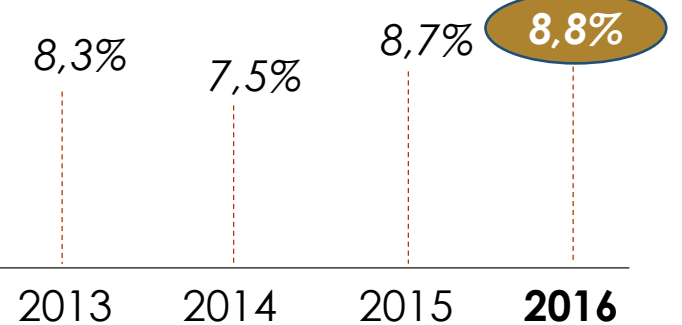
Marge Brute
(En % du Chiffre d'affaires)



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

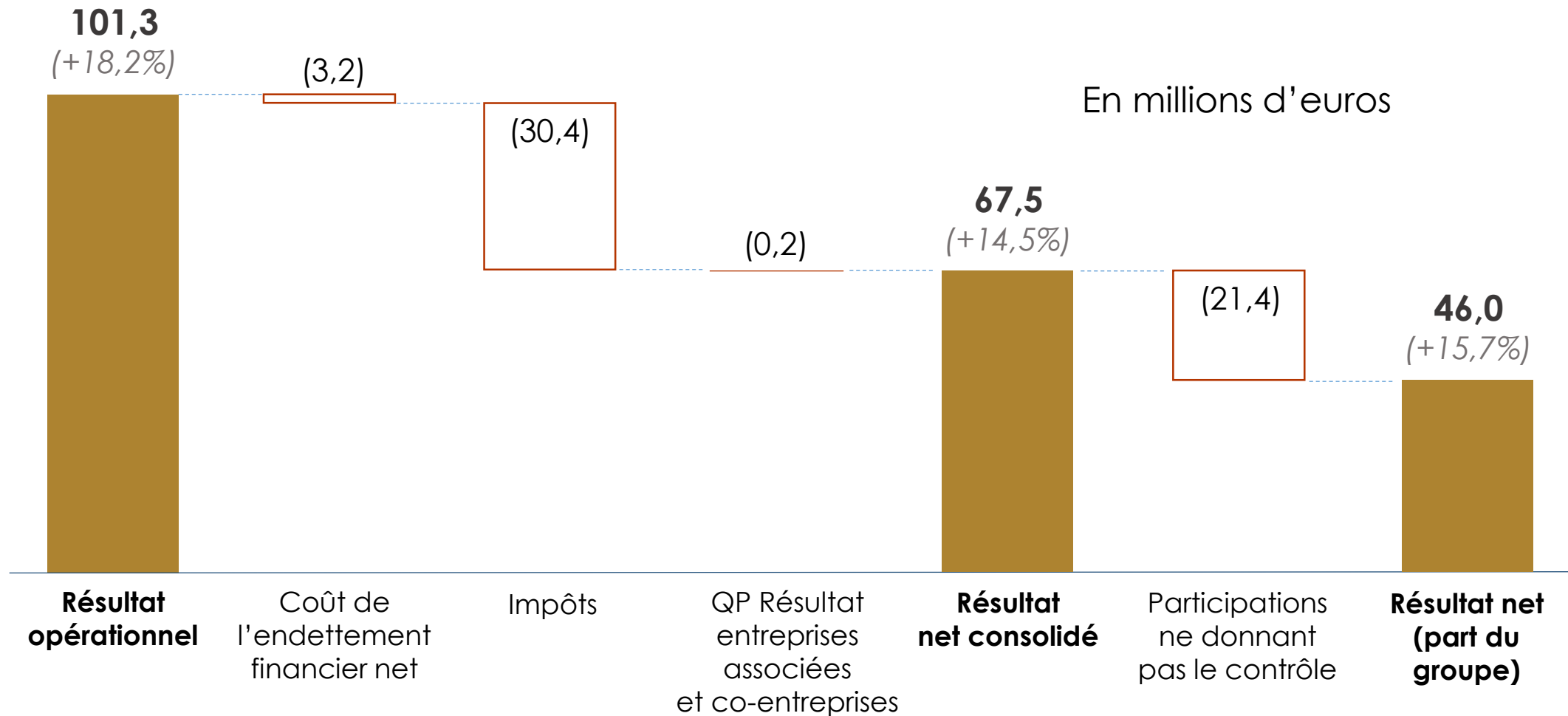


EBIT Ajusté*
(En % du chiffre d'affaires)

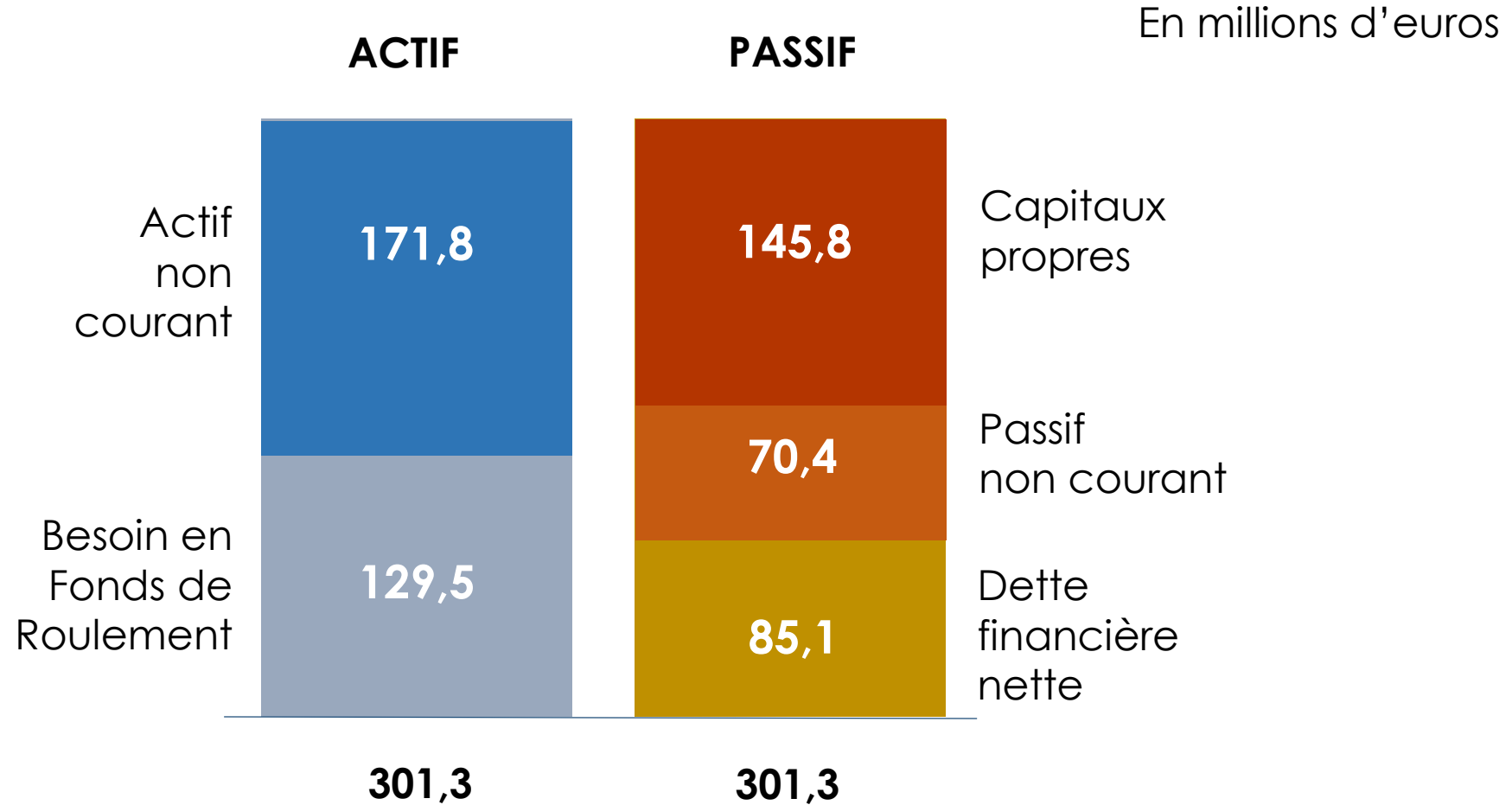


* Résultat opérationnel courant retraité des coût d'emprunt capitalisés

Du résultat opérationnel au résultat net 2016

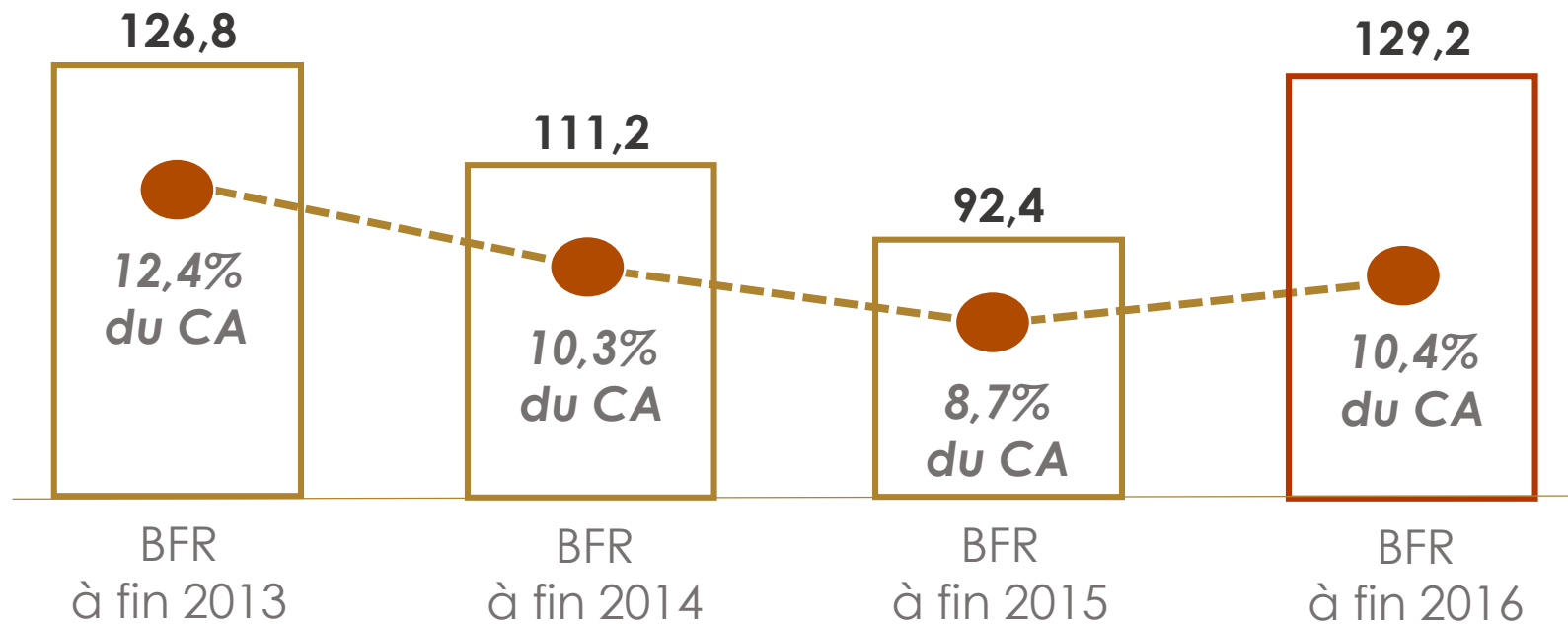


Bilan à fin novembre 2016



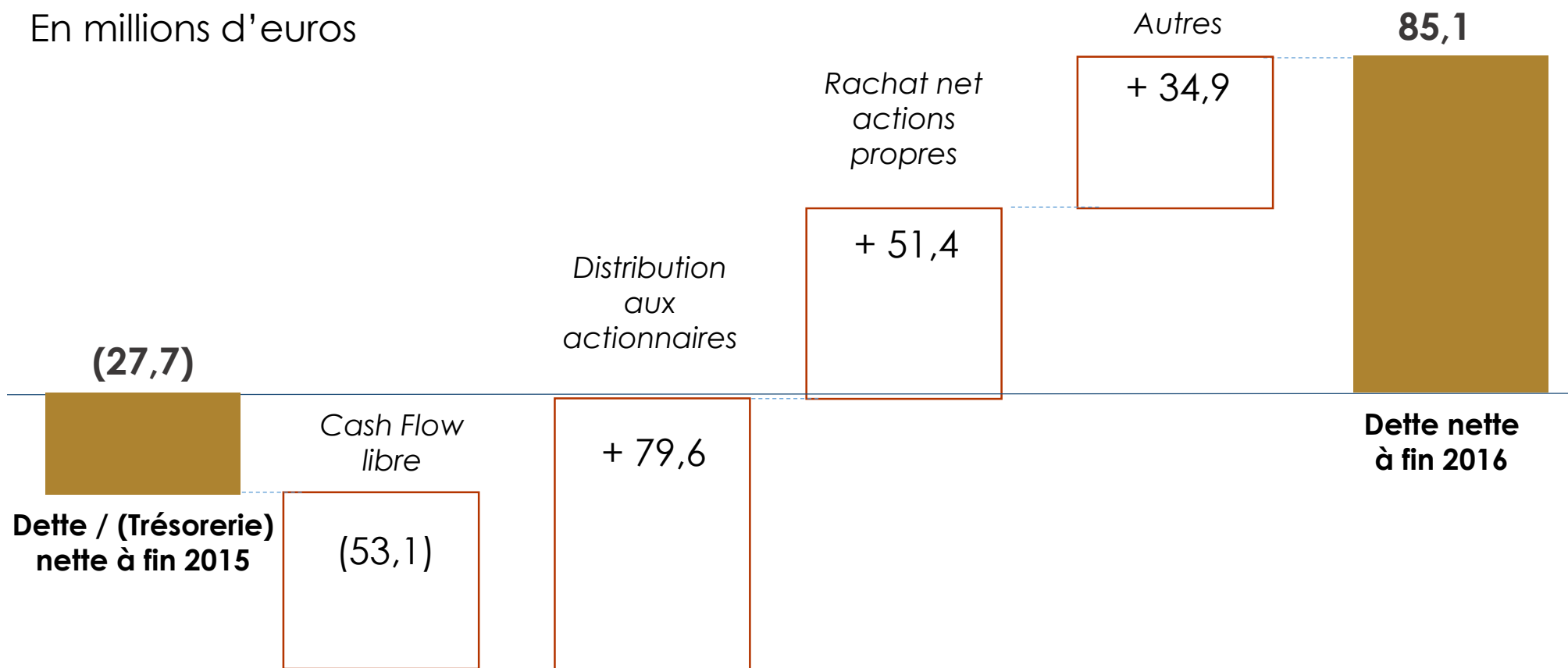
Evolution du Besoin en Fonds de Roulement

En millions d'euros



Evolution de l'endettement net

En millions d'euros



Structure financière

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2016	30 nov. 2015
Capitaux propres	145,8	223,9
Dette financière *	203,2	141,7
dont dette financière < 1 an	11,8	13,9
dont dette financière > 1 an	191,4	127,8
Maturité	4,3 ans	3,3 ans
* dont :		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(3,1)	-
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	6,3	2,8
<i>Senior B + C</i>	-	-
<i>Facility A + B</i>	200,0	138,9
Trésorerie active	118,1	169,4
Capacité financière	218,1	219,4

Perspectives

KAUFMAN Δ BROAD

Perspectives 2017 bien orientées

- Chiffre d'affaires consolidé : $\approx + 8$ à 10%
- Taux de marge brute : $\approx 19\%$
- Taux d'Ebit ajusté¹ : $\approx 8,5\%$
- Dette financière nette : ≈ 100 M€
- Distribution en 2017 au titre de l'exercice 2016 (clos le 30 novembre 2016) d'un dividende de 1,85 euro par action, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société.
 - Option de paiement du dividende en actions avec neutralisation des effets dilutifs

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

Annexes

Du chiffre d'affaires au résultat opérationnel

<i>En millions d'euros</i>	2016	2015	Variation
Chiffre d'affaires	1 238,0	1 063,1	+ 16,5%
Marge brute	235,6	202,7	+16,2%
<i>Taux de marge brute</i>	<i>19,0%</i>	<i>19,1%</i>	<i>-0,1 pt</i>
Charges opérationnelles courantes	(134,3)	(117,0)	+14,8%
<i>Charges commerciales</i>	<i>(34,9)</i>	<i>(30,7)</i>	
<i>Charges administratives</i>	<i>(58,2)</i>	<i>(50,3)</i>	
<i>Charges techniques, développement & programmes</i>	<i>(41,2)</i>	<i>(36,0)</i>	
Résultat opérationnel courant	101,3	85,7	+18,2%
<i>Taux de marge opérationnelle courante</i>	<i>8,8%</i>	<i>8,7%</i>	<i>+0,1 pt</i>
EBIT Ajusté	108,7	92,7	+17,2%
Résultat opérationnel	101,3	85,7	+18,2%

Du résultat opérationnel au résultat net

<i>En millions d'euros</i>	2016	2015	Variation
Résultat opérationnel	101,3	86,5	+18,2%
Coût de l'endettement financier net	(3,2)	(4,5)	-28,3%
Impôt sur les résultats	(30,4)	(24,3)	+25,1 %
Entreprises associées et co-entreprises	(0,2)	1,2	ns
Résultat net de l'ensemble consolidé	67,5	58,9	+14,5%
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>	21,4	19,2	+11,9%
dont résultat net (pdg)	46,0	39,8	+ 15,7%
Résultat par action (€/action)	2,21	1,84	+20,1%

Bilan simplifié

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2016	30 nov. 2015
Actifs non courants	171,8	166,5
Stocks	371,4	329,7
Créances clients et autres créances	536,8	467,8
Trésorerie	118,1	169,4
Total Actif	1 198,1	1 134,1
Capitaux propres	145,8	223,9
Provisions	24,7	22,4
Impôt différé passif	45,8	40,3
Dettes financières	203,2	141,7
Dettes d'exploitation	778,6	705,7
Total Passif	1 198,1	1 134,1
Dette financière nette / (Trésorerie nette)	85,1	(27,7)

Tableau des flux de trésorerie

<i>En millions d'euros</i>	2016	2015
Capacité d'autofinancement avant impôt	121,2	97,8
Impôt sur les sociétés	(27,1)	(31,2)
Variation du BFR d'exploitation	(15,5)	21,7
Trésorerie des opérations d'exploitation	78,6	88,3
Trésorerie des opérations d'investissement	(25,5)	0,9
Cash flow disponible	53,1	89,2
Distributions aux minoritaires	(18,7)	(16,4)
Distribution aux actionnaires	(79,6)	(28,1)
Augm./(réd.) des emprunts	57,2	(11,1)
Rachat de parts minoritaires	(1,8)	(6,3)
Achat / revente d'actions propres	(51,4)	(1,2)
Coût de l'endettement financier net	(10,1)	(6,7)
Trésorerie des opérations de financement	(104,3)	(69,8)
Variation de la trésorerie	(51,3)	19,4

AVERTISSEMENT

Le Document de Référence de Kaufman & Broad déposé le 9 mars 2016 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») sous le numéro D.16-0125 (le « Document de Référence ») ainsi que l'actualisation du Document de Référence déposée le 20 avril 2016 auprès de l'AMF sous le numéro D.16-0125-A01 sont disponibles sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Kaufman & Broad (www.kaufmanbroad.fr). Ils contiennent 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, tel que mis à jour dans l'actualisation 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 communiqué 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.