

KAUFMAN  BROAD

Document
de Référence
2005

KAUFMAN  BROAD

Document de Référence 2005

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2006, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la société, n'implique pas l'authentification des éléments comptables et financiers présentés.

MESSAGE DU PRÉSIDENT	6
CHAPITRE 1 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE	8
1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	9
1.1.1 Historique	10
1.1.2 Caractéristiques essentielles de l'activité	11
1.1.2.1 Marchés	11
1.1.2.1.1 Indicateurs macro-économiques et sectoriels	11
1.1.2.1.2 Mesures d'incitations fiscales	13
1.1.2.1.3 Volume des marchés	14
1.1.2.1.4 Principaux acteurs du marché	16
1.1.2.2 Organisation opérationnelle du groupe	16
1.1.2.2.1 Connaissance du marché	16
1.1.2.2.2 Structure opérationnelle du groupe	17
1.1.2.2.3 Présence géographique	18
1.1.2.3 Produits et marketing	19
1.1.2.4 Méthodes de vente	22
1.1.2.5 Déroulement des opérations	22
1.1.2.6 Achat de terrains	23
1.1.2.7 Développement des terrains et suivi de la construction	25
1.1.2.8 Commercialisation	26
1.1.2.9 Service clients	27
1.1.2.10 Cyclicité et saisonnalité	27
1.1.2.11 Financement des programmes	28
1.1.2.12 Sous-traitants et fournisseurs	29
1.1.2.13 Propriété intellectuelle	29
1.1.3 Principaux établissements	30
1.2 FACTEURS DE RISQUES	30
1.2.1 Risques de marché	30
1.2.1.1 Risques de taux	30
1.2.1.2 Risques de change	31
1.2.1.3 Risques de liquidités	31
1.2.1.4 Risques sur actions	32
1.2.2 Risques juridiques	32
1.2.2.1 Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad	32
1.2.2.2 Risques liés à la réglementation applicable	33
1.2.2.3 Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs	33
1.2.2.4 Relations avec l'actionnaire majoritaire	34
1.2.2.5 Nantissements et sécurités	35
1.2.3 Risques industriels, économiques et liés à l'environnement	35
1.2.3.1 Concurrence	35
1.2.3.2 Dépendance du groupe à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats	35
1.2.3.3 Risques liés à l'insolvabilité des sous-traitants	35
1.2.3.4 Risques liés aux conditions économiques et au niveau des taux d'intérêts	35
1.2.3.5 Risques liés au marché foncier	35
1.2.3.6 Risques liés à la pollution et à la qualité des sols	36
1.2.3.7 Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques	36
1.2.4 Assurances	36
1.2.4.1 Assurances légalement obligatoires	36
1.2.4.2 Autres assurances relatives à l'activité du groupe	36
1.2.5 Autres risques particuliers	37
1.2.5.1 Croissance externe	37
1.2.5.2 Dépendance à l'égard des dirigeants	37
1.3 PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	37
1.4 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	37
1.4.1 Recherche et développement	37
1.4.2 Principaux investissements réalisés	38
1.4.3 Principaux investissements futurs	38

1.5	PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	38
1.6	DEVELOPPEMENT DURABLE	38
1.6.1	Informations environnementales	38
1.6.2	Informations sociales	41
1.6.2.1	Effectifs et embauches	42
1.6.2.2	Organisation du travail	42
1.6.2.3	Les rémunérations et leur évolution	42
1.6.2.4	Bilan des accords collectifs	43
1.6.2.5	Emploi et insertion des travailleurs handicapés	43
CHAPITRE 2	COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS DU GROUPE	44
2.1	INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	45
2.1.1	Données significatives	45
2.1.2	Indicateurs d'activité	46
2.1.3	Suivi des indicateurs	46
2.1.3.1	Volume des réservations et backlog	49
2.1.3.1.1	Réservations	49
2.1.3.1.2	Backlog ou carnet de commandes	50
2.1.3.2	Visibilité sur l'activité	51
2.2	ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT	52
2.2.1	Chiffres clés	52
2.2.2	Origines du résultat net	52
2.2.2.1	Croissance externe	53
2.2.2.2	Dépenses commerciales, publicité et marketing	53
2.2.2.3	Livraisons par régions	54
2.2.3	Ventilation par catégorie d'activité et marché géographique du chiffre d'affaires hors taxes et de la marge brute des trois derniers exercices	54
2.3	COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	55
2.3.1	Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2005 avec l'exercice clos le 30 novembre 2004	55
2.3.2	Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2004 avec l'exercice clos le 30 novembre 2003	59
2.4	LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	63
2.4.1	Flux de trésorerie	63
2.4.2	Situation de l'endettement	64
CHAPITRE 3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	66
3.1	MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	67
3.1.1	Conseil d'Administration	67
3.1.1.1	Composition du Conseil d'Administration	67
3.1.1.2	Fonctionnement du Conseil d'Administration	69
3.1.2	Comités spécialisés du Conseil d'Administration	72
3.1.2.1	Comité Exécutif	72
3.1.2.2	Comité d'Audit	72
3.1.3	Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué	74
3.1.4	Cadres dirigeants	75
3.1.4.1	Comité de direction	75
3.1.4.2	Directions régionales	76
3.1.4.3	Mandats exercés par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Délégué	77
3.2	INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	78
3.2.1	Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit, aux membres des organes d'administration et de direction	78
3.2.1.1	Rémunération des membres des organes d'administration	78
3.2.1.2	Rémunération des mandataires sociaux	78
3.2.1.3	Rémunération des membres du Comité de Direction	79
3.2.2	Nombre total d'options qui ont été conférées sur les actions du groupe	79
3.2.3	Informations sur les opérations de l'exercice sur options d'achat d'actions	79
3.2.4	Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction	80

3.2.5	Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction	80
3.2.6	Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la ou des sociétés du groupe	80
3.3	INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	81
3.3.1	Contrats d'intéressement et de participation	81
3.3.2	Plan d'Épargne d'Entreprise	81
3.3.3	Options	82
3.3.3.1	Plans d'options d'achat d'actions	82
3.3.3.1.1	Plan 1	82
3.3.3.1.2	Plan 2	83
3.3.3.2	Tableaux récapitulatifs	84
CHAPITRE 4	PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2005	86
4.1	PRÉSENTATION DES COMPTES	87
4.1.1	Comptes consolidés	87
4.1.1.1	Principes comptables	90
4.1.1.2	Méthodes d'évaluation	90
4.1.1.3	Périmètre de consolidation	92
4.1.1.4	Intégration fiscale	96
4.1.1.5	Information sectorielle	96
4.1.1.6	Commentaires des états financiers	96
4.1.2	Comptes sociaux	109
4.1.2.1	Principes généraux	110
4.1.2.2	Commentaires des états financiers	110
4.1.2.3	Intégration fiscale	117
4.1.2.4	Événements postérieurs	117
4.1.2.5	Consolidation	117
4.1.2.6	Filiales et participations	118
4.1.2.7	Résultats des cinq derniers exercices	120
4.2	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE	120
4.3	INFORMATIONS SUR LA MISE EN PLACE DES NOUVELLES NORMES ET RÉGLEMENTATION COMPTABLES ET FINANCIÈRES	121
4.3.1	Comptes consolidés retraités 2005	121
4.4	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	134
4.5	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	149
4.5.1	Rapport sur les comptes consolidés	149
4.5.2	Rapport général sur les comptes sociaux	150
4.5.3	Rapport spécial sur les conventions réglementées	151
4.5.4	Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	153
4.5.5	Rapport spécifique des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés retraités IFRS de l'exercice 2005	154
CHAPITRE 5	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	155
5.1	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	156
5.1.1	Dénomination sociale et siège social	156
5.1.2	Forme juridique et législation applicable	156
5.1.3	Date de constitution et durée de la société	156
5.1.4	Objet social	156
5.1.5	Registre du Commerce et des Sociétés	157
5.1.6	Consultation des documents	157
5.1.7	Exercice social	157
5.1.8	Répartition des bénéfices	157
5.1.9	Assemblées générales	157
5.1.10	Franchissements de seuils	158

5.2	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	158
5.2.1	Conditions statutaires auxquelles sont soumises les modifications du capital et des droits attachés aux actions	158
5.2.2	Acquisition par la société de ses propres actions	158
5.2.3	Capital social	160
5.2.4	Capital autorisé mais non émis	160
5.2.5	Titres non représentatifs du capital	160
5.2.6	Autres titres donnant accès au capital	161
5.2.7	Tableau d'évolution du capital	161
5.3	RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	162
5.3.1	Actionnariat de la société au 30 novembre 2005 et évolution sur trois ans	162
5.3.2	Modifications dans la répartition du capital au cours des trois derniers exercices	164
5.3.3	Personnes morales détenant le contrôle de la société	164
5.3.3.1	Le groupe KB Home	164
5.3.3.2	Pacte d'actionnaires	165
5.3.3.3	Nantissement	165
5.3.4	Organigramme du groupe	166
5.3.4.1	Conventions intra-groupe	168
5.4	MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	169
5.5	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	171
5.6	DIVIDENDES	172
5.6.1	Politique de distribution	172
5.6.2	Délai de prescription	172
CHAPITRE 6	ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	173
6.1	ÉVOLUTION RÉCENTE	174
6.2	PERSPECTIVES D'AVENIR	178
6.2.1	Marché	178
6.2.2	Orientations	178
CHAPITRE 7	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	179
7.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	180
7.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	180
7.3	RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	180
7.3.1	Commissaires aux Comptes Titulaires	180
7.3.2	Commissaires aux Comptes Suppléants	180
7.4	RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS	180
7.4.1	Politique d'information	181
7.5	INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	181
ANNEXE		
	TABLE DE CONCORDANCE	182

Le message du Président

Chers actionnaires,

Notre métier se construit sur la confiance. Depuis près de 40 ans, nous avons bâti notre réputation en permettant à nos clients de réaliser leur rêve : devenir propriétaire de leur logement. Par nos idées et par nos réalisations, nous avons établi certaines des références de l'immobilier. Depuis près de 5 ans, nous avons également tenu les engagements pris lors de notre introduction en Bourse, démontrant ainsi la pertinence de notre stratégie.

Quand on regarde le passé avec fierté, on peut envisager le futur avec confiance. En 2005, nous avons franchi le cap du milliard d'euros de chiffre d'affaires. Notre progression depuis 2000 est à la hauteur de nos espérances et préfigure nos ambitions à l'horizon 2010. Les 5 principes qui constituent les clés de notre succès actuel sont aussi les fondements solides de notre avenir.

1 Construire une croissance rentable

Sans rentabilité, il n'y a pas de développement possible. Notre parcours s'appuie sur la pertinence de nos choix stratégiques, l'excellence dans notre métier, l'attractivité de nos produits, la satisfaction de nos clients et l'engagement des collaborateurs du groupe.

Pour se développer, l'entreprise doit créer de la valeur. Les résultats de 2005 confirment notre capacité à construire année après année une croissance rentable. Depuis notre introduction en Bourse, notre chiffre d'affaires a pratiquement doublé et notre rentabilité s'est nettement accrue.

La compétitivité de l'entreprise résulte de notre exigence constante en termes de qualité, de coûts et de délais. Elle implique que tous les collaborateurs de Kaufman & Broad travaillent ensemble de façon efficace avec les partenaires publics et privés du groupe.

2 Développer un business model efficace

Dans un monde en profonde mutation, la principale force d'une entreprise repose sur la pertinence de son business model. Nous disposons là d'un atout majeur.

Notre métier de développeur-constructeur nous permet de maîtriser la totalité de la chaîne immobilière: recherche foncière, conception des produits, contrôle de la construction, commercialisation, livraison et service client.

Si notre premier talent est de savoir trouver des terrains de qualité, l'exigence de nos critères de gestion nous oblige à disposer du permis de construire et d'une pré-commercialisation avant de les acheter. Grâce au système français de financement de l'immobilier, qui n'existe nulle part ailleurs, nous pouvons reconstituer notre trésorerie au fur et à mesure de la construction. Enfin, nous avons mis au point une méthode extrêmement rigoureuse de suivi des projets.

Tout ceci nous permet d'atteindre nos résultats en minimisant la prise de risque tant pour le logement, qui est notre cœur de métier, que pour l'immobilier d'entreprise.

3 Disposer d'une marque forte

Une marque puissante constitue un accélérateur de croissance.

Aujourd'hui le nom de Kaufman & Broad est synonyme de sérieux et d'innovation. Nous sommes reconnus pour notre image de qualité. Au fur et à mesure de notre expansion en Régions, nous mettons à la disposition des sociétés que nous avons acquises, un savoir-faire, une capacité financière, ainsi que des normes de qualité et de respect de l'environnement.

La volonté de Kaufman & Broad est d'être un développeur-constructeur visionnaire, audacieux et proche de ses clients. Notre marque est reconnue pour répondre à leurs attentes primordiales : des maisons et des appartements aussi irréprochables sur les fondamentaux (qualité de la construction, respect de l'environnement, durabilité...) qu'innovants, tant par l'attention portée aux volumes et à la lumière que par l'adaptation aux nouveaux modes de vie et de travail.

C'est ainsi que nous avons été les premiers à transformer la cuisine en véritable pièce à vivre et à créer le concept de suite parentale avec salle de bains et dressing particulier. C'est ainsi également que nous proposons à nos clients de suivre, via un espace en ligne dédié, l'évolution de leur chantier, et que nous leur permettons, grâce à nos showrooms, de personnaliser leur cadre de vie. Sans cesse, nous cherchons à concilier confort et art de vivre.

4 Choisir des implantations sélectives

Dans un secteur atomisé, la pertinence des implantations géographiques assure le succès et la rapidité du développement de l'entreprise.

Développeur-constructeur majeur en Ile-de-France depuis nos débuts, nous avons atteint en quelques années une taille nationale. Cette progression s'est faite en accompagnant l'évolution de la société française autour de ses axes majeurs de développement et de croissance.

L'essor du TGV a considérablement modifié la géographie de la France en favorisant la mobilité des hommes et des entreprises. Marseille, Lyon, Bordeaux, Toulouse sont des agglomérations dynamiques où l'immobilier est en pleine expansion. Et demain, l'ouverture du TGV Est donnera un attrait supplémentaire à Strasbourg.

Notre développement en Régions privilégie les grandes villes disposant de marchés solides, rentables et en croissance. Il s'est fait en combinant croissance interne et croissance externe. Ainsi, nous avons acquis plusieurs développeurs-constructeurs régionaux réputés, disposant d'un important portefeuille foncier sur les années à venir. Grâce à la puissance du groupe, nous leur donnons accès à notre savoir-faire tant opérationnel que marketing. Cela permet de concevoir, en collaboration avec les élus et les collectivités locales, des projets d'envergure et de faire appel à des architectes de grand talent.

5 Anticiper les attentes

Pour maintenir son leadership, une entreprise doit constamment anticiper les évolutions du marché.

L'année 2005 nous a rappelé à quel point le logement est au cœur des préoccupations des Français. L'offre reste faible face à une demande soutenue, tant de la part des particuliers que des investisseurs. Les modalités de crédit maintiennent le taux d'effort des accédants à la propriété à un niveau raisonnable malgré la hausse des prix.

Facteur fondamental de notre avenir, nous bénéficions d'un flux migratoire important vers les façades atlantique et méditerranéenne, non seulement de la part des Français, mais aussi des autres résidents européens. Ce mouvement entraîne une demande nouvelle et pérenne dans ces régions. D'après l'analyse du BIPE, 7 millions de personnes déménageront ainsi d'ici à 2010, dont la moitié sont des familles avec enfants. En permanence à l'écoute de la société, nous répondons aux nouvelles attentes en développant des résidences étudiantes et hôtelières. Toute grande ville a des besoins considérables en logements étudiants qui ne sont pas satisfaits. Nous en construisons ainsi à Lyon, Marseille, Nice et Toulouse. La décentralisation des entreprises et la plus forte mobilité des personnes ont également fait émerger une demande de résidences hôtelières en périphérie des principales métropoles.

En outre, nous sommes conscients que le vieillissement de la population française nécessite le développement de résidences pour personnes âgées dépendantes et nous y réfléchissons activement. Ce marché est caractérisé par une pénurie de lits et les besoins vont augmenter fortement avec l'allongement de la durée de la vie. Nous discutons avec les principaux acteurs du marché pour y prendre fortement position.

Développer Kaufman & Broad, c'est continuer à valoriser notre esprit d'innovation et de performance, c'est continuer à faire progresser les hommes et les femmes qui travaillent dans l'entreprise.

C'est aussi atteindre cet objectif dans des conditions qui respectent l'environnement. Kaufman & Broad contribue ainsi, à son niveau, au développement durable. Cela suppose de mobiliser l'énergie et la compétence de chacun pour mieux travailler ensemble.

Mon engagement est d'entretenir la forte vitalité de votre entreprise de telle sorte qu'elle poursuive son expansion dans les années à venir.

Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

1

Renseignements
concernant
l'activité
du groupe

1.1 PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

La société et ses filiales (ensemble le « groupe » ou « Kaufman & Broad ») exercent en France depuis plus de trente ans une activité de développeur-constructeur de maisons individuelles en village (maisons individuelles groupées) et d'appartements ainsi qu'une activité d'immobilier d'entreprise.

Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, depuis sa création en 1968, plus de 49 500 logements et 475 000 m² de bureaux et locaux d'activité.

Kaufman & Broad est l'un des premiers constructeurs de logements (maisons individuelles en village et appartements) en France. Son premier marché est l'Ile-de-France. En nombre d'unités, il y réalise actuellement plus de 60 % de ses maisons individuelles et plus de 20 % de ses appartements. Les régions hors Ile-de-France offrent pour le groupe depuis ces cinq dernières années des possibilités importantes de développement et sont également moins sensibles aux cycles économiques. Toujours en nombre d'unités, l'Ouest de la France, à savoir la façade Atlantique jusqu'à la région Midi-Pyrénées contribue à hauteur de 34 % du total des unités. La région Rhône-Alpes s'élève à 17 % dans la part du total des unités du groupe ; enfin la troisième région contribuant fortement au total des unités est la région Sud-Est (Languedoc-Roussillon, PACA et Côte d'Azur) qui réalise 15 % des livraisons. Le solde des livraisons est représenté par le Nord et l'Est de la France (Strasbourg, Rouen et Lille) avec 7 % du total des unités. Le groupe ne réalise pas d'opérations de développement-construction à l'extérieur de la France.

Kaufman & Broad intervient à toutes les étapes de la réalisation d'un programme immobilier : de la recherche foncière à la commercialisation des logements en passant par la conception du projet, le dépôt du permis de construire et le service après-vente. La construction est sous traitée à une entreprise générale ou réalisée par des entreprises en corps d'état séparés.

Kaufman & Broad est un développeur-constructeur qui a pour politique :

- de ne pas acheter de terrain à titre spéculatif mais de procéder seulement aux achats nécessaires à son développement ;
- de ne pas anticiper, dans ses acquisitions foncières, de hausse significative des prix de vente mais de se concentrer sur la conception et la qualité de ses produits ;
- de surveiller les plans de financement de ses clients pour s'assurer de leur capacité à financer leur acquisition ;
- de s'assurer que la charte d'éthique qu'il a élaborée et qui gouverne les relations de son personnel avec ses clients, ses sous-traitants et ses fournisseurs et plus généralement avec l'ensemble des interlocuteurs du groupe est bien respectée ;
- de s'attacher à ce que ses projets respectent l'environnement.

Le nom de Kaufman & Broad est un facteur clé de succès, dans un marché concurrentiel, pour trois raisons principales :

- il favorise un accès privilégié au foncier ;
- il suscite une certaine fidélisation des clients sur le long terme (les premiers acheteurs sont des seconds acheteurs potentiels) ;
- et surtout il entraîne un rythme plus rapide de commercialisation, ce qui limite le risque financier de chaque projet et permet au groupe d'optimiser sa rentabilité.

KB Home, société mère de Kaufman & Broad SA, a été aux États-Unis l'un des premiers développeurs-constructeurs à comprendre l'importance de la marque et de l'effet de taille et à en faire l'un des éléments essentiels de sa stratégie. Cette stratégie a permis à Kaufman & Broad de s'établir comme l'un des leaders de la profession, face à des concurrents, souvent filiales de grands groupes financiers ou de bâtiment, dont l'approche est différente.

La taille est un enjeu important car elle permet d'obtenir de la part des sous-traitants des prix et des délais favorables, Kaufman & Broad étant un client important et récurrent. Il s'agit d'un atout considérable surtout en période de croissance du marché où les entreprises sous-traitantes disposent de carnets de commande bien remplis, leur permettant de sélectionner les projets sur lesquels elles travaillent. De plus, la taille permet une standardisation des achats, ce qui est source d'économie.

Kaufman & Broad considère que la clé de sa rentabilité et de son succès à long terme dans son métier passe par la maîtrise et le contrôle des risques liés à son activité. Des méthodes éprouvées, importées des États-Unis, permettent à Kaufman & Broad une très bonne maîtrise des risques. Le suivi individuel et permanent des projets, la centralisation des risques (Comité Foncier) et du contrôle de gestion des projets et la rigueur des procédures à tous les niveaux de l'activité représentent des facteurs importants de limitation des risques. La fiabilité des bilans financiers prévisionnels des programmes et la précision dans l'analyse préliminaire du risque sont essentielles. La rigueur de la procédure budgétaire et la rapidité des reportings comptables mensuels et trimestriels, représentent un atout managérial important.

Le groupe destine ses produits essentiellement au marché de la résidence principale, marché généralement moins sensible à la conjoncture économique et qui représente le cœur de la clientèle de maisons individuelles en village et d'appartements neufs. Le groupe commercialise ses maisons individuelles sous les marques Kaufman & Broad et Octopussy (pour la région toulousaine), et ses appartements sous les marques Kaufman & Broad et Résidences Bernard Teillaud (en région Rhône-Alpes et plus particulièrement à Grenoble) où la marque Résidences Bernard Teillaud bénéficie d'une forte notoriété.

Kaufman & Broad offre à ses clients la possibilité d'emménager dans un logement prêt, qu'ils ont pu personnaliser grâce au large choix d'options qui leur sont proposées. Depuis 1998, Kaufman & Broad a ainsi mis à la disposition de ses clients d'Ile-de-France un showroom où les clients peuvent voir, choisir et acheter les options qui leur sont proposées dans le cadre des réalisations du groupe. Au début de l'année 2005, le showroom d'Ile-de-France a été regroupé avec les activités du Siège de Kaufman & Broad sur le site de Neuilly-sur-Seine et dispose d'une surface de 600 m².

d'environ 15,5 millions d'euros. Quatre acquisitions ont été réalisées en 2000, dont deux (Frank Arthur Promotion en janvier et Sefima en juillet) spécialisées dans la réalisation d'appartements à Paris et en première couronne d'Ile-de-France, acquises dans un objectif de renforcement des parts de marché en Ile-de-France. Les deux autres sociétés achetées par Kaufman & Broad en 2000 (First Promotion en juillet et Sopra Promotion en novembre) illustrent la politique de croissance externe de la société : s'implanter dans de nouveaux marchés régionaux à fort potentiel par le biais de l'acquisition de structures locales existantes et expérimentées. Ces quatre acquisitions ont représenté un investissement global de 45,0 millions d'euros.

En août 2001, Kaufman & Broad acquiert Progesti SA (le groupe Résidences Bernard Teillaud), un des premiers développeurs-constructeurs de la région de Grenoble. Le montant de cet investissement a été de 12,3 millions d'euros payés au moment de l'achat, de 3,6 millions d'euros payés en 2002 et d'une majoration variable en fonction des résultats réels de la filiale payable en trois fois, le dernier paiement devant intervenir en 2006. Il est estimé en fonction des prévisions actuelles de résultats, et plafonné à 20 millions d'euros.

En octobre 2003, Kaufman & Broad a acquis la société Euro Immobilier, promoteur immobilier installé à Toulouse et développant des opérations dans la région Midi-Pyrénées et en Gironde. Le montant d'acquisition de ses titres s'élève à 4,3 millions d'euros. Ce prix d'acquisition est accompagné d'une majoration variable en fonction des résultats réels de la société sur les exercices 2003 à 2006, cette partie variable étant plafonnée à hauteur de 3,5 millions d'euros.

En mai 2004, Kaufman & Broad a acquis le groupe Avantis, avec prise de contrôle au 1^{er} mars 2004 ; le détail de cette acquisition est présenté section 1.4.2 « Principaux investissements réalisés ».

En juin 2004, Kaufman & Broad a acquis la Société de Développement et de Participation SA ; le détail de cette acquisition est présenté section 1.4.2 « Principaux investissements réalisés ».

Enfin, en juin 2005, Kaufman & Broad a acquis 15 programmes de logements, antérieurement développés sous la marque Lotibat et situés dans la région toulousaine. Le détail de cette acquisition est présenté section 1.4.2 « Principaux investissements réalisés ».

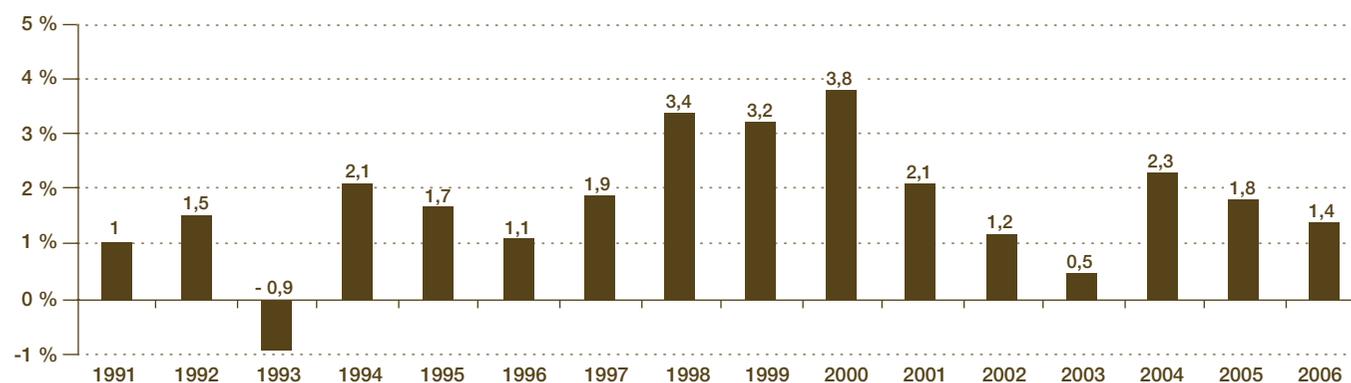
1.1.2 Caractéristiques essentielles de l'activité

1.1.2.1 Marchés

1.1.2.1.1 Indicateurs macro-économiques et sectoriels

Les tendances du marché du logement neuf sont principalement influencées par la croissance économique (PIB) et le taux de chômage, les évolutions des taux d'intérêt et des prix de vente et les niveaux des stocks physiques de logements et de l'offre commerciale. Malgré la faible croissance du PIB, la baisse globale de l'indice de confiance et le niveau important du taux de chômage, le marché est resté soutenu par un niveau des stocks physiques très bas, une offre commerciale faible et des taux d'intérêt très attractifs proches des plus bas niveaux historiques de 1999.

Évolution du taux de croissance du PIB depuis 1991 (en %)



Source INSEE.

Évolution mensuelle de l'indice INSEE de confiance des consommateurs (en %)



Source : INSEE.

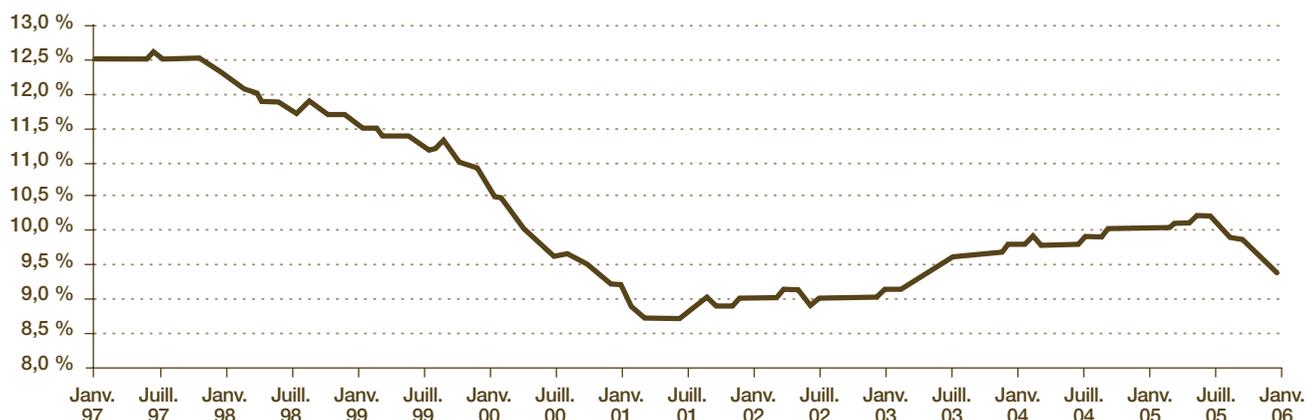
Évolution des taux d'intérêt depuis 1990 (en %)



Source : Banque de France TME (Taux moyen des emprunts d'état à 10 ans).

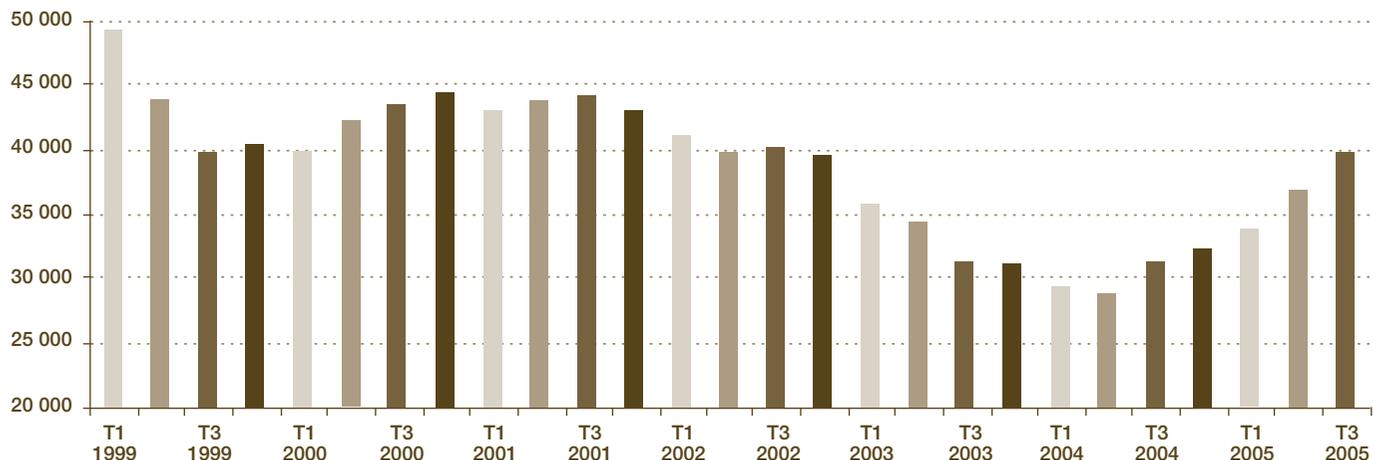
Les taux d'intérêts sont passés en dessous des plus bas niveaux historiques de 1999.

Évolution du taux de chômage en France depuis 1997 (en %)



Source : INSEE.

Stocks disponibles d'appartements en France (en unités)



Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Les stocks d'appartements restent particulièrement bas comparés aux niveaux atteints au milieu des années 90. Ils représentent actuellement environ 4 mois de vente contre près de 18 mois de vente au milieu des années 90.

1.1.2.1.2 Mesures d'incitations fiscales

Depuis plus de vingt ans la construction de logements a fait l'objet de diverses mesures d'incitations fiscales : dispositif Quilès-Méhaignerie de 1984 à 1997, dispositif Périssol de 1996 à août 1999, dispositif Besson à compter du 1^{er} janvier 1999 et dispositif Lienemann à compter du 1^{er} janvier 2002. Depuis le 3 avril 2003, le nouveau dispositif de Robien succède à la Loi Besson et favorise davantage l'investisseur. Il assouplit et allège certaines contraintes du dispositif précédent (Loi Besson).

En janvier 2006, dans le cadre de l'examen du projet de loi « portant engagement national pour le logement », l'Assemblée Nationale a voté le dispositif dit « Borloo populaire ». Ce texte doit encore passer devant le Sénat, en seconde lecture, au printemps 2006. Le « Borloo populaire » est ainsi nommé parce qu'il impose des contreparties sociales, contrairement au « Robien », institué en 2003, qui venait après le « Besson » (1999), le « Périssol » (1996), le « Méhaignerie » (1986) et le « Quilès » (1984). Il s'adresse aux investisseurs qui achètent un logement neuf et s'engagent à le louer pendant neuf ans à des locataires dont les ressources sont plafonnées, en pratiquant un loyer fixé par décret, inférieur de 30 % à ceux du marché. Ces propriétaires pourront alors déduire des loyers soumis à l'impôt une partie du prix d'achat du logement selon l'échéancier suivant, inspiré du Robien : 6 % par an pendant les sept premières années de location, 4 % les deux années suivantes et 2,5 % les six dernières années, soit 50 % en neuf ans ou 65 % en quinze ans. Celui-ci ne prendra pas la forme d'un amortissement, mais d'un abattement forfaitaire sur les loyers : 30 % si les propriétaires s'engagent sur un loyer dit intermédiaire ; 40 % pour un loyer de niveau social. Cet avantage pourra se cumuler avec

ceux accordés lors de la remise en location d'un logement vacant avant le 31 décembre 2007, portant ainsi les abattements à, respectivement, 60 % et 75 % (voir détail section 1.2.2.3 « Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs »).

1.1.2.1.3 Volume des marchés

Le marché dans lequel évolue Kaufman & Broad est celui du logement neuf destiné à la résidence principale. Le tableau suivant montre le nombre de réservations nettes de maisons individuelles en village et d'appartements neufs en France depuis 1990.

Évolution des réservations nettes de maisons individuelles en village et appartements neufs depuis 1990

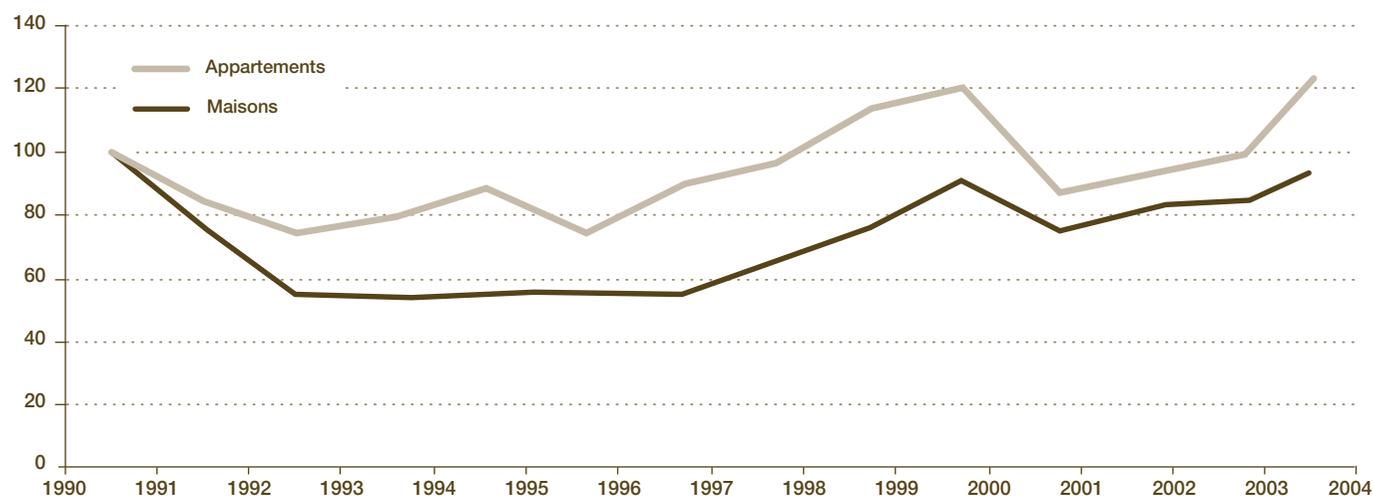
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005(*)
Maisons individuelles en village	16 796	12 648	9 232	8 971	9 376	9 156	9 172	10 867	12 809	15 276	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	14 100
Appartements	71 489	60 216	53 047	56 858	63 141	53 726	63 439	69 742	80 868	86 210	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	76 561
TOTAL	88 285	72 864	62 279	65 829	72 517	62 882	72 611	80 609	93 677	101 486	75 183	80 154	85 431	103 256	112 223	90 661(1)

Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

(*) 9 mois. (1) Quatrième trimestre 2005 non disponible lors de la finalisation de ce document.

Source : INSEE.

Évolution des réservations nettes de maisons individuelles en village et appartements neufs (base 100 en 1990)



Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Maisons individuelles

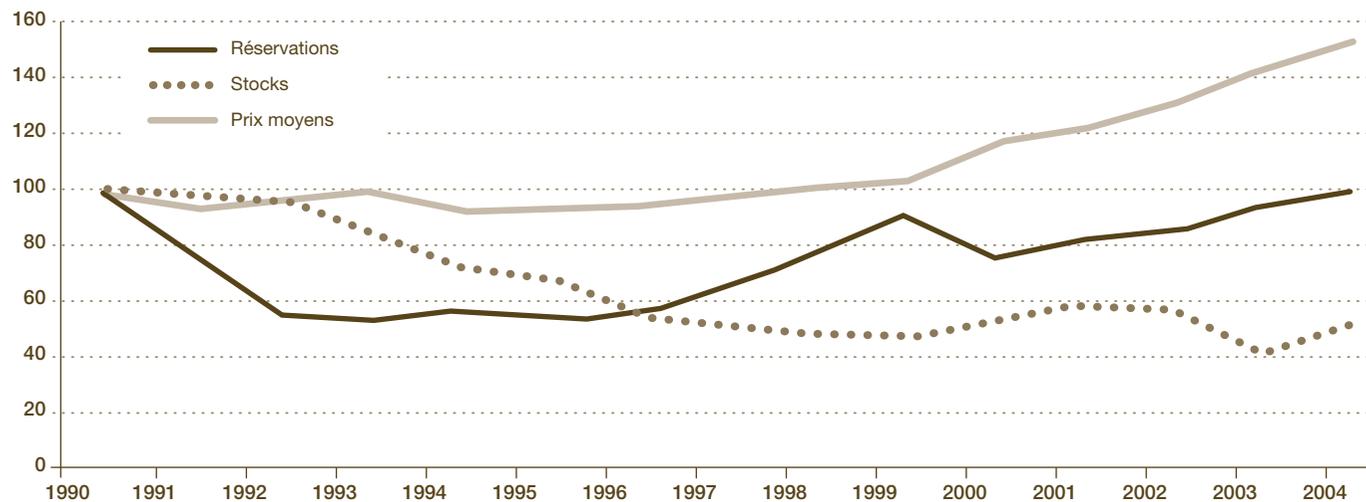
Le marché français des maisons individuelles en village a représenté 16 566 réservations en 2004 et environ 14 100 réservations pour les neuf premiers mois de 2005.

Évolution des réservations, des stocks et du prix moyen des maisons individuelles en village depuis 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Réservations	16 796	12 648	9 232	8 971	9 376	9 156	9 172	10 867	12 809	15 276	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566
Stocks cumulés	15 232	14 956	14 679	12 617	11 044	10 352	8 382	7 825	7 308	7 268	8 020	8 980	8 599	6 381	7 843
Prix moyen (en euros)	131 560	123 030	126 230	130 190	120 890	121 350	123 790	126 070	131 870	136 750	154 280	159 600	171 800	187 900	200 100

Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Évolution du marché de la maison individuelle en village (base 100 en 1990)



Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

L'Ile-de-France, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la région Midi-Pyrénées sont les plus importants marchés de maisons individuelles en village en France.

RÉSERVATIONS	2002	2003	2004
Ile-de-France	2 779	3 302	2 675
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 331	1 216	1 092
Midi-Pyrénées	1 179	1 154	1 025

Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Appartements

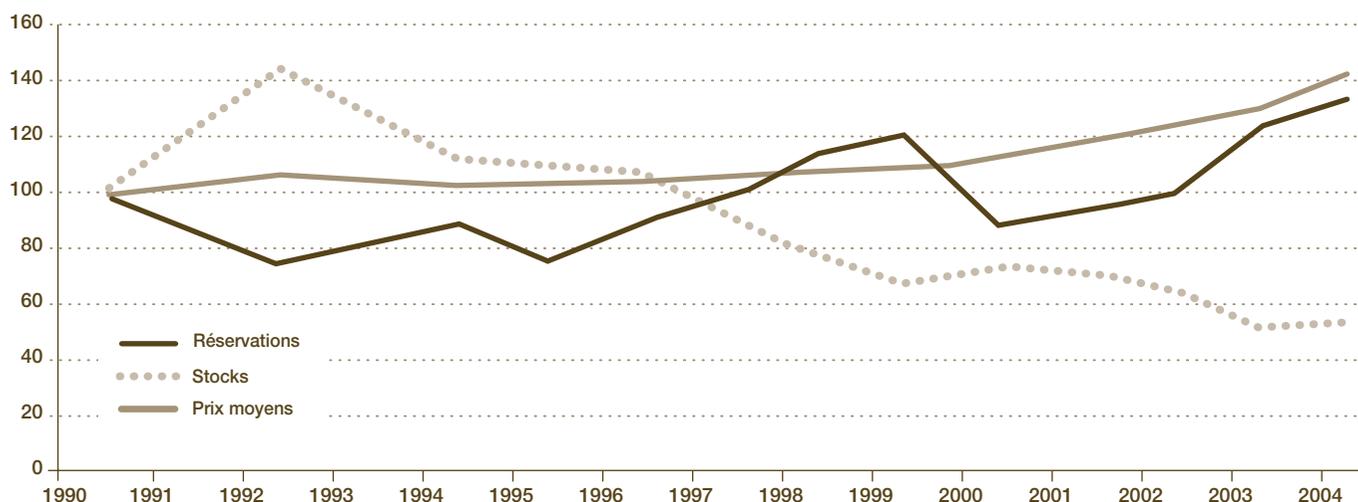
Le marché français des appartements neufs a représenté 95 657 réservations en 2004 contre 87 555 réservations en 2003 et environ 76 561 réservations pour les neufs premiers mois de 2005.

Évolution des réservations, stocks et prix moyen au m² des appartements depuis 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Réservations	71 489	60 216	53 047	56 858	63 141	53 726	63 439	69 742	80 868	86 210	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657
Stocks cumulés	60 725	76 391	87 571	79 522	67 164	65 170	64 934	54 192	47 186	40 109	44 297	43 043	39 510	31 071	32 076
Prix moyen en euros/m ²	1 815	1 870	1 920	1 885	1 850	1 855	1 875	1 895	1 950	1 965	2 025	2 114	2 245	2 357	2 560

Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Évolution du marché des appartements (base 100 en 1990)



Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

L'Ile-de-France, la région lyonnaise et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont les plus importants marchés en matière d'appartements neufs en France.

RÉSERVATIONS	2002	2003	2004
Ile-de-France	16 956	18 482	19 113
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 856	9 955	9 486
Midi-Pyrénées	4 954	6 668	7 506
Rhône-Alpes	11 675	15 058	15 103

Source : Ministère de L'Équipement, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

1.1.2.1.4 Principaux acteurs du marché

La concurrence que rencontre Kaufman & Broad est principalement de deux types : le groupe est principalement confronté à des concurrents nationaux qui sont des grandes entreprises telles que les sociétés Nexity, Bouygues Immobilier, Icade Capri, Cogedim et Marignan Immobilier, et à de nombreux concurrents locaux ou régionaux qui peuvent bénéficier d'une très bonne implantation sur leur marché spécifique.

La société Nexity est présente essentiellement sur les marchés de Kaufman & Broad ainsi que sur les marchés de l'aménagement foncier (lotissements), des services immobiliers et de l'immobilier d'entreprise.

Bouygues Immobilier est une filiale du groupe Bouygues, également essentiellement présente sur les marchés de Kaufman & Broad ainsi que sur les marchés des bureaux, des centres commerciaux et des hôtels.

Icade Capri a la même activité que Kaufman & Broad en Ile-de-France et dans plusieurs régions.

La société Cogedim est une société qui développe des activités d'appartements et d'immobilier d'entreprise essentiellement en Ile-de-France, à Lyon, à Toulouse et sur la Côte d'Azur.

Marignan Immobilier exerce la même activité que Kaufman & Broad sur à peu près les mêmes secteurs géographiques.

1.1.2.2 Organisation opérationnelle du groupe

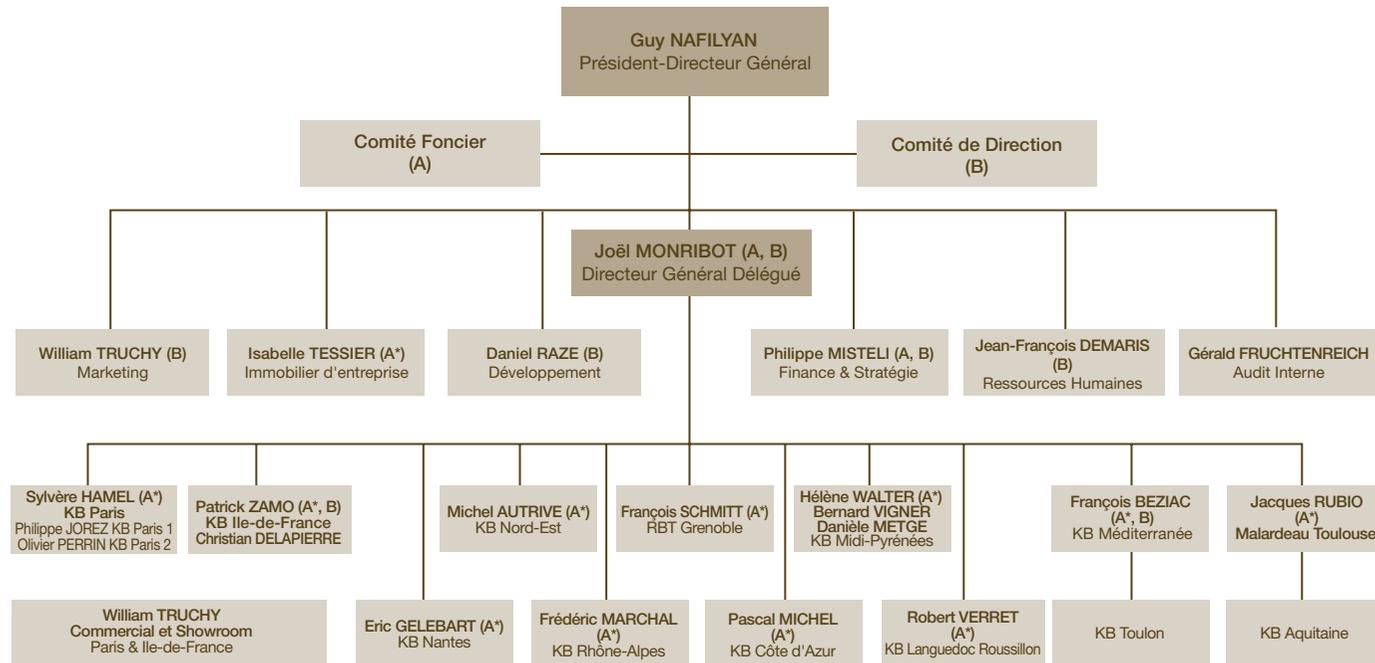
1.1.2.2.1 Connaissance du marché

Au cours de ces trente années d'activité en France, Kaufman & Broad a acquis la conviction qu'une connaissance approfondie de chaque marché local est nécessaire pour (i) acheter aux conditions les plus favorables les terrains bénéficiant de la meilleure situation, (ii) concevoir des produits adaptés à la demande locale en anticipant l'évolution de cette demande et (iii) gérer au mieux les relations avec les collectivités locales, les entreprises de constructions et les sous-traitants.

1.1.2.2 Structure opérationnelle du groupe

Le groupe est organisé autour de directions fonctionnelles et d'une direction opérationnelle. La direction opérationnelle est constituée d'une direction opérationnelle par région. Cette direction opérationnelle est dirigée par Joël Monribot, Directeur Général Délégué. Kaufman & Broad dispose de 11 directions régionales : la région Ile-de-France étant elle-même divisée en deux (« Paris » et « Ile-de-France »), Loire-Atlantique / Bretagne, Nord / Normandie / Alsace, Rhône-Alpes, Côte d'Azur, Bouches-du-Rhône / Var, Languedoc - Roussillon, Midi-Pyrénées et Aquitaine. Les équipes dirigeantes de chacune de ces directions régionales ont une grande expérience de leur marché. Afin de bénéficier de cette expertise locale, elles disposent d'une grande autonomie quant à la recherche des terrains, à l'élaboration de stratégies de vente, à la conduite des opérations de développement de terrains et de construction et au contrôle des coûts. Chaque direction régionale opérationnelle dispose d'un département de développement, d'un département technique, d'un département commercial et d'un département showroom le cas échéant. Elles bénéficient enfin du soutien des ressources centralisées du groupe, à savoir les directions fonctionnelles, qui sont notamment les directions financière, informatique, juridique, marketing, internet, ressources humaines et audit interne.

Organisation Kaufman & Broad



A* : Comité foncier pour leur région

La société fournit à ses filiales diverses prestations en matière d'administration et de gestion et notamment des conseils en matière de :

- financement de projets ;
- mise en place des organisations, recrutement, gestion des personnes, et administration des salaires ;
- gestion comptable, juridique et de trésorerie ;
- traitement et mise en place des systèmes informatiques ;
- marketing, assistance et conseil pour la vente aux particuliers.

Le coût de ces services, à l'exclusion des frais de siège et d'informatique qui font l'objet d'une refacturation intégrale par la société à ses filiales en fonction d'une répartition fixée pour chaque exercice lors de l'établissement du budget sur la base du volume d'activité de chaque filiale et de la surface utilisée par chacune d'elles, est réparti entre les sociétés du groupe au travers du Groupement d'Intérêt Économique (voir section 3.2.6 « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux du groupe ») en fonction d'une clé de répartition fixée sur la base du nombre de personnes affectées à chaque activité et du volume d'activité de chaque société du groupe.

Les principales filiales de la société (Kaufman & Broad Développement, Kaufman & Broad Homes, SMCI Développement, Kaufman & Broad Participations, First, Sopra Promotion, Résidences Bernard Teillaud, Euro Immobilier, Avantis et Malardeau ex Société de Développement et de Participation) fournissent, quant à elles, aux sociétés hébergeant les programmes immobiliers, des prestations en matière de développement et de gestion, de commercialisation et d'assistance à maître d'ouvrage. En rémunération des prestations fournies, les sociétés prestataires perçoivent des honoraires conformément aux conventions conclues. Ces conventions prévoient, en général, une rémunération de 4 % (hors taxes) du chiffre d'affaires toutes taxes comprises pour les missions de gestion et développement, de 4 % (hors taxes) du chiffre d'affaires toutes taxes comprises pour la mission de commercialisation et de 2,5 % (hors taxes) du coût technique (toutes taxes comprises) pour la mission d'assistance à maître d'ouvrage.

1.1.2.3 Présence géographique

La politique de Kaufman & Broad est de développer son activité dans des secteurs géographiques à fort potentiel de développement, avec pour objectif de rééquilibrer à horizon de quatre ans son chiffre d'affaires entre l'Ile-de-France et les autres régions, moins sensibles aux cycles.

C'est dans cette optique que le groupe a fait une priorité du développement de son activité en dehors de l'Ile-de-France, dans d'autres importants pôles économiques français : Marseille, Lyon, Bordeaux, Lille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon, Grenoble et Toulouse. Kaufman & Broad entend continuer à développer ses activités dans ces régions où il estime pouvoir encore bénéficier d'un fort potentiel de croissance.

La répartition de l'activité logement de Kaufman & Broad en Ile-de-France et dans les régions s'est donc considérablement renversée au profit des régions par rapport à l'Ile-de-France au cours des cinq dernières années (exercices 2000 à 2005 - 1^{er} décembre - 30 novembre).

	PARTS DANS LE NOMBRE DE LOGEMENTS ÉQUIVALENT UNITÉS LIVRÉS	
	2005	2000
Ile-de-France	28 %	72 %
Régions	72 %	28 %
TOTAL	100 %	100 %

En terme de chiffre d'affaires, la part des régions s'élève à 58,6 % des ventes de logements.

Les parts de marché du groupe en terme de réservations sur chacun de ses secteurs d'activité pour l'année 2004 ont été les suivantes :

	PARTS DE MARCHÉ	
	2004	2003
Maisons individuelles		
Ile-de-France	24,4 %	15,9 %
Région marseillaise ⁽¹⁾	25,2 %	31,4 %
Région toulousaine ⁽¹⁾	6,0 %	7,5 %
Total France	6,1 %	4,6 %
Appartements		
Ile-de-France	8,0 %	7,4 %
Région lyonnaise ⁽¹⁾	11,3 %	10,1 %
Région marseillaise ⁽¹⁾	12,4 %	11,9 %
Région toulousaine ⁽¹⁾	18,8 %	7,5 %
Total France	5,5 %	4,1 %
TOTAL	5,6 %	4,2 %

⁽¹⁾ Source : Kaufman & Broad.

Ile-de-France

Kaufman & Broad représente aujourd'hui environ 10,1 % de part de marché pour l'ensemble des réservations de logement. Il renforce sa position de premier constructeur de maisons individuelles en village en Ile-de-France, après une très légère baisse de sa part de marché sur ce segment en 2003 (Source : Kaufman & Broad).

Depuis l'acquisition des principaux actifs de SMCI et des groupes Park, Frank Arthur et Sefima, Kaufman & Broad est devenu l'un des tous premiers constructeurs d'appartements dans la région Ile-de-France où il continue à renforcer sa position passant de 7,4 % du marché en 2003 pour y représenter environ 8,0 % en 2004 (Source : Kaufman & Broad). La société serait parmi les trois premiers constructeurs d'appartements à Paris et en première couronne (Source : Kaufman & Broad).

Le groupe continue d'accroître son activité de construction d'appartements en deuxième couronne parisienne, marché où Kaufman & Broad bénéficie d'une forte notoriété en raison de son activité de maisons individuelles en village.

Enfin, c'est principalement en Ile-de-France que le groupe a développé à partir de 1998 ses opérations d'immobilier d'entreprise, (voir détail section 1.1.2.3 « Produits et marketing - Immobilier d'entreprise »).

Régions

Kaufman & Broad qui avait développé des opérations de maisons individuelles en village en régions lyonnaise, marseillaise et rouennaise dans les années 1970 et 1980, y construisant au total environ 1 800 maisons individuelles, y est de nouveau très actif, principalement en appartements, depuis l'acquisition des principaux actifs de SMCI en 1997.

Kaufman & Broad ayant constaté le décalage entre la faiblesse de l'offre de maisons individuelles en village d'une part, et le niveau de la demande, la croissance démographique et économique des régions lyonnaise, marseillaise, toulousaine et grenobloise ainsi que le développement des moyens de communication routiers et aériens d'autre part, commence à y développer cette activité. Pour ce faire, Kaufman & Broad continue de procéder par croissance interne et externe.

Kaufman & Broad conduit aussi des activités dans d'autres grandes métropoles françaises telles que Strasbourg, Rouen, Lille, Nantes et depuis le premier semestre 2004 sa présence dans le Sud-Est s'est accrue avec l'ouverture d'une agence à Nice, et le renforcement de ses équipes de l'agence de Toulon.

En mai 2004, en juin 2004 et en juin 2005, Kaufman & Broad a renforcé sa présence dans le Sud-Ouest grâce à l'acquisition de sociétés fortement implantées en région Midi-Pyrénées et en développement sur l'Aquitaine. Le détail de ces acquisitions est présenté sections 1.1.1 « Historique » et 1.4.2 « Principaux investissements réalisés ».

1.1.2.3 Produits et marketing

Kaufman & Broad a depuis très longtemps une approche tournée vers le marketing et les services dans la conduite de son activité. Cette stratégie se retrouve non seulement dans la conception innovante de ses produits, mais aussi dans les opérations ponctuelles qu'il réalise afin d'accroître la notoriété de la marque.

Ainsi, dans ses programmes de maisons individuelles en village, Kaufman & Broad s'attache à ce que ses maisons aient une architecture harmonieuse et une conception intérieure fonctionnelle (grand salon de réception, séparation des parties jour et des parties nuit, suite parentale,...). Kaufman & Broad bénéficie pour ce faire du savoir-faire de KB Home au titre du contrat de licence (voir section 1.1.2.13 « Propriété intellectuelle »). Kaufman & Broad attache aussi une grande importance à l'environnement paysagé de ses programmes. De façon similaire, dans ses programmes d'appartements, Kaufman & Broad privilégie une architecture intégrée dans les sites urbains, en ayant recours aux plus grands architectes français et s'attache à réaliser une conception intérieure fonctionnelle (optimisation de chaque m²).

Kaufman & Broad fonde sa politique de vente sur une stratégie marketing dynamique et innovante. Pour commercialiser ses programmes, il utilise dans certains cas des maisons ou appartements témoins décorés par des architectes professionnels. Cette approche se retrouve aussi dans la présentation des bureaux de vente où les vendeurs sont en uniforme. Kaufman & Broad réalise aussi des opérations de marketing originales. Enfin, Kaufman & Broad procède assez régulièrement à des études portant sur les attentes des futurs accédants à la propriété et sur les produits réalisés par les concurrents pour créer des produits innovants qui répondent au mieux aux attentes des clients.

Clientèle

Au cours de l'exercice 2005, Kaufman & Broad estime avoir réalisé ses réservations de logements auprès des trois catégories suivantes de clients :

- Acquéreurs de résidences principales : 65 %
- Investisseurs particuliers (y compris de Robien) : 30 %
- Investisseurs institutionnels : 5 %

Acquéreurs de résidences principales

Kaufman & Broad destine ses produits essentiellement aux acquéreurs de résidences principales.

Le marché des premiers acheteurs est celui des accédants à la propriété qui réalisent leur premier achat immobilier. Le premier acheteur est typiquement un couple âgé de 25 à 35 ans, avec un enfant, qui dispose d'un revenu familial mensuel d'environ 2 300 à 4 600 euros par mois. Son achat porte généralement sur un logement d'environ 60 m² habitables en appartement et 85 m² habitables en maison individuelle pour un prix toutes taxes comprises de 180 000 à 230 000 euros. Pour financer son logement, le premier acheteur peut bénéficier du prêt à taux zéro et du prêt 1% patronal.

Le marché des deuxièmes acheteurs est celui des acheteurs qui sont déjà propriétaires et qui procèdent à la revente de leur premier logement. Il s'agit typiquement de couples âgés de 35 à 55 ans ayant un à deux enfants. Leur revenu familial mensuel est généralement de 3 000 à 6 800 euros. L'achat type du deuxième acheteur porte sur un logement de 80 à 180 m² habitables et son budget d'acquisition varie entre 250 000 et 780 000 euros toutes taxes comprises.

Kaufman & Broad estime que les premiers et deuxièmes acheteurs de résidences principales constituent une clientèle moins sensible à la conjoncture économique que celle de l'immobilier de loisir et représentent le plus grand potentiel de clientèle.

De plus, un certain nombre de clients restent très fidèles aux produits Kaufman & Broad et le groupe a notamment constaté qu'un certain nombre de premiers acheteurs s'orientent vers des produits proposés par le groupe lors de l'achat de leur second logement.

Le prix de vente toutes taxes comprises en 2005 des maisons individuelles vendues par Kaufman & Broad varie entre 157 500 et 1 540 000 euros et les surfaces habitables proposées sont de 75 m² à 180 m² habitables pour des terrains de 150 m² à 1 000 m², selon les programmes.

Le prix moyen des maisons s'établit en 2005 à 369 000 euros en Ile-de-France et à 189 000 euros dans les autres régions.

Les programmes d'appartements développés par Kaufman & Broad sont destinés essentiellement à une clientèle de cadres moyens et supérieurs à Paris et dans sa proche agglomération. Le prix de vente toutes taxes comprises des appartements varie entre 2 290 et 9 950 euros par m² en Ile-de-France et entre 1 790 et 5 823 euros par m² en régions.

En Ile-de-France, le prix moyen de vente des appartements réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 197 000 euros toutes taxes comprises parkings compris en 2005.

Le tableau suivant montre l'évolution du prix moyen, toutes taxes comprises, et de la surface moyenne (hors terrains) des maisons individuelles livrées par le groupe depuis 1995.

Prix moyen des maisons individuelles livrées par le groupe depuis 1995

(TTC en euros)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ile-de-France	179 000	193 000	183 000	182 000	214 500	244 000	225 000	217 000	264 000	269 000	302 700
Surface moyenne des maisons en m ²	115	120	106	105	112	125	120	130	128	122	113

Prix moyen des appartements livrés (LEU) par le groupe depuis 1995.

(TTC en euros)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ile-de-France	212 600	211 600	187 000	195 000	206 300	229 300	215 600	226 300	238 900	231 300	248 600
Régions	-	-	93 000	92 500	108 400	116 000	129 000	133 000	148 000	144 500	152 600

En régions, le prix moyen de vente des appartements réservés par Kaufman & Broad s'est élevé à 2 260 euros toutes taxes comprises par m² habitable hors parkings en 2005 et la plupart de ces logements sont éligibles à l'amortissement Besson et de Robien.

Investisseurs particuliers

Même si le groupe ne conçoit pas de produits spécifiquement destinés aux investisseurs particuliers, la plupart de ses programmes, notamment en deuxième couronne de l'Ile-de-France et en régions (à l'exception des programmes de centre-ville) sont éligibles à l'amortissement de Robien. En 2005, Kaufman & Broad estime avoir réalisé 30 % de ses ventes auprès d'investisseurs particuliers.

Investisseurs institutionnels

Kaufman & Broad a également livré depuis 1987 plus de 2 300 logements auprès d'investisseurs institutionnels français ou étrangers (compagnies d'assurances, caisses de retraite et foncières) et bénéficie dans ce milieu d'une grande notoriété et d'un très grand réseau relationnel. Pour satisfaire les besoins de cette clientèle, Kaufman & Broad a mis en place un département investisseurs institutionnels chargé des relations commerciales avec elle.

Produits

La notoriété de Kaufman & Broad ayant été notamment construite sur la qualité de ses réalisations, le groupe s'efforce d'améliorer constamment la qualité de ses réalisations. Dans cette optique, Kaufman & Broad a mis en place un fichier général de suivi des entreprises de construction auxquelles il fait appel afin de sélectionner les meilleurs sous-traitants. À l'issue de chaque chantier, ces entreprises sont évaluées dans un rapport établi par les conducteurs de travaux et les services techniques du groupe.

Kaufman & Broad s'efforce d'effectuer aussi un contrôle continu de la qualité au cours de la réalisation des programmes. Ainsi, à chaque stade de la construction, les conducteurs de travaux pour les programmes de maisons individuelles, les maîtres d'œuvre et les bureaux de contrôle en relation avec les services techniques de Kaufman & Broad - pour les appartements, vérifient la qualité des réalisations. Cette attention et cette exigence de qualité sont probantes et, par exemple, les clients citent souvent le nom de Kaufman & Broad comme gage de qualité lorsqu'ils mettent plus tard leur logement en vente dans la presse spécialisée.

Maisons individuelles

Le groupe a développé en France depuis 30 ans le concept de village de maisons individuelles. Un poids tout particulier est attaché au choix des sites. En Ile-de-France, les sites sont généralement situés en deuxième couronne et en régions lyonnaise et marseillaise en proche périphérie. Chaque village comporte de trois à douze modèles différents de maisons, la taille moyenne d'un programme (ou d'une tranche) étant de 50 à 70 maisons.

Bien que la conception intérieure des maisons varie selon les modèles, Kaufman & Broad privilégie toujours la lumière et les volumes.

Sous la marque Kaufman & Broad, le groupe a recours à plusieurs concepts innovateurs qui ont souvent été repris, tels que :

- la cuisine « Family Room » qui est une véritable pièce à vivre où il est possible de faire la cuisine, de dîner en famille, mais aussi de regarder la télévision ;

- la maison avec un plafond cathédrale : double hauteur de plafond dans le séjour ;
- la « suite parentale » qui est composée d'une chambre, d'une salle de bains avec coiffeuse, double vasque, baignoire et douche et d'un dressing-room ;
- les vastes baies vitrées surmontées de cintres vitrés en façade pour favoriser l'entrée de la lumière dans les pièces à vivre ;
- les séjours et salles à manger agrémentés de bow windows en façade arrière ;
- la lingerie ;
- le double garage intégré à la maison ;
- les combles aménageables ou extensions ;
- et l'extra-room, consacrée par exemple aux activités Internet.

Chaque maison individuelle est livrée avec un jardin privatif engazonné et planté.

Tous les villages font l'objet d'une étude paysagère réalisée par un architecte paysagiste où les essences d'arbres, d'arbustes et de haies sont choisies avec soin et réparties dans le plan masse pour donner un aspect vert et accueillant, aussi bien aux jardins privés de chaque maison qu'aux parties communes du village. Des toitures adaptées au site et à la région apportent aux villages une certaine diversité.

En Ile-de-France, les maisons individuelles en village généralement proposées par le groupe Kaufman & Broad sont :

- soit des maisons individuelles en village d'une surface de 75 à 180 m² habitables pour un prix toutes taxes comprises variant entre 200 000 et 750 000 euros et destinées principalement au marché des premiers acheteurs ;
- soit des maisons individuelles en village d'une architecture et d'une conception intérieure d'inspiration plus américaine, d'une surface de 90 à 220 m² habitables dont le prix toutes taxes comprises varie entre 240 000 et 900 000 euros et qui sont principalement destinées au marché des deuxièmes acheteurs.

En régions, le groupe développe son activité de maisons individuelles en village avec des produits destinés à la fois aux premiers et deuxièmes acheteurs pour des prix variant généralement entre 90 000 et 450 000 euros.

Appartements

Pour développer ses opérations d'appartements, Kaufman & Broad est très attentif à la sélection de ses sites.

En Ile-de-France, les sites sont le plus souvent situés dans Paris intra-muros, en première couronne et depuis 2001 en deuxième couronne. À Lyon, Marseille, Toulon, Strasbourg, Toulouse, Grenoble, Lille, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Rouen, Nice, et Fréjus, les sites sont également situés en centre-ville ou en proche périphérie.

Kaufman & Broad apporte une attention toute particulière à l'architecture de ses immeubles, au traitement des parties communes (hall d'entrée, palier d'étage) et à l'optimisation de l'espace.

En Ile-de-France, le groupe réalise ses programmes d'appartements sous les marques Kaufman & Broad. Ces produits sont destinés principalement à des deuxièmes acheteurs de résidences principales.

En régions, le groupe réalise ses programmes d'appartements sous les marques Kaufman & Broad et Résidences Bernard Teillaud (en Rhône-Alpes).

Immobilier d'entreprise

Jusqu'en 1991, Kaufman & Broad avait développé en Ile-de-France une activité importante en matière de bureaux et locaux d'activité avec, entre autres, une opération de 76 000 m² à Montparnasse (Atlantic Montparnasse), une opération de 54 000 m² rue Washington (Washington Plaza) et une opération de 20 000 m² à Roissy-Charles-de-Gaulle (Le Dôme).

Entre 1991 et 1998, les opérations d'immobilier d'entreprise réalisées par Kaufman & Broad se sont faites uniquement pour le compte de tiers. Elles ont consisté en des opérations de restructuration ou de réalisation de sièges sociaux. Kaufman & Broad a ainsi réalisé une opération de 21 000 m² boulevard des Italiens (Palais du Hanovre).

Depuis 1998, Kaufman & Broad a reconstitué une petite équipe dédiée à l'immobilier d'entreprise au sein de sa structure. Plusieurs programmes ont été livrés tels la restructuration du siège social de SwissLife boulevard Haussmann à Paris, la construction de deux immeubles à Saint-Denis (43 000 m²). En 2003, une opération de réhabilitation des bureaux de l'ex-siège de la Banque Herve à Neuilly-sur-Seine a été vendue à un investisseur institutionnel. Cet immeuble est devenu notre siège social le 18 mars 2005. Au cours de l'exercice 2005, aucune nouvelle opération de bureau n'a été réalisée.

Dans ses réalisations d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad met l'accent sur un traitement optimal des plateaux intérieurs et la qualité des parties communes (hall d'entrée) et s'est toujours concentré sur la réduction des charges et des coûts d'entretien.

1.1.2.4 Méthodes de vente

Équipe de vente

Kaufman & Broad commercialise l'ensemble de ses logements par l'intermédiaire de ses propres équipes de vente et de réseaux spécialisés. Au 30 novembre 2005, les équipes commerciales étaient composées de 178 personnes dont 129 vendeurs ayant en moyenne une ancienneté de 5,5 années dans le groupe. Les vendeurs ont le plus souvent une rémunération fixe à laquelle s'ajoute un intéressement lié aux ventes qu'ils réalisent, versé mensuellement. Kaufman & Broad estime que son équipe de vente, composée de professionnels de l'immobilier qui bénéficient d'une formation continue et qui connaissent les produits et l'éthique du groupe, est particulièrement performante. L'existence de cette force de vente assure en outre au groupe la propriété des fichiers clients et notamment des clients prospectés.

Des équipes de vente distinctes sont affectées à la commercialisation en bureau de vente des maisons individuelles et des appartements. Pour ses programmes d'appartements destinés aux investisseurs institutionnels, le groupe s'appuie sur chaque Direction Régionale qui assure des relations spécifiques avec cette clientèle. De plus, le groupe a créé dans chaque région des équipes de vente dédiées aux investisseurs particuliers (produits de Robien).

Kaufman & Broad fait aussi appel à des réseaux spécialisés : banques, conseils financiers, sociétés spécialisées, pour vendre certains produits et plus particulièrement pour vendre des programmes qui peuvent bénéficier d'avantages fiscaux (type de Robien). Le groupe conclut avec ces réseaux spécialisés des contrats d'apporteurs d'affaires par programme qui prévoient le paiement d'une commission à la signature de l'acte de vente dont le montant est généralement de 4 % à 10 % (HT) du chiffre d'affaires toutes taxes comprises.

En outre, ponctuellement, Kaufman & Broad organise des opérations de commercialisation de ses produits auprès d'acheteurs étrangers. Ces opérations sont effectuées en partenariat avec des agents immobiliers internationaux, pour des programmes donnés, les partenaires recevant une commission de l'ordre de 2 % à 2,5 % sur le chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé.

Bureaux de vente

Il est porté une très grande attention à la conception des bureaux de vente car Kaufman & Broad estime que les clients potentiels associent souvent la qualité de la présentation des bureaux de vente à celle des programmes immobiliers. Afin de profiter de la bonne identification et notoriété de la marque, Kaufman & Broad conçoit ses bureaux de vente de façon très semblable sur ses différents programmes.

Chaque programme dispose de son propre bureau de vente sur site ou à proximité immédiate. Si pour un programme, le nombre de logements à vendre excède une centaine, la politique du groupe est d'ouvrir son bureau de vente toute l'année et tous les jours (hors jours fériés).

Quand la taille du programme le justifie, le groupe réalise, sur site, des maisons décorées ou des appartements modèle, avec le même souci de présentation et de qualité de conception.

Showroom

Dans le cadre de sa stratégie d'offrir à ses clients une plus large gamme de services et la possibilité de personnaliser leur logement avant sa livraison, Kaufman & Broad a ouvert en octobre 1998 à Saint-Ouen (région parisienne) un showroom, qui présente environ 5 000 références (moquettes, carrelages, escaliers, cheminées, rangements, salles de bains, cuisines etc.). Face au succès de ce showroom, le groupe a ouvert en 2002 des showrooms offrant des prestations similaires à Lyon, à Marseille et à Nice. En mars 2005, Kaufman & Broad a installé son Showroom Ile-de-France à Neuilly-sur-Seine.

Site Internet

Kaufman & Broad met à la disposition de ses clients potentiels un site Internet (www.ketb.com) présentant l'ensemble de ses programmes (description des logements, visualisation des maisons témoin en trois dimensions, de leur disponibilité, de leur prix de vente et des services proposés). En 2005, 898 000 visites ont été enregistrées et environ 865 ventes ont été initiées sur le site. Ce site fournit également l'information financière du groupe.

Publicité

Pour le lancement de ses programmes immobiliers (maisons individuelles en village ou appartements), Kaufman & Broad a parfois recours à des campagnes de publicité dans des journaux professionnels mais aussi dans des journaux hebdomadaires nationaux, régionaux ou locaux et des magazines nationaux. Le groupe procède également à des campagnes d'affichage local, distribue des prospectus et envoie des mailings.

Pour les opérations nationales, le groupe initie parfois des campagnes de publicité nationale à la radio et/ou à la télévision sur des thèmes applicables à l'ensemble de ses produits.

1.1.2.5 Déroulement des opérations

Maisons individuelles et appartements

Le développement d'un programme de maisons individuelles en village et d'appartements se déroule généralement en quatre étapes : l'achat du terrain, l'obtention des autorisations administratives, la commercialisation des logements et leur construction.

Si cela est possible, la commercialisation commence dès le dépôt du permis de construire et avant même l'achat du terrain. Le cycle normal de réalisation d'un programme classique (réalisation des voiries et réseaux divers et de la construction) de maisons individuelles en village est d'environ 12 mois en moyenne. Il est d'environ 24 mois pour un programme d'appartements.

Au 30 novembre 2005, le groupe avait 214 programmes en cours de commercialisation.

Depuis le mois de janvier 2003, les programmes sont généralement logés dans des structures juridiques multi-programmes. Préalablement, jusqu'en 2002, chaque programme était logé dans une société civile immobilière ou dans une société en nom collectif. Toutes les sociétés créées pour héberger un programme, et détenues à plus de 50 %, sont consolidées en intégration globale. Les autres sociétés sont intégrées proportionnellement ou mises en équivalence.

En raison de la durée moyenne de ces programmes et du suivi de certains indicateurs comme les réservations des clients, le carnet de commande (backlog) et le nombre de terrains sous promesse, le groupe dispose d'une visibilité satisfaisante sur son activité à horizon 12 mois (voir sections 2.1.1 « Données significatives » et 2.1.3 « Suivi des indicateurs »).

Immobilier d'entreprise

Les opérations d'immobilier d'entreprise ne sont réalisées que pour le compte de tiers ou vendues en l'état futur d'achèvement à un utilisateur final ou à un investisseur final identifié. Dans le cadre des opérations de restructuration ou de rénovation, le groupe se voit confier un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (le groupe n'avance aucun fonds pour la construction et ne perçoit que des honoraires) ou de promotion immobilière (le groupe vend le projet à un prix forfaitaire incluant ses honoraires). Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, le groupe conçoit le projet immobilier avec le concours d'architectes extérieurs, signe une promesse de vente, recherche aussitôt un locataire ou un utilisateur et trouve un investisseur final. L'acquisition du terrain ou de l'immeuble n'est réalisée que si cette dernière recherche a abouti.

1.1.2.6 Achat de terrains

Sélection des terrains

La stratégie de Kaufman & Broad est de n'acheter que les terrains nécessaires au développement de ses activités et de ne jamais procéder à l'acquisition de terrains à titre d'investissement spéculatif.

Les terrains achetés par le groupe au cours de ses exercices 2005, 2004 et 2003 (y compris les terrains achetés par les sociétés acquises au cours de l'exercice dans lequel est intervenue l'acquisition) ont représenté un investissement total de 237 millions pour l'exercice 2005, 144 millions d'euros pour l'exercice 2004 et 145 millions d'euros pour l'exercice 2003.

Kaufman & Broad dispose de ses propres équipes spécialisées dans la recherche foncière et le montage des opérations. Ces équipes procèdent à la recherche de terrains, les étudient sous les aspects administratifs, juridiques, commerciaux et techniques et établissent un bilan financier du projet qui pourra être réalisé sur le terrain.

Ces équipes recherchent des terrains répondant aux critères de sélection fixés par le groupe en ce qui concerne notamment :

- leur situation géographique (près d'une ville dynamique bénéficiant d'une bonne image pour ce qui concerne les maisons individuelles et en centre-ville ou à proximité d'une agglomération attractive ayant une bonne image pour ce qui concerne les appartements) ;
- leur environnement (proximité des transports en commun, des équipements publics type crèches et écoles, des commerces et cinémas, d'espaces verts, d'infrastructures sportives : golf, piscine, ...) ;
- leur qualité (sol, exposition) ;
- les critères d'investissement du groupe : terrains permettant de réaliser, pour les maisons individuelles, des programmes de 15 à 150 maisons et pour les appartements des opérations de 10 à 300 logements en respectant un taux de marge brute prévisionnel minimal de 18,5 % et un taux de retour sur capitaux investis d'environ 25 %.

Le contrôle de la qualité des terrains est effectué par Kaufman & Broad. Une étude du sol des terrains dont l'acquisition est envisagée, comprenant généralement une étude sur la pollution et le passé foncier, est systématiquement commandée à un bureau spécialisé.

Pour les programmes de maisons individuelles, une étude technique des voiries et réseaux divers est généralement faite pour déterminer le montant des travaux de viabilisation du terrain permettant de fixer le coût global du développement du terrain. Kaufman & Broad s'est doté depuis son origine d'une équipe de techniciens spécialistes des voiries et réseaux divers. Cette équipe prépare le plan masse (plan d'ensemble d'implantation du projet) et suit le développement du terrain.

Validation des projets par le Comité Foncier

Le Comité Foncier est composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué et du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie du groupe. Toutes les promesses d'acquisition de terrain sont systématiquement soumises pour autorisation au Directeur Général Délégué avant toute signature, voire au Comité Foncier dans le cas de promesses synallagmatiques.

Ensuite, quelle que soit la forme de la promesse conclue, l'acquisition du terrain doit obligatoirement être autorisée à l'unanimité par les trois membres du Comité Foncier sur la base d'un dossier de présentation du projet immobilier, qui comporte notamment et en règle générale les informations suivantes :

- une étude de marché (souvent effectuée par un cabinet spécialisé extérieur) conduite pour analyser le marché local, les infrastructures, le prix des logements neufs et anciens dans le secteur, le nombre d'opérations en cours et en développement dans le secteur, la typologie des produits et pour proposer une fourchette de prix de vente des logements ;
- une étude de faisabilité technique et administrative ;
- un planning prévisionnel de réalisation ;
- un bilan financier et un plan de trésorerie reposant sur les prix de vente indiqués dans l'étude de marché et conformes aux critères d'investissement du groupe énoncés ci-dessus.

Maîtrise du foncier et des coûts de développement

Si le projet est retenu par le Directeur Général Délégué ou par le Comité Foncier, une promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire définitif et sous les conditions d'usage en matière d'urbanisme et d'environnement (conditions relatives à l'obtention d'autorisation de construire et de démolir exempté de tout recours des tiers et conditions tenant à la nature du sol, à la présence de pollution ou à la présence d'installations classées telles que visées par la loi du 19 juillet 1976) peut être signée.

Dans cette promesse figure :

- le prix de vente du terrain ;
- les conditions de réalisation de l'opération : obtention des autorisations administratives (approbation du plan d'occupation des sols ou du schéma directeur d'urbanisme et du permis de construire devenu définitif) requises en vue de réaliser un nombre minimum de m² constructibles ou, pour les maisons individuelles, un nombre minimum de maisons ;
- le délai de levée de la promesse, lequel doit être compatible avec les délais nécessaires à l'obtention des autorisations administratives purgées des recours des tiers.

Une fois la promesse de vente signée, une demande de permis de construire est déposée auprès de la mairie de la commune dans laquelle sont réalisés les travaux. Les équipes de Kaufman & Broad suivent l'instruction des dossiers avec les services techniques des villes concernées. Le délai normal d'instruction du dossier de permis de construire est généralement de 3 à 5 mois. À ce délai, il faut ajouter le délai de recours des tiers, qui est de deux mois à compter de l'affichage du permis de construire à la mairie et sur le chantier. Il faut également mentionner l'arrêt du Conseil d'État du 26 octobre 2001 (arrêt Ternon) qui donne aux maires la possibilité de retirer un permis de construire dans un délai de quatre mois après avoir été délivré. Les tiers (associations, riverains) peuvent en effet contester les autorisations de construire et de démolir en fondant leur recours sur la non-conformité desdites autorisations avec les règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de ZAC...) et le Code de l'Urbanisme.

En cas de recours, le groupe dispose de trois possibilités :

- renoncer à la poursuite de l'opération et mettre en œuvre la clause de caducité de la promesse de vente du terrain ;
- défendre le dossier devant le Tribunal Administratif compétent (cette solution est toutefois rarement retenue en raison des délais importants liés à l'encombrement de ces juridictions) ;
- tenter de conclure un accord amiable avec le requérant par lequel celui-ci accepte de renoncer à tout recours et par lequel le groupe accepte de procéder à certaines modifications de son projet.

Décision définitive d'achat de terrain

La règle générale retenue par Kaufman & Broad prévoit que l'acquisition définitive des terrains est réalisée si (i) les autorisations administratives requises en vue de réaliser le programme projeté sont obtenues et purgées des recours des tiers (cette dernière condition s'appliquant à la plupart des cas) d'une part, et si (ii) la rentabilité du programme telle que présentée dans les bilans financiers prévisionnels est vérifiée d'autre part.

Dans la plupart des cas, les responsables opérationnels présentent leur demande d'acquisition de terrain lorsque leur projet a atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 30 %. Des exceptions, tel que le respect de l'échéance de la promesse, peuvent conduire le groupe à acquérir un terrain avant que ce taux de commercialisation n'ait été atteint.

Dans le cas des ventes effectuées par un réseau de vente externe, le permis de construire doit souvent être obtenu avant le lancement du programme de vente et dans ce cas le terrain peut être acheté par Kaufman & Broad avant d'avoir enregistré des réservations.

Le cas échéant, le Comité Foncier peut autoriser une acquisition sans que l'ensemble des autorisations administratives aient été obtenues, dans les cas suivants par exemple :

- l'achat d'un ensemble immobilier (terrain et construction) dont la valeur de marché estimée par un expert indépendant est supérieure au prix demandé par le cédant, en vue d'y réaliser une opération de promotion immobilière,
- l'achat d'un terrain bénéficiant d'un permis de lotir et du certificat de conformité des travaux de lotissement, dont la valeur du terrain loti (c'est-à-dire parcellisé et viabilisé) estimée par un expert indépendant est supérieure au prix demandé par le cédant,
- l'achat de terrains bénéficiant d'un arrêté de réalisation de ZAC purgé des recours des tiers et précisant les constructibilités de chaque îlot.

Si les bilans financiers prévisionnels sur la base desquels le Comité Foncier s'est prononcé ne peuvent être respectés, l'acquisition définitive des terrains concernés est soumise à un nouvel examen du Comité Foncier.

Maîtrise des coûts de construction

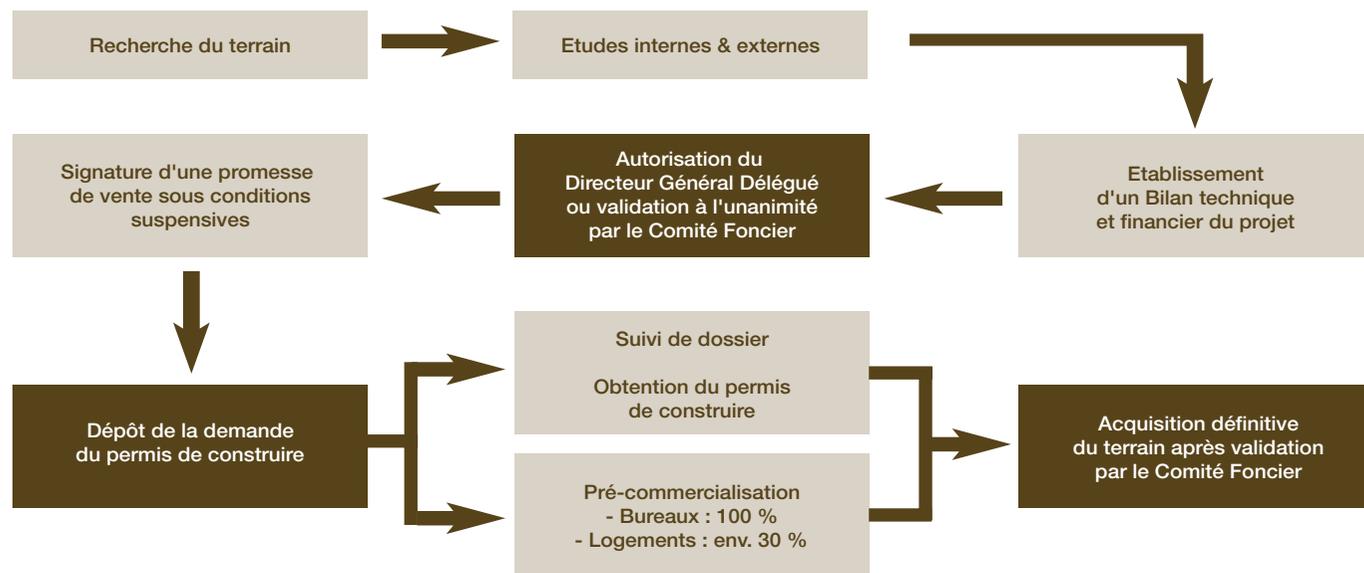
Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, les principaux marchés de construction des programmes sont en général négociés préalablement à l'acquisition définitive des terrains.

Pour les programmes de maisons individuelles, les contrats de travaux de viabilisation (voiries, réseaux divers, eau et électricité), qui représentent environ 15 % de l'ensemble des travaux à réaliser, sont généralement négociés préalablement à l'acquisition des terrains et généralement lorsque les appels d'offres pour les travaux de gros œuvre sont lancés.

Ainsi, pour les programmes d'appartements, les contrats de gros œuvre (infra et superstructure) sont généralement négociés préalablement à l'acquisition des terrains et traités à prix ferme et définitif. Lorsque le groupe a recours à une entreprise générale en charge de la réalisation de l'ensemble des travaux (ce qui est le cas pour environ 50 % des programmes d'appartements en Ile-de-France et environ 20 % en régions), le contrat de marché de travaux est également généralement négocié avant l'acquisition des terrains.

Centralisation de l'analyse et du contrôle des risques

Le schéma ci-dessous synthétise notre business model décrit ci-dessus :



1.1.2.7 Développement des terrains et suivi de la construction

Maisons individuelles en village

La plupart des terrains qu'achète Kaufman & Broad pour développer ses programmes de maisons individuelles ne sont pas encore viabilisés. L'étude de viabilisation des terrains est faite préalablement à l'acquisition définitive des terrains par une équipe de techniciens spécialistes des problèmes de voiries et réseaux divers, assistée d'un bureau d'études externe.

Généralement, les travaux de construction ne sont entamés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation d'environ 30 % en valeur de la tranche de maisons à construire, chaque programme comprenant généralement au moins deux tranches.

Le département technique de la division maisons individuelles, composé d'ingénieurs et de techniciens spécialisés du groupe, est maître d'œuvre des programmes de maisons individuelles et contrôle leur mise en œuvre et toutes leurs phases d'avancement. Il s'assure de leur conformité aux marchés signés et aux normes de qualité de Kaufman & Broad et veille au respect du planning. Pour ce faire, des conducteurs de travaux contrôlent régulièrement sur place l'évolution des travaux, chaque conducteur pouvant avoir la responsabilité de deux ou trois programmes. Des bureaux de contrôle extérieurs sont également mandatés pour assurer la bonne qualité de l'exécution des chantiers.

La livraison par tranches des programmes de maisons individuelles donne une très grande sécurité en permettant le démarrage des travaux de la première tranche et des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation. La livraison par tranches offre également une grande souplesse car elle permet de modifier la répartition des types de maisons prévues en fonction du choix préférentiel des acquéreurs. Si une telle modification est décidée, le groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par un dépôt de permis de construire modificatif.

Appartements et bureaux

En règle générale, les travaux de construction des appartements ne sont commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation d'environ 30 % en valeur du total de l'opération.

En revanche, les travaux de construction des bureaux ne sont commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de 100 %. Pour ses programmes d'appartements et d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad n'agit pas en qualité de maître d'œuvre (sauf exception régionale), mais a recours à des architectes extérieurs et/ou à des maîtres d'œuvre qui préparent en accord avec le groupe le projet architectural, le planning du programme et contrôlent avec les services techniques du groupe la qualité et la bonne exécution des prestations.

Suivi des budgets

Le suivi du bilan financier est assuré par le département technique et par le contrôle de gestion régional dont il dépend. Tous les trimestres le Directeur Général Délégué et le Directeur financier du groupe analysent les budgets de l'ensemble des programmes immobiliers.

1.1.2.8 Commercialisation

Afin de limiter ses engagements financiers, Kaufman & Broad entame le plus souvent le processus de commercialisation de ses programmes avant l'achat définitif des terrains et se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation d'environ 30 % en valeur (hormis les cas spécifiques décrits section 1.1.2.6 « Achat de terrains »).

La commercialisation de l'opération est lancée si possible dès le début de l'instruction du permis de construire. Dès que le prix de revient de l'opération a pu être établi et que les délais de livraison des logements sont fixés, des contrats de réservation peuvent être signés avec les clients.

En application des règles de protection des consommateurs (loi Neiertz), le service clients adresse au client, par lettre recommandée avec accusé de réception, un exemplaire du contrat de réservation signé au bureau de vente. Le client dispose alors d'un délai légal de réflexion de sept jours francs à compter de la réception du contrat pendant lequel il peut se rétracter. En l'absence de rétractation, la vente ayant fait l'objet de la réservation n'est plus soumise qu'aux conditions usuelles d'obtention de prêts et du contrat d'assurance y afférent.

Assistance des clients au cours du processus de commercialisation

Les équipes de vente analysent avec les clients leur pouvoir d'achat, leur réalisent un projet de plan de financement et, le cas échéant une simulation fiscale de l'amortissement de leur investissement. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de mise en jeu de la condition résolutoire liée à la non-obtention du financement. Grâce à ce dispositif, le groupe enregistre en règle générale un taux de désistement inférieur à 20 % (décrit à la section 2.1.3 « Suivi des indicateurs »).

Dans le cadre de sa stratégie de développement des services rendus aux clients, Kaufman & Broad préconise généralement à ses clients des prêts à un taux négocié avec les banques de premier rang de la place. Dans le cadre de sa stratégie de développement de sources de revenus supplémentaires, le groupe a conclu avec le Crédit Agricole, la Caisse Nationale d'épargne, le Crédit Mutuel, le Crédit Lyonnais et la Société Générale des contrats prévoyant la rémunération du groupe pour les prêts qu'il préconise. Un conseiller financier peut aussi être présent dans un bureau de vente lors du lancement d'une opération significative.

Le service commercial du groupe accompagne généralement les clients jusqu'à la signature de l'acte de vente authentique. Il suit les clients dans le montage administratif et financier de leur dossier, plus particulièrement dans le montage de leur dossier de prêts et de leurs assurances. Il s'assure que le notaire procède aux notifications des projets de contrat de vente aux clients (qui doivent, en application des dispositions légales, être envoyés aux clients un mois au moins avant leur signature) et à l'envoi de la convocation pour signature de l'acte notarié dans le respect du calendrier fixé.

Forme des ventes et calendrier des paiements

Depuis le 1^{er} septembre 1999, le groupe commercialise toutes ses opérations sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) afin d'aligner sa pratique sur celle de ses concurrents. A travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements ne peuvent excéder au total 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

Dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement, les échéances à la charge des clients suivent, pour la plupart des programmes de maisons individuelles, le schéma suivant : 5 % à la réservation sur un compte séquestre, 30 % à l'achèvement des fondations, 35 % à la mise hors d'eau et 30 % à la remise des clefs du logement. Kaufman & Broad est susceptible d'aménager cet échéancier en faveur des clients dans le cadre d'opérations promotionnelles ponctuelles destinées à accroître le rythme de commercialisation de certains programmes.

Pour les programmes d'appartements, les échéances suivent dans la plupart des cas le schéma suivant : 5 % à la réservation, 25 % à l'ouverture du chantier, 5 % à l'achèvement des fondations, 10 % au plancher bas du rez-de-chaussée, 10 % au plancher bas du 2^e étage, 10 % au plancher bas du 4^e étage, 5 % à la mise hors d'eau, 10 % aux menuiseries extérieures, 10 % au cloisonnement intérieur, 5 % à l'achèvement des travaux et 5 % à la remise des clefs du logement. Kaufman & Broad est susceptible d'aménager cet échéancier en faveur des clients dans le cadre d'opérations promotionnelles ponctuelles destinées à accroître le rythme de commercialisation de certains programmes. Ces conditions de règlement particulières ont été accordées principalement à des investisseurs bénéficiant des dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement dans l'immobilier. De cette façon, les premiers amortissements d'emprunt peuvent être synchronisés avec l'encaissement des premiers loyers. Ces conditions particulières ont été pratiquement abandonnées depuis octobre 2001.

Sauf exceptions liées aux particularités des contrats de réservation conclus par les réseaux de vente externes, 5 % du prix TTC du logement sont systématiquement versés par le client lors de la signature du contrat de réservation et ce montant est déposé sur un compte spécial réservataire.

Ce montant est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente définitif, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises par le groupe. Ce montant est restitué au client si (i) le contrat de vente n'est pas conclu du fait du groupe dans le délai prévu au contrat de réservation, (ii) le ou les prêts prévus au contrat de réservation ne sont pas obtenus par le client ou leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat de réservation, (iii) l'un des éléments d'équipement prévu au contrat de réservation ne doit pas être réalisé ou (iv) l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat de réservation présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur, évaluée par un expert, supérieure à 10 %.

1.1.2.9 Service clients

Très soucieux de la satisfaction de ses clients, Kaufman & Broad a mis en place un service clients chargé d'apporter des réponses à toutes les interrogations que peuvent avoir les clients tant sur le fonctionnement de leur bien immobilier que sur les défauts qu'ils ont éventuellement pu constater. Ce service intervient dorénavant à compter de la livraison du bien immobilier et devient alors l'interlocuteur des clients en mesure de leur fournir tous les renseignements nécessaires à la bonne marche de leur bien, à leur bonne installation et de les assister dans leurs démarches.

Ainsi, lorsqu'un défaut dans le fonctionnement du bien immobilier est constaté, le service clients prend contact avec l'entreprise de travaux responsable et s'assure de son intervention rapide. De même, en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an), de la garantie biennale de bon fonctionnement et de la garantie décennale, le service clients assiste le client dans ses démarches en prenant contact avec les entreprises de travaux concernées ou les compagnies d'assurances (pour une description de ces garanties, voir section 1.2.4 « Assurances » ci-après).

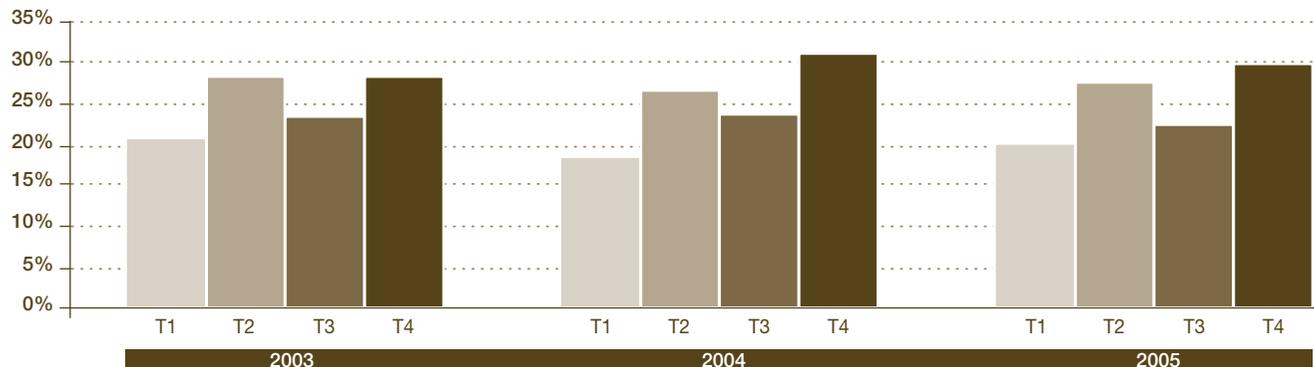
Afin de s'assurer de la satisfaction de ses clients et dans un souci d'amélioration constante de cette dernière, Kaufman & Broad a mis progressivement en place un système de questionnaire de satisfaction transmis aux clients postérieurement à la livraison des logements. Ce questionnaire lui permet de connaître l'avis de ses clients tant sur la qualité générale des constructions que sur les différents services du groupe (équipe de vente, service technique, conseiller au showroom et service clients). Il lui permet ainsi de mieux cerner leurs exigences et d'améliorer les produits et les services qu'il leur propose.

1.1.2.10 Cyclicité et saisonnalité

Le secteur dans lequel Kaufman & Broad exerce son activité est par nature cyclique et peut être influencé par de nombreux facteurs macro-économiques, qu'ils soient économiques, démographiques, sociologiques ou autres (voir section 1.1.2.1.1 « Indicateurs macro-économiques et sectoriels »). Sur l'année, l'activité commerciale du groupe, dont les réservations sont le reflet, est plus élevée hors périodes de vacances d'été et d'hiver.

Activité logement

Répartition des réservations par trimestre (en %)



Le nombre de réservations atteint en général son niveau le plus haut au cours du deuxième trimestre (mars, avril et mai) et du quatrième trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et son niveau le plus bas au cours du premier trimestre (novembre, décembre et janvier) et du troisième trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice.

Répartition et saisonnalité des besoins de financement

De manière relativement corrélative avec le cycle d'activité décrit ci-dessus, nous avons pu constater que les besoins de financement de notre société atteignent leur niveau le plus élevé au cours du quatrième trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et leur niveau le plus bas au cours du premier trimestre (novembre, décembre et janvier).

1.1.2.11 Financement des programmes

En avril 2002, le groupe a mis en place une ligne de crédit syndiqué de 122 millions d'euros et a procédé à l'émission le 29 juillet 2002 d'un emprunt obligataire de 150 millions d'euros. Ces ressources financières nouvelles ont modifié le schéma habituel de financement des programmes. Le recours aux crédits bancaires affectés à chaque programme n'est plus utilisé que pour les programmes dans lesquels le groupe est associé en fonds propres à d'autres partenaires et les programmes dont le chiffre d'affaires dépasse 20 millions d'euros. Dans tous les autres cas, le besoin de financement des nouveaux programmes est assuré par Kaufman & Broad. Compte tenu des opérations de financement réalisées en 2002, le groupe a pu procéder au remboursement d'une grande partie des financements qui avaient été obtenus opération par opération. Seuls les financements spécifiques des programmes réalisés avec des associés ont été conservés.

La ligne de crédit syndiquée a été renégociée en 2004 pour être portée à hauteur de 150 millions d'euros à compter du 30 septembre 2004, puis a été réaménagée le 28 février 2006 pour atteindre 300 millions d'euros compte tenu de la forte demande du marché afin de donner une plus grande flexibilité financière au groupe en période de croissance.

Les principales banques du groupe sont par ordre alphabétique BECM (Crédit Mutuel), Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, Crédit Agricole, CALYON, Crédit Mutuel de Bretagne, Entenial, HSBC (Crédit Commercial de France), Natexis et Société Générale.

Dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement la loi prévoit qu'une Garantie Financière d'Achèvement soit fournie aux clients à la signature du contrat. Cette garantie résulte soit d'une garantie propre à l'opération (garantie dite intrinsèque), soit d'une garantie bancaire (garantie dite extrinsèque).

Pour l'ensemble de ses programmes, le groupe a généralement recours au système de la garantie extrinsèque en obtenant une caution bancaire opération par opération auprès des banques du groupe mentionnées ci-dessus et de certaines compagnies d'assurance. Cette méthode lui permet d'accélérer la signature des contrats de vente et le régime des appels de fonds.

Pour ses programmes de maisons individuelles, le groupe a parfois recours à une garantie intrinsèque (c'est-à-dire une garantie délivrée directement par Kaufman & Broad). Dans le cadre de la garantie intrinsèque, aucune garantie financière d'achèvement n'est nécessaire mais le rythme des appels de fonds auprès des clients est plus lent.

La garantie intrinsèque résulte en effet, conformément au Code de l'urbanisme, de la réalisation de l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- mise hors d'eau de l'immeuble et absence de privilège ou d'hypothèque ;
- achèvement des fondations et financement du programme assuré à concurrence de 75 % du prix de vente par (i) les fonds propres du vendeur, (ii) le montant des ventes déjà conclues, et (iii) l'ouverture d'un crédit bancaire, le taux de 75 % visé ci-dessus étant ramené à 60 % dans le cas où le financement est assuré à hauteur de 30 % au moins par les fonds propres du vendeur.

Compte tenu du cycle court de construction des maisons individuelles, le groupe estime que le régime de la garantie intrinsèque lui est parfois plus favorable.

Les tableaux ci-dessous illustrent la répartition du coût moyen par nature et par type de constructions :

RÉPARTITION DES COÛTS	2005	2004	2003
Maisons individuelles en village			
Terrain ⁽¹⁾	29 %	26 %	25 %
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	16 %	15 %	15 %
Construction	47 %	53 %	52 %
Publicité	2 %	1 %	2 %
Divers	6 %	5 %	6 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %
Appartements (Ile-de-France)			
Terrain ⁽¹⁾	30 %	30 %	30 %
Construction	59 %	60 %	63 %
Publicité	2 %	2 %	2 %
Divers	9 %	8 %	5 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

(1) La part représentée par le coût du terrain varie de 25 % à 40 % selon que le terrain se situe en dehors ou dans Paris intra-muros.

RÉPARTITION DES COÛTS	2005
Appartements (autres régions)	
Terrain ⁽¹⁾	24 %
Construction	56 %
Publicité	2 %
Divers	18 %
TOTAL	100 %

1.1.2.12 Sous-traitants et fournisseurs

La politique de Kaufman & Broad est de choisir l'ensemble de ses sous-traitants et fournisseurs sur appel d'offres, que ce soit les entreprises générales en charge de la réalisation de l'ensemble des travaux ou les différentes entreprises lorsqu'il fait un appel d'offres par corps d'état séparés. Kaufman & Broad vérifie la solidité financière des entreprises et leur capacité financière à assurer le programme (compte tenu de sa taille et de celle du programme) par exemple en ayant recours aux services d'une société d'informations financières sur les entreprises. Kaufman & Broad s'assure aussi que ces entreprises sont couvertes par des assurances appropriées. Enfin, le groupe vérifie la qualité de leurs réalisations antérieures et le respect des plannings des chantiers. Pour les entreprises avec lesquelles le groupe a déjà eu des relations, le groupe consulte le fichier établi par les services techniques du groupe qui évaluent le travail des entreprises à la fin de chaque chantier.

Le groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs et travaille avec plusieurs milliers de sous-traitants et de fournisseurs (entre 1 100 à 2 500). Toutefois, il entretient des relations privilégiées avec certains sous-traitants et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du groupe en les consultant systématiquement lors de ses appels d'offres.

Pour ses programmes de maisons individuelles, le groupe a essentiellement recours à des corps d'état séparés, la plupart des entreprises générales ne réalisant pas des constructions de maisons individuelles ou le faisant à des prix plus élevés que les entreprises travaillant en corps d'état séparés.

Lors d'opérations d'appartements ou de bureaux significatives, le groupe s'efforce d'avoir recours à des entreprises générales, ces dernières offrant une plus grande sécurité en termes de maîtrise des coûts, de délais et d'exposition financière (risque de faillite). En Ile-de-France, 50 % des programmes d'appartements et de bureaux sont réalisés par des entreprises générales et 50 % par des entreprises retenues en corps d'état séparés.

Le groupe a toutefois pour politique de recourir le plus souvent possible à des entreprises générales.

Les architectes, bureaux d'études et géomètres sont choisis soit sur appel d'offres, soit de gré à gré. Le choix est fonction de leur compétence, de leur proposition financière, de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes.

1.1.2.13 Propriété intellectuelle

Contrat de licence

Le groupe n'est pas propriétaire de la marque et du logo Kaufman & Broad. Kaufman & Broad bénéficie d'une licence exclusive d'utilisation de cette marque et de ce logo en Europe continentale et au Royaume-Uni au titre d'un contrat de licence avec KB Home (le « Contrat de Licence »). Il bénéficie aussi au titre de ce contrat d'une concession de savoir-faire exclusive dans les mêmes conditions que la licence d'utilisation de la marque Kaufman & Broad. Le savoir-faire qui est concédé au groupe au titre de ce contrat consiste dans l'expertise développée par KB Home en matière de conception, de marketing et de vente de programmes immobiliers.

Le Contrat de Licence a été renégocié le 6 janvier 2000 pour une période initiale de 50 ans, renouvelable pour des périodes de 5 ans par commun accord des parties.

Le montant des redevances annuelles dues par le groupe au titre du Contrat de Licence est plafonné à 1,5 % du chiffre d'affaires hors taxes du groupe (hors activité d'immobilier d'entreprise et programmes en cours de développement rachetés par le groupe) dans la limite de 609,8 millions d'euros hors taxes et à 1 % au-delà. Par ailleurs, le montant des redevances est plafonné au résultat d'exploitation, avant impôt et redevance, bénéficiaire. Dans la limite du plafond de 609,8 millions d'euros hors taxes, les redevances sont fixées comme suit :

- 1,6 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes de maisons individuelles en village réalisés sous la marque Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- 1,4 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes de maisons individuelles en village réalisés sous une autre marque que Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- 1,5 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'appartements réalisés sous la marque Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- 1,3 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'appartements réalisés sous une autre marque que Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- et 0,5 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'immobilier d'entreprise.

Étant entendu que pour les programmes en cours de développement achetés par le groupe (pour autant qu'ils étaient en cours de construction lors de l'achat), le taux applicable est égal à 0,7 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes de maisons individuelles et 0,65 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'appartements.

Au-delà du plafond de 609,8 millions d'euros hors taxes, le montant des redevances applicables à la partie supérieure à ce seuil est fixé comme suit :

- 1,1 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes de maisons individuelles en village réalisés sous la marque Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- 0,9 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes de maisons individuelles en village réalisés sous une autre marque que Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- 1 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'appartements réalisés sous la marque Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;

- 0,9 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'appartements réalisés sous une autre marque que Kaufman & Broad et le chiffre d'affaires du showroom y afférent ;
- et 0,3 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les programmes d'immobilier d'entreprise.

Les redevances ont été payées trimestriellement en euros à KB Home jusqu'au 31 août 2004 selon les modalités qui précèdent.

Le 12 octobre 2004, Kaufman & Broad SA a signé un avenant au Contrat de Licence consistant à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad. Le paiement libératoire a été fixé à 85 millions d'euros ; le premier paiement de 65 millions d'euros est intervenu le 1^{er} décembre 2004 et le solde en novembre 2005. Le caractère équitable de cette opération pour les actionnaires minoritaires de Kaufman & Broad SA a été attesté par Dome Close Brothers Fairness. Le montant de 85 millions d'euros est comptabilisé en « charges constatées d'avance » et donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans à compter du 1^{er} décembre 2004. A la demande de KB Home, Kaufman & Broad SA a accepté le principe d'un paiement en dollar américain du montant libératoire.

Autres marques

Le groupe est propriétaire d'autres marques qu'il peut être amené à utiliser dans le cadre de son activité, notamment Bréguet, SMCI, Park, Bati Service, Frank Arthur, Sefima, First, Sopra, Résidences Bernard Teillaud, Avantis, Malardeau.

1.1.3 Principaux établissements

Le groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux à Neuilly-sur-Seine, Saint-Ouen, Lyon, Marseille, Toulon, Rouen, Strasbourg, Lille, Toulouse, Montpellier, Nice, Grenoble Bordeaux et Nantes. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux d'une durée de généralement de neuf ans. La société TEC (Grenoble) est propriétaire de locaux. Pour les sociétés faisant partie du groupe au 30 novembre 2005, la charge de loyers et charges locatives annuelle est de 7,1 millions d'euros (HT).

1.2 FACTEURS DE RISQUES

Les procédures de contrôle interne du groupe liées à l'activité et qui couvrent les risques identifiés sont présentées dans la seconde partie du Rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne section 4.4 « Rapport du Président du Conseil d'Administration ».

1.2.1 Risques de marché

La société Kaufman & Broad a initié la mise en place courant 2002 des outils nécessaires au suivi et au contrôle des risques financiers tels que le risque de taux et le risque de liquidité. Cette adaptation s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005.

1.2.1.1 Risques de taux

Comme mentionné dans les annexes aux états financiers, une proportion importante de la dette financière est à taux fixe. Il s'agit des 150 millions d'euros de l'emprunt obligataire. La partie restante est à taux variable, généralement indexée sur l'Euribor à 1 ou 3 mois. La politique de couverture contre la hausse des taux d'intérêt est décrite dans l'annexe aux comptes consolidés (section 4.1.1.6. b), note 12).

Sensibilité des actifs et passifs à l'évolution des taux

TYPES D'INSTRUMENTS	VARIABLE/FIXE	JJ À 1 AN	1 AN À 5 ANS	> 5 ANS
Obligations	fixe	150 000	150 000	0
Crédit syndiqué	variable	50 000	50 000	0
Autres	variable	20 739	1 065	0
Passifs Financiers		220 739	201 065	0
Disponibilités	variable	56 710	0	0
Valeurs mobilières de placement	variable	14 785	0	0
Actifs Financiers		71 495	0	0
Position nette à taux variable avant gestion		149 244	201 065	0
Achat Cap		60 000	100 000	0
Hors bilan		60 000	100 000	0
Position nette après gestion		89 244	101 065	0

Sensibilité des actifs et passifs à l'évolution des taux (suite)

	VARIATION +/- 1 %				VARIATION +/- 10 %			
	GAIN/PERTES COMPTABLES	GAIN/PERTES COMPTABLES	GAINS COMPTABLES	PERTES COMPTABLES	GAIN/PERTES COMPTABLES	GAIN/PERTES COMPTABLES	GAINS COMPTABLES	PERTES COMPTABLES
	HAUSSE 1 %	BAISSE 1 %	HAUSSE 1 %	BAISSE 1 %	HAUSSE 10 %	BAISSE 10 %	HAUSSE 10 %	BAISSE 10 %
Obligation	0	0	1 500	- 1 500	0	0	5 625	- 3 750
Crédit syndiqué	- 500	500	0	0	- 5 000	1 375	0	0
Autres	- 207	207	0	0	- 2 074	518	0	0
Disponibilités	567	- 567	0	0	5 668	- 1 417	0	0
Valeurs mobilières de placement	148	- 148	0	0	1 482	- 370	0	0
Achat Cap	0	0	0	0	8 400	0	0	0
Vente Cap	0	0	0	0	0	0	0	0
Vente Floor	0	0	0	0	0	0	0	0
Achat Floor	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	8	- 8	1 500	- 1 500	8 476	106	5 625	- 3 750
Impact résultat pro forma 2005	52 481	52 471	53 436	51 516	57 900	52 544	56 076	50 076
Impact en % sur le résultat	0,01%	- 0,01%	1,83%	- 1,83%	10,34%	0,13%	6,86%	- 4,57%

Hypothèses : Taux d'impôt de 36 %, taux d'intérêt de 2 % et résultat 2005 après impôt.

La structure d'exposition au risque de taux et la politique de couverture met le groupe dans une position favorable dans l'hypothèse d'une hausse des taux d'intérêts au cours de trois prochaines années.

Il n'existe pas de limite formellement fixée par les dirigeants pour la couverture des risques de marché ; néanmoins, une revue mensuelle de l'exposition est réalisée et toute opération fait l'objet d'une autorisation préalable de la direction générale.

1.2.1.2 Risques de change

L'activité s'exerçant exclusivement en France, la quasi totalité des transactions commerciales et financières est faite en euros y compris les redevances payées jusqu'au 31 août 2004 trimestriellement à l'actionnaire majoritaire. A la demande de KB Home, Kaufman & Broad SA a accepté le principe d'un paiement en dollar américain du paiement libératoire au titre de la totalité des redevances futures (voir section 1.1.2.13 « Propriété intellectuelle »). Dans ce cadre, la société avait mis en place une couverture de change couvrant l'intégralité du montant. L'opération ayant été dénouée à ce jour, le groupe n'est plus exposé aux fluctuations de la devise américaine.

1.2.1.3 Risques de liquidités

Échéancier et cas de défaut

CARACTÉRISTIQUE DES TITRES ÉMIS OU DES EMPRUNTS	TAUX FIXE OU VARIABLE	MONTANT GLOBAL DES LIGNES EN M EUROS	ÉCHÉANCES	COUVERTURES	RATIOS
Obligations	Fixe	150	29/07/2009	-	oui ⁽²⁾
Crédit syndiqué	Variable	150	29/04/2008	oui	oui ⁽¹⁾
TOTAL		300			

(1) Ratios crédit syndiqué

(2) Ratio Obligataire

DÉFINITION	LIMITE	RATIO AU 30 NOV. 2005
Dette financière nette/Fonds propres	1,15 <	0,58
Dette financière nette/EBE	3 <	1,08
EBE/frais financiers nets	> 5	19,00

Le non respect de ces ratios, calculés dans les 90 jours qui suivent les 30 novembre et 31 mai des années 2005, 2006, 2007 et 2008, constitue un cas de défaut, sous réserve que l'agent ait notifié l'emprunteur dans les formes requises et que le dit emprunteur n'ait pas remédié à la situation dans les 60 jours qui suivent.

DEFINITION	LIMITE	RATIO AU 30 NOV. 2005
EBITDA(*) / Intérêts nets	> 2,5	7,98

(*) EBITDA (Excédent Brut d'Exploitation Ajusté). Il s'agit du résultat net auquel sont rajoutés l'impôt, la charge nette d'intérêts, les frais financiers inclus dans le coût des ventes, les intérêts minoritaires, l'amortissement des écarts d'acquisition et les dotations aux amortissements et provisions.

Le non respect de ce ratio, calculé dans les 135 jours qui suivent les dates de publication des comptes des années 2005 à 2009, constitue un cas de défaut, sous réserve que l'agent ait notifié l'emprunteur dans les formes requises et que le dit emprunteur n'ait pas remédié à la situation dans les 30 jours qui suivent.

1.2.1.4 Risques sur actions

L'exposition de la société au risque action est limitée car :

- les valeurs mobilières de placement détenues par Kaufman & Broad sont des Sicav monétaires bénéficiant des meilleures notations et souscrites auprès d'établissements reconnus ;
- les actions propres sont détenues pour couvrir les plans de stock options. L'ensemble des actions nécessaires ayant été acheté, les éventuelles fluctuations du cours de nos actions n'ont plus d'impact. La valeur de marché, la valeur comptable ainsi que les plus ou moins values latentes sur nos actions propres sont décrites dans l'annexe aux comptes consolidés (section 4.1.1.6. b), note 7).

1.2.2 Risques juridiques

1.2.2.1 Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad

Il n'existe aucun « statut » particulier réglementant l'activité de développeur-constructeur de maisons individuelles en village, d'appartements et de bureaux exercée par le groupe. Dans la conduite de son activité, Kaufman & Broad est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations.

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le groupe est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

Le groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'Eau (distribution de l'eau, traitement des eaux usées) et la réglementation applicable aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature). En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement et à la réglementation issue du droit de la consommation et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

En vertu de ces textes, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité des contrats est encourue en cas de non-respect de ces délais. Pour ce qui concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la réglementation contient un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs.

Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds.

En outre, le groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites biennale et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale, dite de bon fonctionnement, pour les éléments dissociables du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie biennale ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients qui ont acquis les logements et à leurs successeurs en cas de revente de leur logement.

Cette assurance ainsi que les autres assurances liées à l'activité sont décrites en section 1.2.4 « Assurances ». Au regard de la réglementation applicable sur les chantiers du groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1992 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre, la nomination de ce coordonnateur, le groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction non seulement lors de la réalisation des constructions mais aussi lors de l'entretien de l'immeuble postérieurement à sa livraison.

Ainsi, le groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourent et interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées. En ce qui concerne la réglementation sociale, le groupe vérifie avant la signature d'un marché que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales et requiert des responsables de ces entreprises qu'ils signent un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière.

1.2.2.2 Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de son activité, le groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, d'environnement ou de délivrance des permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité du groupe et son résultat d'exploitation. De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent influencer sur la situation financière du groupe.

1.2.2.3 Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

Le dernier dispositif fiscal en faveur de la construction de logements (dit « amortissement Besson ») instauré par la loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998 a institué un statut de bailleur conventionné qui s'est substitué à compter du 1^{er} janvier 1999 au régime de l'amortissement Périissol. Ce nouveau statut concerne non seulement les propriétaires de logements neufs qui bénéficient d'un régime d'amortissement accéléré, mais aussi les propriétaires de logements anciens auxquels est accordée une déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers. Dans le cadre de ce dispositif, les propriétaires de logements neufs acquis à partir du 1^{er} janvier 1999 peuvent bénéficier d'un amortissement sur 9 ans d'un montant de 50 % de la valeur d'acquisition, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global étant toutefois limitée à 10 670 euros par an. Le taux de déduction appliquée sur l'investissement est fixé à 8 % pour les 5 premières années et à 2,5 % pour les 4 années suivantes. Le logement doit être loué pour une période de 9 ans et doit servir d'habitation principale au locataire.

Ce régime dérogatoire peut bénéficier aux logements d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le logement doit répondre à des normes d'habitabilité fixées par décret ;
- les conditions tenant à l'usage d'habitation principale du logement sont identiques à celles relatives au dispositif Périissol ;
- le locataire ne doit pas faire partie du même foyer fiscal, ou être ascendant ou descendant du bailleur ;
- l'engagement de location doit être souscrit pour une période de 9 ans minimum ;
- les ressources du foyer locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret révisés chaque année ;
- le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret révisés chaque année.

Ce dispositif peut convenir à la plupart des maisons individuelles réalisées par Kaufman & Broad, ainsi qu'aux programmes d'appartements que le groupe réalise dans certaines communes de la première et deuxième couronne de l'Ile-de-France, à Rouen, Toulouse, Grenoble, dans certains arrondissements de Lyon et Marseille, en périphérie de Strasbourg et à tous les programmes d'appartements de la deuxième couronne de l'Ile-de-France. Seuls les produits proposés dans Paris intra-muros et quelques programmes situés dans le centre de Lyon, Marseille et Strasbourg ne pourront bénéficier des avantages fiscaux institués par le dispositif Besson.

Le dispositif Besson a été complété par le dispositif Lienemann à partir du 1^{er} janvier 2002. Ce dispositif permet aux propriétaires qui louent en non meublés des logements répondant à certaines normes d'habitation de bénéficier d'une déduction forfaitaire à un taux super majoré de 60 % sur les revenus fonciers des 3 premières années de location. Pour cela, les bailleurs doivent s'engager à louer ces logements pendant une durée minimale de 3 ans, à des loyers plafonnés extrêmement bas et à des personnes dont les ressources n'excèdent pas un plafond également bas. Les programmes immobiliers réalisés par le groupe ne sont pas concernés par ce dernier dispositif.

Le Robien classique

Depuis le 3 avril 2003 le nouveau dispositif de Robien a succédé à la loi Besson mise en place le 1^{er} janvier 1999 et favorise davantage l'investissement en assouplissant et allégeant les contraintes du dispositif précédent. Ce dernier permet sous certaines conditions de réaliser des économies d'impôts tout en acquérant un bien immobilier neuf, destiné à une location non meublée à usage de résidence principale pour le locataire. Le propriétaire peut désormais sélectionner les locataires sans restriction de choix y compris un membre de sa famille directe (parent ou enfant) en profitant de l'avantage fiscal.

Le dispositif permet de générer un déficit foncier reportable sur le revenu global (report imputable plafonné à 10 700 euros). L'investisseur peut ainsi amortir jusqu'à 65 % du prix de son investissement sur 15 ans.

Pendant les 5 premières années l'amortissement est de 8 % annuel, et ramené à 2,5 % pendant les 4 années suivantes, et ceci reconductible deux fois par période de 3 ans. Pour bénéficier de ce dispositif l'investisseur doit respecter un plafond de loyers selon les zones géographiques du logement :

- ZONE A Ile-de-France, Côte d'Azur, Pays genevois
- ZONE B Agglomération de plus de 50 000 habitants, littoral et certaines zones frontalières
- ZONE C Le reste du territoire

Plafond des loyers :

	baux conclus en 2004	baux conclus en 2005	baux conclus en 2006
- ZONE A	18,47 €/m ²	19,19 €/m ²	19,89 €/m ²
- ZONE B	12,83 €/m ²	13,33 €/m ²	13,82 €/m ²
- ZONE C	9,23 €/m ²	9,59 €/m ²	9,94 €/m ²

Enfin, l'investisseur doit louer son bien pour une durée minimum de 9 ans avec un usage de résidence principale des locataires.

A partir de la dixième année, le propriétaire est libre de revendre son logement à tout moment (sauf conditions particulières) ou de maintenir son avantage fiscal pour 3 années, avec une reconduction ne pouvant excéder deux renouvellements.

Le Robien modification 2006

L'amortissement Robien est ramené à 9 ans, réparti à 6 % pendant les sept premières années et à 4 % les deux années suivantes, soit un amortissement de 50 % en neuf ans. Cet amortissement diffère du Robien initial qui était de 8 % les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes. Dans ce système, même révisé, il n'y a pas de plafond de ressources des locataires mais des plafonds de loyers correspondant à quatre zones (zone A à 19,89 €/m², zone B1 à 13,82 €/m², zone B2 à 11,00 €/m², zone C à 8,00 €/m² après le 1^{er} juillet 2006). L'abattement forfaitaire sur les revenus fonciers est supprimé et remplacé par la déductibilité totale des frais réels.

Le dispositif Borloo

Avec la loi sur « l'engagement national sur le logement », Jean-Louis Borloo a fait de la relance du logement neuf « intermédiaire » un des objectifs principaux de son ministère afin de contenir la hausse des loyers et d'élargir l'offre locative. Pour attirer les investisseurs, un dispositif fiscal attractif est de mise. L'amortissement est de 6 % pendant sept ans, 4 % pendant deux ans et 2,5 % pendant six ans, soit 65 % sur 15 ans. En contrepartie de cet avantage cumulé avec une déduction forfaitaire de 30 %, au lieu de 6 % dans le dispositif Robien 2005, plusieurs contraintes sont demandées à l'investisseur :

- louer obligatoirement et au minimum pendant neuf ans le logement à titre de résidence principal pour le locataire ;
- respecter des plafonds de loyers inférieurs de 30 % à ceux du marché du neuf et correspondant à quatre zones (zone A à 16,00 €/m² zone B1 à 11,00 €/m², zone B2 à 8,80 €/m² et zone C à 6,40 €/m² après le 1^{er} juillet 2006) et non plus 3 zones comme actuellement ;
- prendre en compte des plafonds de ressources des locataires, calqués sur ceux des prêts locatifs intermédiaires (PLI) : un salaire mensuel imposable de 5 483 euros pour un couple avec deux enfants vivant en Ile-de-France, de 3 818 euros dans les villes de plus de 50 000 habitants et 3 340 euros sur le reste du territoire.

Alliant avantages et inconvénients, le Borloo « intermédiaire » doit servir, selon le Ministre, « un rendement supérieur à celui du Robien, soit 7,4 %, voire 9 % si l'investissement est réalisé à partir d'un prêt très social ». Un rendement que ne contestent pas certains promoteurs dès l'instant où les biens se situent dans des secteurs émergents ou dans des maisons.

1.2.2.4 Relations avec l'actionnaire majoritaire

Le groupe KB Home, actionnaire majoritaire de Kaufman & Broad SA, est propriétaire de la marque et du logo Kaufman & Broad, que le groupe utilise dans le cadre de son activité. Bien que le groupe bénéficie d'un contrat de concession de licence et de savoir-faire d'une durée de 50 ans, le droit d'utilisation de la marque et du savoir-faire pourrait être remis en cause à l'expiration de ce délai. Le 12 octobre 2004, Kaufman & Broad SA a signé un avenant au contrat des redevances consistant à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad. Les termes de ce contrat, ainsi que cet avenant sont décrits à la section 1.1.2.13 « Propriété intellectuelle ».

1.2.2.5 Nantissements et sécurités

Dans le cadre de la mise en place de la ligne de crédit syndiqué (section 1.1.2.11 « Financement des programmes »), le groupe a donné aux établissements financiers y participant les garanties suivantes :

TYPE DE NANTISSEMENTS/ HYPOTHÈQUES	DATE DE DÉPART	DATE ÉCHÉANCE ULTIME	MONTANT ACTIF NANTI	TOTAL POSTE DU BILAN	% TOTAL DU BILAN KAUFMAN & BROAD SA
Comptes courants ⁽¹⁾					
Kaufman & Broad Homes SAS	30/11/2004	30/09/2008	-	-	- %
Kaufman & Broad Développement SAS	30/11/2004	30/09/2008	-	-	- %
Kaufman & Broad Financement SNC	30/11/2004	30/09/2008	143 321 929	143 321 929	36,09 %
SMCI Développement SAS	30/11/2004	30/09/2008	-	-	- %
Kaufman & Broad Participation SAS	30/11/2004	30/09/2008	-	-	- %
TOTAL				143 321 929	36,09 %

(1) Actes de cessions de créances professionnelles.

La levée des nantissements est assujettie à l'extinction de la ligne syndiquée.

1.2.3 Risques industriels, économiques et liés à l'environnement

1.2.3.1 Concurrence

L'activité de développeur-constructeur est fortement concurrentielle. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, des prix de vente des produits, de l'accès aux sous-traitants que des financements. Elle est le fait de promoteurs nationaux et régionaux. Le marché de revente des maisons et appartements anciens constitue aussi une source de concurrence additionnelle (voir section 1.1.2.1.4 « Principaux acteurs du marché »).

1.2.3.2 Dépendance du groupe à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats

Sous réserve de la licence de marque et de savoir-faire consentis au groupe par KB Home, le groupe n'est pas dépendant à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats.

Au cours de l'exercice 2005, les 3 premiers clients ont représenté 4,2 % du chiffre d'affaires (ils sont principalement représentés par des foncières ou des institutionnels) et les 8 premiers clients moins de 6,2 % ; le premier fournisseur a représenté 2,4 % des coûts et les 10 premiers 14,4 %.

1.2.3.3 Risques liés à l'insolvabilité des sous-traitants

L'activité du groupe reposant sur une multitude de sous-traitants et fournisseurs, la cessation des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers et accroître leur coût. L'insolvabilité des sous-traitants et fournisseurs pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties.

1.2.3.4 Risques liés aux conditions économiques et au niveau des taux d'intérêt

L'activité de développeur-constructeur est en partie cyclique et peut être influencée par les conditions économiques internationales, nationales et/ou régionales. L'activité est particulièrement influencée par le niveau de la croissance économique, des taux d'intérêt, du taux de chômage et du niveau de confiance des consommateurs. Bien que le groupe ait mis en œuvre une stratégie destinée à minimiser l'exposition aux effets de cycle de son activité en se concentrant sur le marché de la résidence principale, les ventes de programmes pourraient être affectées en raison de la baisse de la confiance des consommateurs, de l'augmentation des taux d'intérêt ou de la mauvaise conjoncture économique. En outre, le résultat net part du groupe peut être influencé par l'évolution des taux d'intérêt dans la mesure où ces derniers ont un impact direct sur les frais financiers enregistrés par le groupe. Le groupe a toutefois une stratégie de couverture de taux d'intérêt afin de limiter cet impact.

1.2.3.5 Risques liés au marché foncier

La poursuite de l'activité du groupe est subordonnée à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer des programmes de maisons individuelles en village ou d'appartements. L'augmentation de la concurrence, la raréfaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le groupe et la mise en application de la loi SRU pourraient avoir des conséquences importantes sur l'activité future du groupe.

1.2.3.6 Risques liés à la pollution et à la qualité des sols

Le groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Néanmoins, le groupe peut rencontrer des problèmes liés à la pollution ou à la qualité des sols pendant ou après les travaux. Bien qu'aux termes des contrats de vente la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble puisse parfois être mise en jeu, la découverte de pollution sur un terrain ou un immeuble peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires et avoir des conséquences financières importantes si le vendeur de l'immeuble ou du terrain se révélait insolvable. À ce jour, il n'existe pas de recours contre Kaufman & Broad en matière de respect des normes d'environnement et le groupe n'a pas connu de recours significatifs sur ce fondement dans le passé. Les risques rencontrés par le groupe liés à l'amiante restent marginaux et sont pris en compte dans la conclusion des promesses de vente de terrains.

1.2.3.7 Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

Le groupe s'assure avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble que ceux-ci ne sont pas concernés par les plans d'archéologie. Néanmoins, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte, qui pourrait avoir pour conséquence la suspension des travaux, voire le classement du site, pourrait avoir des conséquences financières importantes pour le programme en question. A ce jour, aucune découverte de ce genre ne présente de risque pour Kaufman & Broad.

1.2.4 Assurances

L'activité du groupe est couverte par des assurances Tous Risques Chantiers, Dommages-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur, Responsabilité Maître d'œuvre, Responsabilité Civile Promoteur et Responsabilité Civile Agent Immobilier.

1.2.4.1 Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de développeur-constructeur décrite en section 1.2.2.1 « Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad », les sociétés du groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (Assurance dite Dommages-Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (Assurance dite Constructeur Non Réalisateur) y compris lorsque celui-ci exerce des missions de maîtrise d'œuvre.

L'assurance Dommages-Ouvrage est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus après réception, relevant de la garantie biennale ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la livraison de leur logement, et se transmet à leurs successeurs en cas de revente de leur logement.

Cette assurance couvre les frais de réparation des dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages construits, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination ou qui affectent la solidité des éléments d'équipement indissociables de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et couvert au sens de l'article 1792-2 du Code Civil.

Cette assurance couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée dans certains délais préétablis. Postérieurement à cette indemnisation, les assureurs se retournent généralement vers les entreprises de construction responsables, ou leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées.

Le plafond de la garantie est le coût de construction définitif de l'opération.

Les sociétés du groupe sont couvertes par une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance « CNR », avec un volet couvrant l'activité de maîtrise d'œuvre pour celles réalisant l'activité maisons individuelles. Un contrat d'assurances professionnelles BTP Ingénierie spécifique couvrant la responsabilité professionnelle et décennale maître d'œuvre est souscrit auprès de SAGENA pour l'activité logements collectifs de Kaufman & Broad Homes.

Ces assurances couvrent le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le groupe a contribué en sa qualité de constructeur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité.

Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Les contrats d'assurance Dommages-Ouvrage et « CNR » sont souscrits par le groupe pour chaque programme immobilier principalement auprès des compagnies d'assurance AXA pour l'activité appartements et SAGENA pour l'activité maisons individuelles.

Ils ont représenté un coût 12,7 millions d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2005.

1.2.4.2 Autres assurances relatives à l'activité du groupe

L'activité du groupe est également couverte par des assurances facultatives Responsabilité Civile Promoteur, « Tous Risques Chantiers », et Responsabilité Civile Agents Immobiliers.

Responsabilité civile promoteur

Les contrats « RC Promoteur » ont pour objet de garantir Kaufman & Broad contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber par suite de tous dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés aux tiers du fait de son activité et des prestations qui

s'y rattachent, ainsi que du fait des personnes, des biens meubles ou immeubles et des animaux affectés à l'exercice de son activité et dont il serait déclaré civilement responsable.

Ils ont représenté un coût de 0,8 million d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2005.

Les montants des garanties souscrites pour l'activité « logement collectif », pour l'activité « maisons individuelles », pour les dommages corporels et pour les dommages matériels sont récapitulés dans le tableaux ci-dessous :

RC PROMOTEUR (KB HOMES)	AVANT RÉCEPTION	APRÈS RÉCEPTION
Dommages corporels	6 811 000 € par sinistre & par an	2 999 750 € par sinistre & par an
Dommages matériels & immatériels	3 457 250 € par sinistre & par an	3 000 000 € par sinistre & par an
Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 € par sinistre & par an	3 000 000 € par sinistre & par an
RC PROMOTEUR (KBD/KBSA/KBP/SMCI/SOPRA/MALARDEAU/AVANTIS)		
Dommages corporels, matériels & immatériels	9 146 942 € par sinistre & par an, tous dommages confondus	
Dont dommages immatériels non consécutifs	4 573 471 € par sinistre & par an	

Les plafonds annuels et épuisables de ces garanties s'élèvent depuis janvier 2006 à 35 millions d'euros.

« Tous Risques Chantiers » et Responsabilité Civile Agents Immobiliers

Le groupe souscrit également des assurances facultatives « Tous Risques Chantiers », et Responsabilité Civile Agents Immobiliers.

L'assurance « Tous Risques Chantiers », souscrite pour chaque opération, garantit le Maître d'ouvrage ainsi que l'ensemble des participants à l'opération contre toute perte ou dommages accidentels aux ouvrages pendant la période de construction.

La garantie est accordée à concurrence du montant total des travaux réalisés sur le site y compris les honoraires de conception et de contrôle technique. Sont également souscrites des polices Responsabilité Civile Agent Immobilier pour les sociétés ayant une activité de marchand de biens dont les garanties sont conformes à la loi Hoguet (Loi du 2 juillet 1970). Elles garantissent les dommages corporels pour un montant de 4 573 470 euros et les dommages matériels et dommages immatériels consécutifs confondus pour un montant de 152 449 euros.

Responsabilité Civile Mandataires Sociaux

Enfin, le groupe a souscrit une police Responsabilité Civile Mandataires Sociaux qui garantit la responsabilité civile que les dirigeants pourraient encourir en cas de faute professionnelle commise dans l'exercice de leur mandat de dirigeant ainsi que la prise en charge des frais de défense encourus par les assurés lorsqu'ils sont recherchés sur le plan civil ou pénal pour leurs activités de dirigeants.

1.2.5 Autres risques particuliers

1.2.5.1 Croissance externe

Afin d'assurer le développement de ses activités, le groupe a mis en place une stratégie de croissance externe. Il n'est pas certain qu'à l'avenir le groupe puisse acquérir des sociétés satisfaisant aux critères du groupe, en particulier à ses critères financiers en période de croissance du marché. Par ailleurs, si dans le passé le groupe a toujours réussi l'intégration des sociétés acquises dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, il n'est pas certain qu'à l'avenir le groupe parvienne à intégrer avec autant de réussite les sociétés acquises.

1.2.5.2 Dépendance à l'égard des dirigeants

Le groupe dépend de certains dirigeants clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante, qui a une ancienneté moyenne d'environ 14 ans, bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants ce qui pourrait avoir un effet négatif significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats. Le groupe a souscrit une assurance « hommes clés » pour l'un des dirigeants dans le cadre d'une opération de financement.

1.3 PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

Le groupe estime que les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière.

1.4 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1.4.1 Recherche et développement

Le groupe dispose d'un transfert de savoir-faire de la part du groupe KB Home à travers le Contrat de Licence (voir section 1.1.2.13 « Propriété intellectuelle ») et n'engage donc pas d'autres frais significatifs au titre de la recherche et du développement.

Kaufman & Broad dispose d'une équipe d'architectes intégrée qui étudie en permanence de nouveaux produits susceptibles d'être développés ainsi que d'une équipe d'ingénieurs qui travaillent à l'amélioration de la qualité de la construction (isolation phonique, isolation thermique, étanchéité). Enfin, le groupe dispose d'une équipe achats qui recherche de nouvelles prestations ou les nouveaux produits qui pourraient être développés par le groupe.

Le groupe fait réaliser régulièrement des études sur les consommateurs, leurs critères de choix dans leur démarche d'achat et les produits offerts par ses concurrents afin d'adapter les produits qu'il commercialise.

1.4.2 Principaux investissements réalisés

En 2000 et 2001, le groupe a poursuivi une politique de croissance externe en réalisant des acquisitions qui sont venues conforter ses parts de marché en Ile-de-France et en régions. En 2002, le groupe n'a pas réalisé d'acquisition faute d'opportunités de taille adéquate.

En octobre 2003, Kaufman & Broad a acquis la société Euro Immobilier, promoteur immobilier installé à Toulouse et développant des opérations dans la région Midi-Pyrénées et en Gironde. Le montant d'acquisition des titres s'élève à 4,3 millions d'euros, accompagné d'une partie variable plafonnée à hauteur de 3,5 millions d'euros.

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2004, Kaufman & Broad a réalisé deux acquisitions de promoteurs de taille significative, implantés principalement dans le Sud-Ouest de la France et plus particulièrement en région Midi-Pyrénées et Aquitaine. La première de ces acquisitions a été effectuée durant le premier semestre 2004 et portait sur le groupe Avantis. Les titres de cette société ont été acquis pour un montant de 9,7 millions d'euros, en mai 2004 avec prise de contrôle au 1^{er} mars 2004. Puis, en juin 2004, la Société de Développement et de Participation a été acquise par le groupe Kaufman & Broad au prix de 15,6 millions d'euros.

Enfin en septembre 2005, le groupe a acquis 15 programmes antérieurement développés sous la marque Lotibat, avec prise de contrôle au 1^{er} juin 2005, au prix de 4,7 millions d'euros.

Les informations concernant les acquisitions de ces trois exercices sont présentées dans le tableau ci-dessous :

DATE D'ACQUISITION	ACQUISITION	ACTIVITÉ PRINCIPALE	SITUATION	PRIX D'ACQUISITION (en millions d'euros)
Octobre 2003	Euro Immobilier SARL	Appartements	Toulouse	4,3
Mai 2004	Avantis SAS	Appartements et Maisons	Toulouse/Bordeaux	9,7
Juin 2004	Société de Développement et de Participation SA	Appartements	Toulouse/Bordeaux	15,6
Septembre 2005	15 programmes de logements antérieurement développés sous la marque Lotibat	Appartements	Toulouse	4,6

Le total des paiements différés variables sur les acquisitions (RBT en 2001, Euro Immobilier en 2003 et Lotibat en 2005) s'élève à 5,9 millions d'euros au 30 novembre 2005.

La contribution des acquisitions des sociétés Avantis et Malardeau (ex Société de Développement et de Participation) et les programmes antérieurement développés sous la marque Lotibat, consolidées respectivement depuis le 1^{er} mars 2004, le 1^{er} juin 2004, et le 1^{er} juin 2005 au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005 est exposée à la section 2.2 « Éléments significatifs du compte de résultat ».

1.4.3 Principaux investissements futurs

Le groupe n'exclut pas la possibilité de poursuivre sa politique de développement par voie de croissance externe. Il examine régulièrement des dossiers qui lui sont proposés, à condition que ceux-ci répondent aux critères d'exigences financières du groupe ainsi qu'à sa stratégie générale.

1.5 PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES

Voir l'organigramme figurant en section 5.3.4 « Organigramme du groupe ».

1.6 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Conformément à la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 (a.116) et au décret n° 2002-221 du 20 février 2002 pris pour l'application de l'article L. 225-102-1 du code de commerce, la société Kaufman & Broad doit faire figurer dans le présent document des informations environnementales et sociales.

1.6.1 Informations environnementales

Les informations relatives à l'environnement sont exprimées dans cette section, conformément aux recommandations de la COB de janvier 2003 relatives à la nécessité de communiquer vis-à-vis du marché sur les risques. Il ressort de cette section qu'il n'existe pas, en matière environne-

mentale pour l'activité du groupe Kaufman & Broad, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou sur les résultats de la société et donc sur son cours de bourse.

En effet, comme cela a été décrit dans les sections traitant des risques (voir section 1.2 « Facteurs de risques »), dans le cadre de son activité de développeur-constructeur, Kaufman & Broad est tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Toutes ces prescriptions, qu'elles concernent les règles d'urbanisme, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les aspects architecturaux des constructions, la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'Eau et la réglementation applicable aux installations classées, sont décrites de façon détaillée à la section 1.2.2.1 « Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad ».

Les activités directes du groupe Kaufman & Broad sont constituées de sites administratifs, d'espaces de vente, (bureaux de vente sur le site des programmes immobiliers et de quatre showroom). Le groupe sous-traite la construction des programmes immobiliers.

L'incidence des activités sur l'environnement est très limitée. Dans le cadre de certains chantiers de construction, le groupe Kaufman & Broad gère les postes de dépenses du programme commun aux différents corps de métiers. Il comptabilise alors ces frais dans ses livres. Enfin, il règle et refacture ces charges au prorata des sous-traitants, pour l'ensemble des coûts et consommations liés à l'environnement.

Dans ce cadre, les consommations d'eau et d'énergie estimées ont été les suivantes au 30 novembre 2005 :

Émission de CO ₂	N/A
Émission de SO ₂	N/A
Consommation totale d'eau	990 416 m ³
Consommation totale d'énergie	26 406 mWh
Électricité	26 406 mWh
Gaz	N/S
Fuel	N/A
Déchets	N/A
Déchets valorisés	N/A
Valorisation des déchets	N/A

N/A : non applicable

N/S : non significatif

Dans le cadre de ces consommations d'eau, le montant en données annuelles au 30 novembre 2005 acquitté au titre de la réglementation sur la préservation de l'environnement se décompose comme suit :

Préservation des ressources en eau	59 430 €
Collecte et Traitement des eaux usées	923 679 €
Lutte contre la pollution	474 879 €

L'activité du groupe pour la partie construction est essentiellement celle pour laquelle la problématique environnementale se pose de façon plus sensible. Il convient cependant de souligner qu'avant de lancer la construction, l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, limite, par un contrôle a priori fort, les impacts qui pourraient porter atteinte à l'équilibre biologique ou aux milieux naturels. En tant que concepteur de programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution est généralement déléguée, soit à une entreprise générale, soit à un maître d'œuvre délégué et donc, à ce titre, ils sont responsables des impacts environnementaux.

Risques liés à la pollution et à la qualité des sols

Voir section 1.2.3.6 « Risques liés à la pollution et à la qualité des sols ».

Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

Voir section 1.2.3.7 « Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques ».

Assurances

Dans le cadre de la réglementation liée à l'activité de développeur-constructeur, l'ensemble des différents types d'assurances et les risques qu'elles couvrent, y compris en matière d'environnement, sont décrits en section 1.2.4 « Assurances ».

Rejets et déchets

Le seul rejet qui est issu de la construction d'un programme immobilier est constitué des eaux usées. Celles-ci sont évacuées par le biais des réseaux urbains.

La sélection et la gestion des déchets sont de la responsabilité du délégataire de la maîtrise d'œuvre. La réglementation oblige ce dernier à la mise à disposition des sous-traitants de bennes et impose une évacuation vers les déchetteries en fonction de la nature des déchets.

Procédure de référé préventif

Ce dispositif, facultatif, est mis en œuvre de façon quasi-systématique chez Kaufman & Broad au lancement de chaque opération en secteur urbain dense. Il permet avant le début du lancement de la construction du programme immobilier de faire constater, par un expert indépendant désigné par le Tribunal, l'état des propriétés avoisinantes avant travaux. Cette procédure de référé préventif se poursuit pendant les travaux et permet à chaque avoisinant de faire constater l'existence éventuelle de dommages ou nuisances liés à la réalisation du chantier, et de pouvoir par la suite y faire apporter un correctif.

Mesures d'amélioration

Le groupe Kaufman & Broad met en œuvre, en plus des nombreuses réglementations qui lui sont applicables, une politique visant à limiter l'impact de ses activités, à maîtriser ses consommations d'eau et d'énergie, à veiller en ce qu'il en soit de même sur les chantiers par une sélection stricte de ses sous-traitants.

Les principaux axes d'actions sont les suivants :

- concevoir des maisons qui ne gaspillent pas les matières premières et les énergies, tout en générant un moindre volume de déchets, relève à la fois de la bonne gestion et du respect de l'environnement. Ces objectifs ne sont pas nouveaux pour le groupe Kaufman & Broad qui a une expérience trentenaire dans ce domaine. A titre d'exemple, l'ensemble des opérations immobilières satisfait à des normes et labels tels que Vivrelec, Promotelec, pour lesquels les bureaux de certification de ces labels réalisent, à l'achèvement de la construction, un audit de conformité ;
- concevoir des réalisations de qualité s'intégrant dans le patrimoine architectural de la commune et du quartier ;
- répondre aux attentes d'un meilleur cadre de vie. Au travers de produits issus de l'écoute de nos clients, Kaufman & Broad tente de promouvoir une architecture et un urbanisme respectant la qualité de vie, le respect des spécificités de l'environnement et des particularités locales ;
- consacrer une part importante aux espaces verts dans nos réalisations est une priorité que nous nous sommes fixés. Lors du démarrage d'un chantier, le groupe Kaufman & Broad fait procéder à la récupération et au stockage des terres végétales, afin de pouvoir réutiliser cette matière dans la création de ses espaces verts ;
- dans tous ses sites, le groupe Kaufman & Broad s'attache à maîtriser ses consommations d'eau et d'énergie et à faire respecter par ses sous-traitants les préoccupations environnementales ;
- formation et sensibilisation de ses collaborateurs : conscients que l'environnement est l'affaire de chacun, les collaborateurs de Kaufman & Broad en relation avec ses sous-traitants mènent une campagne de sensibilisation de ceux-ci à la réduction de l'impact de leurs activités sur la nature. Celle-ci passe avant tout par le choix lors de la passation des marchés de travaux, de partenaires qui ont la même approche du respect éthique que nous. Un strict contrôle des dépenses de construction dans le cadre des marchés passés permet également une efficacité sur la protection de l'environnement. Enfin, une procédure, dite de « Backcharge », donne la faculté au maître d'ouvrage de faire payer aux sous-traitants les réparations des désordres qu'ils auraient fait subir, y compris en matière d'environnement.

Haute Qualité Environnemental (HQE)

Kaufman & Broad a souhaité s'associer à la démarche écologique de Haute Qualité Environnemental pour le respect de l'environnement, avec pour objectifs :

L'économie d'énergie

La « Démarche HQE » vise à définir un consensus technique de développement durable. Son application peut, par exemple, permettre d'économiser de 20 % à 50 % de la consommation d'eau ou d'énergie ou réduire la part d'émissions de solvants dans des produits tels que les peintures.

Un véritable bénéfice pour les consommateurs

Le HQE passe par quatre grands thèmes : l'éco-construction, l'éco-gestion du bâtiment, le confort et la santé. Cette démarche oriente donc les choix des matériaux comme les tuiles, isolants, peintures ou revêtements afin de créer un environnement sain et confortable pour les particuliers.

Dans la pratique, sur certaines réalisations Kaufman & Broad s'est engagé pour la construction de maisons ou d'appartements à :

- concevoir et construire avec harmonie ;
- utiliser des matériaux respectant l'environnement ;
- veiller au bien-être des résidents ;
- réduire les charges ;
- exiger de ses entreprises un chantier propre ;
- informer et renseigner ses clients de sa démarche.

Pour les aménagements spécifiques de certains villages, chaque maison bénéficie généralement de prestations particulières :

- réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage, avec une cuve de 2 000 litres équipée d'une pompe ;
- local vélos ;
- local poubelles avec tri sélectif ;
- accès garage en béton désactivé ;
- menuiseries extérieures en bois peint ;
- moquette anti-allergique dans les chambres ;
- amélioration des surfaces vitrées pour une amélioration de la luminosité ;
- chauffage individuel au gaz.

Engagement pour l'avenir

La poursuite de l'activité du groupe est subordonnée à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisante pour pouvoir développer des programmes de maisons individuelles en village ou d'appartements, respectant nos exigences en matière d'urbanisme et de situation géographique, afin de garantir à nos clients un environnement agréable. La recherche de cette matière première de qualité a été et demeurera pour nous un engagement fort.

Dans le cadre de la poursuite du développement de ses activités, le groupe a mis en place une stratégie de croissance externe. Dans le cadre de ses futures acquisitions, le groupe veille à acquérir des sociétés satisfaisant aux critères du groupe, tant du point de vue des critères financiers, que de la qualité des produits développés et réalisés, afin que ceux-ci s'inscrivent dans l'image des réalisations des marques de Kaufman & Broad et le respect de ses critères environnementaux.

Dans nos métiers, la capacité à mettre en œuvre des techniques et des méthodes respectueuses de l'environnement devient essentielle.

La montée en puissance des préoccupations de développement durable de la part des différentes parties prenantes (collectivités publiques, clients, investisseurs, ...) va favoriser les entreprises qui réfléchissent aux impacts de leur activité en termes de matériaux, de gestion d'énergie, de confort et d'insertion environnementale. Cette évolution générale renforce notre rôle de développeur-constructeur maîtrisant la totalité de la chaîne immobilière : recherche foncière, aménagement des terrains, contrôle de la construction, commercialisation, livraison et service client. Depuis 30 ans, nos efforts vont dans ce sens.

Le groupe croit à la nécessité d'harmoniser développement économique et protection de l'environnement, de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le rêve doit être porteur d'avenir.

Pour 2006, l'ambition du groupe est de renforcer le déploiement des meilleures pratiques environnementales au plus près de notre métier, de continuer à développer et à normer nos pratiques au travers de nos partenaires et sous-traitants.

1.6.2 Informations sociales

Au 30 novembre 2005, le groupe employait 731 personnes, par l'intermédiaire d'un Groupement d'Intérêt Économique regroupant toutes les entités du groupe (à l'exception des salariés de Résidences Bernard Teillaud). Les salariés sont mis à la disposition de chaque société du groupe en fonction de leurs besoins. Ces salariés sont répartis dans plusieurs équipes en charge de l'achat des terrains, de la conception des programmes, des appels d'offres, de l'ingénierie, de la direction et la surveillance des travaux, du marketing, de la commercialisation, du service clients, du financement et de l'administration du groupe. Les frais de mise à disposition du personnel sont répartis par entité juridique selon le volume d'activité généré par chaque entité juridique du groupe.

Répartition des effectifs moyens sur les trois derniers exercices

EFFECTIFS MOYENS	2005	2004	2003
Divisions opérationnelles	624	534	475
Foncier/Programmes	136	107	79
Technique	185	149	141
Commerciaux	178	166	182
Autres	125	112	73
Fonctions centrales	60	69	66
TOTAL	684	602	541

En outre, en 2005, le groupe a fait appel à des personnels intérimaires pour un équivalent de 30 postes (soit 4,5 % des effectifs).

Au cours de l'année 2005, le groupe a poursuivi sa politique de recrutement visant à proposer en majorité des contrats à durée indéterminée et a effectué 133 embauches en contrats à durée indéterminée et 17 embauches en contrats à durée déterminée. Parmi ces personnes embauchées, 33 avaient moins de 25 ans.

1.6.2.1 Effectifs et embauches

Analyse des difficultés éventuelles de recrutement

Kaufman & Broad a rencontré en 2005 quelques difficultés en matière de recrutement notamment pour les emplois de cadres en charge de recherche foncière et de cadres techniques expérimentés. Toutefois, le groupe bénéficie toujours d'une forte notoriété qui se traduit par une grande attractivité tant auprès des jeunes diplômés que des personnes ayant acquis une expérience dans les métiers de ce secteur d'activité.

Licenciements

En 2005, le groupe n'a pas été amené à effectuer de licenciement à caractère économique. Le nombre de licenciements pour des motifs inhérents à la personne a été, pour tout le groupe, de 23 personnes, sur un effectif de 731 personnes.

Recours aux heures supplémentaires

Les cadres et attachés commerciaux représentent 63 % de l'effectif du groupe. En 2005, le groupe n'a pas eu recours aux heures supplémentaires pour leurs activités.

Recours à l'intérim

Le groupe a peu recours à l'intérim qui représente 4,5 % de l'effectif pour un équivalent de 30 personnes à l'année avec des missions d'une durée moyenne de 30 jours.

Informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de la sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement

Il n'y a pas eu en 2005 dans le groupe Kaufman & Broad de plan de réduction d'effectifs.

1.6.2.2 Organisation du travail

Horaires

L'horaire hebdomadaire affiché pour les salariés à temps plein est de 35 heures dans le groupe.

Durée du travail des salariés à temps partiel

Au sein du groupe, 22 personnes sont employées à temps partiel, 20 employés et 2 cadres. Ces personnes travaillent en grande majorité à 4/5, et majoritairement dans le cadre de congés parentaux.

Absentéisme par motifs

MOTIF ⁽¹⁾	
Absences	0,15 %
Maladie	1,73 %
Accidents trajet-travail	0,21 %
Maternité	0,77 %
Événements familiaux	0,11 %
TOTAL	2,97 %

(1) Nombre d'heures d'absence/nombre d'heures théorique

1.6.2.3 Les rémunérations et leur évolution

Rémunération moyenne des personnes présentes dans l'année

Les rémunérations comprennent une part fixe (salaire de base) et des rémunérations variables liées notamment aux activités. Les rémunérations moyennes versées aux salariés (hors mandataires sociaux) présents au cours de chacune des deux dernières années sont les suivantes :

Rémunération annuelle moyenne

(en euros)	2004			2005		
	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
Employés	51 407	36 995	40 280	54 231	39 447	42 468
- dont salaire de base	19 753	20 705	20 488	20 870	22 534	22 198
Cadres	86 148	57 099	79 223	90 585	57 934	82 962
- dont salaire de base	57 609	41 818	53 845	61 732	45 050	57 885

Application du titre IV du livre IV du Code du travail : intéressement et participation

Il n'existe pas de contrat d'intéressement et de participation au niveau du groupe Kaufman & Broad.

Égalité professionnelle

Un rapport annuel est établi conformément aux dispositions du Code du travail, et il est examiné avec les partenaires sociaux.

Ce rapport porte, par catégorie professionnelle (c'est-à-dire cadres, employés, vendeurs), sur la situation respective des hommes et des femmes en matière d'embauche, de formation, de promotion professionnelle, de qualification, de rémunération effective et de conditions de travail.

Relations professionnelles et bilans des accords collectifs

Le salariés des sociétés du groupe sont représentés par 12 élus au sein des instances représentatives (7 cadres, 5 employés).

1.6.2.4 Bilan des accords collectifs

Kaufman & Broad applique la Convention Collective Nationale de la Promotion-Construction.

Conditions d'hygiène et de sécurité

En 2005, le nombre total d'accidents de travail et de trajet a été de 7 entraînant 383 jours d'absence.

Formation

En 2005, le montant consacré à la formation s'élève à 630 404 euros, soit 1,43 % de la masse salariale.

Nombre de personnes formées : 521 en 2005 (soit 71 % de l'effectif).

1.6.2.5 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

En 2005, le groupe n'occupait pas de travailleurs handicapés dans ses différentes entités.

Œuvres Sociales

Les contributions du groupe Kaufman & Broad en 2005 se sont élevées à :

- prestations complémentaires de prévoyance et de santé :	855 milliers d'euros,
- frais de restauration :	646 milliers d'euros,
- versement aux Comités d'Entreprises :	232 milliers d'euros.

Impact Territorial en matière d'emploi et de développement régional

Le groupe Kaufman & Broad est implanté en Ile-de-France à Neuilly-sur-Seine ; en Régions, le groupe a des implantations à Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon, Toulouse.

En deux ans, les effectifs du groupe sont passés de 544 à 731 avec un fort développement en Régions où, en fin d'exercice, 392 collaborateurs sont employés. Par son activité de Promoteur-Constructeur, le groupe Kaufman & Broad participe au développement économique des régions où il est implanté.

2

Commentaires sur l'activité et les résultats du groupe

2.1 INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

Le groupe Kaufman & Broad exerce une activité de développeur-constructeur unique en France depuis sa création. Cette activité s'articule principalement autour de deux pôles, l'activité « Logement », qui recouvre la promotion de maisons individuelles en village (maisons individuelles groupées) et d'appartements, ainsi qu'une activité d'immobilier d'entreprise.

En nombre d'unités, il réalise actuellement en Ile-de-France 75 % de ses maisons individuelles et 43 % de ses appartements. Toujours en nombre d'unités, il est également très actif en région marseillaise (où il réalise 9 % de ses appartements et 15 % de ses maisons individuelles), en région Rhône-Alpes (où il réalise 25 % de ses appartements) et en région toulousaine y compris Languedoc-Roussillon (où il réalise 14 % de ses appartements et 7 % de ses maisons individuelles) ainsi qu'à Strasbourg, Rouen et Lille. Le groupe pense que les régions hors Ile-de-France offrent des possibilités importantes de développement et sont moins sensibles aux cycles économiques. Le groupe ne réalise pas d'opérations de développement-construction à l'extérieur de la France.

Le secteur du logement neuf a continué de bénéficier d'un environnement favorable, dans la mesure où l'offre reste faible par rapport à une demande soutenue, en raison du niveau peu élevé des taux d'intérêt, de l'allongement de la durée des crédits et de l'intérêt pour « l'investissement Pierre ». Dans ce marché soutenu, notre activité Logement a connu une forte progression en Ile-de-France et notamment en Régions, validant ainsi la stratégie poursuivie depuis plusieurs années et confirmant la capacité de Kaufman & Broad à générer une croissance rentable dans la durée assise sur une structure financière renforcée.

Ces choix stratégiques basés sur la consolidation de nos parts de marché de l'activité Logement et le rééquilibrage de notre mix géographique entre l'Ile-de-France et les Régions s'avèrent pertinents puisqu'ils nous ont permis, sur une période de cinq ans, de plus que doubler notre taille et d'améliorer très sensiblement notre rentabilité. Par ailleurs, la politique de croissance externe menée depuis ces dernières années par notre groupe a également contribué à développer de nouvelles compétences dans les domaines des résidences d'affaires, de tourisme et des résidences d'étudiants, qui commencent en 2005 à représenter un volume d'activité important.

2.1.1 Données significatives

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats financiers du groupe au titre des trois derniers exercices :

EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Chiffre d'affaires	1 048 662	834 248	788 167
dont Logement	1 019 415	791 967	677 401
Marge brute	258 406	180 688	145 158
Résultat d'exploitation	120 621	92 986	72 455
Résultat net part du groupe	52 476	39 565	35 419
Résultat net par action (en euros)	4,71 €	3,55 €	3,18 €
Réservations totales (TTC en valeur)	1 540 444	1 140 419	937 430
Backlog (en valeur)	964 790	678 195	431 104
Total bilan	1 061 631	884 512	774 518
Fonds propres	243 544	210 585	183 182

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2005 du groupe s'établit à 1 048,7 millions d'euros en hausse de 25,7 % par rapport à 2004. Sur le seul dernier trimestre de 2005, la progression du chiffre d'affaires total atteint 35,8 % par rapport à la même période de 2004, passant ainsi de 280,9 à 381,3 millions d'euros. Le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en progression de 28,7 % s'établissant à 1 019,4 millions d'euros contre 792,0 millions d'euros au titre de 2004. La contribution de l'activité Logement au chiffre d'affaires global s'élève à 97,2 % en 2005.

La croissance de l'activité Logement entre les exercices 2004 et 2005 s'explique en partie par la montée en puissance des programmes immobiliers issus des opérations de croissance externe réalisées au cours de l'exercice 2004 et en 2005 (le détail de leur contribution est donné à la section 2.2.2.1 « Croissance externe ») et par la bonne tenue de l'ensemble de notre activité qui dégage une croissance organique de plus de 15 %.

Le chiffre d'affaires du pôle Appartements ressort à 805,0 millions d'euros, en hausse de 38,4 %, soit 79,0 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle Maisons Individuelles en Village ressort à 214,4 millions d'euros, en hausse de 2,0 %. Il représente 21,0 % de l'activité Logement. Conformément à la stratégie, les ventes de logements en Régions ont encore progressé en 2005 pour représenter 58,6 % des ventes de logements contre 53,2 % en 2004 et 39,4 % en 2003.

La marge brute progresse globalement de 2,9 points, consacrant la bonne maîtrise de nos opérations, et s'inscrit en hausse aussi bien en Ile-de-France qu'en Régions. 6 373 logements (LEU) ont été livrés au cours de l'année, en progression de 27,0 % par rapport à 2004.

Au 30 novembre 2005, Kaufman & Broad comptait 214 programmes de logements en cours de commercialisation dont 69 en Ile-de-France et 145 en Régions ce qui représente un total de 3 969 logements disponibles à la vente.

Au 30 novembre 2005, le total du bilan de Kaufman & Broad représente un montant de 1 061,6 millions d'euros contre 884,5 millions d'euros au

30 novembre 2004. Les capitaux propres du groupe augmentent de 33,0 millions d'euros, passant de 210,5 à 243,5 millions d'euros entre 2004 et 2005. L'endettement net du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2005 s'élève à 149,3 millions d'euros contre 70,7 millions d'euros au 30 novembre 2004, en hausse principalement en raison du pré-paiement des redevances à KB Home pour un montant de 85 millions d'euros. De ce fait, le gearing ou ratio endettement net sur capitaux propres part du groupe s'élève à 71 % au 30 novembre 2005 contre 36 % à période comparable en 2004.

2.1.2 Indicateurs d'activité

Les principaux indicateurs d'activité sont (i) le volume des réservations, (ii) le nombre de logements équivalent unité (LEU) livrés et (iii) le backlog (carnet de commandes).

Les réservations (en volume et en cadence par mois) sont le reflet de l'activité commerciale du groupe et le baromètre de sa performance. Leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire à la « transformation » d'une réservation en une signature d'acte notarié (en moyenne de 2 à 3 mois), fait générateur de la prise de résultat (voir section 2.2.2 « Origine du résultat net »).

Les LEU (Logement Equivalent Unités livrés) sont le reflet direct du chiffre d'affaires. Le nombre de « LEU » se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme ; ainsi un logement vendu sur un programme dont le taux de dépenses engagées représente 30 % résulte en 0,3 LEU.

Le backlog recouvre :

- pour les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30 %, 30 % du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70 % restent inclus dans le backlog) ;
- pour les ventes clefs en main, les logements réservés non livrés que l'acte de vente notarié ait été signé ou non.

Le backlog est une synthèse à un moment donné, qui permet de mesurer le chiffre d'affaires à venir dans les prochains mois et ainsi de conforter les prévisions du groupe.

2.1.3 Suivi des indicateurs

Le tableau suivant montre le développement du groupe en termes de réservations,ancements de programmes et effectifs moyens au cours des trois derniers exercices.

	STOCK COMMERCIAL FIN DE PÉRIODE (1)	RÉSERVATIONS NETTES (2)	LOGEMENTS OUVERTS A LA VENTE (3)	PROGRAMMES EN COMMER- CIALISATION (4)	EFFECTIFS MOYENS
Exercice 2005	3 969	7 605	8 419	189	684 (dont 178 vendeurs, 136 fonciers, 185 membres du département technique et 185 administratifs et membres des fonctions centralisées)
Exercice 2004	3 155	5 797	6 519	147	602 (dont 166 vendeurs, 107 fonciers, 149 membres du département technique et 180 administratifs et membres des fonctions centralisées)
Exercice 2003	2 433	4 302	3 181	81	541 (dont 182 vendeurs, 79 fonciers, 141 membres du département technique et 139 administratifs et membres des fonctions centralisées)

(1) Représenté par la somme du stock de logements disponibles à la vente au 30 novembre de l'année, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés et non livrés à la clôture de l'exercice.

(2) Il s'agit du nombre de réservations enregistrées au cours d'un exercice donné, c'est-à-dire du nombre de réservations signées par des clients au cours de l'exercice, diminué du nombre de réservations annulées à la date de clôture de l'exercice.

(3) Représenté par le nombre total de logements ouverts à la vente au moment du lancement commercial du programme pour l'exercice comptable considéré.

(4) Il s'agit du nombre de tranches ouvertes à la commercialisation durant la période.

Les maisons individuelles et appartements proposés par Kaufman & Broad présentent les caractéristiques suivantes :

	SURFACE HABITABLE (HORS PARKING)	FOURCHETTE DU PRIX DE VENTE (TTC) (1)	PRIX MOYEN (1)
Ile-de-France			
Maisons individuelles	62 à 388 m ²	118 000 à 1 540 000 €	368 600 €
Appartements	35 à 195 m ²	2 290 à 9 550 €/m ²	2 950 €/m ²
Régions			
Maisons individuelles	50 à 263 m ²	157 500 à 670 000 €	189 000 €
Appartements	25 à 240 m ²	1 790 à 5 823 €/m ²	2 260 €/m ²

(1) Sur la base de l'activité de l'exercice 2005.

Au 30 novembre 2005, le groupe avait 214 programmes en cours de commercialisation dont 39 programmes de maisons individuelles et 175 programmes d'appartements, se répartissant en 69 en Ile-de-France et 145 en régions, représentant un total de 3 969 logements disponibles à la vente.

Les tableaux suivants montrent pour les maisons individuelles, pour les appartements et pour l'immobilier d'entreprise, l'évolution des réservations et du backlog en unité et en valeur au cours des quatre trimestres de chacun des exercices 2003, 2004 et 2005.

	NOMBRE DE RÉSERVATIONS NET (1)	RÉSERVATIONS EN VALEUR (milliers d'euros TTC)	LIVRAISONS (LEU) (2)	BACKLOG (LEU)	BACKLOG EN VALEUR (milliers d'euros HT)	BACKLOG EN MOIS D'ACTIVITÉ (3)
MAISONS INDIVIDUELLES						
Exercice clos au 30 novembre 2003						
1 ^{er} trimestre	168	44 217	146	313	68 446	4,4
2 ^{ème} trimestre	183	53 956	199	323	53 956	4,4
3 ^{ème} trimestre	180	48 328	160	343	73 355	5,5
4 ^{ème} trimestre	197	52 467	227	302	64 118	5,5
TOTAL	728	198 968	732			
Exercice clos au 30 novembre 2004						
1 ^{er} trimestre	212	59 726	173	347	73 993	5,3
2 ^{ème} trimestre	228	76 625	228	362	76 997	4,3
3 ^{ème} trimestre	290	84 431	202	496	133 806	6,2
4 ^{ème} trimestre	235	76 661	331	409	100 768	6,1
TOTAL	965	297 443	934			
Exercice clos au 30 novembre 2005						
1 ^{er} trimestre	156	50 444	168	403	98 922	6,8
2 ^{ème} trimestre	288	99 119	235	458	117 984	6,8
3 ^{ème} trimestre	212	69 734	180	477	131 147	6,2
4 ^{ème} trimestre	319	92 884	264	515	148 440	7,2
TOTAL	975	312 181	847			

(1) Il s'agit du nombre de réservations net enregistrées au cours de la période considérée c'est-à-dire du nombre de réservations signées par des clients au cours de ladite période diminué du nombre de réservations annulées à la fin de la période.

(2) « LEU » : voir définition en section 2.1.2, « Indicateurs d'activité ».

(3) Le backlog en mois d'activité correspond au produit (i) du rapport entre le backlog à la fin d'un mois « m » et la somme des LEU livrés prévisionnels de m+1 à m+6 et (ii) 6 (soit les six prochains mois d'activité).

	NOMBRE DE RÉSERVATIONS NET (1)	RÉSERVATIONS EN VALEUR (milliers d'euros TTC)	LIVRAISONS (LEU) (2)	BACKLOG (LEU)	BACKLOG EN VALEUR (milliers d'euros HT)	BACKLOG EN MOIS D'ACTIVITÉ (3)
APPARTEMENTS						
Exercice clos au 30 novembre 2003						
1 ^{er} trimestre	720	128 352	640	1 944	307 572	7,4
2 ^{ème} trimestre	1 025	185 646	765	2 067	317 398	7,3
3 ^{ème} trimestre	821	166 137	781	2 240	335 155	7,6
4 ^{ème} trimestre	1 008	194 553	1 107	2 367	347 075	8,9
TOTAL	3 574	674 688	3 293			
Exercice clos au 30 novembre 2004						
1 ^{er} trimestre	861	158 361	729	2 482	368 260	9,4
2 ^{ème} trimestre	1 306	238 405	958	3 266	466 541	10
3 ^{ème} trimestre	1 089	175 400	1 003	3 505	508 760	8,4
4 ^{ème} trimestre	1 567	270 782	1 396	3 926	576 190	10,6
TOTAL	4 823	842 948	4 086			
Exercice clos au 30 novembre 2005						
1 ^{er} trimestre	1 378	240 541	883	4 183	632 773	9,6
2 ^{ème} trimestre	1 814	336 146	1 167	4 840	731 523	8,9
3 ^{ème} trimestre	1 487	282 439	1 414	4 945	788 251	9,2
4 ^{ème} trimestre	1 950	369 137	2 062	5 075	816 350	11,4
TOTAL	6 630	1 228 263	5 526			

(1) Il s'agit du nombre de réservations net enregistrées au cours de la période considérée c'est-à-dire du nombre de réservations signées par des clients au cours de ladite période diminué du nombre de réservations annulées à la fin de la période.

(2) « LEU » : voir définition en section 2.1.2 « Indicateurs d'activité ».

(3) Le backlog en mois d'activité correspond au produit (i) du rapport entre le backlog à la fin d'un mois « m » et la somme des LEU livrés prévisionnels de m+1 à m+6 et (ii) 6 (soit les six prochains mois d'activité).

(milliers d'euros TTC)	m ² SHON RÉSERVÉS	RÉSERVATIONS EN VALEUR	BACKLOG EN VALEUR
IMMOBILIER D'ENTREPRISE			
Exercice clos au 30 novembre 2003			
1 ^{er} trimestre	-	-	36 311
2 ^{ème} trimestre	-	63 774	28 765
3 ^{ème} trimestre	-	-	19 911
4 ^{ème} trimestre	-	-	19 911
TOTAL	-	63 774	
Exercice clos au 30 novembre 2004			
1 ^{er} trimestre	-	-	19 911
2 ^{ème} trimestre	-	-	12 487
3 ^{ème} trimestre	-	-	6 243
4 ^{ème} trimestre	-	-	1 237
TOTAL	-	-	
Exercice clos au 30 novembre 2005			
1 ^{er} trimestre	-	-	-
2 ^{ème} trimestre	-	-	-
3 ^{ème} trimestre	-	-	-
4 ^{ème} trimestre	-	-	-
TOTAL	-	-	-

2.1.3.1 Volume des réservations et backlog

2.1.3.1.1 Réservations

Activité Logement

L'évolution des réservations de logements reflète la pertinence des choix du groupe dans sa politique de croissance externe et d'implantation dans les grandes agglomérations en province où le marché est solide, rentable et en croissance.

Le nombre de réservations atteint en général son niveau le plus haut au cours du deuxième trimestre (mars, avril et mai) et du quatrième trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et son niveau le plus bas au cours du premier trimestre (novembre, décembre et janvier) et du troisième trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice.

Les réservations de logements en nombre progressent de façon significative entre 2004 et 2005 : + 31,2 %. En régions, ce chiffre s'élève à + 51,7 % grâce à la dynamique de ces marchés et au plein effet des acquisitions réalisées en 2004, à savoir les sociétés Avantis et Malardeau (ex Société de Développement et de Participation), mais également grâce à l'acquisition de programmes de logements, antérieurement développés sous la marque Lotibat au cours du troisième trimestre 2005.

L'amélioration des réservations en valeur par rapport à 2004 s'établit à 35,1 %. L'Ile-de-France connaît une hausse de 11,2 % (appartements et maisons individuelles confondus), essentiellement réalisée en deuxième couronne, mais aussi soutenue par une reprise dans Paris intra-muros (+ 9,2 %), malgré un léger recul de - 1,7 % de la première couronne. La proportion de l'activité appartements se renforce pour atteindre quasiment 80 % du total des réservations de logements en valeur. La proportion de l'Ile-de-France dans l'activité appartements s'établit à 29,2 % en 2005, en progression en valeur de 11,2 % entre 2004 et 2005.

Les réservations en nombre de maisons individuelles en village progressent de 1,0 % entre 2004 et 2005. En valeur, les réservations de maisons individuelles en village progressent de 4,9 % sur cette période. Cette progression masque une disparité régionale affirmée. En effet, l'Ile-de-France, marché historique de Kaufman & Broad maintient un rythme de croissance soutenu avec + 13,9 %, alors que la province connaît dans son ensemble (à l'exception de Toulouse) un recul des réservations enregistrées.

La part des régions dans le total des réservations en valeur est passée de 38 % en 2002 à 59,7 % en 2005. Cette évolution confirme la réussite de notre stratégie de rééquilibrage géographique au profit des régions, entamée par le groupe en 2000. Ce rééquilibrage s'est accéléré depuis deux ans grâce aux acquisitions des sociétés : Euro-Immobilier (octobre 2003 avec un plein effet sur les réservations 2004), du groupe Avantis (mai 2004), de Malardeau (ex Société de Développement et de Participation) (juin 2004) et enfin, des programmes de logements antérieurement développés sous la marque Lotibat (juin 2005). Cette dernière acquisition a contribué à hauteur de 5,9 % à la croissance des réservations en 2005, les autres acquisitions n'ayant plus d'effet de périmètre en terme de réservations sur l'exercice 2005. Le solde de cette progression démontre notre capacité à générer de la croissance organique et à développer nos parts de marché. Il convient également de souligner les bonnes performances des dernières implantations régionales où Kaufman & Broad n'était pas ou peu présent. Les réservations de Nantes ont été multipliées par 4, celles de la Côte d'Azur par 6 et celles de Bordeaux par 5 par rapport à 2004.

Le tableau suivant montre le nombre et le type de logements réservés auprès de Kaufman & Broad en Ile-de-France et dans les régions au cours des exercices 2003, 2004 et 2005 (1^{er} décembre - 30 novembre).

	NOMBRE DE MAISONS INDIVIDUELLES RÉSERVÉES						NOMBRE D'APPARTEMENTS RÉSERVÉS					
	2005	%	2004	%	2003	%	2005	%	2004	%	2003	%
Ile-de-France	712	73 %	675	70 %	526	72 %	1 435	22 %	1 524	32 %	1 360	38 %
Régions	263	27 %	290	30 %	202	28 %	5 195	78 %	3 308	68 %	2 214	62 %
TOTAL	975	100 %	965	100 %	728	100 %	6 630	100 %	4 832	100%	3 574	100 %

L'évolution des prix moyens des réservations de logement enregistrées par Kaufman & Broad est modérée entre 2004 et 2005, avec une progression de 3 %. L'Ile-de-France contribue sensiblement à cette progression, avec une hausse entre ces deux périodes de 13,9 %, sachant qu'en terme de produits, le prix moyen des appartements a progressé deux fois plus vite que ceux des maisons individuelles avec une hausse de 16,1 %. La hausse moyenne des régions en terme d'évolution de prix est de 4,1 % par rapport à 2004.

La répartition de la hausse du prix moyen des réservations en terme de mix produits donne une croissance plus marquée pour les appartements avec 6,2 % contre 3,9 % pour les maisons individuelles en village.

Le prix des appartements en Ile-de-France continue de progresser, malgré un recul à Paris intra-muros. En revanche, en régions, les principales agglomérations (à l'exception des régions Sud-Ouest et Nord) connaissent une stabilité de leurs prix.

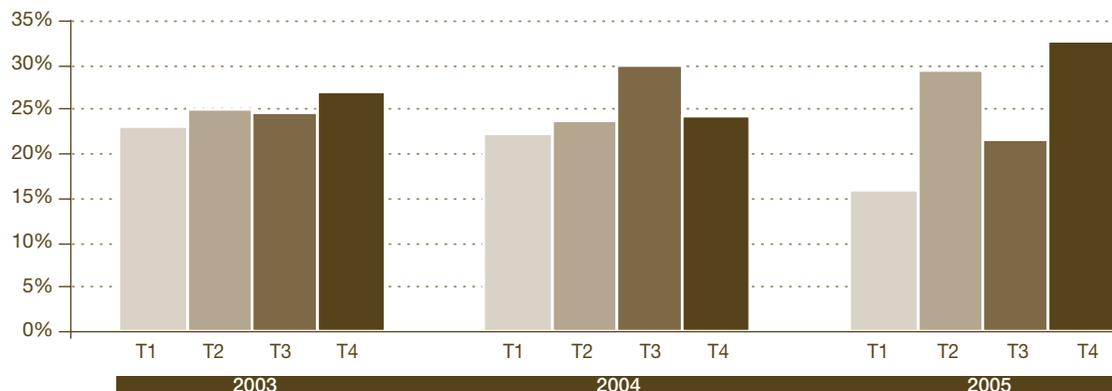
Le phénomène est inverse en ce qui concerne les maisons individuelles en village, où l'ensemble des régions connaît une augmentation du prix moyen de leurs réservations à l'exception des agglomérations lyonnaise et marseillaise.

Le taux de désistement des contrats de réservation (hors loi Neiertz) enregistré par le groupe en 2005 s'est établi à environ 19 %. Ce taux est en légère progression par rapport à l'année dernière où il s'élevait à 16 %, mais stable par rapport à 2003 où il s'établissait à 19 %. Le taux de désistement n'a eu qu'un effet limité ces dernières années sur les rythmes de commercialisation du groupe en raison de la demande élevée et de l'absence de stocks physiques.

Cycles et Saisonnalité des réservations de logement par type de produits

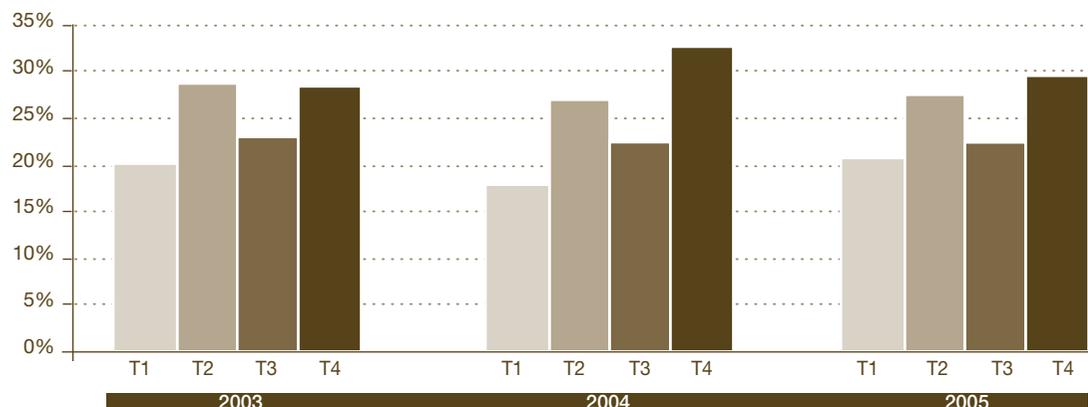
Maisons individuelles

Répartition des réservations par trimestre (en %)



Appartements

Répartition des réservations par trimestre (en %)



L'analyse de la saisonnalité des réservations est présentée section 1.1.2.10 « Cyclicité et saisonnalité ».

Immobilier d'entreprise

En ce qui concerne l'activité d'Immobilier d'Entreprise, aucune réservation n'a été enregistrée en 2005. Le programme de Neuilly-sur-Seine (nouveau siège social de Kaufman & Broad) signé au cours de l'exercice 2003 a été livré en janvier 2005.

2.1.3.1.2 Backlog ou carnet de commandes

Le backlog Logement a poursuivi sa croissance continue depuis notre introduction en bourse, soutenu par la croissance de notre groupe. En effet, entre le 30 novembre 2000 et le 30 novembre 2005, le backlog Logement a été multiplié par 3,1 en volume et par 3,6 en valeur.

Entre le 30 novembre 2004 et le 30 novembre 2005, le backlog Logement est en hausse de 29,0 % en volume et de 42,5 % en valeur. En variation annuelle, la progression en valeur du backlog appartements, comme celle du backlog maisons individuelles, s'élève à plus de 40 % entre 2004 et 2005. Conformément à la croissance des réservations en régions, la progression du backlog en régions a été de 49,1 % par rapport à 2004 et de 34,7 % pour l'Île-de-France, cette dernière représentant 43,1 % du backlog Logement contre 56,9 % en régions.

Le groupe estime qu'il peut continuer à gagner des parts de marché en France grâce à son expérience, sa solidité financière, sa capacité d'innovation, sa stratégie marketing et sa notoriété.

Les perspectives de l'activité Logement se présentent favorablement pour 2006.

Le backlog Logement (carnet de commandes) s'élève à 964,8 millions d'euros (HT), à comparer à 677,0 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2004, en hausse de 42,5 %. Il représente 10,8 mois d'activité Logements, niveau historiquement élevé. La visibilité foncière représente plus de 4,4 années d'activité.

2.1.3.2 Visibilité sur l'activité

Au 1^{er} trimestre 2006, 45ancements de programmes sont prévus : 9ancements en Ile-de-France représentant 297 logements et 36ancements en Régions représentant 2 042 logements.

Achat de terrains et réserve foncière

Les terrains achetés par le groupe au cours de ses exercices 2005, 2004 et 2003 (y compris les terrains achetés par les sociétés acquises au cours de l'exercice dans lequel est intervenue l'acquisition) ont représenté un investissement total de 237 millions pour l'exercice 2005, 144 millions d'euros pour l'exercice 2004 et 145 millions d'euros pour l'exercice 2003.

En raison de la durée moyenne des programmes et du suivi de certains indicateurs comme les réservations des clients, le carnet de commandes (Backlog), et le nombre de terrains sous promesse, le groupe dispose d'une visibilité satisfaisante sur son activité à un horizon de 12 mois (voir sections 2.1.2 « Indicateurs d'activité » et 2.1.3 « Suivi des indicateurs »).

Réserve foncière (au 30 novembre 2005)

LOGEMENTS POUVANT ÊTRE DÉVELOPPÉS D'ICI 2008	EN UNITÉS	EN m ² ESTIMÉS (3)(4)(5)
Terrains à développer (1)		
Maisons individuelles	2 381	256 294
Appartements	18 137	1 278 409
Immobilier d'entreprise	47	6 385
Terrains en cours d'étude (2)		
Maisons individuelles	4 706	485 324
Appartements	12 650	950 426
Immobilier d'entreprise	105	7 500
TOTAL - FRANCE	38 026	2 984 338

(1) Terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé.

(2) Terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente n'a pas encore été signé.

(3) En surface SHON estimée, c'est-à-dire Surface Hors Œuvres Nettes.

(4) Sur la base d'une maison individuelle d'une surface moyenne de 100 m².

(5) Sur la base d'un appartement d'une surface moyenne de 60 m² plus 15 % pour les parties communes.

L'année 2006 se présente dans d'excellentes conditions. Le chiffre d'affaires 2006, dans un environnement économique et financier comparable, devrait progresser de l'ordre de 15 %, le taux de marge brute devant demeurer à un niveau élevé. Dans ce contexte, le groupe continuera de rester à l'écoute d'opportunités de croissance externe. Par ailleurs, Kaufman & Broad va participer activement au redémarrage de l'immobilier d'entreprise qui s'annonce. Kaufman & Broad a prévu de réaliser cette année plusieurs opérations d'immobilier d'entreprise pour le compte de tiers dont la restructuration de l'ancien siège du Figaro.

Le groupe prendra de fortes positions dans les nouveaux produits de croissance que sont les résidences de tourisme et d'étudiants, et investira également dans le marché prometteur des résidences pour personnes âgées dépendantes.

2.2 ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT

2.2.1 Chiffres clés

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs du compte de résultat consolidé du groupe pour les trois derniers exercices.

EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Chiffre d'affaires	1 048 662	834 248	788 167
Marge brute	258 406	180 688	145 158
Résultat d'exploitation	120 621	92 986	72 455
Résultat net des entreprises intégrées	76 564	57 932	46 271
Résultat net de l'ensemble consolidé	67 893	49 318	40 024
Résultat net part du groupe	52 476	39 565	35 419
Résultat net par action	4,71 €	3,55 €	3,18 €

2.2.2 Origines du résultat net

Depuis septembre 1999, le groupe comptabilise son chiffre d'affaires et sa marge en fonction de l'avancement des programmes. Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés (taxes...), de la partie fixe de la masse salariale des développeurs Kaufman & Broad (au prorata de leur temps passé estimé), des commissions qui leur sont versées, de charges directes qui leur sont imputées (déplacements...), de coûts de construction, de la masse salariale du personnel technique (au prorata de leur temps passé estimé), de charges directes qui leur sont imputées (déplacements...), des frais financiers (uniquement entre l'achat du terrain et la date de déclaration d'achèvement des travaux), de la publicité directement imputable aux programmes et d'autres frais indirects rattachés aux programmes.

Le résultat d'exploitation correspond à la marge brute corrigée des charges commerciales, des charges administratives non directement liées aux programmes et des autres charges et produits d'exploitation :

- les charges commerciales comprennent les salaires et charges sociales des vendeurs (y compris les commissions sur ventes), de l'encadrement des ventes et du personnel des showroom, les frais d'entretien des zones modèles et les frais de publicité non imputables aux programmes, ainsi que divers frais annexes (frais de déplacement des salariés, loyers du showroom et des bureaux de vente en cas de location de l'emplacement). Ces charges sont à mettre en relation avec le nombre de programmes ouverts à la commercialisation dans l'année ;
- les charges administratives regroupent l'ensemble des salaires du personnel administratif, les loyers et charges locatives (siège et agences), les honoraires externes, les frais de déplacement, les impôts et taxes (taxe professionnelle principalement), les coûts d'entretien, les fournitures, ... ;
- la rubrique « Autres charges et produits d'exploitation » regroupe les redevances payées à KB Home, l'ensemble des dotations et reprises d'amortissements et de provisions, les frais des départements techniques et du service clients pour l'après-vente (salaires, frais de déplacement, ...) ;

Le résultat net des entreprises intégrées correspond au résultat d'exploitation corrigé :

- du résultat financier (charges et produits financiers) constitué des frais payés sur découverts, des plus et moins-values de SICAV et des commissions d'engagement qui ne sont pas directement imputables à un programme (commission d'engagement sur ligne de crédit corporate, sur lignes de crédit mises en place pour le financement des acquisitions et l'amortissement prorata temporis des frais liés à l'emprunt obligataire) et ne peuvent donc être comptabilisées en coût des ventes ;
- du résultat exceptionnel (charges et produits exceptionnels) ;
- de l'impôt sur les résultats.

Contrat de vente avec les clients : les contrats de vente du groupe sont élaborés sous la forme de la « Vente en l'État Futur d'Achèvement » (VEFA) : le client, lors de la signature du contrat de réservation dans un bureau de vente, verse sur un compte-séquestre 5 % du prix du bien et devient propriétaire de son bien à compter de la signature de l'acte de vente et ce, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il répond à des appels de fonds selon un échéancier prévu dans le contrat de vente.

Le montant versé par les clients sur un compte-séquestre au moment de la réservation apparaît à l'actif du bilan du groupe (disponibilités) et au passif (autres dettes, sous-poste avances et acomptes reçus).

2.2.2.1 Croissance externe

Au cours du troisième trimestre, Kaufman & Broad SA a fait l'acquisition de 15 programmes de logements, antérieurement développés sous la marque Lotibat et situés dans la région toulousaine.

Les acquisitions des sociétés Avantis et Malardeau (ex Société de Développement et de Participation) et les programmes antérieurement développés sous la marque Lotibat, consolidés respectivement depuis le 1^{er} mars 2004, le 1^{er} juin 2004, et le 1^{er} juin 2005 ont contribué au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005 à hauteur de :

(en millions d'euros)	30 NOV. 2005 CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE
Avantis SA	82,0	24,4
Malardeau SAS (ex Société de Développement et de Participation)	33,1	10,3
K&B Aquitaine (ex Société de Développement et de Participation)	43,2	16,3
15 programmes de logements antérieurement développés sous la marque « Lotibat »	15,4	6,0
VARIATION DE PÉRIMÈTRE	173,7	57,0
EN POURCENTAGE DU TOTAL GROUPE	16,6 %	22,1 %

2.2.2.2 Dépenses commerciales, publicité et marketing

Rémunérations des forces commerciales

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des salaires et des charges salariales (y compris la partie variable) liés à l'équipe commerciale sur les trois derniers exercices :

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Salaires et charges sociales	21 605	21 312	17 080
- dont commissions vendeurs	14 523	14 058	10 745
En pourcentage du chiffre d'affaires total	2,1 %	2,6 %	2,2 %

Commissions sur ventes

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Commissions versées aux salariés (vendeurs K&B)	14 523	14 058	10 745
Commissions externes	45 872	19 033	7 377
Total commissions sur ventes	60 395	35 091	18 122
En pourcentage du chiffre d'affaires total	5,8 %	3,2 %	1,7 %

L'évolution du taux de commissions sur ventes rapportée au chiffre d'affaires depuis 2003 provient du mode de commercialisation des sociétés acquises par le groupe depuis cette date (voir section 2.2.2.1 « Croissance externe »). En effet, celles-ci privilégient le recours à des réseaux externes de vente. Cependant, l'augmentation de cette charge commerciale n'a pas d'impact défavorable sur le résultat d'exploitation du groupe, en raison du niveau mécaniquement plus élevé de leur marge brute (voir section 2.3.1 « Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2005 avec l'exercice clos le 30 novembre 2004 », note sur les charges commerciales).

Publicité

Kaufman & Broad, dans le cadre des lancements de programmes immobiliers (maisons individuelles en village ou appartements) ainsi que dans celui des campagnes nationales de publicité sur son image et ses produits, consacre annuellement un montant de dépenses représentant entre 1,2 % et 1,5 % de son chiffre d'affaires.

Le tableau suivant montre le montant de ces dépenses de publicité ainsi que le pourcentage de ces dépenses par rapport au chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices :

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Dépenses de publicité	14 686	10 707	11 623
En pourcentage du chiffre d'affaires total	1,40 %	1,28 %	1,47 %

2.2.2.3 Livraisons par régions

Le tableau suivant montre la répartition des logements livrés (en logements équivalent unité) par Kaufman & Broad en régions au cours des trois derniers exercices :

Logements équivalent unités livrés

	MAISONS INDIVIDUELLES			APPARTEMENTS		
	2005	2004	2003	2005	2004	2003
Paris				75	91	250
1 ^{ère} couronne			36	587	493	610
2 ^{ème} couronne	531	551	511	582	628	557
Ile-de-France	531	551	547	1 244	1 212	1 417
Lyon	16	21	15	385	414	375
Marseille / Nice	59	142	111	763	399	307
Strasbourg	15	13	-	97	67	106
Rouen / Lille	87	48	5	207	167	179
Besançon		-	-	-	5	16
Toulouse / Montpellier / Bordeaux	139	159	54	2 111	1 162	448
Grenoble	-	-	-	657	657	440
Nantes	-	-	-	62	3	-
Régions	316	383	185	4 282	2 874	1 871
TOTAL	847	934	732	5 526	4 086	3 288

Ce tableau montre l'évolution significative de l'activité de Kaufman & Broad dans les principales régions, tout en maintenant sa présence marquée en Ile-de-France. Le détail des commentaires sur les livraisons est décrit aux sections 2.3.1 « Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2005 avec l'exercice clos le 30 novembre 2004 » et 2.3.2 « Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2004 avec l'exercice clos le 30 novembre 2003 ».

2.2.3 Ventilation par catégorie d'activité et marché géographique du chiffre d'affaires hors taxes et de la marge brute des trois derniers exercices

Le tableau suivant décompose le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits et par marché géographique :

EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2005		2004		2003	
	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE
Appartements						
Paris	45 388	8 164	48 982	8 375	79 065	12 064
1 ^{ère} couronne	138 732	25 910	107 407	18 594	144 222	19 485
2 ^{ème} couronne	74 433	16 081	78 016	16 829	60 691	11 512
Ile-de-France	258 553	50 155	234 405	43 798	283 978	43 061
Lyon	47 546	12 341	53 169	11 228	44 211	8 913
Grenoble	86 139	25 958	75 777	17 474	53 134	13 591
Besançon			586	54	1 414	168
Marseille / Nice	113 794	30 435	60 299	14 827	46 421	7 066
Strasbourg	12 852	2 903	8 128	1 343	14 196	1 848
Nantes	8 668	1 853	521	150		
Rouen / Lille	27 209	5 015	18 253	2 972	19 428	3 363
Toulouse / Bordeaux / Montpellier	250 241	77 066	130 710	36 218	52 845	11 754
Régions	546 449	155 571	347 443	84 266	231 649	46 703
TOTAL APPARTEMENTS	805 002	205 726	581 848	128 064	515 627	89 764

EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2005		2004		2003	
	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE
Maisons individuelles						
1 ^{ère} couronne					7 533	1 500
2 ^{ème} couronne	163 076	35 306	135 856	24 411	118 800	20 342
Ile-de-France	163 076	35 306	135 856	24 411	126 333	21 842
Lyon	2 705	463	4 629	630	2 813	538
Marseille	17 997	4 158	37 051	8 043	24 396	7 144
Strasbourg	3 499	540	1 386	247	-	-
Rouen / Lille	16 205	2 735	7 682	1 438	1 016	191
Toulouse / Montpellier	10 931	2 609	23 515	6 348	7 216	1 592
Régions	51 337	10 505	74 263	16 706	35 441	9 465
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES	214 413	45 811	210 119	41 117	161 774	31 307
Immobilier d'entreprise	4 067	1 573	18 143	3 871	92 671	19 074
Showroom	10 240	2 861	10 521	2 938	15 166	4 519
Autres (1)	14 940	2 435	13 617	4 698	2 929	494
TOTAL	1 048 662	258 406	834 248	180 688	788 167	145 158

(1) Correspond aux ventes de lots nus et honoraires extérieurs (Maîtrise d'Ouvrage Délégée).

Immobilier d'entreprise

Enfin le groupe développe principalement en Ile-de-France des opérations d'immobilier d'entreprise.

Le tableau suivant illustre le chiffre d'affaires hors taxes représenté par l'activité d'immobilier d'entreprise. L'activité en Ile-de-France développée à partir de 1998 a commencé à contribuer au résultat à partir de 2001 et notamment en 2003, grâce à l'avancement des travaux sur les opérations réalisées sur la zone de St-Denis, ainsi qu'à la vente d'un immeuble de bureaux (ex-siège de la banque Hervet) à Neuilly-sur-Seine à un investisseur étranger.

Cette année, le chiffre d'affaires immobilier d'entreprise est repassé au-dessous de la barre des 10 % du chiffre d'affaires total de Kaufman & Broad, en l'absence de nouvelle opération.

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Chiffre d'affaires hors taxes Immobilier d'entreprise	4 067	18 143	92 671
Chiffre d'affaires hors taxes consolidé total	1 048 662	834 248	788 167
Part de l'immobilier d'entreprise dans le chiffre d'affaires hors taxes total	0,39 %	2,17 %	11,76 %

2.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS

Les commentaires ci-dessous doivent être appréciés à la lecture des états financiers consolidés du groupe et de leurs annexes pour les exercices clos les 30 novembre 2003, 2004 et 2005, tels que certifiés par les commissaires aux comptes. Les états financiers consolidés du groupe sont établis en conformité avec les principes comptables généralement admis en France et respectent les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés de l'exercice 2005 sont identiques à ceux des exercices 2004 et 2003.

2.3.1 Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2005 avec l'exercice clos le 30 novembre 2004

Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute

Le tableau suivant décompose le nombre de logements équivalents unités (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits et par marché géographique pour les exercices 2005 et 2004 :

EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2005			2004		
	LIVRAISONS (LEU) ⁽¹⁾	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	LIVRAISONS (LEU) ⁽¹⁾	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE
APPARTEMENTS						
Paris	75	45 388	8 164	91	48 982	8 375
1 ^{ère} couronne	587	138 732	25 910	493	107 407	18 594
2 ^{ème} couronne	582	74 433	16 081	628	78 016	16 829
Total Ile-de-France	1 244	258 553	50 155	1 212	234 405	43 798
Lyon	385	47 546	12 341	414	53 169	11 228
Grenoble	657	86 139	25 958	657	75 777	17 474
Besançon				5	586	54
Marseille / Nice	763	113 794	30 435	399	60 299	14 827
Strasbourg	97	12 852	2 903	67	8 128	1 343
Nantes	62	8 668	1 853	3	521	150
Lille / Rouen	207	27 209	5 015	167	18 253	2 972
Toulouse / Bordeaux / Montpellier	2 111	250 241	77 066	1 162	130 710	36 218
Total Régions	4 282	546 449	155 571	2 874	347 443	84 266
TOTAL APPARTEMENTS	5 526	805 002	205 726	4 086	581 848	128 064
MAISONS INDIVIDUELLES						
1 ^{ère} couronne				-	-	-
2 ^{ème} couronne	531	163 076	35 306	551	135 856	24 411
Total Ile-de-France	531	163 076	35 306	551	135 856	24 411
Lyon	16	2 705	463	21	4 629	630
Marseille	59	17 997	4 158	142	37 051	8 043
Strasbourg	15	3 499	540	13	1 386	247
Lille / Rouen	87	16 205	2 735	48	7 682	1 438
Toulouse / Montpellier	139	10 931	2 609	159	23 515	6 348
Total Régions	316	51 337	10 505	383	74 263	16 706
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES	847	214 413	45 811	934	210 119	41 117
Immobilier d'entreprise		4 067	1 573		18 143	3 871
Showroom		10 240	2 861		10 521	2 938
Autres ⁽²⁾	159	14 940	2 435	143	13 617	4 698
TOTAL	6 532	1 048 662	258 406	5 163	834 248	180 688

(1) Le nombre de logements équivalent unité livrés, ci-après « LEU » se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme ; ainsi un logement vendu sur un programme dont le taux de dépenses engagées représente 30 % résulte en 0,3 LEU.

(2) Correspond aux ventes de lots nus.

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Equivalent Unité livrés (LEU) a augmenté de 26,5 % entre 2004 et 2005, passant de 5 163 logements en 2004 à 6 532 logements en 2005. La part des appartements dans le nombre de livraisons s'est encore renforcée cette année pour atteindre 84,6 % des logements équivalent unité livrés, contre 79,1 % en 2004. La part des maisons individuelles s'établit quant à elle à 13,0 % en recul par rapport à 2004 (18,1 %). Enfin, l'activité lotissements s'établit à 2,4 % en 2005 contre 2,8 % en 2004. La progression des livraisons d'appartements et de maisons individuelles en village s'est élevée à 27,0 % entre ces deux exercices. L'activité appartements est à l'origine de cette progression, passant de 4 086 à 5 526 logements équivalent unité livrés, soit une hausse de 35,2 %. La part des régions par rapport à l'Ile-de-France s'est encore renforcée avec respectivement 77,5 % contre 22,5 %, les régions ayant connu une hausse de ces équivalents livraisons de près de 50 %. Concernant les livraisons de maisons individuelles, le recul est plus marqué en régions avec - 17,5 % entre 2004 et 2005, contre - 3,6 % en Ile-de-France.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe a augmenté de 25,7 % entre 2004 et 2005, passant de 834,2 millions d'euros hors taxes en 2004 à 1 048,7 millions d'euros hors taxes en 2005. Cette croissance a été exclusivement générée par la croissance de l'activité logement du groupe. En effet, le chiffre d'affaires de l'activité logement est en progression de 28,7 % s'établissant à 1 019,4 millions d'euros contre 792,0 millions d'euros en 2004.

Les sociétés Avantis et Malardeau (ex Société de Développement et de Participation), acquises au cours de l'exercice 2004, ont représenté 158,2 millions d'euros dans ce chiffre d'affaires, en progression de 84,8 millions d'euros par rapport à 2004 soit 10,7 % de la croissance de l'activité Logement. Le rachat des programmes de logements, antérieurement développés sous la marque Lotibat, qui a été la seule opération de croissance externe réalisée au cours de l'exercice 2005 (juin 2005), représente quant à elle 1,9 % de cette progression à hauteur de 15,4 millions d'euros. Enfin, ainsi retraitée la part organique de la croissance du chiffre d'affaires logement s'établit à 127,2 millions d'euros, passant de 718,5 millions d'euros en 2004 à 845,8 millions d'euros sur l'exercice clos le 30 novembre 2005 soit 17,7 % de hausse par rapport à l'exercice précédent (voir section 2.2.2.1 « Croissance externe »).

Activité appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité appartements a progressé de 38,4 % passant de 581,8 millions d'euros en 2004 à 805,0 millions d'euros en 2005. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total se monte 76,8 % à comparer au 69,7 % en 2004, soit + 7,1 % de points de taux. La progression de l'activité appartements est principalement due au développement des régions qui progresse de 57,3 % entre 2004 et 2005. L'Île-de-France quant à elle progresse de 10,3 % sur la même période. Cette hausse n'est quasiment imputable qu'à la première couronne, Paris intra-Muros et la deuxième couronne connaissant un tassement par rapport à 2004 (respectivement - 7 % et - 5%). Le chiffre d'affaires appartements en régions s'est accru de près de 60 % passant de 347,4 millions d'euros en 2004 à 546,5 millions d'euros au 30 novembre 2005. L'essentiel de cette progression se faisant à Toulouse / Montpellier / Bordeaux qui progressent de 91,4 %. Ensuite, Nice s'accroît également de façon très significative avec + 40,6 millions d'euros. Enfin Grenoble et Marseille augmentent de plus de 10 millions d'euros (respectivement + 14 % et + 22 %). La dernière progression notable revient à Nantes qui progresse de 8,2 millions d'euros, passant d'un chiffre d'affaires de 0,5 millions d'euros en 2004 à 8,7 millions d'euros en 2005. Seule l'agglomération lyonnaise est en recul avec - 11 % de variation du chiffre d'affaires appartements entre 2004 et 2005. Le prix moyen par appartement a augmenté de 2,3 % de 2004 à 2005, avec une progression équilibrée entre l'Île-de-France et les régions.

Activité maisons individuelles

Le chiffre d'affaires de l'activité maisons individuelles a progressé de 2,0 % passant de 210,1 millions d'euros en 2004 à 214,4 millions d'euros en 2005. L'activité en région parisienne a progressé 20,0 % comparée à 2004, avec une hausse de 27,2 millions d'euros. La deuxième couronne de l'Île-de-France est le marché le plus important et historique de la maison individuelle pour notre groupe, et sa croissance se poursuit, notamment par l'extension de son implantation vers la troisième couronne parisienne. En revanche, en régions, à l'exception de l'Alsace et de Rouen/Lille (qui progressent de 10,6 millions d'euros), l'ensemble des régions est en recul par rapport à 2004. Marseille et Lyon perdent entre 40 et 50 % de leur activité de maisons individuelles, soit une baisse de 21,0 millions d'euros. Les régions de Toulouse et de Montpellier sont en recul de 12,6 millions d'euros (la hausse de l'activité maisons individuelles d'Avantis n'ayant pu compenser la baisse de celle issue de la société Sopra). Enfin, le prix moyen observé dans cette activité a progressé de 13 % entre 2004 à 2005, avec toutefois un recul marqué en régions, notamment dans les régions de Lyon, Toulouse et de Montpellier.

Autres activités

La faiblesse du chiffre d'affaires de l'activité immobilier de bureau s'explique par l'absence de nouvelle opération depuis celle de Neuilly-sur-Seine (siège social de Kaufman & Broad vendu en 2003 à un investisseur institutionnel allemand), ceci en raison de la politique prudente adoptée par Kaufman & Broad et de la situation du marché. L'activité 2005 s'est établie à 4,1 millions d'euros contre 18,1 millions d'euros pour 2004. Les 4,1 millions d'euros de chiffre d'affaires proviennent essentiellement du reliquat sur l'avancement de l'opération de bureaux à Neuilly-sur-Seine, qui a contribué à hauteur de 2,2 millions d'euros sur l'exercice 2005, et de la vente du siège de la société Sopra à Toulouse pour 1,9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires provenant des activités de vente de terrains et d'honoraires extérieurs (au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée) reste stable, passant de 13,6 millions d'euros en 2004 à 14,9 millions d'euros en 2005. Ces ventes concernent essentiellement des opérations en région toulousaine (9,8 millions d'euros), le reste soit 3,8 millions d'euros étant réalisé en deuxième couronne parisienne. Les honoraires au cours de l'exercice 2005 s'élèvent à 1,3 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires de l'activité showroom est en très légère baisse, passant de 10,5 millions d'euros hors taxes à 10,2 millions d'euros hors taxes, reflétant l'augmentation des ventes investisseurs dans notre chiffre d'affaires, ces derniers étant moins consommateurs de produits showroom.

Marge brute

La marge brute du groupe est en forte hausse, passant de 180,7 millions d'euros à 258,4 millions d'euros en 2005. La marge brute en pourcentage du chiffre d'affaires est en hausse de 2,9 points passant de 21,7 % en 2004 à 24,6 % en 2005.

Activité appartements

L'activité appartements dégage un taux de marge brute de 25,6 % contre 22,0 % en 2004. Cette hausse est principalement due à la poursuite de la hausse des taux de marge brute en régions (28,5 % contre 24,3 % en 2004) accompagnée par un poids de ces dernières grandissant dans

l'activité appartements (+ 84,6 % de volume de marge brute entre 2004 et 2005). Par ailleurs, l'Ile-de-France poursuit le redressement de ses taux de marge brute qui passent de 18,7 % en 2004 à 19,4 % du chiffre d'affaires en 2005. En régions, la marge brute progresse de façon significative aussi bien en volume qu'en taux (à l'exception de Nice et de Nantes où le taux diminue légèrement en raison de l'accroissement de leur volume d'activité). Le niveau des marges de 2005 est supérieur aux chiffres attendus dans ce segment d'activité. Enfin, la part des régions a représenté les trois quarts de la marge brute de l'activité appartements de Kaufman & Broad (Ile-de-France : 24,4 % contre 75,6 % pour les régions).

Activité maisons individuelles en village

Le taux marge brute de cette activité est en légère hausse. Elle passe de 19,6 % en 2004 à 21,4 % en 2005, en progression de 1,8 points de taux sur cette période. En Ile-de-France, la marge brute s'établit à 21,7 % en 2005 contre 18,0 % en 2004. Cette hausse s'explique par une bonne maîtrise de nos processus de construction.

Dans les régions, la marge se contracte de 22,5 % à 20,5 %. L'explication provient du recul de l'activité maisons individuelles dans les grandes agglomérations (marseillaise, lyonnaise et toulousaine), qui subissent les hausses conjuguées du prix du foncier et des coûts de construction.

Autres activités

La marge brute de l'activité immobilier de bureau est en fort recul en 2005 du fait de l'absence d'activité.

La marge brute des autres activités est en recul de moitié par rapport à 2004 en raison de coûts supplémentaires après livraisons.

La marge brute de l'activité showroom reste stable à 27,9 % en 2005.

Résultat d'exploitation - Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe est en progression de 29,7 % passant de 93,0 millions d'euros en 2004 à 120,6 millions d'euros en 2005.

La marge opérationnelle passe de 11,1 % à 11,5 %, soit une progression nette de 0,4 point, reflétant la croissance de la marge brute (+ 2,9 points), compensée par une légère progression des charges opérationnelles de 2,5 points, qui s'explique principalement par les éléments suivants.

Charges commerciales

Les charges commerciales sont en hausse de 71,4 % passant de 44,6 millions d'euros à 76,5 millions d'euros. Cette progression est principalement due à l'augmentation des commissions extérieures (+ 29,7 millions d'euros représentant 93,2 % de la variation des charges commerciales). Cette hausse est liée aux acquisitions en 2004 des sociétés Avantis et Malardeau (ex Société de Développement et de Participation) ayant fortement recours à des réseaux de vente extérieurs. Ces commissions externes étant répercutées pour l'essentiel dans le prix de vente de nos logements, et les frais étant présentés en charges commerciales, il en résulte une augmentation mécanique de la marge brute.

Charges administratives

Les charges administratives sont en hausse de 58,8 % passant de 27,4 millions d'euros en 2004 à 43,5 millions d'euros en 2005. Cette progression s'explique essentiellement par l'augmentation de la taille de Kaufman & Broad. Les salaires et charges sociales ont augmenté de 10,5 millions d'euros et représentent 52,2 % des charges administratives contre 44,7 % en 2004. L'autre poste ayant eu un impact significatif sur les charges administratives sont les loyers, qui augmentent de 4,0 millions d'euros entre 2004 et 2005, en raison de la hausse des prix du marché, du nombre de baux (acquisitions de 2004 et 2005, ouvertures d'établissements), du transfert du siège de Kaufman & Broad à Neuilly-sur-Seine, et de l'impact de la vacance de plusieurs étages de son siège social.

Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste est principalement constitué des dépenses de nouveaux projets passées en perte au cours de l'exercice (en raison de l'arrivée à terme des procédures juridiques et administratives) et de redevances envers KB Home. La hausse de 13,4 % de ce poste sur l'exercice s'explique par l'augmentation des dépenses de nouveaux projets passées en perte (6,0 millions d'euros en 2005 contre 0,6 millions d'euros en 2004), partiellement compensée par la diminution des charges de redevance (1,9 millions d'euros en 2005 contre 7,1 millions d'euros en 2004) induit par le paiement d'avance de ces dernières.

Résultat financier

Le résultat financier est en baisse de 25,7 % passant de - 5,8 millions d'euros en 2004 à - 7,3 millions d'euros en 2005. Le résultat financier avant capitalisation dans les stocks des charges financières relatives au développement des programmes et avant prise en compte du gain de change non récurrent réalisé en 2004 reste stable à 19,1 millions d'euros contre 19,3 millions d'euros en 2004. En effet, le résultat financier 2004 incorporait un gain de change de 3,1 millions d'euros réalisé dans le cadre de la gestion des flux prévisionnels de trésorerie avec KB Home.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à - 3,6 millions d'euros. En 2005, il est principalement impacté par deux événements : des indemnités diverses pour 1,0 million d'euros et la charge complémentaire de 2,0 millions d'euros relative au rachat d'actions propres dans le cadre du deuxième plan de stock options autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001.

Impôt sur les résultats

L'impôt sur les résultats est en hausse de 42,0 %, passant de 23,4 millions d'euros en 2004 à 33,2 millions d'euros en 2005.

Le taux d'imposition effectif au titre de l'exercice 2005 ressort à 38,7 % contre 37,1 % en 2004.

Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition

Les dotations sont en hausse de 13,6 %, passant de 9,5 millions d'euros en 2004 à 10,8 millions d'euros en 2005. Les amortissements des écarts d'acquisition des sociétés du groupe Avantis et de Malardeau (ex Société de Développement et de Participation) ont fait l'objet en 2005 d'une année pleine de dotation (contre respectivement 9 mois et 6 mois en 2004). La durée amortissement de l'écart d'acquisition d'Euro Immobilier a été réduite d'un an en raison des perspectives de développement de cette société, générant une hausse de la dotation à la fin de l'exercice 2005 de 0,2 million d'euros.

Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires augmentent de façon significative (+ 58,1 %) passant de 9,8 millions d'euros en 2004 à 15,4 millions d'euros en 2005. Cette hausse s'explique par l'augmentation du nombre et des résultats des programmes réalisés avec des associés minoritaires. Les opérations concernées ont été engagées principalement par Euro Immobilier (Toulouse) et Résidences Bernard Teillaud (Grenoble).

Résultat net

Le résultat net est en hausse de 32,6 %, de 39,6 millions d'euros en 2004 à 52,5 millions d'euros en 2005. La marge nette s'établit donc à 5,0 % en 2005, contre 4,7 % en 2004.

Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 347,2 millions d'euros en 2004 à 449,0 millions d'euros en 2005, en raison d'une augmentation des Garanties Financières d'Achèvement de travaux en liaison avec l'augmentation de l'activité.

2.3.2 Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2004 avec l'exercice clos le 30 novembre 2003

Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute

Le tableau suivant décompose le nombre de logements équivalents unités (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits et par marché géographique pour les exercices 2004 et 2003 :

EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2004			2003		
	LIVRAISONS (LEU) (1)	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	LIVRAISONS (LEU) (1)	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE
APPARTEMENTS						
Paris	91	48 982	8 375	255	79 065	12 064
1 ^{ère} couronne	493	107 407	18 594	610	144 222	19 485
2 ^{ème} couronne	628	78 016	16 829	557	60 691	11 512
Total Ile-de-France	1 212	234 405	43 798	1 422	283 978	43 061
Lyon	414	53 169	11 228	375	44 211	8 913
Grenoble	657	75 777	17 474	440	53 134	13 591
Besançon	5	586	54	16	1 414	168
Marseille	399	60 299	14 827	307	46 421	7 066
Strasbourg	67	8 128	1 343	106	14 196	1 848
Nantes	3	521	150	-	-	-
Lille / Rouen	167	18 253	2 972	179	19 428	3 363
Toulouse / Montpellier	1 162	130 710	36 218	448	52 845	11 754
Total Régions	2 874	347 443	84 266	1 871	231 649	46 703
TOTAL APPARTEMENTS	4 086	581 848	128 064	3 293	515 627	89 764

EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2004			2003		
	LIVRAISONS (LEU) (1)	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	LIVRAISONS (LEU) (1)	CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE
MAISONS INDIVIDUELLES						
1 ^{ère} couronne	-	-	-	36	7 533	1 500
2 ^{ème} couronne	551	135 856	24 411	511	118 800	20 342
Total Ile-de-France	551	135 856	24 411	547	126 333	21 842
Lyon	21	4 629	630	15	2 813	538
Marseille	142	37 051	8 043	111	24 396	7 144
Strasbourg	13	1 386	247			
Lille / Rouen	48	7 682	1 438	5	1 016	191
Toulouse / Montpellier	159	23 515	6 348	54	7 216	1 592
Total Régions	383	74 263	16 706	185	35 441	9 465
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES	934	210 119	41 117	732	161 774	31 307
Immobilier d'entreprise		18 143	3 871		92 671	19 074
Showroom		10 521	2 938		15 166	4 519
Autres (2)	143	13 617	4 698	36	2 929	494
TOTAL	5 163	834 248	180 688	4 061	788 167	145 158

(1) Le nombre de logements équivalent unité livrés, ci-après « LEU » se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de logements d'un programme donné pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et (ii) du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme ; ainsi un logement vendu sur un programme dont le taux de dépenses engagées représente 30 % résulte en 0,3 LEU.

(2) Correspond aux ventes de lots nus.

Livraisons (LEU)

Maisons individuelles en village

Pour l'exercice 2004, les livraisons LEU en région parisienne sont en hausse de 28,3 % par rapport à 2003, et ce malgré la persistance des effets de la mise en place des PLU dans le cadre de la loi SRU. En terme de livraisons, le quatrième trimestre est resté le plus fort de l'année comme en 2003.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe a augmenté de 5,8 % entre 2003 et 2004, passant de 788,2 millions d'euros hors taxes en 2003 à 834,2 millions d'euros hors taxes en 2004. Cette croissance a été exclusivement générée par la croissance de l'activité logement du groupe. En effet, les sociétés Euro Immobilier, Avantis et Foncier Investissement, acquises fin 2003 et au cours de l'exercice 2004, ont contribué à hauteur de 99 millions d'euros de ce chiffre d'affaires, tandis que la part organique s'élève à 15,5 millions d'euros sur l'exercice clos le 30 novembre 2004.

Activité appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité a progressé de 12,8 % passant de 515,6 millions d'euros en 2003 à 581,8 millions d'euros en 2004. Cette progression est exclusivement due au développement de la province qui réalise l'intégralité des 12,8 % de croissance. A contrario, l'Ile-de-France marque un recul de 17,4 % dans le chiffre d'affaires appartement entre 2003 et 2004. Cette baisse se situe à Paris intra-Muros et en première couronne parisienne, alors que dans le même temps la part de la deuxième couronne continue de confirmer sa progression, avec + 29 % par rapport au précédent exercice. Le chiffre d'affaires appartements en régions s'est accru de 50,0 % passant de 231,6 millions d'euros en 2003 à 347,4 millions d'euros au 30 novembre 2004. L'essentiel de cette progression se faisant à Toulouse, Montpellier, Marseille, Grenoble et Lyon. Le poids des régions dans le chiffre d'affaires appartements a augmenté pour passer de 44,9 % en 2003 à 59,7 % en 2004. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total du groupe est restée stable, passant de 65,4 % en 2003 à 69,7 % en 2004. Le prix moyen par appartement a baissé de 6 % de 2003 à 2004, reflétant la part plus grande de la province dans le chiffre d'affaires de l'activité appartement.

Activité maisons individuelles

Le chiffre d'affaires de l'activité a progressé de 29,9 % passant de 161,8 millions d'euros en 2003 à 210,1 millions d'euros en 2004. L'activité en région parisienne a représenté 19,7 % de la croissance du chiffre d'affaires en maisons individuelles. La deuxième couronne de l'Ile-de-France est le marché le plus important de la maison individuelle pour le groupe. La difficulté de mise en place des PLU dans le cadre de la loi SRU qui avait ralenti l'obtention des permis de construire et donc avait influencé défavorablement le développement de l'Ile-de-France, tend à se faire moins sentir. Les régions ont réalisé la majeure partie de cette progression, à savoir 80,3 % de l'augmentation de l'activité maisons individuelles, les régions toulousaine et marseillaise ayant représenté à elles seules 74,6 % de la totalité de la hausse en province (respectivement 42,0 % et 32,6 %). Le prix moyen n'a progressé que de 2 % entre 2003 à 2004, à l'exception de la région de Marseille où le prix a augmenté de 19 %.

Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité immobilier de bureau varie fortement en raison de la politique prudente adoptée par Kaufman & Broad et de la situation économique. L'activité 2004 s'est établie à 18,1 millions d'euros contre 92,7 millions d'euros pour 2003. Cette baisse de plus de 80 % du chiffre d'affaires provient essentiellement de l'absence de nouvelle opération de bureau en 2004, seul l'avancement des travaux de l'opération de bureaux à Neuilly-sur-Seine (nouveau siège de Kaufman & Broad) a contribué à la constatation des 18,1 millions d'euros de chiffre d'affaires sur l'exercice 2004.

Le chiffre d'affaires provenant des activités de vente de terrains et d'honoraires extérieurs est en hausse, passant de 2,9 millions d'euros en 2003 à 13,4 millions d'euros en 2004. Cette variation est due essentiellement à la forte augmentation de l'activité lotissements en 2004. Ces ventes concernent essentiellement des opérations en région toulousaine. Il a été constaté également au cours de l'exercice 2004 pour 1,8 millions d'euros d'honoraires.

Le chiffre d'affaires de l'activité showroom est en baisse entre 2003 et 2004, passant de 15,2 millions d'euros hors taxes à 10,5 millions d'euros hors taxes, reflétant l'augmentation des ventes investisseurs dans notre chiffre d'affaires, moins consommateur de produits showroom. En 2003, le showroom parisien a traité des contrats avec 2 300 clients contre environ 1 500 clients en 2004, pour une commande moyenne qui reste stable à 7 790 euros TTC par contrat.

Marge brute

La marge brute du groupe est en hausse, passant de 145,2 millions d'euros en 2003 à 180,7 millions d'euros en 2004. Le taux de marge brute est en hausse de 3,3 points passant de 18,4 % en 2003 à 21,7 % en 2004.

Activité appartements

L'activité appartements dégage une marge brute de 22,0 % contre 17,4 % en 2003. Cette hausse est due à la fois à la poursuite de la hausse des taux de marge brute en régions accompagnée par l'augmentation du poids de ces dernières dans le chiffre d'affaires logement, ainsi qu'à l'amélioration des marges brutes en Ile-de-France passant de 15,2 % en 2003 à 18,7 % du chiffre d'affaires en 2004. La marge brute constatée en 2002 et 2003 dans cette région était particulièrement faible, en raison de quelques faillites de nos sous-traitants ainsi qu'à la hausse sectorielle, bien que modérée, des coûts de construction et du prix du foncier. La marge brute constatée en 2004 retrouve les niveaux attendus, principalement grâce la hausse des prix de vente.

En régions, la marge brute progresse de façon significative, passant de 20,2 % du chiffre d'affaires en 2003, à 24,3 % du chiffre d'affaires en 2004, le niveau de marge de 2004 étant conforme aux chiffres attendus dans ce segment d'activité. En effet, la part des régions a représenté près des deux tiers de l'activité appartement de Kaufman & Broad (Ile-de-France : 34,2 % contre 65,8 % pour les régions).

Activité maisons individuelles en village

La marge brute de cette activité est en légère hausse. Elle passe de 19,4 % en 2003 à 19,6 % en 2004, en progression de 0,2 point en valeur sur cette période. En Ile-de-France, la marge brute s'établit à 18,0 % en 2004 contre 17,3 % en 2003. Cette hausse s'explique par une bonne maîtrise de nos processus de construction.

Dans les régions, la marge globale recule de 26,7 % à 22,5 %. L'explication provient de la montée en puissance de l'activité maisons individuelles dans les grandes agglomérations (marseillaise, lyonnaise et strasbourgeoise), qui subissent les hausses conjuguées du prix du foncier et des coûts de construction.

Autres activités

La marge brute de l'activité immobilier de bureau est en progression, de 20,6 % en 2003 à 21,3 % en 2004.

La marge brute des autres activités s'élève à 34,5 % du chiffre d'affaires, et se compose principalement de ventes de lotissements, fortement rémunératrices, mais qui est une activité non stratégique par rapport à la promotion immobilière pour Kaufman & Broad. La marge brute showroom marque un léger recul passant de 29,8 % en 2003 à 27,9 % en 2003.

Résultat d'exploitation - Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe est en progression de 28,3 % passant de 72,5 millions d'euros en 2003 à 93,0 millions d'euros en 2004.

La marge opérationnelle passe de 9,2 % à 11,1 % principalement en raison de la baisse des frais de publicité, à l'abandon de frais de redevance dus à notre société mère au titre du quatrième trimestre 2004, ainsi qu'à l'incorporation en stocks, suite à une meilleure analyse des temps passés par les collaborateurs, de dépenses auparavant comptabilisées en charges administratives.

Charges commerciales

Les charges commerciales sont en hausse de 53,4 % passant de 29,1 millions d'euros à 44,6 millions d'euros. Cette progression, est principalement due à l'augmentation des commissions extérieures (+ 11,6 millions d'euros). Cette hausse est liée aux acquisitions en 2004 de sociétés ayant fortement recours à des réseaux de ventes externes.

Charges administratives

Les charges administratives sont en légère baisse de - 11,9 % passant de 31,1 millions d'euros en 2003 à 27,4 millions d'euros en 2004. Cette progression s'explique essentiellement par l'incorporation dans nos stocks en 2004 des frais administratifs liés aux opérations. Les salaires et charges sociales qui représentent 44,7 % des charges administratives ont diminué de 30 % pour un effectif moyen passé de 541 en 2003 à 602 en 2004.

Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste est principalement constitué par les redevances payées à KB Home sur le chiffre d'affaires de l'exercice 2004. Ces redevances en 2004 ont atteint 7,1 millions d'euros en baisse de 19,2 % par rapport à l'exercice 2003, en raison de l'abandon par KB Home du montant des redevances dues au titre du quatrième trimestre 2004. Cet abandon s'inscrit dans le cadre de l'avenant au contrat de redevance, signé en octobre 2004, dont l'objet est le paiement d'avance des 45 annuités restantes à ce titre, pour un montant total fixé à 85 millions d'euros. Les autres produits et charges d'exploitation augmentent de 4,78 millions d'euros. Le principal poste affectant cette hausse est le poste provisions pour risques et charges. Ces provisions augmentent de 4,6 millions d'euros, et se décomposent comme suit : 2,5 millions de dotations aux provisions pour risques commerciaux et juridiques, 0,9 million d'euros d'indemnités de départ à la retraite et 1,0 million d'euros de provisions pour dépréciation de créances.

Résultat financier

Le résultat financier est en hausse de 29,8 %, en passant de 4,4 millions d'euros en 2003 à 5,8 millions d'euros en 2004. Ce résultat incorpore un gain de change de 3,1 millions d'euros réalisé dans le cadre de la gestion des flux prévisionnels de trésorerie avec KB Home.

Résultat exceptionnel

La variation de ce poste s'explique principalement par deux éléments : une provision de 2,0 millions d'euros comptabilisée au titre des agencements immobilisés à passer en perte suite au déménagement du siège de Kaufman & Broad à Neuilly-sur-Seine et une provision de 2,9 millions d'euros enregistrée au titre du plan de rachat de nos propres titres pour couvrir le deuxième plan de stock options autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001.

Impôt sur les résultats

L'impôt sur les résultats est en hausse de 14,3 %, passant de 20,5 millions d'euros en 2003 à 23,4 millions d'euros en 2004. Le taux d'imposition effectif 2004 ressort à 37,1 %.

Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition

Les dotations augmentent de façon significative + 54,0 %, passant de 6,2 millions d'euros en 2003 à 9,6 millions d'euros en 2004. Les acquisitions des sociétés Euro Immobilier, du groupe Avantis et de la Société de Développement et de Participation, ont contribué à augmenter la base de comptabilisation des écarts d'acquisition sur l'exercice clos le 30 novembre 2004.

Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont en hausse de 111,8 % passant de 4,6 millions d'euros en 2003 à 9,8 millions d'euros en 2004. Cette hausse s'explique par l'augmentation des programmes réalisés avec des associés minoritaires. Les opérations concernées ont été engagées principalement par Euro Immobilier et Résidences Bernard Teillaud.

Résultat net

Le résultat net est en hausse de 11,7 %, de 35,4 millions d'euros en 2003 à 39,5 millions d'euros en 2004. La marge nette s'établit donc à 4,7 % en 2004, contre 4,5 % en 2003.

Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 193,7 millions d'euros en 2003 à 347,2 millions d'euros en 2004, en raison d'une augmentation des Garanties Financières d'Achèvement de travaux en liaison avec l'augmentation de l'activité.

2.4 LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL

2.4.1 Flux de trésorerie

EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Trésorerie provenant de l'exploitation	56 775	49 693	91 235
Trésorerie provenant des opérations d'investissement	- 38 137	- 53 583	- 16 152
Trésorerie provenant des opérations de financement	- 65 191	- 25 929	- 69 231
Variation de trésorerie	- 46 553	- 29 819	5 852
Trésorerie à l'ouverture	80 617	110 436	104 584
Trésorerie à la clôture	34 064	80 617	110 436

La trésorerie du groupe (hors minoritaires) s'élève à 34,1 millions d'euros au 30 novembre 2005 en baisse par rapport au 30 novembre 2004 (80,6 millions d'euros). Cette variation s'explique de la façon suivante :

Trésorerie provenant de l'exploitation

La trésorerie en provenance des opérations s'améliore de 7,1 millions d'euros. Cette progression s'explique par une hausse de la capacité d'autofinancement de 19,0 millions d'euros s'établissant à 89,2 millions d'euros. L'accélération du rythme de commercialisation de nos programmes étant l'un des principaux facteurs de cette amélioration. Par ailleurs, cette amélioration a été partiellement compensée par l'augmentation de la variation du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) qui s'établit à 32,4 millions d'euros, en hausse de 11,9 millions d'euros entre 2004 et 2005. Cette modification de tendance reflète principalement l'effet des acquisitions d'Avantis et de Malardeau (ex Société de Développement et de Participation) réalisées en 2004.

La variation des éléments du BFR s'analyse principalement comme suit :

- les stocks ont augmenté de 105,7 millions d'euros,
- les créances clients sont en hausse de 20,0 millions d'euros,
- les dettes fournisseurs progressent de 49,4 millions d'euros.

BFR rapporté au chiffre d'affaires sur 12 mois glissants (%)



Trésorerie provenant des opérations d'investissement

Le besoin de trésorerie de 38,1 millions d'euros est en diminution de 15,5 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cette variation s'explique principalement par les éléments suivants :

- la baisse de 22,4 millions d'euros des coûts d'acquisition entre 2004 et 2005. En 2005, les programmes de logements antérieurement développés sous la marque Lotibat entrés dans le périmètre de consolidation du groupe ont impacté ce poste à hauteur de 6,5 millions d'euros (l'impact se décompose en 4,0 millions d'euros de titres et 2,5 millions d'euros de dettes financières) contre 28,9 millions en 2004 pour les sociétés Avantis et Malardeau (ex Société de Développement et de Participation),
- l'augmentation des créances détenues sur les associés minoritaires dans le cadre d'opérations en partenariat (3,6 millions d'euros).

Trésorerie provenant des opérations de financement

Le besoin de trésorerie au titre des opérations de financement s'établit à 65,2 millions d'euros ; il est constitué principalement par le flux de trésorerie généré par :

- le financement de l'opération de pré-paiement des redevances à KB Home, soit un impact de 83,1 millions d'euros,
- le coût des opérations du plan de rachat de nos propres titres pour couvrir le deuxième plan de stock options autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001, soit 11,7 millions d'euros,
- le montant des dividendes payés au titre de l'exercice 2004 (13,1 millions d'euros) et le montant de l'acompte sur le dividende 2005 (6,4 millions d'euros),
- et, enfin 49,1 millions d'euros de montant net sur les encaissements provenant de nouveaux emprunts.

2.4.2 Situation de l'endettement

La mise en place en avril 2002 d'une ligne de crédit syndiqué de 122 millions d'euros et l'émission le 29 juillet 2002 d'un emprunt obligataire de 150 millions d'euros ont modifié le schéma habituel de financement des programmes. Au 30 septembre 2004, cette ligne syndiquée a été renégociée pour être portée à hauteur de 150 millions d'euros (voir section 4.1.1.6 a) note 5, b) note 12 dettes financières renvois 1) et 2) et note 16). Elle a été réaménagée à 300 millions d'euros le 28 février 2006 compte tenu des besoins du groupe en période de croissance.

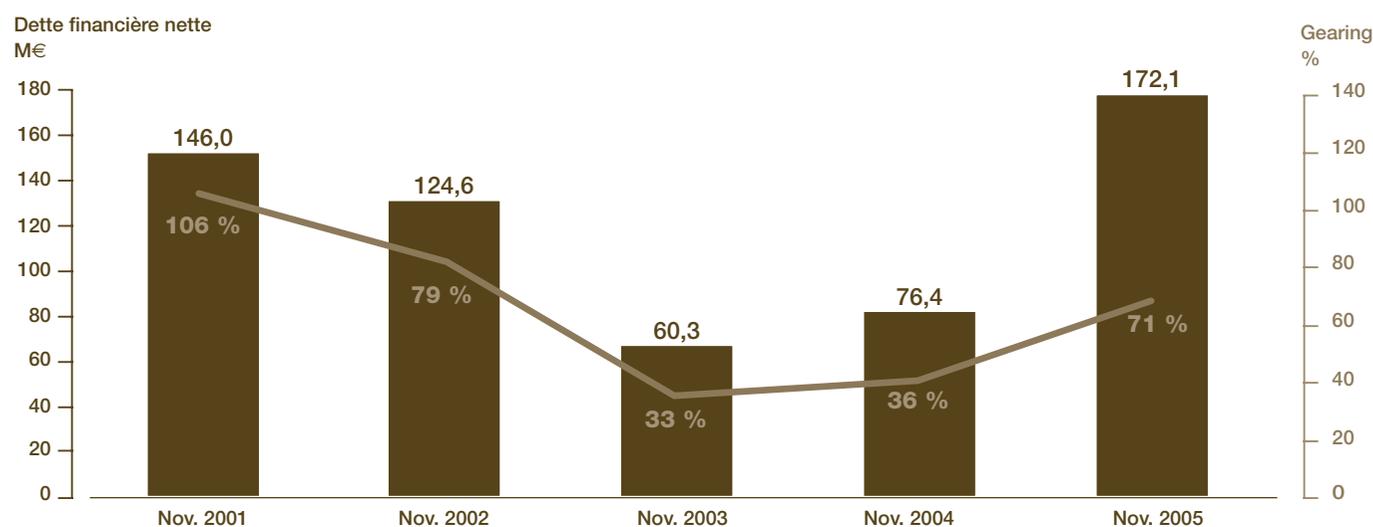
Analyse de l'endettement net (incluant la part des minoritaires)

En milliers d'euros	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Disponibilités (dont la part des minoritaires)	71 496	89 763	114 751
Crédit syndiqué (revolver)	50 000	-	-
Emprunt obligataire	150 000	150 000	150 000
Autres financements centraux	1 604	2 425	2 522
Financements affectés aux programmes	19 135	8 085	22 972
Dettes financières	220 739	160 510	175 494
ENDETTEMENT NET	149 243	70 747	60 743

Les dettes financières brutes s'élèvent à 220,7 millions d'euros contre 160,5 millions d'euros à fin 2004. Cette augmentation provient essentiellement du pré-paiement au 30 novembre 2005 de la totalité des sommes dues à KB Home au titre des redevances.

La part du groupe dans les dettes financières nettes s'élève à 172,1 millions d'euros contre 76,4 millions d'euros à fin 2004.

Evolution de l'endettement net (part du groupe)



La fin des échéanciers particuliers accordés aux clients associée à la restructuration de la dette du groupe (voir section 1.1.2.11 « Financement des programmes ») avaient contribué à la baisse du gearing entre 2001 et novembre 2004. En effet, à cette date, le paiement du premier terme de l'opération sur les redevances avec KB Home (20 millions d'euros) a porté le gearing à 36 %. Enfin, en novembre 2005, le groupe s'est acquitté du solde de 65 millions d'euros sur cette opération avec sa société mère, contribuant à la hausse du gearing à 71 %.

Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe sur les trois derniers exercices et l'évolution de la maturité de sa dette :

Structure financière

En millions d'euros	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Dettes financières nettes < à 1 an	21	10	23
Dettes financières nettes > 1 an et < à 5 ans	200	151	2
Dettes financières nettes > à 5 ans	-	-	150
Maturité	3,2 ans	4,4 ans	5 ans
Capitaux propres	244	211	183
Engagements hors bilan	449	347	193

La structure de la dette à fin novembre 2005 reste saine avec une maturité résiduelle supérieure à 3 ans. La quote-part exigible à moins d'un an représente 10 % du total de la dette.

3

Gouvernement d'entreprise

3.1 MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

3.1.1 Conseil d'Administration

3.1.1.1 Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA comprend actuellement huit membres, qui lui apportent des expériences différentes et complémentaires du fait de leurs profils variés :

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL						
Guy Nafilyan Kaufman & Broad SA 127 avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly- sur-Seine Cedex	11/01/1983	2007	56 848	-		Guy Nafilyan est entré dans le groupe en janvier 1977 en qualité de Directeur Général, après une carrière d'avocat à la cour d'appel de Paris. Il est nommé Président de Kaufman & Broad SA en 1983. Il est également Administrateur de la Chambre de Commerce Franco-Américaine.
VICE-PRÉSIDENT						
Bruce Karatz KB Home 10990 Wilshire Blvd. Los Angeles, CA 90024 U.S.A.	07/03/1977	2007	530	Chairman, President and Chief Executive Officer de KB Home depuis 1993	Administrateur des sociétés Honeywell International Inc. et Edison International.	Bruce Karatz est entré dans le groupe KB Home en 1972. Il en est nommé Chief Executive Officer en 1985.
ADMINISTRATEURS						
Ronald W. Burkle The Yucaipa Companies 9130 West Sunset Blvd. Los Angeles, CA 90069 U.S.A.	21/01/2000	2006	250	Managing partner de la société The Yucaipa Companies	Administrateur de la société KB Home Corporation depuis 1995. Administrateur de la société Occidental Petroleum Corporation et de la société Yahoo! Inc.	
Antoine Jeancourt- Galignani Gecina 14/16 rue des Capucines 75084 Paris Cedex 02	21/01/2000	2006	1 930	Co-Président de Gecina depuis juin 2005	Administrateur de Total, de la Société Générale et des AGF depuis 1994. Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA (membre depuis 1989). Administrateur de Gecina depuis 2000 et de la société des Immeubles de France depuis 2002. Président du Conseil d'Administration du groupe SNA depuis 1998. Membre du Conseil de Surveillance de Hypo Real Estate Holding AG depuis 2004 et de Oddo & Cie SCA depuis 2003.	Antoine Jeancourt-Galignani a été administrateur de KB Home Corporation de 1989 à 1997 et Président de Gecina de 2001 à 2005.

Luis G. Nogales Nogales Investors, LLC 9229 West Sunset Blvd., Suite 900 Los Angeles, CA 90069 U.S.A.	21/01/2000	2006	375	Managing Partner de la société Nogales Investors LLC	Administrateur de la société KB Home Corporation depuis 1995, de la société Edison International depuis 1994, et de la société Arbitron Inc. depuis 2000.	Luis Nogales a notamment exercé les fonctions de Chairman et CEO de la société United Press International de 1983 à 1986 et de Président de la société Univision de 1986 à 1988. Il a aussi été membre de plusieurs Conseils d'Administration tels que ceux des sociétés Golden West Broadcasters, Levi Strauss & Co, Lucky Stores, The Bank of California et Coors Brewing Company. Luis Nogales a par ailleurs été nommé membre de « l'Inter- American Fondation » par le Président Jimmy Carter en 1980 et membre de la « White-House Commission to study capital budgeting » en 1996 par le Président Bill Clinton.
Alain de Pouzilhac CFII 9 rue Maurice Mallet 92798 Issy-les- Moulineaux Cedex	30/04/2003	2006	785	Président du Directoire de CFII	Administrateur d'Havas depuis 1989, Président du Conseil de Surveillance de Molifror Loisir Développement à compter de mars 2006 et Président du Directoire de CFII SA depuis 2005.	En 1982, Alain de Pouzilhac devient Président-Directeur Général d'Havas et développe Havas Conseil en Europe. Au début des années 1990, il réalise la fusion entre Eurocom et RSCG pour devenir Euro RSCG Worldwide, dont il a été nommé Président-Directeur Général. Il crée en 1996 la société mère Havas Advertising qui deviendra Havas en 2002. En décembre 2005, Alain de Pouzilhac est nommé Président du Directoire de la Chaîne Française d'Information Internationale (CFII).
Yves Galland The Boeing Company 75 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris	27/04/2004	2007	300	Président de Boeing France et Vice-Président des Relations internationales de Boeing depuis 2003	Président-Directeur Général d'Europe Assistance entre 2000 et 2003.	M. Galland est membre du Conseil de Paris. M. Galland a été Ministre délégué chargé des collectivités locales de 1986 à 1988, Ministre de l'Industrie en 1995 et Ministre délégué, chargé des Finances et du Commerce extérieur de 1995 à 1997.
Ray R. Irani Occidental Petroleum Corporation 10889 Wilshire Boulevard Los Angeles, CA 90024 U.S.A.	27/04/2004	2007	250	Chairman and Chief Executive Officer d'Occidental Petroleum Corporation depuis décembre 1990	Administrateur des sociétés KB Home Corporation et Lyondell Chemical Company, et de l'American Petroleum Institute.	Ray R. Irani est membre de la société américaine de chimie, et de l'Association américaine des chimistes. Il est également membre du « President's Export Council » américain depuis 1994, nommé par le Président Clinton.

Les administrateurs de la société ont déclaré ne pas avoir, au cours des cinq dernières années au moins :

- fait l'objet de condamnation pour fraude,
- fait l'objet de faillite, de mise sous séquestre ou de liquidation,
- fait l'objet d'incrimination et/ou de sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires,
- été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Par ailleurs, aucun conflit d'intérêts n'a été déclaré par les membres du Conseil d'Administration et il n'existe aucun lien familial entre ces personnes.

3.1.1.2 Fonctionnement du Conseil d'Administration

Règles de composition du Conseil d'Administration

La société Kaufman & Broad SA est administrée par un Conseil d'Administration de 3 membres au moins, et de 18 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA compte actuellement huit membres. En application de la recommandation du rapport Viénot II, les renouvellements des mandats sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des administrateurs.

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. La durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Kaufman & Broad SA se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France. Sa bonne gouvernance est assurée par la diversité des compétences et des expériences des administrateurs, leur disponibilité et leur implication.

Dispositions statutaires et règlement intérieur

Les statuts de la société concernant les dispositions relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration ont été mis en conformité avec les dispositions de la loi sur les Nouvelles Régulations Économiques du 15 mai 2001 par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2002.

Le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA dispose d'un règlement intérieur élaboré au cours de l'exercice 2003 et approuvé le 29 juillet 2003 par ses membres. Il a été mis à jour le 18 mars 2005 afin d'intégrer la réglementation de l'AMF concernant la déclaration de transactions par les mandataires sociaux.

Ce règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et précise les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'Administration. En outre, il intègre les règles applicables à la tenue de séances du Conseil d'Administration ainsi que des dispositions relatives à la fréquence des réunions, à la présence des administrateurs et à leurs obligations d'information en ce qui concerne les règles de cumul de mandats, les conventions réglementées et les opérations sur les titres de la société.

Il comprend également les principes de gouvernement d'entreprise auxquels la société adhère et dont il organise la mise en œuvre. Il prévoit que le Conseil peut nommer des comités dont les membres sont chargés d'étudier les questions que le Conseil renvoie à leur examen.

Ce règlement est organisé en 19 articles, qui traduisent les contraintes que s'impose le Conseil pour rendre ses travaux efficaces et qui montrent les moyens et les outils dont il dispose pour mener à bien sa mission :

- Article 1 - Compétences
- Article 2 - Composition du Conseil d'Administration
- Article 3 - Président et Vice-Président
- Article 4 - Convocation du Conseil d'Administration
- Article 5 - Règles relatives au quorum, au mode de représentation et à l'adoption des décisions du Conseil
- Article 6 - Validité des délibérations en visioconférence
- Article 7 - Tenue des procès verbaux
- Article 8 - Les Comités du Conseil
- Article 9 - Informations du Conseil d'Administration
- Article 10 - Obligation de discrétion
- Article 11 - Évaluation du Conseil d'Administration
- Article 12 - Mandats des administrateurs
- Article 13 - Conventions réglementées
- Article 14 - Actions possédées à titre personnel
- Article 15 - Déontologie des opérations de bourse
- Article 16 - Intervention sur les titres de la société
- Article 17 - Conflits d'intérêts
- Article 18 - Rémunération des administrateurs
- Article 19 - Assiduité

En outre, en vertu du règlement intérieur du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, chaque administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions et s'abstenir d'intervenir sur le marché des titres pendant les 30 jours calendaires qui précèdent la publication des résultats trimestriels, semestriels et annuels de la société.

Chaque administrateur s'engage à déposer ou à inscrire au nominatif les titres détenus lors de son entrée en fonction ou acquis ultérieurement, à informer le secrétaire du Conseil d'Administration de la société de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée, directement ou par personnes interposées, sur les titres de la société ou d'instruments financiers à terme sur ces titres.

Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les administrateurs sont convoqués par le Président aux séances du Conseil d'Administration par tout moyen et même verbalement. Si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président du Conseil d'Administration. En cas d'absence du Président, le Conseil d'Administration est présidé par le Vice-Président et en l'absence de ce dernier, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui de ses membres qui doit la présider.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés.

En application du règlement intérieur, tout administrateur en situation de conflits d'intérêt, même potentiel, notamment en raison des fonctions qu'il exerce dans une autre société, doit en faire part au Conseil et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante. Le Président peut l'inviter à ne pas assister à la délibération.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence dans les conditions fixées par décret. Cette disposition n'est pas applicable aux réunions du Conseil d'Administration dont l'ordre du jour porte sur la nomination, la rémunération ou la révocation du Président, sur la nomination des Directeurs Généraux Délégués, sur la rémunération et la révocation du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, ou sur l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et termes du rapport de gestion.

Le secrétaire du Conseil d'Administration est habilité à certifier conformes les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations.

Missions du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'article L 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'Administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (individuels et/ou consolidés), ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales ; il examine également les documents prévisionnels de gestion.

Le Conseil d'Administration examine par ailleurs, une fois par semestre, l'état des engagements hors bilan souscrits par le groupe.

Le Conseil peut aussi confier à des mandataires, administrateurs ou non, des missions permanentes ou temporaires qu'il détermine, leur déléguer des pouvoirs et fixer la rémunération qu'il juge convenable.

Les membres du Conseil d'Administration et les participants à ses séances sont astreints au secret professionnel.

Indépendance des administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est contrôlée majoritairement par la société américaine KB Home, comprend actuellement trois membres indépendants sur huit au sens du « rapport Bouton ». Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

Les critères d'indépendance sont examinés lors de la nomination des administrateurs concernés par l'ensemble du Conseil d'Administration, conformément aux recommandations du rapport Bouton. Il est toutefois rappelé que ces critères ont un aspect formel ; l'indépendance de jugement est demandée à tous les administrateurs, qui apportent une contribution égale aux délibérations du Conseil en raison de leur compétence et de leur expérience, quelle que soit leur classification.

Jetons de présence alloués aux administrateurs

L'Assemblée Générale annuelle des actionnaires se prononce sur l'attribution aux membres du Conseil d'Administration d'un montant de jetons

de présence. Ces jetons de présence sont répartis par le Conseil entre ses membres non rémunérés par le groupe. La répartition entre les administrateurs de la somme allouée fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration (voir section 3.2.1 « Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit, aux membres des organes d'administration et de direction »).

Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. Ce point est inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 2 mars 2006. Tous les administrateurs sont interrogés individuellement et sur la base d'un questionnaire détaillé sur leur appréciation du fonctionnement du Conseil et sur leurs suggestions pour améliorer son efficacité. Ce questionnaire porte précisément sur l'organisation du Conseil, sur ses rapports avec le management et sur la tenue de ses séances.

De plus, conformément à la recommandation correspondante du rapport Bouton, le règlement intérieur du Conseil prévoit qu'une évaluation formalisée soit réalisée au moins tous les trois ans avec l'aide d'un consultant extérieur. Les actionnaires de la société seront informés de la mise en œuvre de cette étude et le cas échéant des suites données.

Réunions au titre de l'exercice 2004/2005

Au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005, le Conseil s'est réuni six fois :

- Le 15 décembre 2004, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres sur huit. Il a examiné les informations comptables et financières qui devaient être rendues publiques lors du communiqué de presse de la société sur les données financières consolidées estimées du groupe Kaufman & Broad SA au titre de l'exercice 2004. Il a par ailleurs étudié le projet de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2005 d'une part, et le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action de la société d'autre part.

- Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 réunissait la présence effective de six membres. Il a arrêté les comptes annuels consolidés pour l'exercice clos le 30 novembre 2004, les comptes sociaux de Kaufman & Broad SA pour l'exercice clos le 30 novembre 2004, ainsi que les documents prévisionnels de gestion. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 mai 2005, ainsi que tous les documents qui devaient y être présentés. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé différentes opérations soumises à son autorisation : la recapitalisation de l'une des filiales de la société, la conclusion du contrat de licence de marque avec les sociétés filiales, la modification des statuts concernant le transfert du siège social ainsi que le renouvellement de la convention d'intégration fiscale. Il a également décidé du montant de dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2004 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2004, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale Ordinaire du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a accepté la modification de son règlement intérieur concernant la déclaration d'opération sur titres de la société. Enfin, à la suite de la fusion absorption de la société Deloitte Touche Tohmatsu qui exerce le mandat de Commissaire aux Comptes, le Conseil a décidé d'utiliser la possibilité offerte par la loi de laisser la société absorbante, devenue Deloitte & Associés, poursuivre le mandat jusqu'à son expiration.

- Le Conseil d'Administration du 16 juin 2005 réunissait la présence effective de cinq membres. Il s'est déroulé par visioconférence et a examiné les résultats semestriels du groupe au 31 mai 2005 préalablement à leur publication.

- Le Conseil d'Administration du 19 juillet 2005 réunissait la présence effective de sept membres. Il a examiné et arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 31 mai 2005, les comptes semestriels sociaux de Kaufman & Broad SA au 31 mai 2005 ainsi que l'actualisation des documents prévisionnels de gestion. Le Conseil a également approuvé l'actualisation du budget 2005. Le Conseil d'Administration a fixé la rémunération allouée au Président-Directeur Général ainsi qu'au Directeur Général Délégué. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé le renouvellement des autorisations de consentir des cautions et garanties.

- Le 14 décembre 2005, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a examiné les informations comptables et financières qui devaient être rendues publiques lors du communiqué de presse de la société sur les données financières estimées consolidées du groupe Kaufman & Broad SA au titre de l'exercice 2005 et sur l'impact du passage aux IFRS sur le résultat de l'exercice 2005 et sur les capitaux propres du groupe. Il a par ailleurs étudié le projet de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2006.

- Le 2 mars 2006, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005 et les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, ainsi que tous les documents qui devaient y être présentés, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne établi en application de l'article L 225-37 du Code de commerce. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé différentes opérations à soumettre à l'autorisation de l'Assemblée Générale telles que le renouvellement du programme de rachat d'actions, le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet d'attribution d'actions gratuites, le projet de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, le renouvellement de l'autorisation d'annulation d'actions et une augmentation de capital réservée aux salariés. Il a également décidé du principe de versement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2006, du montant du dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2005 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2005, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le

Conseil d'Administration a aussi fixé la rémunération allouée au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2006, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale le renouvellement et la nomination d'administrateurs, a examiné la liste des conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance du projet de restructuration de la dette, a évalué son fonctionnement, a procédé à des nominations au sein du comité d'audit et a statué sur les modifications à apporter au règlement intérieur du Conseil, sur les propositions de modification des statuts et sur les projets de délégations de compétence à son profit qui seront soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

3.1.2 Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Dans le cadre du gouvernement d'entreprise de la société Kaufman & Broad, le Conseil d'Administration a institué deux comités spécialisés : un Comité Exécutif, créé le 7 février 2000, et un Comité d'Audit, créé le 4 mars 2003.

3.1.2.1 Comité Exécutif

Le Comité Exécutif est chargé de se prononcer sur certaines questions de nature à avoir un impact sur l'activité ou le développement du groupe ; il se réunit ou est consulté aussi en tant que besoin pour examiner certaines décisions que le Président du Conseil ne peut prendre qu'après l'avoir consulté, comme par exemple : l'acquisition, la vente, le transfert, la location ou le nantissement d'actifs en dehors du cours normal des affaires et dont la valeur excède le quart de l'actif consolidé du groupe, la résolution amiable d'un litige pour un montant significatif, la conclusion ou l'octroi d'un prêt supérieur à dix millions d'euros, et plus généralement pour examiner toute question relative à la stratégie de la société et tout point portant sur la conduite des affaires que le Président souhaiterait lui soumettre.

Ce Comité est composé depuis sa constitution du Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, M. Guy Nafilyan, et du Chairman & Chief Executive Officer de KB Home, M. Bruce Karatz, également administrateur de Kaufman & Broad SA. Il peut délibérer en réunion, par téléphone ou par vidéoconférence, sur convocation du Président du Conseil, à condition que ses deux membres participent aux séances. Ses décisions doivent être prises à l'unanimité de ses membres.

Le Comité Exécutif s'est réuni à quatre reprises lors de l'année 2005.

3.1.2.2 Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration dans sa mission relative à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de tout événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société ou de ses filiales, en terme d'engagements et/ou de risques ou concernant la conformité avec les dispositifs légaux et réglementaires.

Le Président-Directeur Général, le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, le Directeur financier, le Directeur de l'audit interne et les Commissaires aux Comptes du groupe sont invités, s'il y a lieu, à participer aux réunions du Comité.

Composition et missions

Le Comité d'Audit est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur jusqu'en mars 2006 : Monsieur Luis Nogales et deux membres indépendants, Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani et Yves Galland. Conformément à la recommandation du rapport Bouton, la part des administrateurs indépendants dans ce comité est de deux tiers. La présidence du Comité d'Audit par un administrateur indépendant est un moyen de mise en place d'un contrôle renforcé du management et de l'équilibre des pouvoirs.

Une charte décrit l'organisation, les attributions et le fonctionnement du Comité d'Audit. Le Comité rapporte au Conseil d'Administration concernant la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés, la validation du traitement comptable des opérations significatives, les procédures internes de collecte et de contrôle des informations comptables et financières rendues publiques et de la politique financière de l'entreprise ainsi que des risques qui y sont attachés.

Le Comité d'Audit donne également son avis au Conseil d'Administration sur la procédure de sélection et le choix des Commissaires aux Comptes du groupe. Il institue une relation directe avec eux afin de prendre connaissance de leur programme de travail, de s'assurer qu'ils sont en mesure d'exercer correctement leur mission et de débattre avec eux des conclusions de leurs travaux.

Le Comité d'Audit ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil d'Administration utilisera au cours de ses séances.

Fonctionnement du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire, et au moins deux fois par an, préalablement à l'examen des comptes annuels et semestriels, afin d'examiner les documents soumis au Conseil d'Administration. Les réunions du Comité d'Audit sont valablement tenues dès lors que la moitié au moins de ses membres y participe.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité d'Audit.

En outre, le Comité peut se réunir, soit à la demande du Conseil d'Administration, soit à l'initiative de son Président ou de la majorité de ses membres aux fins d'examiner tout sujet de sa compétence. Le Comité peut, le cas échéant, entendre le Directeur de l'audit interne, les collaborateurs ou les Commissaires aux comptes de la société hors de la présence de la direction, qui en est informée au préalable.

Les membres du Comité d'Audit et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'Administration par son Président. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu écrit.

Les membres du Comité d'Audit reçoivent communication de l'ensemble des documents significatifs entrant dans leurs compétences et de toutes les informations nécessaires à la mise en œuvre de leurs responsabilités.

Pour l'examen des comptes, le Comité d'Audit reçoit :

- les projets des comptes et annexes qui seront soumis au Conseil d'Administration, ainsi que toute information permettant de vérifier les conditions de leur établissement et de s'assurer de la permanence et de la pertinence des principes et méthodes comptables appliqués, du référentiel et du périmètre de consolidation ;
- une note de synthèse des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels de leur mission ;
- une communication du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan significatifs de l'entreprise ;
- une information permettant d'examiner en détail les modalités des opérations significatives qui se sont déroulées au cours de la période.

Pour l'analyse de l'organisation et des procédures de contrôle interne :

- une présentation du programme de travail du département d'audit interne ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'audit interne de Kaufman & Broad dans le cadre de SOX 404 à la demande de KB Home ;
- les rapports des départements d'audit interne de Kaufman & Broad et de KB Home.

Pour s'assurer du respect des règles garantissant l'indépendance et la qualité des travaux des Commissaires aux comptes :

- les objectifs et la démarche d'établissement de leur programme de travail ;
- un relevé du détail des honoraires qui leur sont versés par Kaufman & Broad, afin de s'assurer que ce montant ne porte pas atteinte à leur indépendance d'une part, et qu'il est suffisant pour leur permettre la complète réalisation de leur mission d'autre part.

Attributions de jetons de présence aux membres du Comité d'Audit

Une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale, est versée aux membres du Comité d'Audit. Le montant est proposé à la prochaine Assemblée Générale annuel qui fixe la rémunération des membres présents par réunion (voir section 3.2.1 « Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit, aux membres des organes d'administration et de direction »).

Réunions du Comité d'Audit

- Le 15 décembre 2004, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés pour l'exercice clos au 30 novembre 2004. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux. Par ailleurs, lors de cette réunion, le Comité d'Audit a été informé de l'état d'avancement du projet de renforcement du contrôle interne et a pris connaissance des conclusions des rapports des audits opérationnels réalisés dans 2 agences régionales du groupe par le département d'audit interne de KB Home. Par ailleurs, le Comité d'Audit a approuvé la proposition de recrutement d'un responsable de l'audit interne chez Kaufman & Broad et le plan d'audit interne pour 2005.

- Le 15 mars 2005, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2004, dont le rapport du Président sur le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire et des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces comptes. L'avancée des travaux en cours sur la mise en place des normes IFRS a également été présentée. Le Comité a par ailleurs approuvé les opérations soumises à l'autorisation du Conseil d'Administration : la recapitalisation de l'une des filiales de la société ainsi que le projet de conclusion de contrat de licence de marque avec les sociétés filiales. Le Comité d'Audit a également été informé du renouvellement de la convention d'intégration fiscale du groupe d'une part, et de la fusion absorption de la société Deloitte Touche Tohmatsu, Commissaire aux comptes, devenue Deloitte & Associés d'autre part.

- Le 16 juin 2005, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats semestriels consolidés estimés au 31 mai 2005 pour les examiner. Les Commissaires aux comptes ont présenté aux membres du Comité leurs commentaires sur ces données financières.

- Le 19 juillet 2005, le Comité d'Audit a examiné les comptes semestriels sociaux et consolidés au 31 mai 2005. Il a approuvé la proposition de paiement d'un acompte sur dividende soumise à l'autorisation du Conseil d'Administration après avoir entendu l'opinion des Commissaires aux

comptes à ce sujet. Il a été avisé de l'actualisation des budgets 2005 et 2006. L'état d'avancement des travaux en cours sur la mise en place des normes IFRS a également été présenté. Le Comité a par ailleurs été informé de l'avancée des travaux sur le contrôle interne en application de la législation américaine Sarbanes-Oxley et la Loi de Sécurité Financière. Il a enfin recommandé que le Directeur de l'Audit Interne rapporte au Président du Conseil d'Administration et assiste aux séances du Comité d'Audit.

- Le 21 septembre 2005, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les données financières consolidées estimées au 31 août 2005 préalablement à leur publication et de faire le point sur l'avancement des travaux avec le Directeur de l'Audit Interne.

Au cours de l'exercice 2006, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois avant le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels 2005 :

- Le 14 décembre 2005, une réunion du Comité d'Audit s'est déroulée préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2005 en application des normes françaises et des normes IFRS. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces éléments. Par ailleurs, lors de cette réunion, le Comité d'Audit a été informé du projet de renégociation de la dette.

- Le 2 mars 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2005, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale du 19 avril 2006, des commentaires des Commissaires aux Comptes, du projet de paiement d'un acompte sur dividende, des données financières prévisionnelles du 1^{er} trimestre de l'exercice 2006 et a examiné les documents de gestion prévisionnelle. Il lui a enfin été présenté le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet de restructuration de la dette, le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2005, la démarche d'identification des risques et du plan d'audit interne et le programme d'assurances construction du groupe.

Les Commissaires aux Comptes ont assisté à l'ensemble des réunions du Comité d'Audit ; ils ont été invités à formuler toutes remarques qu'ils auraient jugées utiles de porter à la connaissance des membres de ce Comité.

3.1.3 Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social. Le Président-Directeur Général a la faculté de substituer partiellement dans ses pouvoirs autant de mandataires qu'il avisera.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués dont le nombre ne peut être supérieur à cinq. Les Directeurs Généraux Délégués sont des personnes physiques ; ils peuvent être choisis parmi les administrateurs ou en dehors d'eux.

Sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration a nommé un Directeur Général Délégué, pour la durée du mandat du Président-Directeur Général.

Le Directeur Général Délégué dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social.

Le Directeur Général et, sur proposition de celui-ci, les Directeurs Généraux Délégués, sont révocables à tout moment par le Conseil. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf pour le Directeur Général lorsqu'il assume des fonctions de Président du Conseil d'Administration. En cas de décès, de démission ou révocation du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. La limitation de ces pouvoirs n'est cependant pas opposable aux tiers, à l'égard desquels chaque Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Lorsqu'un Directeur Général Délégué est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat. Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de soixante cinq ans. Si le Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a renouvelé à l'unanimité, pour une période d'une année qui prendra fin le 18 juillet 2006, l'autorisation consentie à son Président, avec faculté de délégation, de consentir au nom de la société des cautions, avals ou garanties (y compris les garanties financières d'achèvement) :

- à l'égard des administrations fiscales et douanières, sans limitation de durée ni de montant ;

- à l'égard de tous autres tiers, sans limitation de durée et pour un montant total n'excédant pas 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

3.1.4 Cadres dirigeants

La direction du groupe est organisée autour de Messieurs Guy Nafilyan et Joël Monribot, respectivement Président-Directeur Général et Directeur Général Délégué. Les autres cadres dirigeants du groupe sont les suivants : Jean-François Demaris, Directeur des Ressources Humaines, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, William Truchy, Directeur Général Adjoint Marketing et Gérald Fruchtenreich, Directeur de l'Audit Interne.

3.1.4.1 Comité de direction

Le comité de direction de Kaufman & Broad est composé de huit membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Joël Monribot, Directeur Général Délégué, François Beziac, Directeur Régional Bouches-du-Rhône / Var, Jean-François Demaris, Directeur des ressources humaines, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, William Truchy, Directeur Général Adjoint Marketing et Patrick Zamo, Directeur Régional Ile-de-France.

Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

Guy Nafilyan, après avoir été avocat auprès de la Cour d'Appel de Paris dans un cabinet spécialisé en droit immobilier et en droit des affaires, a rejoint Kaufman & Broad en 1977 en qualité de Directeur Général chargé plus particulièrement du développement des opérations de logement en France. En 1983, il est nommé Président de Kaufman & Broad France et en 1986 « Senior Vice President » de Kaufman & Broad Home Corporation, société mère cotée à la Bourse de New York, et administrateur de cette société en 1987. En 1992, Guy Nafilyan est nommé « Executive Vice President » de KB Home Corporation. En 2000, il introduit Kaufman & Broad SA à la Bourse de Paris, et assure son développement tant en Ile-de-France que dans de nouvelles régions en France.

Joël Monribot, Directeur Général Délégué

Joël Monribot, Ingénieur TP, est entré dans le groupe en 1971. Directeur de Travaux, puis Directeur des achats VRD en 1974, et Directeur Land & Développement en 1978, Joël Monribot est nommé Directeur des Opérations et du Développement Foncier en 1980, Directeur Général Adjoint en 1986, Directeur Général en 1988 et Président de Kaufman & Broad Maisons Individuelles en 1990. Joël Monribot a été nommé Directeur Général Délégué de Kaufman & Broad SA en mars 2002 et a été renouvelé dans ces fonctions en avril 2004 pour la durée du mandat de Directeur Général de Guy Nafilyan. Il assure la direction opérationnelle de toutes les activités logement en France. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1988.

François Beziac, Directeur Régional Bouches-du-Rhône / Var

François Beziac, Ingénieur ESTP, a intégré la Banque des Travaux Public à Marseille en juin 1986, et a été chargé d'étudier et de mettre en place des financements pour les professionnels de l'immobilier et les entreprises de BTP de la région Sud. Par la suite il assurera des responsabilités de développement et de direction de programmes chez des promoteurs de la région PACA. En septembre 1999, il rejoint Kaufman & Broad en qualité de Directeur de l'Agence d'Aix - Marseille. Il est ensuite nommé Directeur Régional et dirige les agences de Marseille et de Toulon. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004.

Jean-François Demaris, Directeur des Ressources Humaines

Jean-François Demaris, Maîtrise de Sciences économiques, a débuté sa carrière chez Alcatel où il a été chargé d'études économiques et sociales dans des usines en région, puis responsable de gestion des assurances et des affaires patrimoniales d'une Division, et Chef des Services Administratifs d'une Unité de Documentation. En 1982 il rejoint le pôle optronique de la CGE en qualité de Directeur des Ressources Humaines où il assure la fusion et la restructuration de sociétés. En 1989, il rejoint SAFT en qualité de DRH de la Branche internationale « Power Electronics » où il participe au développement des organisations, de la culture industrielle et de projets. En 1993, il devient DRH de la société Alcatel Data Networks, joint venture franco-américaine de produits et services de réseaux de données, et en 1998, Directeur « Management Développement » pour une branche du groupe Alcatel. En janvier 2000, il rejoint Kaufman & Broad SA en qualité de DRH. Il est membre du Comité de Direction depuis janvier 2000.

Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie

Philippe Misteli, expert-comptable, MBA Université Erasme de Rotterdam, a assuré des fonctions financières et stratégiques dans diverses sociétés internationales telles que Unilever, Royal Numico et Eurodisney avant de rejoindre Kaufman & Broad SA en octobre 2001 en qualité de Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie. Il est membre du Comité de Direction depuis octobre 2001.

Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement

Daniel Raze, Maîtrise de Lettres, a rejoint Kaufman & Broad en septembre 1973. Attaché Commercial, puis Responsable Foncier en 1974, il est nommé en 1980 Directeur Foncier Adjoint puis Directeur Foncier à Marseille, et Directeur du Développement en 1986. En 1991, il devient Directeur Général Adjoint de Kaufman & Broad Développement en charge du Logement Collectif. Il sera nommé Directeur Général de cette Division en 1998.

En janvier 2003, Daniel Raze est nommé Directeur Général de Kaufman & Broad Paris, puis en 2004, Directeur Général Adjoint Développement du groupe. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991.

William Truchy, Directeur Général Adjoint Marketing

William Truchy, après des études supérieures commerciales, débute sa carrière dans l'immobilier en 1980 dans une Agence à Nancy, puis rejoint Promogim en 1982. Chef des ventes en Bourgogne et Rhône-Alpes, puis Directeur des ventes de la région Provence Côte d'Azur et de Bordeaux et Toulouse, il est nommé Directeur National des Ventes en 1987 puis Directeur Général Adjoint en 1989. William Truchy a rejoint Kaufman & Broad en mars 2003 en qualité de Directeur Commercial pour l'Ile-de-France. Il a été nommé Directeur Général Adjoint Marketing en janvier 2005 et assure la Direction Commerciale et du Showroom pour l'ensemble des opérations de Paris et de l'Ile-de-France. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004.

Patrick Zamo, Directeur Régional Ile-de-France

Patrick Zamo, ESTP Conducteur de Travaux, a tout d'abord travaillé en qualité de Conducteur de travaux pour Bouygues en 1971, puis a rejoint Kaufman & Broad en 1976 pour la conduite de travaux d'opérations de maisons individuelles. Il a été nommé Directeur Production Bâtiment en 1983, puis Directeur Technique en 1988. En juillet 1991 il est nommé Directeur Général Adjoint de Kaufman & Broad Homes en charge de la production. En 2002, il est nommé Directeur Régional Ile-de-France et supervise la Direction Conception de Projets de Maisons Individuelles en Village pour la France. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991.

Les membres du Comité de Direction ont déclaré ne pas avoir, au cours des cinq dernières années au moins :

- fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée,
- fait l'objet de faillite, de mise sous séquestre ou de liquidation,
- fait l'objet d'incrimination et/ou de sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires,
- été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Il n'existe aucun lien familial, ni entre les membres du Comité de Direction, ni avec les membres des organes d'administration.

3.1.4.2 Directions régionales

Les différentes directions régionales du groupe sont les suivantes :

Paris

Sylvère Hamel, Directeur Régional

Philippe Jorez, Directeur Paris 1

Olivier Perrin, Directeur Paris 2

Ile-de-France

Patrick Zamo, Directeur Régional

Christian Delapierre, Directeur Régional Adjoint Ile-de-France

Immobilier d'entreprise

Isabelle Tessier, Directeur Général Adjoint

Loire-Atlantique / Bretagne

Éric Gélébart, Directeur d'Agence - Nantes

Normandie / Nord / Alsace

Michel Autrive, Directeur Régional

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional

François Schmitt, Président du Directoire de Progesti - Résidences Bernard Teillaud - Grenoble, Lyon

Côte d'Azur

Pascal Michel, Directeur Régional

Bouches-du-Rhône / Var

François Beziac, Directeur Régional

Languedoc-Roussillon

Robert Verret, Directeur d'Agence - Montpellier

Midi-Pyrénées

Hélène Walter, Directeur Régional Kaufman & Broad Midi-Pyrénées
Danièle Metge, Directeur Général Développement Kaufman & Broad Midi-Pyrénées
Bernard Vigner, Directeur Général Opérations Kaufman & Broad Midi-Pyrénées
Jacques Rubio, Directeur Général Malardeau

Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur régional

3.1.4.3 Mandats exercés par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Délégué

Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad :

Avantis SA	Représentant de Kaufman & Broad SA, membre du Conseil de Surveillance
Bati Service SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, co-Gérante
Bréguet SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, co-Gérante
Frank Arthur Transaction SARL	Co-Gérant
Fuveau Quartier Saint Michel SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente de Kaufman & Broad Rénovation SAS, Gérante
Kaufman & Broad SA	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général
Kaufman & Broad GIE	Administrateur
Kaufman & Broad Financement SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Gérante
Kaufman & Broad Rénovation SAS	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente
Kaufman & Broad Maisons Individuelles SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, co-Gérante
Passy III SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente de Kaufman & Broad Rénovation, gérante
Progesti SA	Président du Conseil de Surveillance
Saint-Cloud Armengaud 15 SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Gérante
Sopra Promotion SA	Vice-Président du Conseil de Surveillance

Mandats extérieurs :

Chambre de Commerce Franco-Américaine	Administrateur
SCI Julia	Gérant

Joël Monribot, Directeur Général Délégué

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad :

Avantis SA	Président du Conseil de Surveillance
Beausoleil Bella Vista SNC	Représentant de Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Gérante
Environnement Transactions SAS	Président
Euro-Immobilier SARL	Co-Gérant
First Promotion SAS	Représentant de Kaufman & Broad Homes SAS, Présidente, et représentant de Kaufman & Broad Homes SAS, Présidente de First Promotion SAS, gérante de 5 SCI ou SNC.
JVB SARL	Gérant
Kaufman & Broad SA	Directeur Général Délégué
Kaufman & Broad Alsace SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Aquitaine SNC	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Gérante
Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL	Gérant
Kaufman & Broad Développement SAS	Président et représentant cette société dans 129 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Homes SAS	Président et représentant cette société dans 52 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SNC	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Gérante
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	Gérant
Kaufman & Broad Nantes SARL	Gérant
Kaufman & Broad Normandie SARL	Co-Gérant

Kaufman & Broad Participations SAS	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Présidente, et représentant de Kaufman & Broad Participations SAS, gérante de 54 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	Co-Gérant
La douce dame SCI	Gérant
Lardenne SARL	Co-Gérant
Les Farris SNC	Gérant
Les Chênes SNC	Gérant
Progesti SA	Membre du Conseil de Surveillance
R2D Gestion SARL	Gérant et représentant cette société dans 2 SCI / SNC dont elle est gérante
Samlou SARL	Gérant
SMCI Développement SAS	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Présidente, et représentant de SMCI Développement SAS, gérante de 86 SCI ou SNC.
Sopra Promotion SA	Président du Conseil de Surveillance

Mandats extérieurs : néant

3.2 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS

3.2.1 Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit, aux membres des organes d'administration et de direction

3.2.1.1 Rémunération des membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Ordinaire vote chaque année un montant de jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration. Les jetons de présence sont versés aux administrateurs non rémunérés par le groupe ou par sa société mère. En sont donc exclus, Messieurs Guy Nafilyan (Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA) et Bruce Karatz (Chairman et Chief Executive Officer de KB Home). La répartition de cette somme entre les administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. En outre, un montant prélevé sur les jetons de présence est attribué aux administrateurs membres du Comité d'Audit. Le montant de la rémunération de ces membres qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale s'élève à 3 000 euros par réunion auxquelles ils ont pris part (voir section 3.1.2.2 « Comité d'audit »).

L'Assemblée Générale Ordinaire du 3 mai 2005 a voté le versement des jetons de présence au titre de l'exercice 2004, pour un montant de 180 000 euros. Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 a attribué, sous réserve de la ratification par l'Assemblée Générale les montants des jetons de présence au titre de l'exercice 2004 à concurrence de 25 000 euros pour Messieurs Ronald Burkle, Alain de Pouzilhac et Ray Irani, 37 000 euros pour Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani et Luis Nogales et 31 000 euros pour Monsieur Yves Galland.

3.2.1.2 Rémunération des mandataires sociaux

Au titre de l'exercice 2005, les rémunérations et avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA sont pour Guy Nafilyan de 2 174 281 euros nets dont 334 752 euros en salaire fixe et 1 831 474 euros en intéressement et 8 055 euros à titre d'avantage en nature lié au véhicule de fonction et pour Joël Monribot de 1 328 080 euros nets dont 223 332 euros en salaire fixe et 1 099 752 euros en intéressement et 4 996 euros à titre d'avantage en nature lié au véhicule de fonction. L'intéressement est égal pour Guy Nafilyan à 1,875 % du résultat avant impôts de la société majoré de 10 % compte tenu du niveau de la marge opérationnelle atteinte, et pour Joël Monribot cet intéressement est égal à 0,975 % du résultat avant impôts de la société majoré de 10 % compte tenu du niveau de la marge opérationnelle. De plus, Guy Nafilyan et Joël Monribot bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code Général des Impôts ; le montant des cotisations prises en charge par la société pour chacun d'entre eux s'est élevé au titre de 2005 à 19 322,88 euros.

L'évolution de la rémunération nette et des avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA depuis 2003 est la suivante :

	EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2005	EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2004	EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2003
Guy NAFILYAN			
Salaire fixe	334 752	326 848	320 206
Intéressement	1 831 474	1 289 577	1 094 662
Avantage en nature	8 055	6 743	6 547
Total	2 174 281	1 623 168	1 421 415
Joël MONRIBOT			
Salaire fixe	223 332	217 912	177 980
Intéressement	1 099 752	773 757	561 561
Avantage en nature	4 996	4 251	4 108
Total	1 328 080	995 920	743 649

Par ailleurs, le Président et le Directeur Général Délégué se sont engagés, dans le cadre de la politique de la société, à détenir un an de rémunération (fixe plus intéressement) en actions de la société valorisées à la date de versement de l'intéressement, en consacrant 15 % de leur intéressement brut supérieur à 150 000 euros pour ce faire.

Au 30 novembre 2005, le Président et le Directeur Général Délégué détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 262 555 actions de la société :

Stocks options

	STOCK OPTIONS ATTRIBUÉES ET NON LEVÉES AU 30 NOVEMBRE 2005	STOCK OPTIONS ATTRIBUÉES EN 2005	ACTIONS KBSA DÉTENUES AU 30 NOVEMBRE 2005
MANDATAIRES SOCIAUX			
Monsieur Nafilyan	233 085	0	56 848
Monsieur Monribot	29 470	0	13 370

Au 30 novembre 2005, les cadres dirigeants non-administrateurs détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 141 138 actions de la société.

Au cours de l'exercice 2005, le Président et le Directeur Général Délégué ont exercé respectivement 105 000 et 72 176 des options d'achat au titre du Plan 1 mis en place le 30 octobre 1997 et 20 000 et 2 530 des options d'achat au titre du Plan 2 mis en place le 24 juillet 2001.

3.2.1.3 Rémunération des membres du Comité de Direction

La rémunération des membres du Comité de Direction est composée d'une partie fixe et d'un intéressement (partie variable). Au titre de l'exercice 2005, les montants bruts des rémunérations et avantages perçus par les membres du Comité de Direction, non compris les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, ont globalement été de 2 064 609 euros dont 787 440 euros de salaire fixe et 1 274 318 euros d'intéressement. Les membres du Comité de Direction ne bénéficient pas d'autres rémunérations différées et/ou conditionnelles et le groupe n'est pas amené à provisionner des sommes aux fins de pensions ou « golden parachute » ; seules sont provisionnées des sommes relatives aux indemnités de départ à la retraite selon les dispositions légales : pour les membres du Comité de Direction, cette provision s'élève à 204 585 euros dans les comptes de l'exercice 2005.

3.2.2 Nombre total d'options qui ont été conférées sur les actions du groupe

Voir section 3.3.3 « Options »

3.2.3 Informations sur les opérations de l'exercice sur options d'achat d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001 a autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et dirigeants des options de souscription et/ou d'achat d'actions portant sur un nombre maximal de 300 000 actions de la société dont 115 500 options d'achat ont été consenties en 2001, 108 000 autres options d'achat consenties en 2003, et après prise en compte des options devenues caduques, 78 500 autres options d'achat consenties en 2004. Ces options ont été attribuées notamment à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA : Guy Nafilyan (20 000 en 2001, 20 000 en 2003 et 10 000 options en 2004) et Joël Monribot (10 000 en 2001, 15 000 en 2003 et 7 000 options en 2004). Au cours de l'exercice 2005 Guy Nafilyan a exercé les 20 000 options attribuées en 2001, et Joël Monribot a exercé 2 530 des options attribuées en 2001.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2003 a prorogé le délai d'exercice des options d'achat ou de souscription d'actions, figurant dans la première résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001, de façon à porter le délai maximum d'exercice des options de cinq à dix ans à compter du jour de leur attribution.

3.2.4 Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction

Néant

3.2.5 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Néant

3.2.6 Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe

Les différentes conventions conclues entre les entités du groupe ayant des dirigeants communs sont les suivantes :

- La société a conclu avec la société Kaufman & Broad International Inc. une convention d'option d'achat d'actions et d'option de cession d'actions dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions autorisé par l'assemblée des actionnaires de la société du 30 octobre 1997. Aux termes de cette convention, Kaufman & Broad International Inc. s'est engagé à céder à la société, pour toute la durée du plan, le nombre d'actions permettant l'exercice du nombre maximal d'options pouvant être attribuées, ce nombre pouvant être ajusté conformément à la réglementation applicable si la société procède à certaines opérations financières ayant une incidence sur son capital. Cette cession sera réalisée par Kaufman & Broad International Inc. au prix auquel les actions peuvent être achetées par les bénéficiaires des options, ce prix pouvant être ajusté conformément à la réglementation applicable si la société procède à certaines opérations financières ayant une incidence sur son capital. Par ailleurs, aux termes de cette convention, la société s'est engagée à céder à Kaufman & Broad International Inc., à leur prix d'acquisition, les actions qu'elle aurait ainsi acquises auprès de Kaufman & Broad International Inc. et pour lesquelles les options correspondantes ne seraient pas attribuées, deviendraient caduques ou ne seraient pas exercées. Le 7 février 2005, Kaufman & Broad a exercé cette option (voir sections 3.3.3.1.1 « Plan 1 » et 5.3.1. « Actionariat de la société au 30 novembre 2005 et évolution sur trois ans » – franchissement de seuil).

- La société a respectivement conclu avec Kaufman & Broad Homes SAS et Kaufman & Broad Développement SAS des conventions d'administration et de gestion. Au 30 novembre 2005, la société Kaufman & Broad Homes SAS a versé à la société une redevance d'un montant de 2,15 millions d'euros et la société Kaufman & Broad Développement SAS a versé à la société une redevance d'un montant de 1,9 million d'euros au titre de ces conventions.

- La société a conclu le 6 janvier 2000 avec la société KB Home un contrat de concession de licence et de savoir-faire (décrit dans la section 1.1.2.13 « Propriété intellectuelle ») portant sur l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire de Kaufman & Broad SA pour une période de 50 ans. Le 12 octobre 2004, Kaufman & Broad SA a signé un avenant à ce contrat consistant à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures. Au titre de cet avenant, Kaufman & Broad SA s'est libérée des redevances dues en vertu du contrat initial en un paiement anticipé dont le montant forfaitaire est fixé à 85 millions d'euros à échéance du 1^{er} décembre 2004 pour 65 millions d'euros et 18 novembre 2005 pour 20 millions d'euros. Le montant de 85 millions d'euros a été comptabilisé en « charges constatées d'avance » et donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004, soit une charge de 1,9 million d'euros sur 2005.

- La société Kaufman & Broad SA et les sociétés membres de son groupe ont conclu en 2005 un contrat portant sur la sous-concession des droits, objets de la licence concédée à Kaufman & Broad SA par la société KB Home. A ce titre, Kaufman & Broad SA a comptabilisé sur l'exercice un produit correspondant de 1,9 million d'euros.

- La Convention d'intégration fiscale conclue pour cinq ans en 1999 a été renouvelée en novembre 2005. Son périmètre est le suivant : Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Développement, SMCI Développement, Kaufman & Broad Rénovation, Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Financement, First Promotion, Kaufman & Broad Côte d'Azur, Kaufman & Broad Nantes, Kaufman & Broad Participations, Frank Arthur Transactions, Avantis, Malardeau et Octopussy. Aux termes de cette convention et conformément aux articles 223-A et suivants du Code Général des Impôts, chacune des dites sociétés verse à Kaufman & Broad SA une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de chaque exercice comme si elle avait été imposable distinctement. Par ailleurs, la société verse à titre définitif aux sociétés concernées une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à la société par la prise en compte des déficits éventuels de ces sociétés.

Ces conventions, relevant du régime des conventions réglementées, ont été soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration ; conformément à la loi, elles ont été communiquées aux commissaires aux comptes.

Par ailleurs, d'autres conventions, considérées comme courantes du fait de leurs objets, encadrent les relations entre les entités du groupe ; elles ont également été communiquées aux commissaires aux comptes. Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

- Une convention de trésorerie a été signée le 2 décembre 2002 entre les sociétés du groupe. Cette convention a pour objet de permettre aux sociétés du groupe de pratiquer entre elles des opérations de trésorerie et, à cet effet, de placer les opérations financières des sociétés participantes sous la direction du service de trésorerie du groupe, organisé par la société centralisatrice (Kaufman & Broad Financement) et chargé d'assurer la coordination de la gestion de l'ensemble des besoins et excédents de trésorerie du groupe afin de permettre à chaque société participante de bénéficier d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, d'une diminution du coût moyen pondéré de ses besoins de trésorerie et d'une juste rémunération de ses excédents de trésorerie. Cette convention est complétée d'une convention de fusion d'échelles d'intérêts à laquelle a adhéré l'ensemble des sociétés du groupe (conclue le 1^{er} juin 2005). Par ailleurs, le 20 janvier 2005 a été signée une convention cadre de prêt par Kaufman & Broad Financement SNC et les sociétés porteuses de programmes immobiliers.

- Des conventions de gestion administrative, juridique, financière et comptable, des conventions d'assistance à la gestion technique et des conventions de commercialisation ont été conclues par les sociétés Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, SMCI SAS, First SAS, Sopra, Résidences Bernard Teillaud SA et Octopussy SAS aux sociétés du groupe constituées sous la forme juridique de SCI, SNC ou SARL chargées de développer les programmes immobiliers au titre de la facturation d'honoraires relatifs à ces prestations internes.

- Des conventions de refacturation des prestations du Groupement d'Intérêt Economique ont été conclues avec les sociétés du groupe. Le Groupement d'Intérêt Economique Kaufman & Broad supportant notamment la charge des salaires, des charges sociales y afférentes et des charges diverses directement liées à l'activité des salariés, il les refacture aux différentes sociétés du groupe Kaufman & Broad selon les moyens utilisés par chacune d'entre elles.

- Un contrat de sous-location a été conclu entre la SNC Kaufman & Broad Immo d'une part, et les sociétés Kaufman & Broad SA, SNC Showroom, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS et SNC Kaufman & Broad Financement d'autre part, en fonction des surfaces occupées, dans la mesure où la SNC Kaufman & Broad Immo est locataire principal des locaux de bureaux occupés au 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, devenus le siège social de Kaufman & Broad SA et de ses filiales en 2005.

- Une convention de refacturation des prestations du GIE a été conclue entre Kaufman & Broad Homes SAS et les sociétés SNC KBMI et Park Promotion SARL qui prévoit que Kaufman & Broad Homes refacture une quote-part des frais facturés par le GIE à ces entités en fonction des prestations réalisées pour le compte de ces entités.

- Une convention de refacturation des prestations du GIE a été conclue entre Kaufman & Broad SA et la société Kaufman & Broad Financement qui prévoit que Kaufman & Broad SA refacture une quote-part des frais facturés par le GIE à la société Kaufman & Broad Financement en fonction des charges relatives aux salariés affectés à la gestion de la trésorerie.

- Une convention relative aux dépenses de nouveaux projets a été conclue : elle prévoit que ces dépenses de développement de programmes immobiliers engagées jusqu'à l'acquisition des terrains correspondants sont inscrites dans les comptes d'une des sociétés suivantes : Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, SMCI SAS, ou l'une des différentes sociétés Kaufman & Broad Promotion et qu'au moment de l'achat des terrains, l'ensemble de ces dépenses fait l'objet d'une refacturation à l'euro près à la société qui développe le projet.

- Dans certains cas, les cautions, avals et garanties peuvent être donnés par Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Développement ou Kaufman & Broad Homes pour le compte des SCI ou SNC qui développent les programmes immobiliers. Les dépenses engagées sont refacturées à l'euro près selon une convention conclue à cet effet.

- Des conventions de refacturation ont été conclues par Kaufman & Broad Développement et Kaufman & Broad Homes avec leurs filiales respectives car ces deux sociétés acquittent les primes annuelles d'assurances Responsabilité Civile promoteur et multirisques bureaux de vente pour le compte de l'ensemble des programmes immobiliers développés par leurs filiales.

3.3 INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL

3.3.1 Contrats d'intéressement et de participation

Il n'existe pas de contrat d'intéressement et de participation au niveau du groupe.

3.3.2 Plan d'Épargne d'Entreprise

Un plan d'épargne d'entreprise a été mis en place dans le cadre de l'introduction en bourse en février 2000 amendé en février 2001, en mars 2002 et en juillet 2003. L'épargne recueillie à ce titre est investie dans le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat dont l'actif est composé principalement d'actions de la société ou, au choix des salariés, dans le Fonds Commun de Placement « CAPRI SÉCURITÉ » dont l'actif est composé principalement de titres monétaires.

3.3.3 Options

3.3.3.1 Plans d'options d'achat d'actions

3.3.3.1.1 Plan 1

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 30 octobre 1997 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir au bénéfice des dirigeants et des membres du personnel ou de certains d'entre eux, de la société et des sociétés et/ou autres entités de son groupe qui lui sont liées au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options d'achat d'actions de la société dans le cadre d'un Plan d'options d'achat d'actions dans la limite d'un nombre maximal de 19 414 actions, provenant d'un rachat préalable effectué par la société. Au 30 novembre 2005, la société, qui bénéficie d'un engagement de cession de la part de Kaufman & Broad International Inc. (voir paragraphe 4.1.1.6 b, Bilan, note 17) auto-détient 205 483 actions rachetées au prix de 4,12 euros à Kaufman & Broad International Inc.

Au titre de ce plan, 19 314 options d'achat d'actions ont été attribuées par le Conseil d'Administration de la société au cours des réunions du 30 octobre 1997, du 22 janvier 1998 et du 22 juin 1999.

Le prix d'achat des actions par les bénéficiaires des options a été calculé (i) sur la base des capitaux propres de la société au 30 novembre 1996 et ressort à 219,66 euros par action pour les actions qui ont été attribuées par le Conseil d'Administration de la société, au cours des réunions du 30 octobre 1997 et du 22 janvier 1998 et (ii) sur la base des capitaux propres de la société au 30 novembre 1998 et ressort à 221,81 euros par action pour les actions qui ont été attribuées par le Conseil d'Administration de la société, au cours de la réunion du 22 juin 1999.

Le nombre d'actions auquel donnent droit les options consenties ainsi que le prix d'achat des actions ont été ajustés par le Conseil d'Administration du 6 janvier 2000 pour tenir compte de la division par trente de la valeur nominale des actions. Ainsi, chaque option qui antérieurement donnait droit à une action donnait désormais droit à trente actions et le prix d'achat de chaque action qui antérieurement avait été fixé à 219,66 euros était désormais fixé à 7,322 euros pour les options d'achat d'actions attribuées par les Conseils d'Administration des 30 octobre 1997 et 22 janvier 1998 et le prix d'achat de chaque action qui antérieurement avait été fixé à 222,81 euros était désormais fixé à 7,427 euros pour les options d'achat d'actions attribuées par le Conseil d'Administration du 22 juin 1999.

Le nombre d'actions auquel donnent droit les options consenties ainsi que le prix d'achat des actions ont été ajustés par le Conseil d'Administration du 28 février 2000 pour tenir compte de la souscription définitive des actions qui ont été émises dans le cadre de l'augmentation de capital liée à l'introduction en bourse de la société, soit 23 euros par action. En conséquence, il a été constaté que la parité des 19 614 options d'achat d'actions en existence antérieurement fixée à 30 actions pour une option est désormais fixée à 49,83224604 actions pour une option et que le prix d'achat de chaque action qui antérieurement était fixé à 7,322 euros sera désormais fixé à 4,12 euros pour les actions auxquelles donnent droit les options d'achat d'actions attribuées par les Conseils d'Administration des 30 octobre 1997 et 22 janvier 1998 et le prix d'achat de chaque action qui antérieurement était fixé à 7,427 euros sera désormais fixé à 4,20 euros pour les actions auxquelles donnent droit les options d'achat d'actions attribuées par le Conseil d'Administration du 22 juin 1999.

Une fraction des options correspondant à la dilution de la participation du groupe KB Home dans le capital de la société consécutive à l'Offre au Public et à l'Offre aux Salariés pourra être exercée à partir du cinquième anniversaire de la date d'attribution des options par le Conseil d'Administration (soit le 30 octobre 2002 pour les options attribuées lors du Conseil d'Administration du 30 octobre 1997, le 22 janvier 2003 pour les options attribuées lors du Conseil d'Administration du 22 janvier 1998 et le 22 juin 2004 pour les options attribuées lors du Conseil d'Administration du 22 juin 1999), le solde des options pouvant être exercé à partir de cette même date au prorata de toutes nouvelles dilutions de la participation du groupe KB Home au capital de la société et au plus tôt à partir du cinquième anniversaire de la dilution résultant de l'Offre au Public et de l'Offre aux Salariés, soit le 7 février 2005.

Au cours du premier trimestre 2005, Kaufman & Broad conformément au contrat passé avec Kaufman & Broad Inc. a appelé le solde de ses propres actions pour alimenter ce plan soit 481 352 titres (voir section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2005 et évolution sur trois ans » - franchissement de seuil).

Les options devront être exercées au plus tard le 30 octobre 2012.

Les bénéficiaires des options bénéficient d'une faculté d'exercice anticipé lors de la survenance de l'un des événements suivants et dans les conditions ci-après :

- en cas de décès ou d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la troisième ou quatrième catégorie prévue à l'article 310 du Code de la Sécurité Sociale, pendant un délai de six mois à compter du jour du décès ou de la constatation de son invalidité ; à l'issue de ce délai, toute option non exercée sera périmée ;
- en cas de prise de/mise en retraite, pendant un délai d'un mois à compter du jour de la cessation de ses fonctions ; à l'issue de ce délai, toute option non exercée sera périmée.

Les options seront périmées de façon prématurée, lors de la survenance de l'un des événements suivants et dans les conditions ci-après :

- en cas de décès ou d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la troisième ou quatrième catégorie prévue à l'article 310 du Code de la Sécurité Sociale, à l'issue d'un délai de six mois à compter du jour du décès ou de la constatation de son invalidité ;
- en cas de prise de/mise en retraite, à l'issue d'un délai d'un mois à compter du jour de la cessation de ses fonctions.

Les options ne pourront être exercées par leurs bénéficiaires que s'ils sont salariés ou anciens salariés et/ou mandataires sociaux ou anciens mandataires sociaux de la société ou d'une des sociétés et/ou autres entités de son groupe qui lui sont liées au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce au jour de la levée de l'option, sous réserve des dérogations visées ci-dessus.

Par ailleurs, les options accordées aux bénéficiaires seront caduques :

- Pour les bénéficiaires titulaires d'un contrat de travail :
 - en cas de démission ;
 - en cas de licenciement pour faute grave ou lourde.
- Pour les bénéficiaires titulaires d'un contrat de travail et d'un mandat social :
 - en cas de licenciement pour faute grave ou lourde et révocation ou non-renouvellement de son mandat social pour juste motif.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 21 janvier 2000 a décidé d'ajuster le nombre d'actions auquel donnent droit les options ainsi que le prix d'achat desdites actions conformément aux dispositions de l'article L. 225-181 du Code de commerce, pour tenir compte de la distribution de la prime d'émission.

3.3.3.1.2 Plan 2

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 9 mai 2001 a autorisé le Conseil d'Administration, en application des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce à consentir en une ou plusieurs fois, au plus tard le 30 novembre 2005, aux membres du personnel salarié de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, ou à certains d'entre eux, ainsi qu'aux dirigeants de la société (et des sociétés qui lui sont liées) qui sont visées au dernier alinéa des l'article L. 225-185 du Code de commerce, ou à certains d'entre eux, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre par la société, ainsi que des options donnant droit à l'acquisition d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués par la société en application de la sixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce, étant précisé que :

- le nombre total d'options ainsi consenties ne peut pas donner droit à la souscription ou à l'acquisition d'un nombre total d'actions représentant plus de 300 000 actions de la société Kaufman & Broad SA. Chaque option permet de souscrire ou d'acheter une action ;
- les options non exercées par les bénéficiaires seront caduques.
- les options de souscription d'actions nouvelles et les options d'acquisition d'actions existantes devront être exercées dans le délai prévu par le Conseil d'Administration, sans que, pour chaque option consentie, ce délai puisse excéder 10 ans à compter du jour d'attribution de l'option ;
- chaque option de souscription ou d'acquisition d'une ou plusieurs action(s) nouvelle(s) devra être exercée au prix fixé par le Conseil d'Administration au jour de son attribution, sans que ce prix puisse être inférieur à 95 % de la moyenne des cours des actions de la société cotés pendant les vingt séances de bourse qui précèdent le jour où cette option est attribuée ;
- le prix ne pourra pas être modifié pendant la durée de l'option, à moins que pendant cette période il soit procédé aux opérations financières visées à l'article L.225-181 du Code de commerce ;
- chaque action nouvelle émise par suite d'exercice d'une option de souscription sera, dès sa création, soumise à toutes les dispositions des statuts de la société, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales d'actionnaires de la société.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 9 mai 2001 a par ailleurs donné tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour consentir, aux époques et dans les proportions qu'il fixera, telles options de souscription d'actions nouvelles ou d'acquisition d'actions existantes dans le respect des conditions qui viennent d'être arrêtées et notamment, dans le respect desdites conditions, tous pouvoirs pour :

- établir le règlement du Plan ;
- déterminer la liste des bénéficiaires, les qualités et conditions requises pour bénéficier des options de souscription ou d'achat d'actions ;
- déterminer le nombre maximum d'actions de la société Kaufman & Broad SA qui pourront être souscrites ou achetées par chacun des bénéficiaires des options ;
- fixer le prix de souscription ou d'achat des actions dans les limites posées par l'Assemblée Générale Extraordinaire et ajuster ce prix si besoin est ;
- procéder au rachat d'actions de la société conformément aux dispositions de l'article L. 225-208 du Code de commerce ;
- éventuellement, prévoir les cas dans lesquels le délai de blocage de 5 ans pendant lequel les bénéficiaires ne peuvent pas lever les options pourra prendre fin par anticipation ;
- éventuellement, fixer le délai pendant lequel les actions souscrites ou achetées par les bénéficiaires ne pourront pas être cédées et les exceptions à ce délai de détention des actions ;
- éventuellement, suspendre temporairement le droit de lever les options en cas d'opérations financières entraînant une modification du capital social ;
- constater toute réalisation définitive d'une augmentation du capital social de la société consécutive aux actions nouvelles émises par suite d'exercice des options de souscription, constater le nombre et le montant des actions nouvelles ainsi émises par la société, apporter toutes modifications ainsi rendues nécessaires aux dispositions statutaires concernant le montant du capital social de la société et le nombre d'actions qui le représentent, imputer le cas échéant les frais de telles augmentations de capital sur le montant des primes d'émission correspondantes et prélever, le cas échéant, sur les montants de ces primes d'émission, les sommes nécessaires pour les affecter à la réserve légale et porter ainsi le montant de la réserve légale au niveau requis par la législation ou la réglementation en vigueur ; et
- d'une manière générale, accomplir toutes formalités, prendre toutes décisions et conclure tous accords utiles ou nécessaires aux attributions de ces options et aux émissions, souscriptions, délivrances, jouissance, cotation et négociabilité d'actions nouvelles ou d'actions existantes souscrites

ou acquises par suite d'exercice de telles options, ainsi qu'accomplir toutes formalités subséquentes aux augmentations du capital social pouvant en résulter.

Aucune option d'achat au titre du plan 2001 (voir section 3.3.3.2 « Tableaux récapitulatifs ») n'a été attribuée par le Conseil d'Administration du 19 juillet 2005, l'ensemble de celles-ci ayant été antérieurement attribué.

3.3.3.2 Tableaux récapitulatifs

PLAN 1

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	30 oct. 97
Date des Conseils d'Administration attribuant des options	30 oct. 1997, 22 janv. 1998 et 22 juin 1999
Nombre de bénéficiaires	24
Types d'options	achat
Nombre total d'actions sous options attribuées le 30 octobre 1997	798 062
Nombre total d'actions sous options attribuées le 22 janvier 1998	140 228
Nombre total d'actions sous options attribuées le 22 juin 1999	24 170
Total d'actions sous options attribuées	962 460
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2005</i>	623 912
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	21 918
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	76 734
Point de départ d'exercice des options ⁽¹⁾	5 ans après leur date d'attribution
Date d'expiration	30 oct. 12
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 30 octobre 1997 et le 22 janvier 1998	4,12 euros
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 22 juin 1999	4,20 euros
Nombre d'actions détenues au 30 novembre 2005 pour servir ce plan	205 483
Nombre d'options exercées au 30 novembre 2005	735 059
<i>dont nombre d'options exercées par mandataires sociaux</i>	420 827
<i>dont nombre d'options exercées par des cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	74 336

(1) Une partie des options ne pouvant être exercée qu'à une date ultérieure (voir section 3.3.3.1 « Plans d'options d'achat d'actions »).

Au cours du premier trimestre 2005, Kaufman & Broad conformément au contrat passé avec Kaufman & Broad Inc. a appelé le solde de ses propres actions pour alimenter ce plan soit 481 352 titres au prix unitaire de 4,12 euros (voir section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2005 et évolution sur trois ans » - franchissement de seuil et voir section 4.1.1.6 b, Bilan, note 17 b, Bilan, note 16).

PLAN 2

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	9 mai 01
Total d'options pouvant être attribuées	300 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des options	24 juil. 01
Nombre de bénéficiaires	24
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 24 juillet 2001	115 500
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2005</i>	<i>30 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>41 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	<i>10 000</i>
Date du Conseil d'Administration attribuant des options	29 juil. 03
Nombre de bénéficiaires	17
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 29 juillet 2003	108 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2005</i>	<i>35 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>62 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	<i>0</i>
Date du Conseil d'Administration attribuant des options	27 juil. 04
Nombre de bénéficiaires	22
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 27 juillet 2004	78 500
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2005</i>	<i>17 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>61 500</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	<i>0</i>
Point de départ de la possibilité d'exercice des options	2 ans après leur date d'attribution
Point de départ de la possibilité de revente des actions	5 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 24 juillet 2001	19,75
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 29 juillet 2003	21,68
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 27 juillet 2004	32,36
Nombre d'actions détenues au 30 novembre 2005 pour servir ce plan	292 000
Nombre d'options exercées au 30 novembre 2005	77 790
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2005</i>	<i>22 530</i>
<i>dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2005 exercées par mandataires sociaux</i>	<i>22 530</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>25 760</i>
<i>dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2005 exercées par des cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>25 760</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	<i>0</i>

L'ensemble des actions pour servir ce plan a été racheté par Kaufman & Broad.

Note : Les bénéficiaires d'actions sous options attribuées le 29 juillet 2003 et le 27 juillet 2004, et salariés du groupe Kaufman & Broad SA à la date du 2 mai 2005, se sont engagés à ne pas exercer leurs options avant le quatrième anniversaire de la date d'attribution desdites options. Ces engagements concernent 95 000 options attribuées en 2003 et les 78 500 options attribuées en 2004.

4

Patrimoine, rapport financier et résultats au 30 novembre 2005

4.1 PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes consolidés historiques de l'exercice 2005 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

4.1.1 Comptes consolidés

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	NOTES 4.1.1.6 a)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Chiffre d'affaires	(1)	1 048 662	834 248	788 167
Coût des ventes		- 790 256	- 653 560	- 643 009
Marge brute		258 406	180 688	145 158
Charges commerciales	(2)	- 76 491	- 44 617	- 29 078
Charges administratives	(3)	- 43 506	- 27 402	- 31 111
Autres charges et produits d'exploitation	(4)	- 17 788	- 15 683	- 12 514
Résultat d'exploitation		120 621	92 986	72 455
Charges et produits financiers	(5)	- 7 276	- 5 789	- 4 459
Résultat courant des entreprises intégrées		113 345	87 197	67 996
Charges et produits exceptionnels	(6)	- 3 583	- 5 887	- 1 272
Impôt sur les résultats	(7)	- 33 198	- 23 378	- 20 453
Résultat net des entreprises intégrées		76 564	57 932	46 271
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		2 174	931	- 49
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition et du fonds de commerce	(8)	- 10 845	- 9 545	- 6 198
Résultat net de l'ensemble consolidé		67 893	49 318	40 024
Intérêts minoritaires		- 15 417	- 9 753	- 4 605
Résultat net (part du groupe)		52 476	39 565	35 419
Nombre d'actions		11 138 587	11 138 587	11 138 587
Résultat par action		4,71	3,55	3,18
Résultat dilué par action		4,71	3,55	3,18

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre total d'actions en circulation.

Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	NOTES 4.1.1.6 b)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Écarts d'acquisition	(1)	62 169	73 015	42 982
Immobilisations incorporelles	(1)	152	162	315
Immobilisations corporelles	(2)	8 798	6 548	7 203
Immobilisations financières	(3)	4 137	4 076	8 146
Titres mis en équivalence	(3)	6 296	9 826	7 718
Actif Immobilisé		81 552	93 627	66 364
Stocks	(4)	417 027	311 265	233 150
Créances clients et comptes rattachés	(5)	290 116	270 109	248 464
Autres créances	(6)	111 516	101 124	95 568
Valeurs mobilières de placement	(7)	14 785	15 143	10 759
Part des minoritaires dans la trésorerie	(7)	11 121	5 635	4 315
Disponibilités	(7)	45 589	68 985	99 677
Comptes de régularisation	(8)	89 925	18 624	16 221
Actif circulant		980 079	790 885	708 154
TOTAL ACTIF		1 061 631	884 512	774 518
PASSIF (en milliers d'euros)	NOTES 4.1.1.6 b)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Capital social		5 681	5 681	5 681
Primes		35 729	35 729	35 729
Réserves		156 064	129 610	106 353
Résultat net consolidé		52 476	39 565	35 419
Acompte sur dividende		-6 406		
Capitaux propres (part du groupe)	(9)	243 544	210 585	183 182
Intérêts minoritaires	(10)	12 582	8 111	5 101
Provisions pour risques et charges	(11)	15 203	11 946	6 316
Dettes financières	(12)	220 739	160 510	170 730
Dettes financières part des minoritaires		0	0	4 764
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		406 767	357 380	265 899
Autres dettes	(13)	159 145	135 074	137 431
Produits constatés d'avance		3 651	906	1 095
TOTAL PASSIF		1 061 631	884 512	774 518

Tableau des flux de trésorerie consolidés (hors trésorerie nette des minoritaires)

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Opérations d'exploitation			
Capacité d'autofinancement	89 167	70 193	48 022
Variation du besoin en fonds de roulement	- 32 392	- 20 500	43 213
Trésorerie provenant de l'exploitation (A)	56 775	49 693	91 235
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	- 18 638	- 9 787	- 6 450
Acquisitions d'actifs financiers (nettes de cessions)	3 469	- 2 017	- 7 172
Créances des minoritaires sur opérations en partenariat	- 16 433	- 12 827	- 2 530
Variation de périmètre	- 6 535	- 28 952	
Trésorerie provenant des opérations d'investissement (B)	- 38 137	- 53 583	- 16 152
Opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 19 517	- 12 162	- 10 810
Encaissements (nets) provenant de nouveaux emprunts	49 171	- 13 767	- 58 421
Rachat d'actions auto-détenues	- 11 734		
Variation des autres actifs non courants	- 83 111		
Trésorerie provenant des opérations de financement (C)	- 65 191	- 25 929	- 69 231
Variation de trésorerie (A+B+C)	- 46 553	- 29 819	5 852
Trésorerie à l'ouverture	80 617	110 436	104 584
Trésorerie à la clôture	34 064	80 617	110 436
Variation de trésorerie	- 46 553	- 29 819	5 852

Tableau des variations des capitaux propres part du groupe

(en milliers d'euros)	CAPITAL SOCIAL	RÉSERVE LÉGALE	RÉSERVES RÉGLEMENTÉES	RÉSERVES PART DU GROUPE	RÉSULTAT PART DU GROUPE	CAPITAUX PROPRES
30 novembre 2002	5 681	978	35 729	84 906	31 279	158 573
Dividendes				- 10 810		- 10 810
Affectation résultat 2002				31 279	- 31 279	0
Autres variations						0
Résultat de l'exercice					35 419	35 419
30 novembre 2003	5 681	978	35 729	105 375	35 419	183 182
Dividendes				- 12 162		- 12 162
Affectation résultat 2003				35 419	- 35 419	0
Autres variations						0
Résultat de l'exercice					39 565	39 565
30 novembre 2004	5 681	978	35 729	128 632	39 565	210 585
Dividendes				- 13 111		- 13 111
Affectation résultat 2004				39 565	- 39 565	0
Acompte sur dividende 2005					- 6 406	- 6 406
Autres variations						0
Résultat de l'exercice					52 476	52 476
30 novembre 2005	5 681	978	35 729	155 086	46 070	243 544

4.1.1.1 Principes comptables

Les comptes consolidés ont été établis selon les principes comptables généralement admis en France et respectent les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés de l'exercice 2005 sont identiques à ceux des exercices 2004 et 2003.

a) Méthodes de consolidation

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive sont consolidées par intégration globale. Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts détenus par le groupe sont égaux à 50 % du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés qui sont en voie de liquidation, ou dont l'activité ne présente pas d'intérêt significatif pour le groupe ou dont les intérêts détenus sont inférieurs à 50 % du capital sont mises en équivalence.

Les résultats des sociétés acquises sont pris en compte à partir de la date de prise de contrôle.

b) Comptabilisation des acquisitions de titres

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés est affectée à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés. L'écart d'acquisition résiduel est amorti sur une durée appropriée, représentative de la durée estimée du retour sur l'investissement réalisé.

c) Dates de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes au 30 novembre. Quelques sociétés ont une date d'arrêté différente et sont intégrées sur la base d'une situation intermédiaire au 30 novembre, représentative de 12 mois d'activité.

4.1.1.2 Méthodes d'évaluation

a) Écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles

Les écarts d'acquisition sont amortis de façon linéaire sur la durée estimée du retour sur l'investissement réalisé. Cette durée est actuellement de 10 ans pour l'essentiel de nos écarts d'acquisition.

Une évaluation des activités auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition est effectuée à chaque arrêté selon la méthode des cash flow futurs actualisés.

Les frais d'études et les logiciels sont amortis en linéaire sur des durées variant de 1 à 5 ans.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes :

- Agencements, aménagements, installations	10 ans
- Matériel de chantier	5 ans
- Matériel de transport	5 ans
- Matériel de bureau	5 ans
- Mobilier de bureau	10 ans
- Matériel informatique	3 ans

Les biens dont le groupe a la disposition dans le cadre d'un contrat de location-financement et qui correspondent principalement à du matériel informatique, sont traités comme s'ils avaient été acquis à crédit et sont amortis linéairement selon la durée décrite ci-dessus.

c) Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés non consolidées figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres mis en équivalence correspond à leur valeur d'utilité pour le groupe : celle-ci est notamment déterminée en tenant compte de la quote-part de situation nette détenue, de l'actif net réévalué et des perspectives de rentabilité. Ce poste comprend, au regard de l'activité de promotion, l'investissement en capital et assimilé à savoir les avances financières en compte courant réalisées par le groupe pour financer les programmes.

Les autres immobilisations sont composées essentiellement de dépôts de garanties versés. Ils sont valorisés au coût d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

d) Stocks et encours

Les « nouveaux projets » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains, les honoraires de conception, les frais de développement fonciers et tous les autres frais engagés au titre des projets.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D., le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais indirects et fonciers, la publicité ainsi que les frais financiers supportés entre l'acquisition du terrain et la déclaration d'achèvement des travaux. Compte tenu des modalités de reconnaissance des revenus appliquées par le groupe (reconnaissance des revenus à l'avancement), ces stocks correspondent également à la partie non vendue des programmes.

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

e) Créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- Les appels de fonds, réalisés auprès de nos clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés.
- Le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; ces créances sont non exigibles.

Le notaire rédacteur de l'acte étant tenu de s'assurer au moment de la signature que le financement de la vente est assuré, les provisions pour dépréciation des créances clients sont rares.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

f) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif du bilan au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur globale de réalisation.

g) Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation sont essentiellement composés du pré-paiement de la redevance de marque à KB Home (voir section 4.1.1.6 b) Bilan note 8) pour 83,1 millions d'euros et des frais d'émission ou de réaménagement d'emprunts.

Conformément à la méthode préférentielle, les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges à répartir et amortis sur la durée initiale de l'emprunt. Les frais de réaménagement d'emprunts sont également comptabilisés en charges à répartir et amortis de manière linéaire sur la durée restant à courir.

Les autres charges payées d'avance concernent essentiellement les loyers.

h) Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Les provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue trimestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Le groupe n'a pas d'autre engagement que les indemnités de fin de carrière qui font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du groupe. L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant selon la méthode rétrospective et prend en compte les probabilités de maintien dans le groupe jusqu'au départ en retraite et l'évolution prévisible des rémunérations. Cette provision intègre les charges sociales.

i) Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le groupe commercialise toutes ses opérations sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA). A travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction. La reconnaissance du chiffre d'affaires s'effectue proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

j) Redevance de marques

Kaufman & Broad SA a payé par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad pour la durée résiduelle du contrat initial soit 45 ans. Le paiement libératoire a été fixé à 85 millions d'euros. Le premier paiement de 65 millions d'euros est intervenu début décembre 2004 et le solde a été payé le 10 novembre 2005. Le montant de 85 millions d'euros a été comptabilisé en « charges constatées d'avance » et donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans à compter de début décembre 2004 sous la rubrique « autres charges d'exploitation ».

k) Impôts

La charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux minoritaires dans les S.C.I et S.N.C n'est ni déterminée, ni comptabilisée.

Les impôts différés, calculés société par société et résultant du décalage temporaire entre les bases fiscales et comptables au bilan sont calculés selon la méthode du report variable. L'impôt différé est donc calculé en tenant compte de l'évolution connue du taux de l'impôt en vigueur à la fin de l'exercice, soit 34,93 %.

Il en va de même des impositions différées résultant des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques.

l) Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires comprennent l'ensemble des produits et charges revenant aux minoritaires des sociétés détenues en partenariat et consolidées par intégration globale.

m) Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice. Les actions propres destinées aux salariés dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions en vigueur, classées en valeurs mobilières de placement (voir section 4.1.1.6 b) Bilan note 7) sont intégrées dans le nombre d'actions en circulation.

n) Instruments financiers

Les couvertures éventuelles de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang. Les résultats dégagés sur les opérations de couverture sont comptabilisés de manière symétrique à ceux dégagés sur les éléments couverts. Les primes sur options encaissées ou versées sont comptabilisées dans un compte d'attente jusqu'à l'échéance. Les instruments financiers qui ne seraient pas qualifiés d'instruments de couverture sont valorisés à leur valeur de marché.

o) Utilisation d'estimations

Le calcul à l'avancement de nos revenus utilise certaines informations prévisionnelles qui sont révisées trimestriellement. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peuvent nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent éventuellement différer de ces estimations.

4.1.1.3 Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2005 regroupent les comptes de 740 sociétés, dont 598 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, 16 sociétés selon la méthode de l'intégration proportionnelle et 126 sociétés suivant la méthode de la mise en équivalence.

Le groupe Kaufman & Broad intègre dans son périmètre de consolidation les sociétés JVB et R2D gestion ainsi que leurs filiales à compter du 1^{er} juin 2005. Ces sociétés ont été acquises pour 4,7 millions d'euros. Le paiement a été différé à janvier 2006 pour 0,2 million d'euros et à juin 2006 pour 0,5 million d'euros.

Les entités consolidées dont l'objet est de détenir des titres de participations, de fournir un service à d'autres sociétés du groupe ou d'exercer une activité multi programme sont listées ci-après.

RAISON SOCIALE	FORME	% DÉTENTION GROUPE KAUFMAN & BROAD	MÉTHODE DE CONSOLIDATION (1)	N° DE RCS
Bati Service	SNC	100,00 %	IG	408 536 043
Kaufman & Broad Financement	SNC	100,00 %	IG	785 292 731
Kaufman & Broad Homes	SAS	100,00 %	IG	379 445 679
Kaufman & Broad maisons individuelles	SNC	100,00 %	IG	408 532 109
Kaufman & Broad Développement	SAS	100,00 %	IG	340 708 858
Kaufman & Broad Nantes	SARL	100,00 %	IG	785 137 290
SMCI Développement	SAS	100,00 %	IG	320 406 620
Kaufman & Broad Rénovation	SAS	100,00 %	IG	353 957 202
GIE Kaufman & Broad	GIE	100,00 %	IG	381 997 378
Kaufman & Broad Alsace	SARL	100,00 %	IG	485 227 714
Kaufman & Broad Méditerranée	SARL	100,00 %	IG	485 227 656
Kaufman & Broad Normandie	SARL	100,00 %	IG	485 228 225
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	SARL	100,00 %	IG	485 228 076
Kaufman & Broad Rhône-Alpes	SARL	100,00 %	IG	485 265 490
Kaufman & Broad Pyrénées Atlantiques	SARL	100,00 %	IG	485 265 136
Showroom	SNC	100,00 %	IG	419 666 300
Breguet	SNC	100,00 %	IG	408 535 862
Kaufman & Broad Côte d'Azur	SARL	100,00 %	IG	341 001 709
Park Promotion	SNC	100,00 %	IG	351 819 891
Park Rénovation	SNC	100,00 %	IG	417 619 905
Kaufman & Broad Participations	SAS	100,00 %	IG	732 055 199
Sefima Transaction	SARL	100,00 %	IG	331 890 855
Camille - Collectifs KBD	SNC	100,00 %	IG	439 618 828
Kaufman & Broad Promotion 2	SNC	100,00 %	IG	439 620 725
Camille - Collectifs PRIMO	SNC	100,00 %	IG	439 620 915
First Promotion SAS	SAS	100,00 %	IG	381 627 421
Kaufman & Broad Promotion 1	SNC	100,00 %	IG	444 279 558
Kaufman & Broad Promotion 3	SNC	100,00 %	IG	444 266 381
Kaufman & Broad Promotion 4	SNC	100,00 %	IG	444 266 555
Kaufman & Broad Promotion 5	SNC	100,00 %	IG	444 267 363
Kaufman & Broad Promotion 6	SNC	100,00 %	IG	444 510 853
Kaufman & Broad Promotion 7	SNC	100,00 %	IG	447 797 754
Kaufman & Broad Promotion 8	SNC	100,00 %	IG	480 078 047
Environnement Transactions	SAS	100,00 %	IG	392 583 969
Camille - Maisons	SNC	100,00 %	IG	439 614 496
Sopra Promotion SA	SA	100,00 %	IG	320 955 362
Sopra Finances	SARL	100,00 %	IG	337 682 017
Kaufman & Broad Aquitaine	SNC	100,00 %	IG	479 738 866
Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon	SNC	100,00 %	IG	479 491 185
Euro Immobilier	SARL	100,00 %	IG	412 896 680
Progesti	SA	100,00 %	IG	329 680 714
Immobilière Acto	EURL	100,00 %	IG	351 082 458
TEC	SARL	100,00 %	IG	320 671 100
Avantis	SA	100,00 %	IG	440 290 179
Octopussy	SAS	100,00 %	IG	378 391 874
Foncière JLG Aménageur	SARL	50,00 %	IP	447 961 988
Lotisseurs et Cie	SARL	25,00 %	MEE	421 173 162
Profipar	SARL	25,00 %	MEE	390 600 112
Malardeau SAS	SAS	100,00 %	IG	423 103 449
SARL JVB	SARL	100,00 %	IG	400 084 539
SARL R2D gestion	SARL	100,00 %	IG	411 835 788

(1) IG = Intégration Globale, IP = Intégration Proportionnelle, MEE = Mise En Equivalence.

Les principales sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif (structures ad hoc portant chacune un programme immobilier) dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2005 sont listées ci-dessous.

RAISON SOCIALE	FORME	% DÉTENTION GROUPE KAUFMAN & BROAD	MÉTHODE DE CONSOLIDATION (1)	N° DE RCS
205 rue Lecourbe - Paris 15	SCI	100,00 %	IG	429 780 828
Paris 16 - Paul Doumer	SNC	100,00 %	IG	432 042 059
Le Domaine de Chêne Vert	SCI	50,01 %	IG	440 966 653
Chasselay - Dom.Bellecize	SCO	100,00 %	IG	432 798 072
Mallemort - Coll.Pont Royal	SNC	60,00 %	IG	438 391 500
Clichy - 36/38 rue Villeneuve	SNC	100,00 %	IG	437 711 955
Châtillon - rue André Gide	SCI	50,10 %	IG	440 520 443
Courbevoie - Cloarec/Arche	SCI	100,00 %	IG	442 152 633
Marseille 8 ^{ème} av Prado	SCI	100,00 %	IG	442 806 188
Lyon - Tissot	SCI	100,00 %	IG	443 633 847
Istres - Bd de Vauranne	SCI	100,00 %	IG	443 389 416
Paris XVI-13 av.Th.Gautier	SCI	70,00 %	IG	423 816 149
Lyon Baraban Turbil	SCI	100,00 %	IG	447 900 085
St Cloud - 54 Mont Valérien	SC	65,00 %	IG	451 374 904
Mallemort - Les Amandiers	SCI	100,00 %	IG	449 058 718
Longchamp Flandrin	SNC	50,10 %	IG	443 867 379
Green Side 3	SNC	51,00 %	IG	434 019 105
Green Side 11	SNC	51,00 %	IG	420 844 987
270-274 R.Duguesclin Lyon	SCI	100,00 %	IG	449 168 699
Boulogne 127 Vieux Pont Se	SCI	55,00 %	IG	478 885 825
St Maur - Bld de Créteil	SNC	100,00 %	IG	572 109 767
Général Brosset - Hyères	SCI	50,00 %	IP	481 842 011
Magny le Hongre-Rte Montry	SCI	100,00 %	IG	441 995 040
Villeparisis 147/149 G.Gau	SCI	100,00 %	IG	441 436 011
St Nom Val Gally	SCI	49,33 %	IG	448 794 420
Vitry Champollion	SCI	51,00 %	IG	480 922 269
Parc Haussmann	SNC	51,00 %	IG	411 460 151
La Chaussée	SCI	100,00 %	IG	430 260 265
La Paderne Lot 6	SCI	100,00 %	IG	453 838 302
Douce Dame	SNC	100,00 %	IG	453 837 700
Sopralot	SCI	100,00 %	IG	441 188 398
de l'Alouette	SCI	100,00 %	IG	433 620 002
Les demeures de Belmont	SCI	100,00 %	IG	449 189 704
Square Boltar	SCI	100,00 %	IG	450 626 353
Le Square Bretagne	SNC	100,00 %	IG	451 346 852
Le Domaine de Peyrière	SCI	100,00 %	IG	451 340 178
28 rue Claude Bernard	SNC	100,00 %	IG	443 744 380
Le Domaine de la Hume	SCI	100,00 %	IG	453 140 303
Le Coteau du Lac	SCI	100,00 %	IG	437 795 495
3 Quai Vauban	SCI	100,00 %	IG	451 884 191
Les Hauts de Sètes	SCI	100,00 %	IG	478 876 469
Le Domaine d'Hortense	SCI	100,00 %	IG	451 346 753
Les Andalouses	SCI	75,00 %	IG	447 681 776
Le Vallon	SCI	75,00 %	IG	449 251 982
Les Vergers de Tolosan	SCI	5,00 %	MEE	443 478 029
Domaine des Cèdres	SCI	50,00 %	IP	425 516 203
14 rue d'Antipoul	SCI	50,00 %	IP	450 530 340
Le Village des Colombiers	SCI	100,00 %	IG	480 937 630
La Palique	SCI	75,00 %	IG	480 132 794
Le Millénium	SCI	50,00 %	IG	442 367 066
Rue de Marteret	SCI	100,00 %	IG	442 283 206
Chemin du Parlement	SCI	50,00 %	IG	448 627 810
Rue de Lathardaz	SCI	100,00 %	IG	442 216 236

RAISON SOCIALE	FORME	% DÉTENTION GROUPE KAUFMAN & BROAD	MÉTHODE DE CONSOLIDATION (1)	N° DE RCS
Le Clos des Belles Saisons	SCI	25,00 %	MEE	444 809 214
Ferrie Stalingrad	SCI	100,00 %	IG	440 785 665
Rue de Montagny	SCI	100,00 %	IG	445 383 953
Leconte de l'Isle - Villa Nova	SCI	50,00 %	IP	449 669 001
Les Hameaux de Butit	SCI	50,00 %	IP	447 899 410
Chopin	SCI	50,00 %	IG	443 353 594
Le Clos des Antonins	SCI	50,00 %	IP	438 962 920
Le Clos Longchamp	SCI	100,00 %	IG	450 517 412
Les Jardins de Montesquieu	SCI	50,00 %	IG	444 242 119
Le Clairval	SCI	33,00 %	MEE	449 526 631
L'Eden	SCI	100,00 %	IG	451 822 118
Les Quatre Saisons	SCI	50,00 %	IG	450 479 704
Ambroise Croisât	SCI	33,00 %	MEE	450 787 338
Square et Jardin	SCI	25,00 %	MEE	450 680 384
L'Impériale	SCI	100,00 %	IG	452 729 631
Le jardin des Loges	SCI	100,00 %	IG	450 516 729
Le Garden	SCI	25,00 %	MEE	451 377 253
Résidence Elodia	SCI	50,00 %	IP	449 025 532
Les Terrasses du Parc	SCI	50,00 %	IP	450 679 410
Les Trois Ponts	SCI	100,00 %	IG	448 628 099
Les Hameaux de Chartreuse	SCI	50,00 %	IP	450 257 233
L'Allée Mirabeau	SCI	100,00 %	IG	478 432 610
Le Clos Reverchon	SCI	100,00 %	IG	478 341 877
Bleu Parc	SNC	100,00 %	IG	477 827 349
Parc Monta	SCI	50,00 %	IG	478 432 349
Avenue Marie Reynoard	SCI	60,00 %	IG	478 728 181
Zola 276 Villeurbanne	SCI	25,00 %	MEE	453 440 659
Le Bois Joli	SCI	79,60 %	IG	424 945 459
Pouvourville	SNC	100,00 %	IG	448 117 036
Patrimoine Paradoux	SNC	100,00 %	IG	448 117 481
Patrimoine Garonne	SCI	100,00 %	IG	448 030 171
Dremil	SCI	100,00 %	IG	452 034 416
Le Clos du Castela	SCI	100,00 %	IG	450 489 901
Patrimoine l'Ormeau	SCI	100,00 %	IG	452 910 797
Val Arnault	SCI	80,26 %	IG	478 555 402
Verte Rive	SCI	100,00 %	IG	448 295 642
Les Vignes Rousses	SCI	100,00 %	IG	448 824 631
Domaine du Prieuré	SCI	100,00 %	IG	450 588 439
Le Carré Rive Droite	SCI	100,00 %	IG	453 692 337
Port Royal	SCI	100,00 %	IG	448 824 706
Fonta - La Scala	SCI	50,00 %	IP	434 218 475
Villa Botticelli	SCI	50,00 %	IP	441 782 422
M.Cepière	SCI	100,00 %	IG	445 142 110
Saint Cyprien	SCI	100,00 %	IG	450 088 265
Richelieu	SCI	100,00 %	IG	451 403 802
Lancefoc	SCI	100,00 %	IG	444 877 377
Résidence Agathe	SCI	100,00 %	IG	478 676 539
Résidence Gallia	SCI	100,00 %	IG	481 523 736
Résidence Stéphanie	SNC	60,00 %	IG	482 395 530
Les mésanges	SCI	100,00 %	IG	449 959 493
Le clos Fountasso	SCI	100,00 %	IG	477 561 302
Résidence du Petit train	SCI	100,00 %	IG	477 525 869
Le clos Lartigue	SCI	100,00 %	IG	477 561 781
Le clos Berge	SCI	100,00 %	IG	477 529 143
La Sablonnière	SARL	50,00 %	MEE	421 226 070
Le Domaine du Lac	SARL	100,00 %	IG	448 098 673

RAISON SOCIALE	FORME	% DÉTENTION GROUPE KAUFMAN & BROAD	MÉTHODE DE CONSOLIDATION (1)	N° DE RCS
Lardenne	SARL	100,00 %	IG	442 350 922
Jardin de beaugard	SARL	25,00 %	MEE	419 330 147
Le Manoir changoy	SARL	85,00 %	IG	438 403 917
Estienne d'Orves	SARL	50,00 %	IG	424 441 384
La Lillatte	SARL	33,33 %	IG	438 800 898
Les jardins de Daudet	SARL	25,00 %	MEE	444 326 797
Le Luitel	SEP	50,00 %	IP	-
Ponts Jumeaux	SARL	55,00 %	IG	423 774 116
Foncière JLG ZAC Bastide	SARL	50,00 %	IP	447 961 988
Fleurs des Caraïbes	SARL	45,00 %	MEE	422 601 245
Jardins des Caraïbes	SARL	30,00 %	MEE	382 190 163
La Vie Torte Nord	SARL	40,00 %	MEE	421 283 383
Saint Exupery Montaudran	SAS	50,00 %	MEE	447 491 846
Cantagril	SAS	20,00 %	MEE	448 600 924
Marengo Gestion	SARL	100,00 %	IG	444 522 429
Cholet	SARL	20,00 %	MEE	401 812 185
Domaine de Mérignac	SARL	20,00 %	MEE	422 526 491
Marina de Talaris	SCS	100,00 %	IG	444 377 006

(1) IG = Intégration Globale, IP = Intégration Proportionnelle, MEE = Mise En Equivalence.

4.1.1.4 Intégration fiscale

Les sociétés Kaufman & Broad Développement, SMCI Développement, Kaufman & Broad Rénovation, Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Financement, First promotion, Kaufman & Broad Côte d'Azur, Kaufman & Broad Nantes, Kaufman & Broad Participations, Avantis, Octopussy, Malardeau et Frank Arthur Transactions sont intégrées fiscalement au 30 novembre 2005 dans le groupe Kaufman & Broad dont la société tête de pont est Kaufman & Broad SA.

4.1.1.5 Information sectorielle

Une information sectorielle détaillée sur le chiffre d'affaires et la marge brute est présentée en section 2.3.1 « Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2005 avec l'exercice clos le 30 novembre 2004 ».

4.1.1.6 Commentaires des états financiers

Événements significatifs

Croissance externe

Nous avons fait l'acquisition des sociétés R2D gestion et JVB, promoteurs immobiliers de la région toulousaine, pour 4,7 millions d'euros. La prise de contrôle par le groupe Kaufman & Broad est intervenue le 1^{er} juin 2005 et l'écart de 1^{ère} consolidation résultant de cette opération a été estimé à 3,1 millions d'euros ; il a été entièrement affecté aux stocks des projets rachetés.

La contribution au chiffre d'affaires 2005 des entités nouvellement consolidées s'élève à 15,4 millions d'euros soit 1,5 % du CA 2005 pour une marge brute de 6,0 millions d'euros soit 2,3 % de la marge brute 2005. (Voir détail sections 1.4.2 « Principaux investissements réalisés » et 2.2.2.1 « Croissance externe »).

a) Compte de résultat

Note 1 - Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Maisons			
Ile-de-France	163 076	135 856	126 333
Régions	51 337	74 263	35 441
Appartements			
Ile-de-France	258 553	234 405	283 978
Régions	546 448	347 443	231 649
Terrains & Honoraires	10 240	13 617	2 929
Bureaux	4 067	18 143	92 671
Showroom	14 940	10 521	15 166
Chiffre d'affaires total	1 048 661	834 248	788 167

Note 2 - Charges commerciales

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Salaires et charges sociales	- 7 082	- 7 254	- 6 335
Commissions versées aux salariés	- 14 523	- 14 058	- 10 745
Commissions externes	- 48 746	- 19 033	- 7 377
Frais de publicité et coût des zones modèles	- 2 880	- 1 808	- 2 084
Autres charges commerciales	- 3 260	- 2 464	- 2 537
Total des charges commerciales	- 76 491	- 44 617	- 29 078

L'évolution des commissions externes provient essentiellement de la commercialisation faite par le biais des réseaux de distribution spécialisés. Ces réseaux sont particulièrement utilisés par nos filiales (dont les filiales récemment acquises) et agences en province dans le cadre de la commercialisation des produits de défiscalisation (dispositif de Robien, ...).

Note 3 - Charges administratives

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Salaires et charges sociales	- 22 722	- 12 238	- 17 532
Loyers et charges locatives	- 7 089	- 3 100	- 3 321
Honoraires	- 4 032	- 3 204	- 3 624
Impôts et taxes	- 4 136	- 4 347	- 2 503
Intérim	- 700	- 412	- 680
Autres charges administratives	- 4 827	- 4 101	- 3 451
Total des charges administratives	- 43 506	- 27 402	- 31 111

L'augmentation des charges de loyers est liée au déménagement des bureaux du siège en 2005 et à la constatation d'une provision au titre de la garantie de loyers octroyée sur la partie inoccupée des locaux pour 1,6 million d'euros.

Note 4 - Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Salaires et charges sociales	- 838	- 1 348	- 740
Redevances	- 1 889	- 7 072	- 8 749
Charges sur projets de programmes abandonnés	- 5 999	-648	- 3 178
Dotations sur amortissements et provisions, nettes de reprises	- 10 578	- 6 424	- 1 810
Ventes de services	494	182	563
Autres charges et produits, nets	1 022	-373	1 400
Total des autres charges et produits d'exploitation	- 17 788	- 15 683	- 12 514

Un montant de 85 millions d'euros a été comptabilisé en « charges constatées d'avance » au titre des pré-paiement des redevances à KB Home et donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004. Pour l'exercice 2005 la charge comptabilisée est de 1,9 million d'euros (voir 4.1.1.6 b) bilan note 8 redevance : 83,1 millions d'euros).

Les dépenses de nouveaux projets passées en pertes au cours de l'exercice (en raison de l'arrivée à terme des procédures administratives ou juridiques) représentent 6,0 millions d'euros en 2005. Par ailleurs, l'accroissement des dotations aux amortissements et provisions est de 4,1 millions d'euros, principalement composée de 2,6 millions d'euros pour couvrir les risques sur les créances clients et 1,5 million d'euros lié au changement de siège.

Note 5 - Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Charges financières	- 7 914	- 10 690	- 5 400
Produits financiers	638	4 901	941
Total des charges et produits financiers	- 7 276	- 5 789	- 4 459

Les charges financières sont générées par l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros, la commission de non utilisation de la ligne syndiquée de 150 millions d'euros, les lignes de crédit corporate, les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, et les découverts bancaires le cas échéant.

Les primes correspondant aux couvertures de taux d'intérêt mentionnées dans les dettes financières à la note 12 sont comptabilisées prorata temporis dans les charges financières.

Les charges financières excluent les charges financières activées dans les stocks (voir section 4.1.1.6 b) Bilan note 4). Ce montant s'est élevé à 11,9 millions d'euros en 2005.

Les produits financiers sont constitués des plus values de cession sur SICAV monétaires, billets de trésorerie et certificats de dépôt pour 0,6 million d'euros.

Note 6 - Charges et produits exceptionnels

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Opérations sur programmes	219	- 63	-
Pertes sur créances irrécouvrables	- 167	- 52	- 100
Moins value nette comptable liée au déménagement	- 1 534	8	-
Dotations et reprises de provisions nettes	1 574	- 4 915	-
Perte sur exercice de stock options	- 1 860	-	-
Indemnités transactionnelles	- 1 002	- 824	- 635
Pénalités fiscales	- 260	-	- 220
Autres charges et produits exceptionnels nets	- 553	- 41	- 317
Total des charges et produits exceptionnels	- 3 583	- 5 887	- 1 272

Le résultat exceptionnel est composé essentiellement du mali sur les stock-options exercées pendant l'exercice, pour 1,9 million d'euros dans le cadre du 2^e plan de stock options mis en place en juillet 2001, et d'indemnités transactionnelles pour 1,0 million d'euros.

Note 7 - Impôts sur les résultats

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Impôt exigible	- 22 170	- 14 032	- 16 767
Contributions supplémentaires	- 1 042	- 808	- 928
Impôt différé	- 9 986	- 8 538	- 2 758
Total des impôts sur les résultats	- 33 198	- 23 378	- 20 453

L'impôt prend en compte les résultats des entreprises mises en équivalence.

PREUVE D'IMPÔTS (en milliers d'euros)	30 NOV. 2005
Résultat comptable avant impôt	85 674
Taux d'impôt en vigueur	34,93 %
Impôt théorique	- 29 926
Effet des différences permanentes (Dividendes des sociétés hors régime mère fille & amortissement non déductible des écarts d'acquisition)	- 3 272
Charge d'impôt sur le résultat	- 33 198

Note 8 - Amortissements des écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	- 10 845	- 9 545	- 6 198
Total	- 10 845	- 9 545	- 6 198

Compte tenu des perspectives de développement de la société Euro Immobilier, la durée d'amortissement de l'écart d'acquisition a été réduite de façon prospective de 5 à 4 ans, générant un amortissement complémentaire de 0,2 million d'euros en 2005.

Note 9 - Effectif moyen

(en nombre de salariés)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Cadres	321	277	225
Employés	363	325	316
Effectif moyen	684	602	541

Les charges de personnel, y compris les commissions vendeurs, non incorporées dans les stocks, s'élèvent en 2005 à 45,2 millions d'euros contre 34,9 millions d'euros en 2004, et 35,3 millions d'euros en 2003.

b) Bilan

Note 1 - Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Fonds de commerce	17	25	17
Amortissements et provisions	- 15	0	0
	2	25	17
Écarts d'acquisition	100 121	100 121	60 542
Amortissements et provisions	- 37 952	- 27 106	- 17 560
	62 169	73 015	42 982
Autres immobilisations incorporelles	716	1 386	842
Amortissements	- 566	- 1 249	- 544
	150	137	298
Immobilisations incorporelles nettes	62 321	73 177	43 297

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2004	RECLASSEMENT	AUGMENTATION	DIMINUTION	30 NOV. 2005
Fonds de commerce	25	- 8			17
Amortissements et provisions	0		-15		- 15
	25	- 8	-15	0	2
Écarts d'acquisition	100 121				100 121
Amortissements	- 27 106		- 10 845	0	- 37 951
	73 015	0	- 10 845	0	62 169
Autres immobilisations incorporelles	1 386		290	- 960	716
Amortissements	- 1 249		- 277	960	- 566
	137	0	13	0	150
Immobilisations incorporelles nettes	73 177	- 8	- 10 847	0	62 321

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Park	7 768	7 768	7 768
Amortissements	- 4 919	- 4 142	- 3 365
	2 849	3 626	4 403
Frank Arthur	3 195	3 195	3 195
Amortissements	- 1 891	- 1 571	- 1 252
	1 304	1 624	1 943
Sefima	5 546	5 546	5 546
Amortissements	- 3 006	- 2 450	- 1 896
	2 540	3 096	3 650
First	892	892	892
Amortissements	- 481	-394	- 304
	411	498	588
Sopra	24 994	24 994	21 884
Amortissements	- 11 332	- 8 556	- 5 782
	13 662	16 438	16 102
Environnement Transaction	2 056	2 056	2 056
Amortissements	- 974	- 770	- 565
	1 082	1 286	1 491
Résidences Bernard Teillaud	19 201	19 201	19 201
Amortissements	- 8 251	- 6 323	- 4 396
	10 950	12 878	14 805
Groupe Avantis	17 157	17 157	0
Amortissements	-3 002	- 1 286	0
	14 155	15 871	0
Euro Immobilier	3 545	3 545	0
Amortissements	- 1732	- 826	0
	1 813	2 719	0
Groupe SDP - Foncier Investissement	15 767	15 767	0
Amortissements	- 2 364	- 788	0
	13 403	14 979	0
Écarts d'acquisition	62 169	73 015	42 982

La durée d'amortissement de notre écart d'acquisition sur Euro Immobilier a été réduite de 5 ans à 4 ans compte tenu des caractéristiques actuelles du développement de cette société. Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'une évaluation sur la base des résultats avant impôt prévisionnels des acquisitions. Ces résultats ont été actualisés en fonction d'un taux de rendement attendu sur la durée d'utilité.

1) Ce taux de rendement attendu est de 7,51 %.

2) Le coût de la dette estimé à 7,38 %.

3) A l'exception d'Euro Immobilier, société pour laquelle seules 2 années de cash flow ont été valorisées, la durée d'utilité retenue pour les écarts d'acquisition est « infinie », avec une hypothèse de croissance de l'année 5 à l'infini de 1 %.

Le résultat de ces évaluations n'a pas conduit à une dépréciation des écarts d'acquisition.

Note 2 - Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Installations générales et agencements, matériel et mobilier de bureau, informatique	14 222	17 312	13 507
Amortissements et provisions	- 5 632	- 11 357	- 7 741
	8 590	5 955	5 766
Terrains	178	504	182
Installations et agencements en cours	30	89	1 255
Immobilisations corporelles nettes	8 798	6 548	7 203
Dont contrat de location - financement (amorti sur 3 ans)	1 220	1 517	1 684

Les contrats de location-financement correspondent à du matériel informatique.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2004	RECLASSEMENT	AUGMENTATION	DIMINUTION	30 NOV. 2005
Installations générales et agencements, matériel et mobilier de bureau, informatique	17 312	- 1 252	5 771	- 7 609	14 222
Amortissements et provisions	- 11 357	- 7	- 2 209	7 941	- 5 632
	5 955	- 1 259	3 562	332	8 590
Terrains	504	- 326			178
Installations et agencements en cours	89	- 59			30
Immobilisations corporelles nettes	6 548	- 1 644	3 562	332	8 798

Le reclassement est dû au changement d'affectation de la construction du siège social de SOPRA situé dans le centre de Toulouse, Allées Jean Jaurès qui a été vendu pour 1,9 million d'euros au 3^{ème} trimestre 2005.

La diminution des amortissements et provisions sur les installations générales et agencements, matériel et mobilier de bureau de 7,9 millions d'euros tient compte de la reprise sur dépréciation exceptionnelle de 2 millions d'euros liée au déménagement du siège social du groupe.

Note 3 - Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Titres mis en équivalence	6 296	9 826	7 718
Autres immobilisations financières	4 137	4 076	8 146
Immobilisations financières nettes	10 433	13 902	15 864

Les titres mis en équivalence au 30 novembre 2005 se décomposent principalement comme suit :

(en milliers d'euros)	TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	FRACTION DU CAPITAL DÉTENU	COMPTES COURANTS	CAPITAUX PROPRES (1)
SNC Haussmann	1 082	50 %	1 361	-279
SNC Passy III	- 189	33 %	-181	-8
SCI Saint Maur Park	393	50 %	428	-35
SCI Le clos des Arts	435	50 %	425	10
SCI Villa d'Auteuil	1 435	40 %	2 486	-1 051
SCI Domaine de la Monta	170	50 %		170
SCI Clairval	156	33 %		156
SCI Ambroise Croisât	218	33 %	69	149
SCI Squares & jardins	574	25 %	157	417
SCI Ave du Maine	258	50 %	282	-24
SCI Le Parnassien	230	50 %	191	39
SCI - Zola	767	25 %	-43	810
SAS St Exupéry Montaudran	345	30 %	470	-125
Autres sociétés non significatives	422	-	-75	497
Titres mis en équivalence	6 296		5 570	726

(1) La quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence représentant 2,2 millions d'euros au 30 novembre 2005 est incluse dans les capitaux propres ci-dessus.

	30 NOV. 2004	RECLASSEMENT	AUGMENTATION	DIMINUTION	30 NOV. 2005
(en milliers d'euros)					
Titres mis en équivalence	9 826			- 3 530	6 296
Autres immobilisations financières	4 076		61		4 137
Dépréciation	0				0
Immobilisations financières nettes	13 902	0	61	- 3 530	10 433

La diminution des titres mis en équivalence provient des distributions reçues sur l'exercice.

Note 4 - Stocks

	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
(en milliers d'euros)			
Nouveaux projets	48 634	44 774	29 503
Programmes en cours	370 035	267 238	205 195
Dépréciation sur programmes en cours	- 1 642	- 747	- 1 548
Stocks nets	417 027	311 265	233 150

	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
(en milliers d'euros)			
Charges financières stockées au cours de l'année	11 941	8 906	13 841
Charges financières déstockées au cours de l'année	- 12 364	- 11 277	- 12 067
Variation du stock de frais financiers	- 423	- 2 371	1 774

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans les stocks en 2005 est de 8,11 %, il correspond au taux moyen de rémunération des ressources externes du groupe.

Note 5 - Créances clients

	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
(en milliers d'euros)			
Créances clients et comptes rattachés	294 317	271 719	248 676
Provisions pour créances douteuses	- 4 201	- 1 610	- 212
Créances clients nettes	290 116	270 109	248 464

Nos conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 30 novembre 2005, la ventilation des appels de fonds par échéance est la suivante :

de 0 à 30 jours	35,8 millions d'euros
de 30 à 60 jours	5,1 millions d'euros
de 60 à 90 jours	3,4 millions d'euros
au-delà de 90 jours	8,2 millions d'euros
Total des appels de fonds en cours	52,5 millions d'euros

La différence entre les créances clients (nettes des provisions pour dépréciation) de 290,1 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 52,5 millions d'euros, soit 237,6 millions d'euros, correspond au décalage entre les appels de fonds contractuels et le chiffre d'affaires reconnu au titre de l'avancement des programmes (voir section 4.1.1.2 « Méthodes d'évaluation » i)). Ces créances sont enregistrées hors taxes.

Note 6 - Autres créances

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
État	89 005	79 540	72 514
Avances et acomptes	1 451	1 488	6 255
Comptes courants des sociétés associées	691	809	2 174
Autres	23 757	21 002	15 519
Dépréciation	- 3 388	- 1 715	-894
Autres créances nettes	111 516	101 124	95 568

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	DONT ÉCHÉANCE < 1 AN	DONT ÉCHÉANCE > 1 AN
État	89 005	89 005	
Avances et acomptes	1 451	1 451	
Comptes courants des sociétés associées	691	691	
Autres	23 757	23 757	
Dépréciation	- 3 388	- 3 388	
Autres créances nettes	111 516	111 516	

Le poste avances et acomptes est constitué des avances aux fournisseurs au titre des marchés de travaux passés.

DÉTAIL DU POSTE AUTRES (en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Assurances à recevoir	38	340	944
Produit à recevoir fournisseurs	2 096	1 925	2 029
Notaires	8 751	6 773	4 957
Avances sur résultat	6 200	6 200	0
Créances diverses	1 743	3 688	3 533
Contrôles fiscaux	1 381	1 200	1 200
Autres produits à recevoir	3548	875	2 856
Total	23 757	21 001	15 519

Note 7 - Trésorerie

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Actions propres	11 734	260	1 349
Valeurs mobilières de placement	3 051	14 883	9 410
Part des minoritaires dans la trésorerie	11 121	5 635	4 315
Disponibilités	45 589	68 985	99 677
Trésorerie	71 495	89 763	114 751

Les actions propres, au nombre de 419 693 actions au 30 novembre 2005 contre 63 213 actions au 30 novembre 2004 se ventilent comme suit :
- 205 483 actions à 4,12 euros soit 0,8 million d'euros au titre du plan de stock-options n°1. Dans le cadre de la mise en place du plan n°1 d'options d'achat d'actions de 1997, il a été convenu entre Kaufman & Broad SA et KB International Inc. que Kaufman & Broad SA peut acquérir ses titres auprès de KB International Inc. sur la base d'un prix unitaire de 4,12 euros et rétrocéderait à KB International Inc. aux conditions d'acquisition, les titres correspondant aux options d'achat qui n'auraient pas été exercées. Au cours de l'exercice, il a été acquis 481 352 actions à 4,12 euros et 339 082 options ont été exercées ;

- 214 210 actions soit 10,9 millions d'euros au titre du plan de stock-options n°2. En vue de couvrir ce plan, il a été acquis 292 000 actions à un cours compris entre 41,85 euros et 68,57 euros, 77 790 options ont été exercées, ce qui a généré une perte de 1,9 million d'euros. Une provision complémentaire de 0,2 million d'euros a été enregistrée afin de couvrir les pertes générées par ce plan (voir section 4.1.1.6 b) Bilan note 11 « Provisions pour risques et charges »). Une provision de 3,1 millions d'euros est enregistrée au 30 novembre 2005 afin de couvrir les pertes qui seront constatées au moment de la levée des options non encore exercées.

La valeur de marché (au cours de clôture) des valeurs mobilières de placement détenues et la plus value latente à la date d'arrêté des comptes sont indiquées ci-dessous :

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (en milliers d'euros)	VALEUR DE MARCHÉ	30 NOV. 2005 VALEUR COMPTABLE	PLUS VALUE LATENTE
Actions propres	26 063	11 734	14 329
Valeurs mobilières de placement (SICAV, billet de trésorerie...)	3 051	3 051	
Total valeurs mobilières de placement	29 114	14 785	14 329

Les actions propres sont évaluées au cours de clôture : 62,10 euros.

Note 8 - Comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Charges constatées d'avance	1 729	12 221	9 915
Redevances	83 111		
Charges à répartir	5 085	6 403	6 306
Total Comptes de régularisation	89 925	18 624	16 221

Les charges à répartir sont principalement relatives aux frais de mise en place et/ou de renégociation de l'emprunt obligataire (3,4 millions d'euros) et du crédit syndiqué (3,0 millions d'euros). Elles sont amorties sur la durée de l'emprunt et du crédit syndiqué. Leurs montants résiduels à la clôture de l'exercice 2005 s'élèvent respectivement à 2,7 millions d'euros et 2,4 millions d'euros :

(en milliers d'euros)	2004	AUGMENTATION	AMORTISSEMENTS	2005
Charges à répartir	6 403	263	1 581	5 085
Total Charges à répartir	6 403	263	1 581	5 085

L'augmentation sur la période provient des primes complémentaires payées sur les instruments financiers.

Note 9 - Capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Capital social	5 681	5 681	5 681
Prime d'émission	35 729	35 729	35 729
Réserve légale	978	978	978
Réserves part du Groupe	155 086	128 632	105 375
Résultat part du Groupe	52 476	39 565	35 419
Acompte sur dividende	- 6 406		
Capitaux propres (part du Groupe)	243 544	210 585	183 182

Note 10 - Intérêts minoritaires

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Intérêts minoritaires	12 582	8 111	5 101

INTÉRÊTS MINORITAIRES (en milliers d'euros)	30 NOV. 2004	AUTRES	AUGMENTATION	DIMINUTION	30 NOV. 2005
Intérêts minoritaires	8 111	0	15 417	10 946	12 582
Total intérêts minoritaires	8 111	0	15 417	10 946	12 582

La hausse des minoritaires provient des entrées de périmètre faites en 2004 (les sociétés Avantis et Malardeau) et du développement des opérations en partenariat.

Note 11 - Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	9 811	6 980	5 190
Provision pour rachat d'actions propres ⁽¹⁾	3 088	2 900	0
Provision pour indemnités de départ à la retraite ⁽²⁾	2 304	2 066	1 126
Provisions pour risques et charges	15 203	11 946	6 316

(1) Au 30 novembre 2005 sont provisionnés 3,1 millions d'euros au titre de la perte à constater lors de l'exercice des options du plan de stock option n°2 de juillet 2001 par les bénéficiaires et destinée à couvrir le risque lié à la différence entre le prix d'exercice des options et le prix d'acquisition des actions destinées à couvrir ces options. Les autres provisions pour risques et charges prises individuellement ne sont pas significatives.

(2) Les hypothèses retenues pour le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite sont les suivantes :

Méthode	Rétrospective	Taux de charges sociales	50 %
Âge de la retraite	62 ans	Rotation du personnel	Selon observation
Taux de progression des salaires	3,00 %	Taux d'actualisation	3,75 %

Une dotation de 0,2 million d'euros a été constatée dans les comptes de l'exercice 2005.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2004	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	DOTATION	REPRISES UTILISÉES	REPRISES NON UTILISÉES	30 NOV. 2005
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	6 980	- 95	7 482	3 684	872	9 811
Provision pour rachat d'actions	2 900		2 048	1 860		3 088
Provision pour indemnités de départ à la retraite	2 066		238			2 304
Provisions pour risques et charges	11 946	-95	9 768	5 544	872	15 203

Note 12 - Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Emprunt obligataire échéance 2009	150 000	150 000	150 000
Crédit syndiqué	50 000	-	-
Facilités de crédit utilisées	19 135	8 084	18 208
Autres emprunts	1 604	2 426	2 522
Dettes financières part des minoritaires	-	-	4 764
Dettes financières	220 739	160 510	175 494

Echéancier des emprunts

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	DONT ÉCHÉANCE < 1 AN	DONT ÉCHÉANCE > 1 AN ET < 5 ANS	DONT ÉCHÉANCE > 5 ANS
Emprunt obligataire échéance 2009 ⁽¹⁾	150 000	-	150 000	-
Crédit syndiqué ⁽²⁾	50 000	-	50 000	-
Facilités de crédit utilisées	19 135	19 135	-	-
Autres emprunts	1 604	1 376	228	-
Dettes financières part des minoritaires	-	-	-	-
Dettes financières	220 739	20 511	200 228	0

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros a été émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured). Les principales limitations de cet emprunt ne s'activent qu'en deçà d'un certain taux de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA (*). Ces limitations portent sur l'endettement additionnel, les garanties données, les investissements, le paiement de dividende, la vente d'actif et les transactions avec des sociétés affiliées.

(2) Le crédit syndiqué de 150 millions d'euros est à échéance 30 septembre 2008. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières suivantes : maintien de certains ratios de l'endettement net sur les fonds propres, de l'endettement net sur l'EBITDA, de l'EBITDA sur le montant des frais financiers nets. Le crédit syndiqué est indexé sur l'Euribor à 1 à 6 mois et les conditions financières sont respectées au 30 novembre 2005.

(*) EBITDA (Excédent Brut d'Exploitation Ajusté). Il s'agit du résultat net auquel sont rajoutés l'impôt, la charge nette d'intérêts, les frais financiers inclus dans le coût des ventes, les intérêts minoritaires, l'amortissement des survaleurs et les dotations aux amortissements et provisions.

Couvertures de taux d'intérêt

NATURE		MONTANT en millions d'euros	NIVEAU D'ACTIVATION	ÉCHÉANCE	VALEUR DE MARCHÉ
					AU 30 NOV. 2005 EN % DU NOMINAL
Cap	Achat	60	4,50 %	29 janv. 2003 - 29 jan. 2007	0,01 %
Cap	Achat	40	3,50 %	15 déc. 2006 - 15 déc. 2009	0,66 %

Les primes payées au titre des achats de Cap et non encore amorties, soit 0,4 million d'euros, sont enregistrées dans le poste charges à répartir. Ces couvertures étant non efficaces au 30 novembre 2005, une provision de 0,1 million d'euros a été comptabilisée afin de ramener la valeur des primes à leur valeur de marché (valeur de marché communiquée par les établissements financiers auprès desquels Kaufman & Broad a contracté ces couvertures).

L'essentiel des dettes financières, autres que l'emprunt obligataire qui est à taux fixe, est à taux variables.

Note 13 - Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Dettes sociales	22 032	17 974	12 677
Dettes fiscales	75 021	62 573	51 696
Avances et acomptes reçus	41 249	22 288	31 953
Estimations des paiements différés	5 886	17 788	28 793
Comptes courants	28	1	2 138
Autres dettes	14 929	14 450	10 174
Autres dettes	159 145	135 074	137 431

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Dettes sociales			
Primes	12 663	8 900	7 261
Congés Payés	5 279	3 803	2 888
Charges sociales	2 979	4 426	1 954
Taxes sur salaires	1 111	845	574
Dettes sociales	22 032	17 974	12 677

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Dettes fiscales			
Retenue à la source		0	108
Taxe professionnelle	2 124	2 162	918
TVA	27 187	24 471	10 360
Impôt sur les sociétés	43 975	33 865	38 751
Autres taxes	1 735	2 075	1 559
Dettes fiscales	75 021	62 573	51 696

Note 14 - Engagements hors bilan**1) Engagements hors bilan donnés**

L'ensemble des éléments hors bilan détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité. Ce tableau n'omet aucun engagement hors bilan significatif.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Garanties financières d'achèvement des travaux ⁽¹⁾	374 351	297 750	167 214
Garanties Loi Hoguet ⁽²⁾	220	250	300
Indemnités d'immobilisation ⁽³⁾	15 270	10 643	6 381
Autres garanties données ⁽⁴⁾	59 143	38 520	19 330
Engagements hors bilan donnés	448 984	347 163	193 225

(1) Les garanties financières d'achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. Kaufman & Broad demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients de Kaufman & Broad. Ces garanties sont établies opération par opération. En contrepartie de ces garanties, Kaufman & Broad accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse d'hypothèque et un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique. Une valorisation mensuelle est effectuée par le groupe puis rapprochée des données correspondantes communiquées par les établissements financiers concernés issues de leurs déclarations à la Banque de France ou à la Commission de contrôle des assurances.

(2) Les garanties Loi Hoguet sont des cautions requises pour exercer la profession d'agent immobilier. Cette activité purement occasionnelle ne fait pas partie de la stratégie du groupe.

(3) Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires données en lieu et place des dépôts de garanties sur les promesses d'achat de terrains.

(4) Ces autres garanties recouvrent principalement les achats de terrains, les aspects VRD.

Par ailleurs, dans le cadre de la ligne de crédit syndiqué, Kaufman & Broad SA a mis en garantie ses créances professionnelles intra-groupe et des créances détenues au titre de ses comptes courants avec ses filiales principales (conformément aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-35 du Code Monétaire et Financier). Les filiales principales sont : Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Financement SNC, ... à l'exclusion de toute société ayant pour seul objet de porter un ou plusieurs projets immobiliers.

2) Engagements hors bilan reçus

L'ensemble des éléments hors bilan détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Cautions de marchés de travaux	30 657	24 382	48 365
Ligne syndiquée non utilisée	100 000	150 000	122 000
Engagements hors bilan reçus	130 657	174 382	170 365

Le groupe a reçu au titre des cautions travaux 30,7 millions d'euros et bénéficie de 100 millions d'euros de ligne syndiquée non utilisée au 30 novembre 2005.

Note 15 - Rémunération des dirigeants

Voir section 3.2.1 « Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit aux membres des organes d'administration et de direction ».

Note 16 - Plan d'options d'achat d'actions

Deux plans d'options d'achat d'actions ont été mis en place dans le groupe en 1997 et 2001 selon les modalités décrites dans les sections 3.3.3.1 « Plan 1 » et 3.3.3.2 « Plan 2 ».

Un contrat d'options d'achat a été conclu entre Kaufman & Broad International Inc. et la société afin de permettre à la société de remplir ses obligations au titre du plan d'options d'achat d'actions mis en place en 1997 et de garantir les exercices des options d'achat de la société aux prix fixés par le plan d'options d'achat d'actions.

4.1.2 Comptes sociaux

Les comptes sociaux historiques de l'exercice 2005 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	SECTION 4.1.2.2	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Chiffre d'affaires	(l)	6 345	4 740	5 150
Achats de matières premières		0	0	0
Autres achats et charges externes		- 3 313	- 2 420	- 1 049
Impôts & taxes		- 552	- 262	-493
Dotations nettes aux amortissements et provisions		- 274	108	- 1 615
Autres charges et produits d'exploitation		- 2 046	- 100	429
Résultat d'exploitation		160	2 066	2 422
Bénéfices attribués et pertes supportées	(m)	29 620	19 569	31 453
Résultat financier (y compris dividendes des filiales)	(n)	- 625	8 768	679
Résultat courant des entreprises intégrées		29 155	30 403	34 554
Résultat exceptionnel	(o)	- 2 902	- 3 823	- 143
Impôt sur les sociétés	(o)	- 7 028	- 6 364	- 10 811
RÉSULTAT NET		19 225	20 216	23 600

Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	SECTION 4.1.2.2	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Immobilisations corporelles	(a)	276	258	1 342
Immobilisations financières	(b)	287 124	268 954	290 356
Actif immobilisé		287 400	269 212	291 698
Créances	(c)	7 218	13 933	4 139
Actions propres	(d)	11 734	260	1 349
Trésorerie	(d)	2 446	4 283	28
Charges constatées d'avance		83 186	175	190
Actif circulant		104 585	18 651	5 706
Comptes de régularisation	(e)	5 085	6 403	6 397
TOTAL ACTIF		397 070	294 266	303 801

PASSIF (en milliers d'euros)	SECTION 4.1.2.2	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Capital social		5 681	5 681	5 681
Primes et réserves		113 238	106 135	94 699
Résultat net		19 225	20 216	23 600
Acompte sur dividende		- 6 403		
Capitaux propres	(f)	131 741	132 032	123 979
Provisions pour risques et charges	(g)	4 343	3 915	922
Dettes financières	(h)	244 850	154 560	154 793
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		574	997	1 970
Autres dettes	(i)	15 562	2 762	22 137
TOTAL PASSIF		397 070	294 266	303 801

4.1.2.1 Principes généraux

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} décembre au 30 novembre.

Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le guide comptable professionnel des entreprises de construction.

Les principales méthodes utilisées pour comptabiliser les immobilisations corporelles et financières sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes :

- Agencements, aménagements, installations 10 ans
- Mobilier de bureau 10 ans

b) Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de dépôts et cautionnements.

Les créances rattachées à des participations correspondent à des avances en compte-courant aux sociétés du groupe et aux créances d'impôt sur les sociétés issues du calcul de l'intégration fiscale.

c) Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation sont essentiellement composés des frais d'émission ou de réaménagement d'emprunts.

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges à répartir et amortis sur la durée initiale de l'emprunt. Les frais de réaménagement d'emprunts sont également comptabilisés en charges à répartir et amortis de manière linéaire sur la durée restant à courir.

d) Provisions pour risques et charges

Les provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue trimestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

e) Instruments financiers

Les couvertures éventuelles de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang. Les résultats dégagés sur les opérations de couverture sont comptabilisés de manière symétrique à ceux dégagés sur les éléments couverts. Les primes sur options encaissées ou versées sont comptabilisées dans un compte d'attente jusqu'à l'échéance ou, si elles sont rattachées à un élément de l'actif ou du passif, amortis sur la durée de ce sous-jacent. Les instruments financiers qui ne seraient pas qualifiés d'instruments de couvertures sont valorisés à leur valeur de marché.

4.1.2.2 Commentaires des états financiers

Croissance externe

Le groupe a fait l'acquisition des sociétés R2D gestion et JVB, promoteurs immobiliers de la région toulousaine, pour 4,7 millions d'euros. La prise de contrôle par Kaufman & Broad SA est intervenue le 1^{er} juin 2005.

Nous avons également, conformément aux accords signés lors de l'acquisition des sociétés Sopra et Progesti, procédé au règlement de l'acquisition de la nue-propriété des titres de ces sociétés sur l'exercice 2005, à hauteur de 6,2 millions d'euros pour Sopra et de 8,5 millions d'euros pour Progesti.

a) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Installations générales et agencements	120	1 742	1 716
Amortissements	- 29	- 832	- 667
Provision pour dépréciation	0	- 910	0
	91	0	1 049
Matériel et mobilier de bureau, informatique	601	602	602
Amortissements	- 415	- 365	- 309
Provision pour dépréciation	0	- 13	0
	185	224	293
Avances et acomptes	0	34	0
Immobilisations corporelles nettes	276	258	1 342

La provision pour dépréciation des installations générales et agencements de 910 milliers d'euros correspondant aux immobilisations non utilisées suite au déménagement du siège social du groupe début 2005 comptabilisée en 2004 a été reprise sur l'exercice 2005, ces immobilisations ayant été mises au rebut.

b) Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Titres de participation	99 708	80 529	55 229
Créances rattachées à des participations et prêts	190 259	191 088	237 016
Autres immobilisations financières	358	416	429
Provision pour dépréciation	- 3 201	- 3 079	- 2 317
Immobilisations financières nettes	287 124	268 954	290 356

L'augmentation de 19,2 millions d'euros du poste titres de participation correspond à l'acquisition des titres des sociétés JVB et R2D Gestion pour 4,7 millions d'euros et à l'acquisition de la nue-propriété des sociétés Sopra pour 6,2 millions d'euros et Progesti pour 8,5 millions d'euros.

Au 30 novembre 2005 ont été maintenues au bilan les provisions sur les titres de la société Environnement Transactions SAS à hauteur de 2 317 milliers d'euros et sur les titres de la société SMCI à hauteur de 762 milliers d'euros en relation avec le niveau des capitaux propres et les perspectives de rentabilité à court terme. Cette provision ramène à zéro la valeur des titres de ces sociétés. Par ailleurs, une provision pour dépréciation des titres de la société Vascosan de 122 milliers d'euros a été constituée compte-tenu de l'absence de profit attendu à court terme.

c) Créances

(en milliers d'euros)	30 NOV 2005	30 NOV 2004	30 NOV 2003
Clients et comptes rattachés	120	48	85
Avances et acomptes fournisseurs	0	5	221
Taxe sur la valeur ajoutée	63	102	1 907
Impôt sur les sociétés	0	164	0
Autres taxes	0	44	0
Comptes courants	2 119	1 942	584
Avance nue-propriété titres Sopra ⁽¹⁾	0	6 182	0
Débiteurs divers ⁽²⁾	4 948	5 478	1 697
Provision pour dépréciation	- 32	- 32	- 355
Autres créances nettes	7 218	13 933	4 139

(1) correspondait aux règlements payés par avance au titre de l'acquisition finalisée au cours de l'exercice 2005 de la nue-propriété de la société Sopra.

(2) ce montant correspond notamment à une avance de 4 millions d'euros consentie aux anciens actionnaires de la société Malardeau (ex Société de Développement et de Participation), société acquise par le groupe au cours de l'exercice 2004, dans le cadre du financement temporaire de nouvelles opérations immobilières développées en partenariat avec Kaufman & Broad SA, et à un règlement d'impôts contestés au titre du contrôle fiscal de 2001 soit 0,9 million d'euros.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	À 1 AN au plus	À PLUS d'un an
Clients et comptes rattachés	120	120	-
Taxe sur la valeur ajoutée	63	63	-
Comptes courants	2 119	2 119	-
Débiteurs divers	4 948	4 948	-
Provision pour dépréciation	-32	-32	-
Autres créances nettes	7 218	7 218	0

d) Trésorerie

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Actions propres	11 734	260	1 349
Trésorerie	2 446	4 283	28
Trésorerie	14 181	4 543	1 377

Les actions propres, au nombre de 419 693 au 30 novembre 2005 contre 63 213 au 30 novembre 2004, se ventilent comme suit :

- 205 483 actions valorisées à 4,12 euros soit 847 milliers d'euros détenues au titre du plan de stock-options n° 1. Dans le cadre de la mise en place du plan n° 1 d'options d'achat d'actions de 1997, il a été convenu entre Kaufman & Broad SA et KB International Inc. que Kaufman & Broad SA peut acquérir ses titres auprès de KB International Inc. sur la base d'un prix unitaire de 4,12 euros et rétrocéderait à KB International Inc. aux conditions d'acquisition, les titres correspondant aux options d'achat qui n'auraient pas été exercées. Au cours de l'exercice 2005, il a été acquis 481 352 actions à 4,12 euros et 339 082 options ont été exercées au titre du plan n° 1.

- 214 210 actions soit 10 887 milliers d'euros détenues au titre du plan de stock-options n° 2. En vue de couvrir ce plan, il a été acquis 292 000 actions à un cours compris entre 41,85 euros et 68,57 euros. Au cours de l'exercice 2005, 77 790 options ont été exercées, ce qui a généré une perte de 1 860 milliers d'euros. Une provision de 3 088 milliers d'euros a été enregistrée au 30 novembre 2005 afin de couvrir les pertes qui seront constatées au moment de la levée des options non encore exercées (voir note g).

e) Compte de régularisation

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Paieement d'avance	83 186	175	190
Charges à répartir	5 085	6 403	6 397
Comptes de régularisation	88 271	6 578	6 587

Kaufman & Broad SA a signé en octobre 2004 un avenant au contrat de licence avec KB Home. Cet avenant prévoit le paiement par avance à KB Home de la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad pour la durée résiduelle du contrat initial soit 45 ans. Le paiement libératoire a été fixé à 85 millions d'euros, le premier paiement de 65 millions d'euros est intervenu le 1^{er} décembre 2004, le solde a été payé le 18 novembre 2005. Le montant de 85 millions d'euros a été comptabilisé en « charges constatées d'avance » et donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004.

Les charges à répartir sont principalement relatives aux frais de mise en place et/ou de renégociation de l'emprunt obligataire (3,4 millions d'euros) et du crédit syndiqué (3,0 millions d'euros). Elles sont amorties sur la durée de l'emprunt et du crédit syndiqué. Leurs montants résiduels à la clôture de l'exercice 2005 s'élèvent respectivement à 2,7 millions d'euros et 2,4 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2004	AUGMENTATION	DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	30 NOV. 2005
Charges à répartir	6 403	263	1 581	5 085
Total charges à répartir	6 403	263	1 581	5 085

f) Capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Capital social	5 681	5 681	5 681
Prime d'émission	35 729	35 729	35 729
Réserve légale	979	979	979
Réserves réglementées	1 112	1 112	1 112
Report à nouveau	75 418	68 316	56 879
Résultat	19 225	20 216	23 600
Acompte sur dividende	-6 403	0	0
Capitaux propres	131 741	132 032	123 979

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	CAPITAL SOCIAL	RÉSERVE LÉGALE	PRIME D'ÉMISSION	RÉSERVES RÉGLÉMENTÉES	REPORT À NOUVEAU	RÉSULTAT
30 nov. 02	5 681	979	35 729	1 112	41 777	25 536
Dividendes						- 10 810
Affectation					15 102	- 14 726
Résultat de l'exercice						23 600
30 nov. 2003	5 681	979	35 729	1 112	56 879	23 600
Dividendes						- 12 163
Affectation					11 437	- 11 437
Résultat de l'exercice						20 216
30 nov. 2004	5 681	979	35 729	1 112	68 316	20 216
Dividendes sur résultat 2004						- 13 114
Affectation résultat 2004					7 102	- 7 102
Acompte sur dividende 2005						- 6 403
Résultat de l'exercice						19 225
30 nov. 2005	5 681	979	35 729	1 112	75 418	12 822

Le capital social est composé de 11 138 587 actions de 0,51 euro chacune.

g) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	365	521	542
Provision pour rachat d'actions propres	3 088	2 900	0
Provision risque financier	147	247	133
Autres provisions pour risques et charges	743	247	247
Provisions pour risques et charges	4 343	3 915	922

Au 30 novembre 2005 nous avons provisionné 3 088 milliers d'euros au titre de la perte à constater lors de l'exercice des options du plan de stock option n° 2 de juillet 2001 par les bénéficiaires et destinée à couvrir le risque lié à la différence entre le prix d'exercice des options et le prix d'acquisition des actions destinées à couvrir ces options.

Les autres provisions pour risques et charges incluent un montant de 324 milliers d'euros concernant les loyers liés au bail des anciens locaux et un montant de 419 milliers d'euros au titre d'un contentieux fiscal.

Les provisions pour risques et charges commerciaux et juridiques prises individuellement ne sont pas significatives.

	30 NOV. 2004	DOTATION	REPRISES UTILISÉES	REPRISES NON UTILISÉES	30 NOV. 2005
(en milliers d'euros)					
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	521	31		187	365
Provision pour couvrir le plan de stock-options	2 900	2 695	1 860	647	3 088
Provision risque financier	247	10		110	147
Autres Provisions	247	632	136		743
Provisions pour risques et charges	3 915	3 368	1 996	944	4 343

h) Dettes financières

	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
(en milliers d'euros)			
Emprunt obligataire échéance 2009 ⁽¹⁾	150 000	150 000	150 000
Crédit syndiqué ⁽²⁾	50 000	-	-
Facilités de crédit utilisées	40 373	185	418
Autres emprunts : intérêts courus sur emprunts	4 477	4 375	4 375
Dettes financières	244 850	154 560	154 793

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros a été émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured). Les principales limitations de cet emprunt ne s'activent qu'en deçà d'un certain taux de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA (*). Ces limitations portent sur l'endettement additionnel, les garanties données, les investissements, le paiement de dividende, la vente d'actif et les transactions avec des sociétés affiliées.

(2) Le crédit syndiqué de 150 millions d'euros est à échéance 30 septembre 2008. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non respect de l'une ou plusieurs des conditions financières suivantes : maintien de certains ratios de l'endettement net sur les fonds propres, de l'endettement net sur l'EBITDA et de l'EBITDA sur le montant des frais financiers nets. Le crédit syndiqué est indexé sur l'Euribor à 1 à 6 mois et les conditions financières sont respectées au 30 novembre 2005. Les conditions financières sont respectées au 30 novembre 2005.

(*) EBITDA (Excédent Brut d'Exploitation Ajusté). Il s'agit du résultat net auquel sont rajoutés l'impôt, la charge nette d'intérêts, les frais financiers inclus dans le coût des ventes, les intérêts minoritaires, l'amortissement des survaleurs et les dotations aux amortissements et provisions.

Couvertures de taux d'intérêt

NATURE		MONTANT EN MILLIONS D'EUROS	NIVEAU D'ACTIVATION	ÉCHÉANCE	VALEUR DE MARCHÉ AU 30 NOV. 2005 EN % DU NOMINAL
Cap	Achat	60	4,50 %	29 jan. 2003 - 29 jan. 2007	0,01 %
Cap	Achat	40	3,50 %	15 déc. 2006 - 15 déc. 2009	0,66 %

Les primes payées au titre des achats de Cap et non encore amorties, soit 431 milliers d'euros, sont enregistrées dans le poste charges à répartir. Ces couvertures étant non efficaces au 30 novembre 2005, une provision de 147 milliers d'euros a été comptabilisée afin de ramener la valeur des primes à leur valeur de marché (valeur de marché communiquée par les établissements financiers auprès desquels Kaufman & Broad a contracté ces instruments financiers).

L'essentiel des dettes financières, hormis l'emprunt obligataire qui est à taux fixe, est à taux variables.

i) Autres dettes

	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
(en milliers d'euros)			
Impôt sur les sociétés	11 969	0	10 507
Taxe sur la valeur ajoutée	370	0	923
Autres impôts et taxes	46	0	16
Comptes courants	2 291	2 673	10 602
Avances et acomptes reçus	80	35	35
Autres dettes	705	54	54
Produits constatés d'avance	101	0	0
Autres dettes	15 562	2 762	22 137

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	À UN AN AU PLUS	DE UN À CINQ ANS	À PLUS DE CINQ ANS
Impôt sur les sociétés	11 969	11 969		
Taxe sur la valeur ajoutée	370	37		
Autres impôts et taxes	46	460		
Comptes courants	2 291	2 291		
Avances et acomptes reçus	80	80		
Autres dettes	705	705		
Produits constatés d'avance	101	101		
Autres dettes	15 562	15 562	0	0

j) Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Titres de participation	99 708	80 529	55 229
Créances rattachées à des participations ⁽¹⁾	190 259	191 088	237 016
Autres créances	2 119	8 124	584
Autres dettes	2 291	2 673	10 602

(1) Ces créances intègrent les produits financiers facturés à Kaufman & Broad Financement SNC en 2005 à hauteur de 5,9 millions d'euros au titre des avances de trésorerie permettant à cette société de gérer son activité de centralisation de la gestion de trésorerie de l'ensemble des sociétés du groupe.

k) Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Emprunts et dettes financières	4 612	4 523	4 477
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	533	698	1 958
Dettes fiscales et sociales	8	1	10
TOTAL CHARGES À PAYER	5 153	5 222	6 445

Le montant de 4 612 milliers d'euros apparaissant en emprunts et dettes financières correspond principalement aux intérêts courus non échus.

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Créances clients	120	48	86
Autres créances	15	226	135
Intérêts financiers	0	600	0
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	135	874	221

l) Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Prestations de services	4 456	4 740	5 150
Refacturation des redevances KB Home	1 889	0	0
TOTAL	6 345	4 740	5 150

Le chiffre d'affaires correspond notamment aux refacturations des frais de fonctionnement supportés par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe à hauteur de 4 343 milliers d'euros et à la refacturation aux filiales françaises des redevances versées à KB Home et constatées en charges sur l'exercice, soit 1 889 milliers d'euros.

m) Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes soit 29 620 milliers d'euros à fin novembre 2005 comparé à 19 569 milliers d'euros à fin novembre 2004. Les statuts de ces sociétés constituées sous forme de SCI et SNC prévoient une clause de remontée automatique et l'année même des résultats à leurs associés.

n) Résultat financier

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Dividendes reçus ⁽¹⁾	11 357	15 790	7 829
Produits financiers des filiales, nets ⁽¹⁾	5 640	6 938	9 591
Dotations aux provisions nettes	- 1 603	- 876	560
Gain ou perte de change ⁽²⁾	- 21	3 052	0
Frais financiers bancaires ⁽³⁾	- 15 998	- 16 136	- 17 301
TOTAL	- 625	8 768	679

(1) Les dividendes et produits financiers sont constitués des dividendes perçus des sociétés filiales, d'intérêts versés par les filiales à Kaufman & Broad SA en raison des prêts accordés pour leur permettre de financer leurs activités immobilières.

(2) Un gain de change pour 3,1 millions d'euros a été réalisé en 2004 dans le cadre de la gestion des flux prévisionnels de trésorerie en USD avec KB Home.

(3) Les frais financiers bancaires sont générés par l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros, la commission de non utilisation de cette même ligne et par les charges d'intérêt liées au tirage de la ligne syndiquée. Les primes correspondant aux instruments financiers de taux d'intérêt mentionnées dans les dettes financières à la note 2 h) sont comptabilisées prorata temporis dans les charges financières. Une dotation pour dépréciation a été comptabilisée sur l'exercice et est incluse dans ce montant pour un montant de 147 milliers d'euros afin de ramener les primes sur instruments financiers de taux à leur valeur de marché, en raison de l'inefficacité de cet instrument de couverture.

La ligne syndiquée a été renégociée et portée à 150 millions d'euros depuis le 30 septembre 2004 pour une durée de 4 ans. Les charges financières incluent l'amortissement 2005 des frais de mise en place et de réaménagement en 2004 du crédit syndiqué et l'amortissement 2005 des frais de mise en place de l'émission obligataire de 150 millions d'euros pour un montant de 1 581 milliers d'euros. Ces frais de mise en place ou de réaménagement sont comptabilisés en charges à répartir sur plusieurs exercices (voir section 4.1.2.2 « Commentaires des états financiers » e)).

o) Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Plus ou moins values sur cession de titres	- 765	0	0
Moins value sur mise au rebut d'immobilisations	- 765	0	0
Dotations aux provisions nettes	563	- 3 823	0
Mali sur rachat d'actions propres	- 1 860	0	0
Autres charges exceptionnelles nettes	- 75	0	- 143
TOTAL	- 2 902	- 3 823	- 143

Le résultat exceptionnel est composé notamment de la reprise de la provision de 923 milliers d'euros liée au déménagement de notre siège social constatée en 2004 et à la charge réelle liée à la mise au rebut des immobilisations concernées à hauteur de 765 milliers d'euros, du mali de 1 860 milliers d'euros constaté lors de l'exercice des options d'actions dans le cadre du plan de stock-options et de la variation de provision constituée au titre du rachat d'actions propres à intervenir dans le cadre du plan de stock-options mis en place en juillet 2001 à hauteur de -188 milliers d'euros.

Incidence du résultat exceptionnel sur le calcul de l'impôt

(en milliers d'euros)	RÉSULTAT COMPTABLE	IMPÔT	RÉSULTAT NET
Courant	29 155	- 7 317	21 838
Exceptionnel	- 2 902	289	- 2 613
TOTAL	26 253	-7 028	19 225

p) Hors-Bilan

1) Engagements hors bilan donnés

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Garantie de loyer	0	151	151
Indemnités d'immobilisation de terrains et garanties travaux	16 412		
Contre-garanties accordées ⁽¹⁾	106 564	-	-
TOTAL	122 976	151	151

(1) Il s'agit des contre-garanties accordées par Kaufman & Broad SA à des établissements financiers ayant eux-mêmes délivré des garanties financières d'achèvement des travaux et cautionné des indemnités d'immobilisation de terrains. Ces garanties faisaient l'objet d'un suivi global au niveau du groupe les années précédentes et l'information était uniquement incluse dans l'annexe des comptes consolidés du groupe. Cette année l'information est également communiquée au niveau de chacune des sociétés du groupe.

Par ailleurs, dans le cadre de la ligne de crédit syndiqué, Kaufman & Broad SA a mis en garantie ses créances professionnelles intra-groupe et des créances détenues au titre de ses comptes courants avec ses filiales principales (conformément aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-35 du Code Monétaire et Financier). Les filiales principales sont : Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Financement SNC, ... à l'exclusion de toute société ayant pour seul objet de porter un ou plusieurs projets immobiliers.

2) Engagements hors bilan reçus

(en milliers d'euros)	30 NOV. 2005	30 NOV. 2004	30 NOV. 2003
Crédit syndiqué non utilisé	100 000	150 000	122 000
ENGAGEMENTS HORS BILAN REÇUS	100 000	150 000	122 000

4.1.2.3 Intégration fiscale

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter de l'exercice clos le 30 novembre 90, conformément à l'article 223 du Code Général des Impôts et ce pour une durée de 5 ans. La société a renouvelé à trois reprises cette option qui est donc valable jusqu'à la clôture de l'exercice 2010.

Suite à des accords signés entre Kaufman & Broad SA et certaines de ses filiales, Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Financement SNC, First Promotion SAS, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Participation SAS, Frank Arthur Transactions, Malardeau SAS, Avantis SA et Octopussy SAS sont intégrées fiscalement.

De plus, conformément aux avenants du 15 novembre 1995 et du 15 novembre 2005 et à compter de l'exercice clos au 30 novembre 1995, la société Kaufman & Broad SA a versé aux sociétés intégrées fiscalement, simultanément à la détermination de l'impôt et à titre définitif, une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à Kaufman & Broad SA par la prise en compte de leurs déficits éventuels.

(en milliers d'euros)	2005		2004		2003	
	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPÔT	IMPÔT ⁽¹⁾	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPÔT	IMPÔT	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPÔT	IMPÔT
Résultat hors intégration	19 464	- 7 028	19 611	- 6 949	31 819	- 11 274
Effet intégration	34 412	- 11 729	6 686	- 2 027	3 646	- 1 058
RÉSULTAT APRÈS INTÉGRATION	53 876	- 18 757	26 297	- 8 976	35 465	- 12 332

(1) La charge d'impôt du groupe s'élève à 18 757 milliers d'euros dont 7 028 milliers d'euros imputables à Kaufman & Broad SA.

4.1.2.4 Événements postérieurs

Néant.

4.1.2.5 Consolidation

Kaufman & Broad SA établit des comptes consolidés regroupant les comptes de Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Participations SAS, Sopra Promotion SA, First Promotion SAS, Progesti SA, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Promotion 1 à 8, Avantis SA, Malardeau SAS, Kaufman & Broad Aquitaine SNC, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SNC, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL et les SCI et SNC portées par l'ensemble de ces sociétés.

4.1.2.6 Filiales et participations

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES AUTRES QUE LE CAPITAL AVANT AFFECTATION DES RÉSULTATS	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENU EN POURCENTAGE	VALEUR COMPTABLE BRUTE DES TITRES DÉTENUS
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE KAUFMAN & BROAD SA				
1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)				
Kaufman & Broad Homes SAS	2 247 403	6 412 784	100,00 %	10 450 195
Kaufman & Broad Développement SAS	152 449	- 7 214 334	100,00 %	152 449
SMCI SAS	762 245	- 6 152 632	100,00 %	762 245
Kaufman & Broad Rénovation SAS	160 000	23 137	100,00 %	152 297
SCI Vascosan	1 524	0	99,00 %	121 959
Kaufman & Broad Financement SNC	40 500	841 606	99,90 %	1 307 708
Kaufman & Broad Participations SAS	205 280	20 364 556	100,00 %	30 191 792
Environnement Transaction SAS	40 000	- 38 761	100,00 %	2 317 225
First Promotion SA	40 000	85 287	100,00 %	914 694
Avantis SA	1 850 000	5 830 180	100,00 %	9 670 000
Kaufman & Broad Alsace SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Normandie SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Progesti	840 000	2 421 301	100,00 %	15 663 729
Sopra Promotion	1 500 000	11 594 295	100,00 %	6 212 123
Malardeau SAS	127 450	7 007 521	100,00 %	15 637 614
JVB SARL	7 622	837 797	100,00 %	2 331 250
R2D Gestion SARL	7 622	744 603	100,00 %	2 331 250
2. Participations (10 % à 50 % au moins du capital détenu par la société)				
SNC Park Promotion	15 245		10,00 %	686 021
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE KAUFMAN & BROAD SA				
1. Filiales non reprises au paragraphe A				
SCI Courbevoie – Mission marchand	1 000		99,00 %	990
SCI Courbevoie – Cloarec/Arche	1 000		99,00 %	990
SCI Marseille – Avenue du Prado	1 000		99,00 %	990
SCI Istres – Bd de Vauranne	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Immo	1 000		99,00 %	990
SNC Résidence Armstrong	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 2	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 3	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 6	1 000		99,00 %	990
Autres filiales françaises (ensemble)				168 356
2. Participations non reprises au paragraphe A				
Dans les sociétés françaises (ensemble)				28 497
TOTAL				99 708 314

VALEUR COMPTABLE NETTE DES TITRES DÉTENUS	PRÊTS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ ET NON ENCORE REMBOURSÉS	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉS PAR LA SOCIÉTÉ	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE DU DERNIER EXERCICE ÉCOULÉ	RÉSULTAT COMPTABLE DU DERNIER EXERCICE ÉCOULÉ	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE
---	---	--	--	--	---

10 450 195	2 277 014		48 847 482	2 397 848	7 450 000
152 449	6 479 279		125 683 513	12 654 728	0
0	3 349 591		29 208 848	5 687 374	0
152 297	373 041		0	647 321	1 140 000
0	- 27 949		0	- 28 998	0
1 307 708	143 574 346		298 531	493 643	0
30 191 792	- 127 019		352 425	- 282 103	0
0	2 855		0	16 875	0
914 694	545 313		4 782 312	1 054 848	650 000
9 670 000	1 337 446		16 503 308	1 065 477	0
100 000	- 100 000		0	0	0
100 000	- 100 000		0	0	0
100 000	- 100 000		0	0	0
100 000	- 100 000		0	0	0
100 000	- 100 000		0	0	0
100 000	- 100 000		0	0	0
15 663 729	0		5 597 696	7 319 266	1 710 928
6 212 123	2		9 536 587	7 966 805	0
15 637 614	50 124		10 967	3 777 943	0
2 331 250	0		147 070	- 63 064	0
2 331 250	0		97 752	52 988	0
686 021	- 492		618 125	515 122	0

990	0		0	- 1 771 333	0
990	64 311		18 750 468	2 402 253	0
990	54 870		17 474 101	2 226 839	0
990	64 552		18 887 478	4 778 454	0
990	- 84 951		6 016 141	- 3 119 266	0
990	29 653		8 828 498	1 647 724	0
990	1 158		44 853 191	6 251 215	0
990	529		32 633 061	2 963 598	0
990	11 694		91 713 257	8 746 815	0

4.1.2.7 Résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2005	2004	2003	2002	2001
1. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital Social	5 680 679	5 680 679	5 680 679	5 680 679	5 680 679
b) Nombre d'actions émises	11 138 587	11 138 587	11 138 587	11 138 587	11 138 587
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
2. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires	6 345 447	4 739 924	5 149 769	1 911 918	961 026
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	25 986 255	31 170 566	35 465 297	27 899 198	22 428 273
c) Impôts sur les bénéfices	7 028 099	6 364 177	10 810 935	1 199 934	- 161 206
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	19 224 853	20 215 951	23 599 597	25 536 032	21 942 590
e) Montant des bénéfices distribués	20 049 457	13 700 462	12 252 446	11 138 587	10 247 500
3. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RAMENÉ À UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfices après impôts avant amortissements et provisions	1,70	2,23	2,21	2,50	2,03
b) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	1,73	1,81	2,12	2,29	1,97
c) Dividende versé à chaque action	1,80	1,23	1,10	1,00	0,92
4. PERSONNEL					
d) Nombre de salariés	0	0	0	0	0
e) Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
f) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

4.2 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Honoraires perçus au titre de l'exercice 2005

30 NOVEMBRE 2005 (en euros)	ERNST & YOUNG AUDIT	DELOITTE & ASSOCIÉS
Commissariat aux comptes ⁽¹⁾	592 600	154 000
Autres honoraires ⁽²⁾	27 000	0

Honoraires perçus au titre de l'exercice 2004

30 NOVEMBRE 2004 (en euros)	ERNST & YOUNG AUDIT	DELOITTE & ASSOCIÉS
Commissariat aux comptes ⁽¹⁾	336 000	90 000
Autres honoraires ⁽²⁾	149 000	113 500

(1) En l'absence de missions accessoires, concernent la mission de certification des comptes / revue limitée.

(2) Concernent des missions liées aux acquisitions de sociétés.

4.3 INFORMATIONS SUR LA MISE EN PLACE DES NOUVELLES NORMES ET RÉGLEMENTATION COMPTABLES ET FINANCIÈRES

4.3.1 Comptes consolidés retraités 2005

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'adoption des normes internationales, les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006 seront établis selon les normes comptables internationales IAS / IFRS applicables au 30 novembre 2006 telles qu'approuvées par l'Union Européenne.

Les premiers comptes publiés selon ce nouveau référentiel seront ceux de l'exercice 2006, présentés avec un exercice comparatif au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005, établi selon le même référentiel.

Le 16 décembre 2005, Kaufman & Broad a mis en ligne sur son site (www.ketb.com) une présentation relative à la mise en place des nouvelles normes internationales, et le 31 janvier 2006 un document de transition en normes IFRS.

En vue de la publication de l'exercice comparatif 2005 et conformément à la recommandation de l'AMF relative à la communication financière pendant la période de transition, le groupe Kaufman & Broad a préparé des informations financières 2005 sur la transition aux normes IAS/IFRS présentant à titre d'information préliminaire l'impact chiffré attendu du passage aux IFRS sur :

- le bilan d'ouverture au 1^{er} décembre 2004, date à laquelle les impacts du passage des normes comptables françaises aux normes IFRS sont comptabilisés dans les capitaux propres ;
- le rapprochement au 30 novembre 2005 entre le bilan en normes françaises et le bilan préliminaire en normes IFRS ;
- le rapprochement entre le compte de résultat de l'exercice 2005 en normes françaises et le compte de résultat préliminaire en normes IFRS ;
- le rapprochement entre le tableau des flux de trésorerie de l'exercice 2005 en normes françaises et en normes IFRS.

Dans la mesure où les états financiers de l'exercice à clore le 30 novembre 2006 devront être préparés sur la base des normes et interprétations en vigueur à cette date, il est précisé que les informations chiffrées relatives à l'exercice 2005 présentées en comparatif des comptes 2006 pourraient être, le cas échéant, différentes de celles présentées ci-après.

Les informations publiées ci-après ont été examinées par le Comité d'Audit qui a été associé aux choix des options et aux enjeux liés à la première adoption des IFRS et ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Ces informations financières ont fait l'objet d'un audit de la part des Commissaires aux Comptes.

Le document ci-après présente les principes retenus pour l'établissement du bilan d'ouverture préliminaire IFRS au 1^{er} décembre 2004, les différences avec les principes comptables français antérieurement appliqués par le groupe ainsi que leurs impacts préliminaires sur les bilans au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie de l'exercice 2005.

1. Synthèse

L'application du référentiel IFRS à la situation financière au 1^{er} décembre 2004 s'est traduite par une diminution de 22 millions d'euros des capitaux propres consolidés part du groupe.

Les principaux impacts sur les capitaux propres trouvent leur origine dans l'application des normes internationales relatives au traitement comptable des coûts antérieurement stockés, des stock-options et des impôts différés.

Le périmètre de consolidation est identique, les flux de trésorerie restent inchangés. Les ajustements IFRS n'ont pas d'incidence significative sur l'endettement financier net du groupe au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005. Le résultat net part du groupe, déterminé conformément aux IFRS au 30 novembre 2005 augmente de 9 millions d'euros par rapport au référentiel comptable français. Cette augmentation est principalement la conséquence de l'arrêt de l'amortissement des écarts d'acquisition.

Au 30 novembre 2005, les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 218 millions d'euros en normes IFRS contre 244 millions d'euros en normes françaises.

2. Normes et interprétations appliquées pour l'établissement des premières informations chiffrées IFRS

2.1 Présentation des normes appliquées

Les informations financières présentées ci-après ont été préparées à partir des normes et interprétations publiées par l'IASB et approuvées par l'Union Européenne à fin novembre 2005.

Il est précisé que le groupe Kaufman & Broad a opté pour l'application des normes IAS 32 et IAS 39 sur les instruments financiers dès le 1^{er} décembre 2004. Enfin, certaines normes ou interprétations avalisées par l'Union Européenne pourraient être soumises à des évolutions avant la fin de l'exercice 2006.

2.2 Description des options comptables liées à la première adoption des IFRS au 1^{er} décembre 2004 retenues par le groupe Kaufman & Broad

La norme IFRS 1 relative à la première adoption des IAS / IFRS prévoit des dispositions spécifiques pour la mise en œuvre du référentiel comptable international. Le groupe a choisi les principales options suivantes :

- Regroupements d'entreprises : Le groupe a choisi de retenir l'option offerte par la norme IFRS 1 qui consiste à ne pas retraiter les acquisitions antérieures au 1^{er} décembre 2004 selon IFRS 3.

- Stock-options et autres paiements sur la base d'actions : conformément à l'option offerte par IFRS 1, le groupe a décidé de limiter l'application d'IFRS 2 aux seuls plans de stock-options attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} décembre 2004. L'application de cette norme et de cette option nous amène à traiter le plan de stock options n° 2 dans son ensemble et n'a pas d'impact sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004.

3. Impact de la transition sur les états financiers consolidés au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005

3.1 Tableau de rapprochement des capitaux propres en principes comptables français aux capitaux propres en normes IFRS au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005

(en milliers d'euros)	NOTE	1 ^{ER} DÉC. 2004	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	AUTRES	DIVIDENDES	30 NOV. 2005
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE NORMES FRANÇAISES		210 585	52 476		(19 517)	243 544
Impact des divergences de principes comptables						
IAS 2 Stocks - Coûts incorporés en stock reclassés en charges						
Dépenses préliminaires	4.2.1	(275)				(275)
Dépenses de publicité	4.2.1	(7 952)	(355)			(8 307)
Coûts fixes indirects	4.2.1	(16 888)	(2 747)			(19 635)
IAS 23 Stocks - Frais financiers incorporés en stock reclassés en charges	4.2.2	(10 890)	423			(10 467)
IAS 32 Actions propres - Reclassement	4.2.3	(260)		(11 474)		(11 734)
IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres - Reclassement	4.2.3	2 900	2 048	(1 860)		3 088
IFRS 2 Stock-options	4.2.4		(131)	131		-
IFRS 3 Annulation des amortissements d'écarts d'acquisition	4.2.5		10 845			10 845
IAS 12 Impôts différés sur ajustements et reclassement d'impôt	4.2.6	11 554	(1 072)	649		11 131
Total des ajustements IFRS		(21 811)	9 011	(12 554)	-	(25 354)
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE NORMES IFRS		188 774	61 487	(12 554)	(19 517)	218 190

3.2 Rapprochement du bilan consolidé au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005 entre le bilan en normes françaises et le bilan en normes IFRS

3.2.1 Tableau de rapprochement du bilan consolidé au 1^{er} décembre 2004

	Bilan en normes françaises au 1 ^{er} déc. 2004	Retraitements						Reclassements et changements de présentation	Bilan ouverture IFRS au 1 ^{er} déc. 2004
		IAS 2 Dépenses préliminaires	IAS 2 Dépenses de publicité	IAS 2 Coûts fixes indirects	IAS 2/IAS 23 Frais financiers	IAS 32 Actions propres	IAS 32 Engagements de rachat d'actions propres		
(en milliers d'euros)		Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.2)	Retraitement en charges (Note 4.2.3)	Retraitement en charges (Note 4.2.3)	Retraitement en charges (Note 4.1)	
ACTIF									
Ecart d'acquisition	73 015								73 015
Immobilisations incorporelles	162								162
Immobilisations corporelles	6 548								6 548
Immobilisations financières	4 076								4 076
Titres mis en équivalence	9 826								9 826
Autres actifs non courants									-
Impôts différés actifs								1 213	1 213
Actif non courant	93 627	-	-	-	-	-	-	1 213	94 840
Stocks	311 265	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)			5 585	280 845
Créances clients	270 109								270 109
Autres créances	101 124							301	101 425
Valeurs mobilières de placement	15 143					(260)			14 883
Part des minoritaires dans la trésorerie	5 635								5 635
Disponibilités	68 985								68 985
Comptes de régularisation	18 624							(11 988)	6 636
Actif courant	790 885	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	(260)	-	(6 102)	748 519
TOTAL ACTIF	884 512	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	(260)	-	(4 889)	843 359
PASSIF									
Capital social	5 681								5 681
Primes	35 729								35 729
Réserves	129 610	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)		1 888		108 059
Actions propres						(260)			(260)
Résultat net consolidé	39 565								39 565
Capitaux propres (part du groupe)	210 585	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)	(260)	1 888	-	188 774
Intérêts minoritaires	8 111								8 111
Total des capitaux propres	218 696	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)	(260)	1 888	-	196 885
Provisions pour risques et charges	11 946						(2 900)		9 046
Dettes financières (part à plus d'un an)	160 510							(9 649)	150 861
Impôts différés passifs (note 4.2.6)		(96)	(2 775)	(5 894)	(3 801)		1 012	29 316	17 762
Passif non courant	172 456	(96)	(2 775)	(5 894)	(3 801)	-	(1 888)	19 667	177 670
Dettes financières (part à moins d'un an)								3 547	3 547
Fournisseurs	357 380								357 380
Autres dettes	135 074							(28 103)	106 971
Produits constatés d'avance	906								906
Passif courant	493 360	-	-	-	-	-	-	(24 556)	468 804
TOTAL PASSIF	884 512	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	(260)	-	(4 889)	843 359

3.2.2 Tableau de rapprochement du bilan consolidé au 1^{er} décembre 2005

	Bilan en en normes françaises au 1 ^{er} déc. 2005	Retraitements								Reclasse- ments et changements de présentation	Bilan IFRS au 30 nov. 2005
		IAS 2 Dépenses préliminaires	IAS 2 Dépenses de publicité	IAS 2 Coûts fixes indirects	IAS 2/IAS 23 Frais financiers	IAS 32 Actions propres	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres	IFRS 2 Stock options	IFRS 3 Regroupements d'entreprises		
		Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.2)	(Note 4.2.3)	(Note 4.2.3)	(Note 4.2.4)	(Note 4.2.5)		
(en milliers d'euros)		(Note 4.2.1)	(Note 4.2.1)	(Note 4.2.1)	(Note 4.2.2)	(Note 4.2.3)	(Note 4.2.3)	(Note 4.2.4)	(Note 4.2.5)	(Note 4.1)	
ACTIF											
Ecart d'acquisition	62 170								10 845		73 015
Immobilisations incorporelles	151										151
Immobilisations corporelles	8 798										8 798
Immobilisations financières	4 137										4 137
Titres mis en équivalence	6 296										6 296
Autres actifs non courants										83 111	83 111
Impôts différés actifs										0	-
Actif non courant	81 552	-	-	-	-	-	-	-	10 845	83 111	175 508
Stocks	417 027	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)					(2 874)	375 469
Créances clients	290 116										290 116
Autres créances	111 516									433	111 949
Valeurs mobilières de placement	14 785					(11 734)					3 051
Part des minoritaires dans la trésorerie	11 121										11 121
Disponibilités	45 589										45 589
Comptes de régularisation	89 925									(88 196)	1 729
Actif courant	980 079	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)	(11 734)	-	-	-	(90 637)	839 025
TOTAL ACTIF	1 061 631	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)	(11 734)	-	-	10 845	(7 526)	1 014 533
PASSIF											
Capital social	5 681										5 681
Primes	35 729										35 729
Réserves	156 064	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)		1 888	131			134 644
Actions propres						(11 734)					(11 734)
Pertes sur stock-options							(1 211)				(1 211)
Résultat net consolidé	52 476		(231)	(1 788)	275		1 333	(131)	9 553		61 487
Acompte sur dividendes	(6 406)										(6 406)
Capitaux propres (part du groupe)	243 544	(179)	(5 408)	(12 782)	(6 814)	(11 734)	2 010	-	9 553	-	218 190
Intérêts minoritaires	12 582										12 582
Total des capitaux propres	256 126	(179)	(5 408)	(12 782)	(6 814)	(11 734)	2 010	-	9 553	-	230 772
Provisions pour risques et charges	15 203						(3 088)				12 115
Dettes financières (part à plus d'un an)	220 739									(19 258)	201 481
Impôts différés passifs (note 4.2.6)		(96)	(2 899)	(6 853)	(3 653)		1 078	-	1 292	38 254	27 123
Passif non courant	235 942	(96)	(2 899)	(6 853)	(3 653)	-	(2 010)	-	1 292	18 996	240 720
Dettes financières (part à moins d'un an)										14 606	14 606
Fournisseurs	406 767										406 767
Autres dettes	159 145									(41 128)	118 017
Produits constatés d'avance	3 651										3 651
Passif courant	569 563	-	-	-	-	-	-	-	-	(26 522)	543 041
TOTAL PASSIF	1 061 631	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)	(11 734)	-	-	10 845	(7 526)	1 014 533

3.3 Rapprochement du compte de résultat 2005

En conformité avec la recommandation CNC 2004-R.02, le groupe continue de présenter le compte de résultat par fonctions. Cette présentation est la mieux adaptée à son activité.

	Compte de résultat normes françaises au 30 nov. 2005	Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	Comptes en normes françaises au format IFRS	Retraitements							Compte de résultat IFRS au 30 nov. 2005
				IAS 2 Dépenses de publicité	IAS 2 Coûts fixes indirects	IAS 2/IAS 23 Frais financiers	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres	IFRS 2 Paiement sur la base d'actions	IFRS 3 Regroupement d'entreprises	IAS 12 Impôts différés	
				Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Retraitement en charges (Note 4.2.2)	(Note 4.2.3)	(Note 4.2.4)	(Note 4.2.5)	(Note 4.2.6)	
(en milliers d'euros)		(Note 4.1)		(Note 4.2.1)	(Note 4.2.1)	(Note 4.2.2)	(Note 4.2.3)	(Note 4.2.4)	(Note 4.2.5)	(Note 4.2.6)	
Chiffre d'affaires	1 048 662		1 048 662								1 048 662
Coût des ventes	(790 256)	(60 395)	(850 651)	11 426	27 008	12 364					(799 853)
Marge brute	258 406	(60 395)	198 011	11 426	27 008	12 364					248 809
Charges commerciales	(76 491)	60 395	(16 096)	(11 781)							(27 877)
Charges administratives	(43 506)		(43 506)		(13 015)			(131)			(56 652)
Autres charges et produits d'exploitation	(17 788)		(17 788)		(16 740)						(34 528)
Résultat opérationnel courant	120 621		120 621	(355)	(2 747)	12 364		(131)			129 752
Autres produits et charges opérationnels	-	(1 535)	(1 535)								(1 535)
Résultat opérationnel	120 621	(1 535)	119 086	(355)	(2 747)	12 364		(131)			128 217
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	638		638								638
Coût de l'endettement financier brut	(7 914)		(7 914)			(11 941)					(19 855)
Coût de l'endettement financier net	(7 276)		(7 276)			(11 941)					(19 217)
Charges et produits exceptionnels	(3 583)	1 535	(2 048)				2 048				-
Charge d'impôt	(33 198)		(33 198)							(1 072)	(34 270)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	2 174		2 174								2 174
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession											
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	78 738		78 738	(355)	(2 747)	423	2 048	(131)		(1 072)	76 904
Amortissement des écarts d'acquisition	(10 845)		(10 845)						10 845		-
Résultat net	67 893		67 893	(355)	(2 747)	423	2 048	(131)	10 845	(1 072)	76 904
Part du Groupe	52 476										61 487
Intérêts minoritaires	15 417										15 417
Résultat par action	4,71										5,52
Résultat dilué par action	4,71										5,52

4. Divergences entre normes françaises et normes IFRS

Tous les impacts sur les capitaux propres chiffrés ci-après sont présentés en part du groupe avant impôts.

4.1 Reclassements

4.1.1 Principaux reclassements effectués sur le bilan

IAS 1 - Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

La distinction obligatoire selon IAS 1 (Présentation des états financiers) entre les éléments courants et non courants dans le bilan en normes IFRS ne correspond pas à la présentation utilisée par Kaufman & Broad selon les normes françaises, en fonction de la nature et/ou de la liquidité des actifs et passifs. Le mode de présentation du bilan a donc été adapté en conséquence.

Les actifs et passifs liés au cycle d'exploitation et ceux ayant une maturité de moins de 12 mois à la date de clôture sont classés en courant, les autres actifs et passifs étant classés en non courant.

A ce titre, le principal reclassement est relatif aux redevances attachées au Contrat de Licence avec KB HOME pour lesquelles un règlement anticipé a été effectué. Le paiement libératoire est comptabilisé en charges constatées d'avance en normes françaises. En normes IFRS, ce dernier est présenté en autres actifs non courants. L'impact au 30 novembre 2005 est de 83 111 milliers d'euros.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont présentés sur une ligne spécifique à l'actif et au passif du bilan, parmi les éléments non courants.

Enfin, les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en passif courant, 3 547 milliers d'euros à l'ouverture et 14 606 milliers d'euros à la clôture 2005. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant.

IAS 2 - Stocks - Frais de commercialisation

Dans ses comptes en normes françaises, le groupe comptabilisait les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers en charges d'exploitation.

Dans les comptes du groupe établis selon les normes IFRS, ces commissions sont intégrées dans le coût de revient d'un programme immobilier.

A ce titre, dans le bilan d'ouverture au 1^{er} décembre 2004, 5 585 milliers d'euros ont été reclassés du poste charges constatées d'avance dans les stocks.

Au 30 novembre 2005, l'impact de ce reclassement s'est traduit par une diminution des stocks de 2 874 milliers d'euros et du poste autres dettes pour le même montant.

IAS 23 et IAS 39 - Frais d'émission des emprunts

En normes françaises, les frais d'émission des emprunts sont traités en charges à répartir et étalés prorata temporis sur la durée de l'emprunt.

Selon les normes IFRS, ces frais doivent être incorporés dans le montant de l'emprunt et pris en charge financière au travers de leur intégration dans le calcul du taux effectif global. Les calculs effectués pour des emprunts existants montrent que l'impact de l'amortissement de ces frais au taux effectif est non significatif ; aucun retraitement n'a donc été effectué sur les emprunts en cours.

Ces frais, soit 6 102 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004, ont été reclassés du poste charges à répartir en moins du poste dettes financières à plus d'un an.

Au 30 novembre 2005, les frais d'émission ont été reclassés du poste charges à répartir en moins des dettes financières à plus d'un an pour un montant de 4 653 milliers d'euros.

IAS 32 et IAS 39 - Primes payées au titre des achats de Cap

En normes françaises, les achats de Cap de taux d'intérêt réalisés par la société n'ont pas été qualifiés comptablement d'instruments de couverture. Les primes payées sont comptabilisées en charges à répartir et prises en résultat de façon linéaire sur la durée de l'emprunt.

Une provision pour dépréciation avait été comptabilisée dans les comptes établis selon les normes françaises afin de porter la valeur nette à la valeur de marché.

En normes IFRS, les instruments dérivés sont évalués à la juste valeur et sont considérés comme des actifs financiers.

L'incidence sur le bilan d'ouverture au 1^{er} décembre 2004 est une diminution des charges à répartir de 301 milliers d'euros et une augmentation du poste « Autres créances » en contrepartie.

Au 30 novembre 2005, les charges à répartir diminuent de 433 milliers d'euros et le poste « Autres créances » augmente pour le même montant.

Synthèse des reclassements au 1^{er} décembre 2004

	RECLASSEMENTS AU 1 ^{ER} DÉCEMBRE 2004					
	IAS 1	IAS 1	IAS 2	IAS 23/IAS 39	IAS32/IAS39	TOTAL
	DETTES FINANCIÈRES	IMPÔTS DIFFÉRÉS	STOCK-FRAIS DE COMMERCIALISATION	FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	PRIMES SUR CAP	
ACTIF						
Impôts différés actif		1 213				1 213
Actifs non courants		1 213				1 213
Stock			5 585			5 585
Autres créances					301	301
<i>Charges constatées d'avance</i>			(5 585)			(5 585)
<i>Charges à répartir</i>				(6 102)	(301)	(6 403)
Comptes de régularisation			(5 585)	(6 102)	(301)	(11 988)
Actifs courants				(6 102)		(6 102)
RECLASSEMENTS ACTIF		1 213		(6 102)		(4 889)
PASSIF						
Dettes financières à plus d'un an	(3 547)			(6 102)		(9 649)
Impôts différés passif		29 316				29 316
Passifs non courants	(3 547)	29 316		(6 102)		19 667
Dettes financières à moins d'un an	3 547					3 547
Autres dettes		(28 103)				(28 103)
Passifs courants	3 547	(28 103)				(24 556)
RECLASSEMENTS PASSIF		1 213		(6 102)		(4 889)

Synthèse des reclassements au 30 novembre 2005

	RECLASSEMENTS AU 30 NOVEMBRE 2005						
	IAS 1	IAS 1	IAS 1	IAS 2	IAS 23/IAS 39	IAS32/IAS39	TOTAL
	DETTES FINANCIÈRES	IMPÔTS DIFFÉRÉS	REDEVANCES PAYÉES D'AVANCE	STOCK-FRAIS DE COMMERCIALISATION	FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	PRIMES SUR CAP	
ACTIF							
Redevances payées d'avance			83 111				83 111
Actifs non courants			83 111				83 111
Stock							
Autres créances						433	433
<i>Charges constatées d'avance</i>			(83 111)				(83 111)
<i>Charges à répartir</i>					(4 653)	(433)	(5 086)
Comptes de régularisation			(83 111)		(4 653)	(433)	(88 197)
Actifs courants			(83 111)		(4 653)		(87 764)
RECLASSEMENTS ACTIF					(4 653)		(4 653)
PASSIF							
Dettes financières à plus d'un an	(14 606)				(4 653)		(19 259)
Impôts différés passif		38 254					38 254
Passifs non courants	(14 606)	38 254			(4 653)		18 995
Dettes financières à moins d'un an	14 606						14 606
Dettes fournisseurs				2 874			2 874
Autres dettes		(38 254)		(2 874)			(41 128)
Passifs courants	14 606	(38 254)					(23 648)
RECLASSEMENTS PASSIF					(4 653)		(4 653)

4.1.2 Principaux reclassements effectués sur le compte de résultat 2005

Charges commerciales / Coût des ventes

Dans les comptes en normes françaises, les commissions sur ventes sont comptabilisées en charges commerciales. En IFRS, les commissions à l'avancement sont reclassées en coût des ventes pour un montant de 60 935 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Le compte de résultat en normes françaises présente le résultat exceptionnel. En application de la norme IAS 1, le groupe n'utilise plus la notion de résultat exceptionnel et reclasse en résultat opérationnel les produits et charges actuellement présentés en résultat exceptionnel.

En application de la recommandation CNC 2004-R.02, le groupe utilise la rubrique « Autres produits et charges opérationnels » pour présenter de manière distincte les éléments inhabituels, peu fréquents et significatifs afin de faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante.

En 2005, le résultat exceptionnel est composé d'indemnités diverses versées pour un montant total de 1 534 milliers d'euros reclassé en application de l'IAS 1 en « Autres produits et charges opérationnels », et du coût relatif au rachat d'actions propres dans le cadre des plans de stock-options pour 2 048 milliers d'euros. Ce coût est exclu du compte de résultat conformément aux dispositions d'IAS 32 (section 4.2.3 « IAS 32 - Actions propres »).

4.2 Principaux retraitements

4.2.1 IAS 2 - Stocks - coûts incorporés reclassés en charges

Dépenses préliminaires engagées alors que la promesse d'achat du terrain n'est pas signée à la date de clôture de l'exercice

Les dépenses préliminaires sont les dépenses engagées dans le cadre de l'étude de la faisabilité du projet ; elles sont constituées des indemnités d'immobilisation, d'honoraires d'architectes ou de conceptions, d'études de sols, d'études de marché et de diverses dépenses permettant de préparer le développement des projets. En 2004, les dépenses préliminaires s'élevaient à 44 662 milliers d'euros. La fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains n'étaient pas signées à la clôture de l'exercice 2004 s'élevait à 275 milliers d'euros. En normes françaises, ce montant était comptabilisé en stocks.

En normes IFRS, le manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un futur proche de ces programmes immobiliers conduit à comptabiliser en charges ces dépenses. Le retraitement sur les stocks dans le bilan d'ouverture se traduit par un impact négatif de 275 milliers d'euros sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004.

Au 30 novembre 2005, le montant correspondant comptabilisé en stocks en normes françaises n'est pas significatif (50 milliers d'euros) et n'a donc pas fait l'objet d'un retraitement.

Dépenses de publicité

Dans ses comptes en normes françaises, le groupe comptabilisait les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes immobiliers en stock, les dépenses de publicité non directement rattachables aux programmes immobiliers étaient comptabilisées en charges de période. Conformément à IAS 2, l'ensemble des dépenses de publicité est désormais considéré comme des charges de période.

L'application de ce retraitement se traduit par un impact négatif sur les capitaux propres IFRS de 7 952 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004. L'impact sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 est négatif de 355 milliers d'euros, ce qui conduit à un impact total de 8 307 milliers d'euros sur les capitaux propres au 30 novembre 2005.

Coûts fixes indirects rattachés aux programmes immobiliers

En normes françaises, les stocks incluent des coûts fixes indirects.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Ainsi les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après vente devraient, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, être incorporés aux stocks.

À ce jour, notre groupe n'a pas mis en place les outils de gestion permettant d'identifier et d'évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS. Aussi, le groupe a décidé de comptabiliser en charges ces coûts fixes indirects préalablement comptabilisés en stock en normes françaises.

L'impact de ce retraitement sur les capitaux propres IFRS s'élève à - 16 888 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004. L'impact sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 est de - 2 747 milliers d'euros et conduit à un impact de 19 635 milliers d'euros sur les capitaux propres au 30 novembre 2005.

4.2.2 IAS 23 - Frais financiers directement affectables aux projets incorporés aux stocks

Dans ses comptes en normes françaises, le groupe Kaufman & Broad incorporait en stocks les frais financiers directement affectables aux projets.

En normes IFRS, le groupe a choisi de retenir le traitement de référence de la norme IAS 23, soit la comptabilisation des coûts d'emprunts finançant les programmes immobiliers en charges de période.

Ce retraitement se traduit par :

- un impact négatif sur les capitaux propres de 10 890 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004 correspondant aux frais financiers stockés dans les comptes en normes françaises à cette date ;
- un impact sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 de + 423 milliers d'euros, correspondant à la variation des frais financiers stockés dans les comptes en normes françaises ;
- un impact global négatif sur les capitaux propres au 30 novembre 2005 de 10 467 milliers d'euros, correspondant aux frais financiers stockés dans les comptes en normes françaises à cette date.

4.2.3 IAS 32 - Actions propres

Présentation au bilan

En normes françaises, le groupe présentait les actions propres en « Valeurs mobilières de placement ».

En application de la norme IAS 32, les actions propres sont désormais enregistrées en diminution des capitaux propres.

L'impact de ce retraitement sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004 est de - 260 milliers d'euros et de - 11 734 milliers d'euros au 30 novembre 2005.

Comptabilisation du risque financier sur rachat d'actions propres

En normes françaises, le groupe Kaufman & Broad avait provisionné le coût financier associé aux rachats d'actions propres dans le cadre du plan de stock-options n°2 (300 000 actions).

La norme IAS 32 prévoit que les pertes ou gains sur les actions propres soient constatés, lors de leur survenance, directement dans les capitaux propres du groupe.

L'impact de la reprise de cette provision pour risque sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004 est de + 2 900 milliers d'euros.

L'incidence de l'application de cette norme s'analyse ainsi :

(en volume)	1 ^{ER} DÉC. 2004	ACHATS EN 2005	OPTIONS EXERCÉES EN 2005	30 NOV. 2005
Actions propres plan n° 1	63 213	481 352	(339 082)	205 483
Actions propres plan n° 2		292 000	(77 790)	214 210
NOMBRE ACTIONS PROPRES AU 30 NOVEMBRE 2005	63 213	773 352	(416 872)	419 693

(en milliers d'euros)	1 ^{ER} DÉC. 2004	ACHATS EN 2005	OPTIONS EXERCÉES EN 2005	30 NOV. 2005
Actions propres plan n° 1	260	1 985	(1 399)	846
Actions propres plan n° 2		14 284	(3 396)	10 888
ACTIONS PROPRES AU 30 NOVEMBRE 2005 IMPUTÉES SUR LA SITUATION NETTE	260	16 269	(4 795)	11 734

L'application de cette norme a un impact positif sur le résultat au 30 novembre 2005 de 2 048 milliers d'euros, correspondant au retraitement de la charge complémentaire comptabilisée sur l'exercice 2005 dans les comptes établis selon les normes françaises lors du rachat par le groupe des actions propres sur le marché.

L'impact global sur les capitaux propres au 30 novembre 2005 est de + 3 088 milliers d'euros ce qui correspond au retraitement des dotations à la provision pour risques au titre des rachats d'actions propres comptabilisées en 2004 et 2005 dans nos comptes établis en normes françaises.

L'impact des retraitements IFRS est le suivant :

(en milliers d'euros)	NORMES FRANÇAISES	RETRAITEMENT IFRS			
		IMPACT SUR LA PROVISION AU PASSIF	IMPACT SUR LE RÉSULTAT (A)	IMPACT DIRECT SUR LES CAPITAUX PROPRES (B)	IMPACT TOTAL CAPITAUX PROPRES (A+B)
Provision Passif au 1 ^{er} déc. 2004	2 900	(2 900)		2 900	2 900
SITUATION AU 1^{ER} DÉCEMBRE 2004				2 900	2 900
Dotation 2005					
Achat 292 000 actions	(2 048)	(2 048)	2 048		2 048
Reprise 2005					
Exercice 77 790 actions	1 860	1 860	(1 860)		(1 860)
Perte 2005	(1 860)		1 860	(1 860)	
SITUATION AU 30 NOVEMBRE 2005			2 048	1 040	3 088

4.2.4 IFRS 2 - Stock-options

En normes françaises, les options d'achat ou de souscription d'actions attribuées aux salariés ne sont pas comptabilisées mais sont reprises en engagements hors bilan.

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Les options ont été évaluées par le groupe à la date d'octroi en utilisant le modèle « Black Scholes & Merton » à 863 milliers d'euros. Cette valeur est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits avec une contrepartie directe en capitaux propres. En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans qui se dénoueront par la remise d'actions, accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis le 1^{er} décembre 2004 ont été retraités selon la norme IFRS 2.

Au 1^{er} décembre 2004, la charge restant à étaler est estimée à 421 milliers d'euros.

Au 30 novembre 2005, l'impact de l'étalement sur le résultat avant impôts part du groupe est de - 131 milliers d'euros.

4.2.5 IFRS 3 - Regroupements d'entreprises

En normes françaises, les écarts d'acquisition positifs sont amortis de manière linéaire.

Conformément à la norme IFRS 3, les écarts d'acquisition ne sont plus amortis depuis le 1^{er} décembre 2004, mais font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an pour détecter d'éventuelles pertes de valeur. L'amortissement constaté en normes françaises sur l'exercice 2005 a donc été retraité en principes IFRS, soit un impact de 10 845 milliers d'euros sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 et sur les capitaux propres part du groupe au 30 novembre 2005.

Les tests de dépréciation ont permis de constater qu'il n'y avait aucune perte de valeur à constater au 30 novembre 2005.

4.2.6 IAS 12 - Impôts différés et reclassement d'impôt

L'effet d'impôt sur les divers retraitements IFRS s'élève à 1 1 554 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004 et à 11 131 milliers d'euros au 30 novembre 2005. L'impact sur le résultat part du groupe est de - 423 milliers d'euros.

	Retraitements						Impact sur les capitaux propres ou le résultat	Reclassements changements de présentation	Impôt différé au bilan
	IAS 2 Dépenses préliminaires	IAS 2 Dépenses de publicité	IAS 2 Coûts fixes indirects	IAS 2/IAS 23 Frais financiers	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres	IFRS 3 Economie d'impôt constaté sur l'amortissement social des usufruités			
	-	-	-	-					
	Retraitement en charges	Retraitement en charges	Retraitement en charges	Retraitement en charges					
(en milliers d'euros)	(Note 4.1)	(Note 4.1)	(Note 4.1)	(Note 4.2)	(Note 4.3)			(Note 4.1)	
Impôt différé au 1^{er} décembre 2004									
Base impôt différé	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	2 900				
Taux impôt	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %				
Complément impôt différé	(96)	(2 775)	(5 894)	(3 801)	1 012	(11 554)	29 316	17 762	
Impôt différé 2005									
Base impôt différé		(355)	(2 747)	423	188	3 702			
Taux impôt	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %			
Complément impôt différé		124	959	(148)	(66)	(1 292)	(423)	38 254	
IMPÔT DIFFÉRÉ PASSIF									
AU 30 NOVEMBRE 2005	(96)	(2 899)	(6 853)	(3 653)	1 078	1 292	(11 131)	38 254	27 123

L'incidence fiscale des pertes sur actions propres résultant de l'exercice des stock-options en 2005 a été reclassée directement dans les capitaux propres pour un montant de 649 milliers d'euros.

L'impact des ajustements d'impôts en résultat s'élève donc à 1 072 milliers d'euros et s'analyse comme suit :

- impôt différé : 423 milliers d'euros,
- reclassement d'impôt en capitaux propres : 649 milliers d'euros.

5. Incidence des retraitements sur le tableau des flux de trésorerie

Kaufman & Broad a décidé d'appliquer la recommandation CNC 2004-R.02 relative au format du tableau de flux de trésorerie.

	30 NOV. 2005	EFFET DE RETRAITEMENTS ET RECLASSEMENTS DE RÉSULTAT	PRÉSENTATION DES FLUX RELATIFS AUX MINORITAIRES	PRÉSENTATION DES FLUX RELATIFS AU RÉSULTAT FINANCIER EN FLUX DE FINANCEMENT/ INVESTISSEMENT	PRÉSENTATION DES FLUX D'IMPÔTS DÉCAISSÉS SUR UNE LIGNE SÉPARÉE	30 NOV. 2005
	NORMES FRANÇAISES					IFRS
Résultat net consolidé	67 893	9 011				76 904
Annulation des produits et charges calculés	21 274	(18 229)				3 045
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôts	89 167	(9 218)				79 949
Coût de l'endettement financier net				19 307		19 307
Charge d'impôt (y compris impôt différé)					34 270	34 270
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		(9 218)		19 307	34 270	133 526
Impôt versé					(23 048)	(23 048)
Variation de BFR	(32 392)	7 451			(11 222)	(36 163)
Flux de trésorerie généré par l'activité	56 775	(1 767)		19 307		74 315
Acquisition d'immobilisations	(5 974)					(5 974)
Distributions reçues des sociétés mises en équivalence	5 704					5 704
Résultat des sociétés mises en équivalence	(2 174)	2 174				
Annulation du résultat part des minoritaires	(15 417)		15 417			
Variation des intérêts minoritaires	(1 016)		1 016			
Complément prix d'acquisition Sopra et RBT	(12 725)					(12 725)
Achat JVB et R2D Gestion	(6 535)					(6 535)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(38 137)	2 174	16 433			(19 530)
CASH FLOW LIBRE	18 638	407	16 433	19 307		54 785
Redevances payées d'avance	(83 111)					(83 111)
Rachat d'actions propres (net des reventes)	(11 734)	(1 600)				(13 334)
Distribution aux minoritaires			(10 947)			(10 947)
Dividendes versés (2004 et acompte 2005)	(19 517)					(19 517)
Intérêts financiers nets versés				(19 298)		(19 298)
Remboursement d'emprunt	(35 829)	1 449				(34 380)
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	85 000					85 000
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(65 191)	(151)	(10 947)	(19 298)		(95 587)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	(46 553)	256	5 486	9		(40 802)
Trésorerie nette à l'ouverture	80 617	(287)	5 635	(9)		85 956
Trésorerie nette à la clôture	34 064	(31)	11 121			45 154

La capacité d'autofinancement est désormais présentée avant résultat financier et impôt.

Les éléments du résultat financier ayant une incidence sur la trésorerie sont présentés dans les flux d'investissement (intérêts et dividendes reçus) et dans les flux de financement lorsqu'ils sont liés à l'endettement net.

Le versement d'impôt sur les bénéfices est présenté sur une ligne distincte au sein des flux issus de l'activité courante.

6. Autres changements

6.1 Information sectorielle

En application de la norme IAS 14 « Information sectorielle », le groupe communiquera une information financière sectorielle par secteur géographique et par secteur d'activité et déterminera, selon les critères IAS 14, lequel de ces deux axes (géographique ou activité) constitue le premier niveau d'information sectorielle.

6.2 Endettement financier

6.2.1 Détail de l'endettement net au 1er décembre 2004

	NORMES FRANÇAISES			NORMES IFRS		
	PART GROUPE	MINORITAIRES	TOTAL	PART GROUPE	MINORITAIRES	TOTAL
Capitaux propres (A)	210 585	8 111	218 696	188 774	8 111	196 885
Actions propres	260	0	260	0	0	0
Banques et caisses disponibles	62 512	5 635	68 147	62 512	5 635	68 147
Placements à court terme	14 883	0	14 883	14 883	0	14 883
Provision sur VMP	36		36			
Soldes réservataires	6 473	0	6 473	6 473	0	6 473
Trésorerie brute (B)	84 164	5 635	89 799	83 868	5 635	89 503
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	3 547	0	3 547	3 547	0	3 547
Trésorerie nette (C)	80 617	5 635	86 252	80 321	5 635	85 956
Endettement financier brut (D)	156 963	0	156 963	150 861	0	150 861
Endettement financier net (E)=(D)-(C)	76 346	(5 635)	70 711	70 540	(5 635)	64 905
Gearing (E) / (A)	36,3 %		32,3 %	37,4 %		33,0 %

L'endettement financier net est inférieur en normes IFRS principalement du fait du reclassement des frais financiers sur emprunts de charges à répartir en moins de l'endettement financier brut pour un montant de 6 102 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004.

6.2.2 Détail de l'endettement net au 30 novembre 2005

	NORMES FRANÇAISES			NORMES IFRS		
	PART GROUPE	MINORITAIRES	TOTAL	PART GROUPE	MINORITAIRES	TOTAL
Capitaux propres (A)	243 544	12 582	256 126	218 190	12 582	230 772
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Banques et caisses disponibles	36 562	11 121	47 683	36 562	11 121	47 683
Placements à court terme	3 051	0	3 051	3 051	0	3 051
Provision sur VMP	30		30			
Soldes réservataires	9 027	0	9 027	9 027	0	9 027
Trésorerie brute (B)	48 670	11 121	59 791	48 640	11 121	59 761
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	14 606	0	14 606	14 606	0	14 606
Trésorerie nette (C)	34 064	11 121	45 185	34 034	11 121	45 155
Endettement financier brut (D)	206 133	0	206 133	201 481	0	201 481
Endettement financier net (E)=(D)-(C)	172 069	(11 121)	160 948	167 447	(11 121)	156 326
Gearing (E) / (A)	70,7 %		62,8 %	76,7 %		67,7 %

L'endettement financier net est inférieur en normes IFRS principalement du fait du reclassement des frais financiers sur emprunts de charges à répartir en moins de l'endettement financier brut pour un montant de 4 652 milliers d'euros au 30 novembre 2005.

4.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du code de commerce (article 117 de la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003, dite « Loi de Sécurité Financière »), l'objet de ce rapport est de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par le groupe Kaufman & Broad.

Ce rapport a été préparé par le management du groupe Kaufman & Broad en tenant compte des avis et des recommandations de l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP), du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF), de l'Association Nationale des Sociétés par Actions (ANSA), de l'Institut de l'Audit Interne (IFACI), de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) et de la Chancellerie.

Le Comité d'Audit de Kaufman & Broad a examiné ce rapport lors de sa séance du 2 mars 2006 puis ce rapport a fait l'objet d'une présentation par le Président au Conseil d'Administration.

PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des comités spécialisés sont définies par la loi, les statuts de la société et les dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

I. MODALITÉS ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

I.1 Règles de composition du Conseil d'Administration

La société Kaufman & Broad SA est administrée par un Conseil d'Administration de 3 membres au moins, et de 18 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. La durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA compte actuellement 8 membres.

Kaufman & Broad se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France. Sa bonne gouvernance est assurée par la diversité des compétences et des expériences des administrateurs, leur disponibilité et leur implication.

I.2 Dispositions statutaires et règlement intérieur

Les statuts de la société concernant les dispositions relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration ont été mis en conformité avec les dispositions de la loi sur les Nouvelles Régulations Économiques du 15 mai 2001 par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2002.

Le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA dispose d'un règlement intérieur élaboré au cours de l'exercice 2003 et approuvé le 29 juillet 2003 par ses membres. Il a été mis à jour le 18 mars 2005 afin d'intégrer la réglementation de l'AMF concernant la déclaration de transactions par les mandataires sociaux.

Ce règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et précise les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'Administration. En outre, il intègre les règles applicables à la tenue de séances du Conseil d'Administration ainsi que des dispositions relatives à la fréquence des réunions, à la présence des administrateurs et à leurs obligations d'information en ce qui concerne les règles de cumul de mandats, les conventions réglementées et les opérations sur les titres de la société.

I.3 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les administrateurs sont convoqués par le Président aux séances du Conseil d'Administration par tout moyen et même verbalement. Si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président du Conseil d'Administration. En cas d'absence du Président, le Conseil d'Administration est présidé par le Vice-Président et en l'absence de ce dernier, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui de ses membres qui doit la présider.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence dans les conditions fixées par décret. Cette disposition n'est pas applicable aux réunions du Conseil d'Administration dont l'ordre du jour porte sur la nomination, la rémunération ou la révocation du Président, sur la nomination des Directeurs Généraux Délégués, sur la rémunération et la révocation du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, ou sur l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et termes du rapport de gestion.

Le secrétaire du Conseil d'Administration est habilité à certifier conformes les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations.

I.4 Missions du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'article L 225-35 du Code commerce, le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'Administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (individuels et/ou consolidés), ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales ; il examine également les documents prévisionnels de gestion et l'état des engagements hors bilan souscrits par le groupe.

Le Conseil peut aussi confier à des mandataires, administrateurs ou non, des missions permanentes ou temporaires qu'il détermine, leur déléguer des pouvoirs et fixer la rémunération qu'il juge convenable.

Les membres du Conseil d'Administration et les participants à ses séances sont astreints au secret professionnel.

I.5 Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social.

Le Conseil d'Administration a renouvelé à l'unanimité, pour une période d'une année qui prendra fin le 18 juillet 2006, l'autorisation consentie à son Président, avec faculté de délégation, de consentir au nom de la société des cautions, avals ou garanties (y compris les garanties financières d'achèvement) :

- à l'égard des administrations fiscales et douanières, sans limitation de durée ni de montant ;
- à l'égard de tous autres tiers, sans limitation de durée et pour un montant total n'excédant pas 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

Par ailleurs, le Président-Directeur Général a la faculté de substituer partiellement dans ses pouvoirs autant de mandataires qu'il avisera.

Sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration a nommé un Directeur Général Délégué, pour la durée du mandat du Président-Directeur Général.

Le Directeur Général Délégué dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social.

I.6 Indépendance des administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est contrôlée majoritairement par la société américaine KB Home, comprend trois membres indépendants sur huit au sens du « rapport Bouton ».

I.7 Jetons de présence alloués aux administrateurs

L'Assemblée Générale annuelle des actionnaires se prononce sur l'attribution aux membres du Conseil d'Administration d'un montant de jetons de présence. Ces jetons de présence sont répartis par le Conseil entre ses membres non rémunérés par le groupe. La répartition entre les administrateurs de la somme allouée fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

I.8 Fonctionnement du Conseil d'Administration

I.8.1 Composition

Les huit administrateurs de la société de Kaufman & Broad SA sont les suivants :

Nom	Fonction	Début du mandat
Guy Nafilyan	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	28 avril 2004
Bruce Karatz	Administrateur et Vice-Président du Conseil d'Administration	28 avril 2004
Ronald W. Burkle	Administrateur	30 avril 2003
Antoine Jeancourt-Galignani	Administrateur	30 avril 2003
Luis G. Nogales	Administrateur	30 avril 2003
Alain de Pouzilhac	Administrateur	4 mars 2003
Yves Galland	Administrateur	28 avril 2004
Ray R. Irani	Administrateur	28 avril 2004

En vertu du règlement intérieur du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, chaque administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions.

I.8.2 Réunions au cours de l'exercice 2005

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005, le Conseil s'est réuni quatre fois :

- Le 15 décembre 2004, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres sur huit. Il a examiné les informations comptables et financières qui devaient être rendues publiques lors du communiqué de presse de la société sur les données financières consolidées estimées du groupe Kaufman & Broad SA au titre de l'exercice 2004. Il a par ailleurs étudié le projet de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2005 d'une part, et le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action de la société d'autre part.

- Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 réunissait la présence effective de six membres. Il a arrêté les comptes annuels consolidés pour l'exercice clos le 30 novembre 2004, les comptes sociaux de Kaufman & Broad SA pour l'exercice clos le 30 novembre 2004, ainsi que les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 mai 2005, ainsi que tous les documents qui devaient y être présentés. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé différentes opérations soumises à son autorisation : la recapitalisation de l'une des filiales de la société, la conclusion du contrat de licence de marque avec les sociétés filiales, la modification des statuts concernant le transfert du siège social ainsi que le renouvellement de la convention d'intégration fiscale. Il a également décidé du montant de dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2004 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2004, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale Ordinaire du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a accepté la modification de son règlement intérieur concernant la déclaration d'opération sur titres de la société. Enfin, à la suite de la fusion absorption de la société Deloitte Touche Tohmatsu qui exerce le mandat de commissaire aux comptes, le Conseil a décidé d'utiliser la possibilité offerte par la loi de laisser la société absorbante, devenue Deloitte & Associés, poursuivre le mandat jusqu'à son expiration.

- Le Conseil d'Administration du 16 juin 2005 réunissait la présence effective de cinq membres. Il s'est déroulé par visioconférence et a examiné les résultats semestriels du groupe au 31 mai 2005 préalablement à leur publication.

- Le Conseil d'Administration du 19 juillet 2005 réunissait la présence effective de sept membres. Il a examiné et arrêté les comptes semestriels consolidés du groupe au 31 mai 2005, les comptes semestriels sociaux de Kaufman & Broad SA au 31 mai 2005 ainsi que l'actualisation des documents de gestion prévisionnelle. Le Conseil a également approuvé l'actualisation du budget 2005. Le Conseil d'Administration a fixé la rémunération allouée au Président-Directeur Général ainsi qu'au Directeur Général Délégué. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé le renouvellement des autorisations de consentir des cautions et garanties.

I.8.3 Réunions au cours de l'exercice 2006

- Le 14 décembre 2005, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a examiné les informations comptables et financières qui devaient être rendues publiques lors du communiqué de presse de la société sur les données financières estimées consolidées du groupe Kaufman & Broad SA au titre de l'exercice 2005 et sur l'impact du passage aux IFRS sur le résultat de l'exercice 2005 et sur les capitaux propres du groupe. Il a par ailleurs étudié le projet de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2006.

- Le 2 mars 2006, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005 et les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, ainsi que tous les documents qui devaient y être présentés, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne établi en application de l'article L 225-37 du Code

de commerce. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé différentes opérations à soumettre à l'autorisation de l'Assemblée Générale telles que le renouvellement du programme de rachat d'actions, le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet d'attribution d'actions gratuites, le projet de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, le renouvellement de l'autorisation d'annulation d'actions et une augmentation de capital réservée aux salariés. Il a également décidé du principe de versement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2006, du montant du dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2005 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2005, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a aussi fixé la rémunération allouée au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2006, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale le renouvellement et la nomination d'administrateurs, a examiné la liste des conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance du projet de restructuration de la dette, a évalué son fonctionnement, a procédé à des nominations au sein du comité d'audit et a statué sur les modifications à apporter au règlement intérieur du Conseil, sur les propositions de modification des statuts et sur les projets de délégations de compétence à son profit qui seront soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

1.8.4 Evaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. Ce point est inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 2 mars 2006. Tous les administrateurs sont interrogés individuellement et sur la base d'un questionnaire détaillé sur leur appréciation du fonctionnement du Conseil et sur leurs suggestions pour améliorer son efficacité. Ce questionnaire porte précisément sur l'organisation du Conseil, sur ses rapports avec le management et sur la tenue de ses séances.

II. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans le cadre du gouvernement d'entreprise de la société Kaufman & Broad, le Conseil d'Administration a institué deux comités spécialisés : un Comité Exécutif, créé le 7 février 2000, et un Comité d'Audit, créé le 4 mars 2003.

II.1 Comité Exécutif

Le comité exécutif est chargé de se prononcer sur certaines questions de nature à avoir un impact sur l'activité ou le développement du groupe ; il se réunit ou est consulté aussi en tant que besoin pour examiner certaines décisions que le Président du Conseil ne peut prendre qu'après l'avoir consulté, comme par exemple : l'acquisition, la vente, le transfert, la location ou le nantissement d'actifs en dehors du cours normal des affaires et dont la valeur excède le quart de l'actif consolidé du groupe, la résolution amiable d'un litige pour un montant significatif, la conclusion ou l'octroi d'un prêt supérieur à dix millions d'euros, et plus généralement pour examiner toute question relative à la stratégie de la société et tout point portant sur la conduite des affaires que le Président souhaiterait lui soumettre.

Ce Comité est composé depuis sa constitution du Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, M. Guy Nafilyan, et du Chairman & Chief Executive Officer de KB Home, M. Bruce Karatz, également administrateur de Kaufman & Broad SA. Il peut délibérer en réunion, par téléphone ou par vidéoconférence, sur convocation du Président du Conseil, à condition que ses deux membres participent aux séances. Ses décisions doivent être prises à l'unanimité de ses membres.

Le comité exécutif s'est réuni à quatre reprises lors de l'année 2005.

II.2 Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration dans sa mission relative à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de tout événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société ou de ses filiales, en terme d'engagements et/ou de risques ou concernant la conformité avec les dispositifs légaux et réglementaires.

Le Président-Directeur Général, le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, le Directeur financier, le Directeur de l'audit interne et les Commissaires aux Comptes du groupe sont invités, s'il y a lieu, à participer aux réunions du Comité.

II.2.1 Composition et missions

Le Comité d'Audit est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : Monsieur Luis Nogales et deux membres indépendants, Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani et Yves Galland. La présidence du Comité d'Audit par un administrateur indépendant est un moyen de mise en place d'un contrôle renforcé du management et de l'équilibre des pouvoirs.

Une charte décrit l'organisation, les attributions et le fonctionnement du Comité d'Audit. Le Comité rapporte au Conseil d'Administration concernant la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés, la validation du traitement comptable des opérations significatives, les procédures internes de collecte et de contrôle des informations comptables et financières rendues publiques et de la politique financière de l'entreprise ainsi que des risques qui y sont attachés.

Le Comité d'Audit donne également son avis au Conseil d'Administration sur la procédure de sélection et le choix des Commissaires aux Comptes du groupe. Il institue une relation directe avec eux afin de prendre connaissance de leur programme de travail, de s'assurer qu'ils sont en mesure d'exercer correctement leur mission et de débattre avec eux des conclusions de leurs travaux.

Le Comité d'Audit ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil d'Administration utilisera au cours de ses séances.

II.2.2 Fonctionnement du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire, et au moins deux fois par an, préalablement à l'examen des comptes annuels et semestriels, afin d'examiner les documents soumis au Conseil d'Administration. Les réunions du Comité d'Audit sont valablement tenues dès lors que la moitié au moins de ses membres y participe.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité d'Audit.

En outre, le Comité peut se réunir, soit à la demande du Conseil d'Administration, soit à l'initiative de son Président ou de la majorité de ses membres aux fins d'examiner tout sujet de sa compétence. Le Comité peut, le cas échéant, entendre le Directeur de l'audit interne, les collaborateurs ou les Commissaires aux Comptes de la société hors de la présence de la direction, qui en est informée au préalable.

Les membres du Comité d'Audit et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'Administration par son Président. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu écrit.

Les membres du Comité d'Audit reçoivent communication de l'ensemble des documents significatifs entrant dans leurs compétences et de toutes les informations nécessaires à la mise en œuvre de leurs responsabilités.

Pour l'examen des comptes, le Comité d'Audit reçoit :

- les projets des comptes et annexes qui seront soumis au Conseil d'Administration, ainsi que toute information permettant de vérifier les conditions de leur établissement et de s'assurer de la permanence et de la pertinence des principes et méthodes comptables appliqués, du référentiel et du périmètre de consolidation ;
- une note de synthèse des Commissaires aux Comptes soulignant les points essentiels de leur mission ;
- une communication du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan significatifs de l'entreprise ;
- une information permettant d'examiner en détail les modalités des opérations significatives qui se sont déroulées au cours de la période.

Pour l'analyse de l'organisation et des procédures de contrôle interne :

- une présentation du programme de travail du département d'audit interne ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'audit interne de Kaufman & Broad dans le cadre de SOX 404 à la demande de KB Home ;
- les rapports des départements d'audit interne de Kaufman & Broad et de KB Home.

Pour s'assurer du respect des règles garantissant l'indépendance et la qualité des travaux des Commissaires aux Comptes :

- les objectifs et la démarche d'établissement de leur programme de travail ;
- un relevé du détail des honoraires qui leur sont versés par Kaufman & Broad, afin de s'assurer que ce montant ne porte pas atteinte à leur indépendance d'une part, et qu'il est suffisant pour leur permettre la complète réalisation de leur mission d'autre part.

II.2.3 Rémunération des membres du Comité d'Audit

Une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale, est versée aux membres du Comité d'Audit. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale fixe la rémunération des membres à 3 000 euros par réunion.

II.2.4 Réunions du Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2005, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises :

- Le 15 décembre 2004, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés pour l'exercice clos au 30 novembre 2004. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux Comptes à l'issue de leurs travaux. Par ailleurs, lors de cette réunion, le Comité d'Audit a été informé de l'état d'avancement du projet de renforcement du contrôle interne et a pris connaissance des conclusions des rapports des audits opérationnels réalisés dans 2 agences régionales du groupe par le département d'audit interne de KB Home. Par ailleurs, le Comité d'Audit a approuvé la proposition de recrutement d'un responsable de l'audit interne chez Kaufman & Broad et le plan d'audit interne pour 2005.
- Le 15 mars 2005, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2004, dont le rapport du Président sur le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire et des commen-

taires des Commissaires aux Comptes sur ces comptes. L'avancée des travaux en cours sur la mise en place des normes IFRS a également été présentée. Le Comité a par ailleurs approuvé les opérations soumises à l'autorisation du Conseil d'Administration : la recapitalisation de l'une des filiales de la société ainsi que le projet de conclusion de contrat de licence de marque avec les sociétés filiales. Le Comité d'Audit a également été informé du renouvellement de la convention d'intégration fiscale du groupe d'une part, et de la fusion absorption de la société Deloitte Touche Tohmatsu, Commissaire aux comptes, devenue Deloitte & Associés d'autre part.

- Le 16 juin 2005, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats semestriels consolidés estimés au 31 mai 2005 pour les examiner. Les Commissaires aux Comptes ont présenté aux membres du Comité leurs commentaires sur ces données financières.

- Le 19 juillet 2005, le Comité d'Audit a examiné les comptes semestriels sociaux et consolidés au 31 mai 2005. Il a approuvé la proposition de paiement d'un acompte sur dividende soumise à l'autorisation du Conseil d'Administration après avoir entendu l'opinion des Commissaires aux Comptes à ce sujet. Il a été avisé de l'actualisation des budgets 2005 et 2006. L'état d'avancement des travaux en cours sur la mise en place des normes IFRS a également été présenté. Le Comité a par ailleurs été informé de l'avancée des travaux sur le contrôle interne en application de la législation américaine Sarbanes-Oxley et la Loi de Sécurité Financière. Il a enfin recommandé que le Directeur de l'Audit Interne rapporte au Président du Conseil d'Administration et assiste aux séances du Comité d'Audit.

- Le 21 septembre 2005, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les données financières consolidées estimées au 31 août 2005 préalablement à leur publication et de faire le point sur l'avancement des travaux avec le Directeur de l'Audit Interne.

Au cours de l'exercice 2006, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois avant le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels 2005 :

- Le 14 décembre 2005, une réunion du Comité d'Audit s'est déroulée préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2005 en application des normes françaises et des normes IFRS. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux Comptes sur ces éléments. Par ailleurs, lors de cette réunion, le Comité d'Audit a été informé du projet de renégociation de la dette.

- Le 2 mars 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2005, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale du 19 avril 2006, des commentaires des Commissaires aux Comptes, du projet de paiement d'un acompte sur dividende, des données financières prévisionnelles du 1^{er} trimestre de l'exercice 2006 et a examiné les documents de gestion prévisionnelle. Il lui a enfin été présenté le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet de restructuration de la dette, le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2005, la démarche d'identification des risques et du plan d'audit interne et le programme d'assurances construction du groupe.

Les Commissaires aux Comptes ont assisté à l'ensemble des réunions du Comité d'Audit ; ils ont été invités à formuler toutes remarques qu'ils auraient jugées utiles de porter à la connaissance des membres de ce Comité.

DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

I. OBJECTIFS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE KAUFMAN & BROAD

Le dispositif de contrôle interne en vigueur au sein du groupe Kaufman & Broad a pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion, de décision et/ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise,

- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et à l'extérieur reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et du groupe.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

II. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

II.1 L'organisation générale du contrôle interne

II.1.1 Direction Générale

La Direction Générale est directement responsable du système de contrôle interne. Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué définissent les orientations du contrôle interne et supervisent la mise en place de l'ensemble des éléments le composant ; ils s'assurent à ce titre de l'existence de mesures effectives de contrôle au sein de tous les établissements du groupe. Le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie

est plus particulièrement chargé de superviser et de maintenir les mesures de contrôle interne liées à l'information comptable et financière. A cet effet, la Direction Générale s'appuie sur le département d'audit interne de Kaufman & Broad constitué en avril 2005 et qui lui est directement rattaché.

II.1.2 Organisation générale du groupe

Le contrôle interne du groupe est fondé sur :

- une organisation générale qui repose sur la dualité entre des directions opérationnelles par agences, constituant des centres de profit et localisées sur le territoire français en fonction de la stratégie de développement du groupe, et des directions fonctionnelles qui jouent un rôle de contrôle, d'expertise et de conseil auprès de ces dernières. Il s'agit notamment de :

- la Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie,
- la Direction du Développement,
- la Direction Commerciale et du Marketing,
- la Direction des Ressources Humaines ;

- une organisation générale centralisée : Kaufman & Broad centralise au siège les principales décisions et procédures, notamment toutes les acquisitions de terrain soumises à l'accord préalable du Comité foncier, la reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts associés, et le processus de consolidation. Une autonomie limitée est par conséquent laissée aux agences sur les décisions importantes impactant le contrôle interne et les états financiers ;

- des organes de contrôle spécifiques et indépendants :

- la Direction de l'audit interne de Kaufman & Broad SA,
- le Comité d'Audit de Kaufman & Broad SA,
- et le département d'audit interne de la société-mère américaine KB Home.

II.2 Les structures de management

II.2.1 Comité Financier

Ce Comité, composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur des Ressources Humaines, se réunit environ une fois par mois. Le Comité Financier analyse les résultats mensuels et prévisionnels consolidés, les programmes immobiliers présentant certaines particularités opérationnelles et/ou financières, la situation de trésorerie, les projets de croissance externe et l'organisation du groupe.

II.2.2 Comité de direction

Ce Comité est composé des membres du Comité Financier et des Directeurs des agences d'Ile-de-France et de Bouches-du-Rhône / Var, du Directeur Général Adjoint Marketing et du Directeur Général Adjoint Développement. Il se réunit environ une fois par mois. Le Comité de direction analyse les résultats des opérations immobilières en cours ou prévisionnelles et revoit les adaptations éventuelles de l'organisation en fonction des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration, le Comité Exécutif et le Comité Financier.

II.2.3 Comité foncier

Ce Comité est composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué et du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie. Ce Comité étudie chaque projet pour lequel la signature d'une acquisition de terrain est envisagée. Lors de ce Comité, le directeur de l'agence ou le directeur du développement de la division opérationnelle concernée présente une étude de faisabilité technique et administrative, un planning prévisionnel de réalisation, un bilan financier et un plan de trésorerie conformes aux critères d'investissement du groupe. Le cas échéant, une étude de marché effectuée par un cabinet spécialisé extérieur peut être également présentée à ce Comité. A l'issue de cette présentation et de l'examen approfondi du dossier, le Comité foncier prend une décision à l'unanimité sur la proposition d'acquisition du terrain.

II.3 Les services supports transversaux

II.3.1 Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie

La Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie regroupe des services fonctionnels centraux qui ont une double mission de support et de contrôle. Il s'agit du département de contrôle de gestion, du département Trésorerie, de la communication financière, du département informatique, de la Direction juridique construction et du secrétariat général. Cette double mission est exercée directement dans la société Kaufman & Broad SA et dans ses filiales. Les services fonctionnels centraux proposent les procédures à la Direction Générale pour validation, les diffusent et veillent à leur application.

Contrôle de gestion

Le département de contrôle de gestion du groupe est supervisé par le Directeur Financier qui a pour objectifs :

- d'animer les processus de planification,
- de mettre en place les outils de reporting, de pilotage et d'aide à la décision adaptés aux différents niveaux de responsabilités et aux différents types d'activité,
- d'analyser les écarts entre les résultats réalisés et les objectifs, d'en expliciter les causes avec les directions opérationnelles et de suivre la mise en place des mesures correctives correspondantes,
- de s'assurer de l'exactitude des données de base et de contrôler la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière.

Pour chaque entité, l'efficacité du système repose sur la complémentarité entre :

- le Directeur d'agence qui s'engage sur un Plan préparé par ses soins et validé par la Direction Générale. Il pilote et coordonne l'activité de sa structure et en valide tous les engagements ;
- un contrôleur de gestion qui lui est rattaché et qui l'assiste dans toutes les phases de ce processus. Il contrôle les engagements et le respect du Plan, propose les mesures correctives éventuelles et s'assure de leur mise en œuvre. Il veille à l'application des procédures et normes du groupe en liaison fonctionnelle avec la Direction du Contrôle de Gestion du groupe.

Trésorerie et financements

La gestion des financements, des placements, des engagements hors bilan et du risque de taux sont des fonctions centralisées chez Kaufman & Broad au sein de la Direction de la Trésorerie et des Financements.

Cette organisation permet :

- de centraliser et gérer les Garanties Financières d'Achèvement fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA,
- de centraliser et consolider les autorisations de crédit afin d'en optimiser la gestion et d'anticiper un risque de liquidité,
- de centraliser la mise en place et contrôler les engagements par signatures afin d'éviter une rupture de l'exploitation,
- de centraliser et consolider les risques de taux afin d'en limiter l'impact,
- de centraliser les placements afin d'éviter un risque en capital,
- d'assurer la sécurisation des paiements.

Communication financière

La communication financière et les relations investisseurs sont assurées par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie. Ils diffusent en interne et à l'extérieur de la société des informations financières concernant le groupe Kaufman & Broad et sa stratégie. L'information financière est diffusée dans le strict respect des règles de fonctionnement des marchés et du principe d'égalité de traitement des investisseurs. Les principaux interlocuteurs sont les investisseurs, les analystes financiers, les agences de notation, les actionnaires individuels et les autorités de marché.

Informatique

La définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques et la gestion quotidienne des outils sont assurés par le département informatique en fonction des besoins de l'entreprise, les plus importants étant décidés par le Comité Financier sur proposition du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie.

Direction Juridique Construction

La Direction Juridique Construction est en charge de :

- l'assistance et le conseil aux services opérationnels dans le cadre des montages de programmes immobiliers, notamment dans l'élaboration des contrats et marchés,
- l'établissement des pouvoirs permettant de signer les actes nécessaires à la réalisation des programmes immobiliers pour les programmes gérés au siège ainsi que l'établissement des pouvoirs permettant la signature des actes d'acquisition de terrain pour l'ensemble du groupe,
- le suivi des contentieux et risques juridiques, y compris l'interface avec la Direction Comptable groupe pour leur prise en compte dans les états financiers,
- la gestion des contrats d'assurance du groupe en vue de couvrir ses responsabilités par le biais de contrats-cadre pour les assurances Tous Risques Chantiers, Dommages-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur, Responsabilité Civile Promoteur et Responsabilité Civile Agent Immobilier,
- la mise en œuvre de la procédure de référé préventif.

II.3.2 Direction de l'audit interne

La Direction de l'Audit Interne est directement rattachée à la Direction Générale de la société. Elle évalue de manière indépendante la qualité et l'efficacité des systèmes de contrôle mis en place à travers l'ensemble des activités et des établissements du groupe.

Elle est en particulier amenée à s'assurer :

- de l'adéquation et de l'efficacité des procédures du groupe par rapport à son activité et à son environnement,
- du respect de ces procédures par leurs acteurs respectifs,
- à la demande de sa société-mère américaine, de la conformité du dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad SA relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière par rapport au référentiel retenu par KB Home dans le cadre de la loi Sarbanes-Oxley.

Les plans d'audit sont établis par le Directeur de l'audit interne qui les présente au Président-Directeur Général et au Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie avant de les communiquer au Comité d'Audit ; l'analyse préalable des risques, les évolutions de l'environnement et de la structure du groupe constituent les axes majeurs menant à l'établissement de ces plans.

Enfin, le Directeur de l'audit interne peut également être conduit à intervenir lors d'opérations de croissance externe du groupe.

Par ailleurs, le département d'audit interne de KB Home mène périodiquement des audits opérationnels et financiers chez Kaufman & Broad SA en fonction de son propre plan d'audit.

II.3.3 Direction des Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines effectue l'ensemble des obligations relatives au droit social et :

- s'assure du respect par la société des dispositions du Code du Travail, au moyen notamment d'une veille continue,
- organise les relations avec les instances représentatives du personnel,
- contrôle l'évolution de la masse salariale en relation avec la Direction Générale,
- et organise les recrutements, tous soumis à une procédure d'autorisation préalable du Président-Directeur Général ou du Directeur Général Délégué.

II.4 Les risques de l'entreprise

Les risques significatifs identifiés auxquels le groupe peut être confronté sont détaillés le document de référence. Ils concernent par exemple le respect :

- de la réglementation applicable en matière d'urbanisme et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU),
- de la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'Eau,
- de la réglementation applicable aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature),
- de la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement,
- des règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction,
- des procédures de contrôle des engagements avec les tiers intervenants sur les programmes immobiliers,
- des règles de délégation de pouvoirs pour les différents actes d'une opération immobilière,
- de la politique de gestion des engagements de trésorerie et des risques financiers, ...

Pour chacun des risques identifiés, stratégiques, financiers et opérationnels, la société a mis en place des contrôles pour réduire son exposition aux risques à un niveau qu'elle a déterminé comme acceptable. Ces contrôles se situent soit au siège social, soit au niveau des agences régionales de Kaufman & Broad. Ils constituent les éléments clefs du dispositif de contrôle interne du groupe.

II.5 Les éléments clefs du dispositif de contrôle interne du groupe

II.5.1 Charte d'éthique et règlement intérieur

Une charte d'éthique est en vigueur au sein du groupe depuis 1997. Cette charte est signée par l'ensemble des salariés. Un règlement intérieur distribué à l'ensemble des salariés complète cette charte et prévoit les sanctions en cas de manquement aux obligations prévues dans la charte. Ce règlement intérieur a été complété durant l'année 2004 par une charte utilisateur pour l'usage de ressources informatiques et de services Internet signée par l'ensemble des collaborateurs du groupe.

II.5.2 Procédures internes

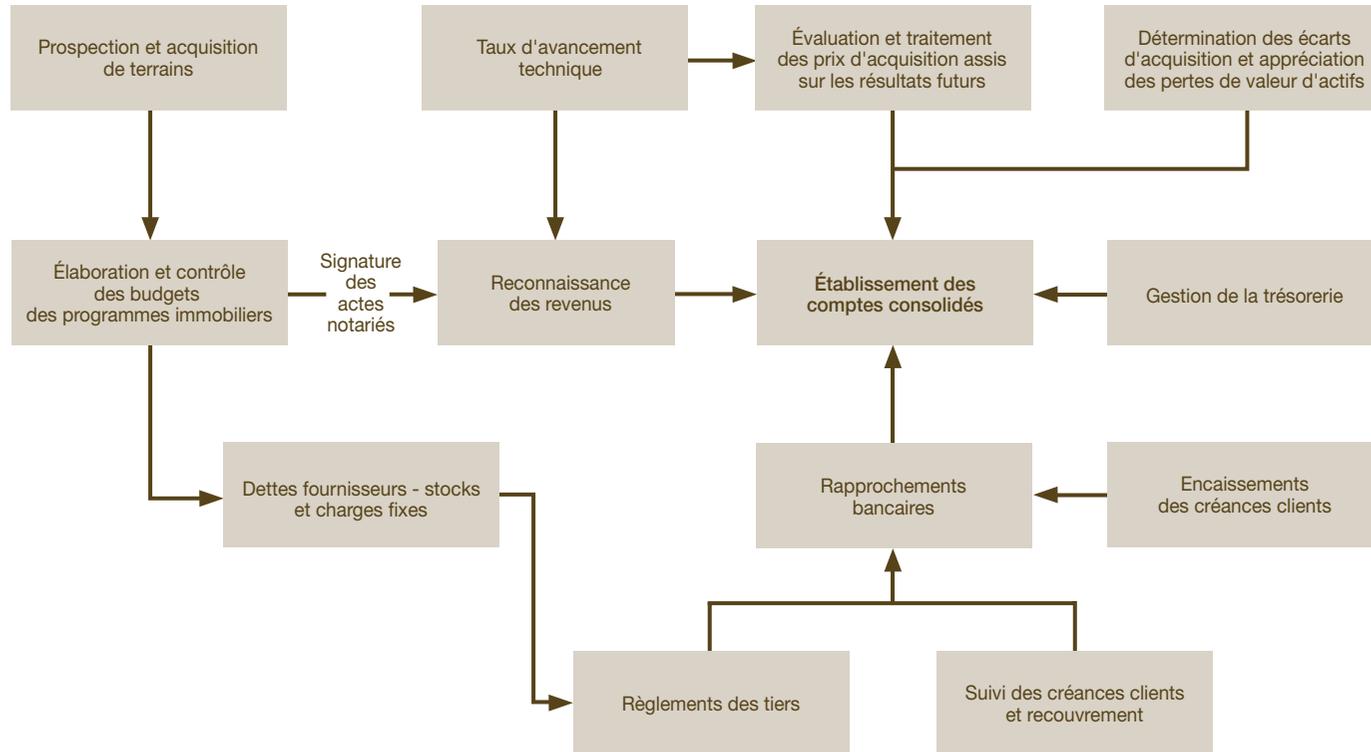
Au cours de l'exercice 2004, le groupe a élaboré et diffusé des manuels de procédures de contrôle interne propres à certaines fonctions comptables, financières et opérationnelles de l'entreprise. Ces travaux, notamment réalisés dans le cadre de l'adaptation de ses procédures internes au référentiel adopté par sa société-mère américaine dans le cadre de la loi Sarbanes-Oxley, ont permis à la société d'adapter ses règles et pratiques à l'évolution de son organisation et de sa structure.

Le dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad s'est à nouveau renforcé en 2005 par l'établissement de nouvelles procédures, par le développement des points de contrôles prévus dans les documents existants et par leur déploiement au sein d'agences régionales du groupe. Cette expansion des procédures et de leur application se poursuit en 2006.

A ce jour, le groupe dispose de 21 procédures comptables, financières et opérationnelles. Elles se rapportent aux principaux domaines suivants : gestion de la trésorerie, justification et recouvrement des créances clients, justification des dettes fournisseurs, établissement des comptes consolidés et du reporting, évaluation des actifs, analyse de la marge à l'avancement (élaboration et contrôle du budget d'un programme immobilier, principe de reconnaissance comptable des revenus et suivi des taux d'avancement techniques), planning fiscal, faisabilité des projets immobiliers

et autorisation d'achats de terrains, garanties bancaires reçues et données et ressources humaines. S'y ajoutent 5 procédures informatiques relatives au planning et à l'organisation du département, à la sécurité, à la sûreté, à la gestion du changement et à l'exploitation des systèmes.

Les procédures liées à l'activité et qui couvrent les risques identifiés sont organisées dans le processus d'établissement des comptes de la manière suivante :



Les procédures décrivent leurs objectifs respectifs, leurs responsables et leurs acteurs, les risques inhérents et les effets éventuels de leur défaillance sur les états financiers du groupe. Elles comprennent chacune des points de contrôles dont certains sont considérés comme « clés » en raison de leur importance dans le dispositif de prévention des risques du groupe et de la fraude. Leur consultation par tous les collaborateurs du groupe est rendue aisée par leur mise en ligne sur le site intranet de Kaufman & Broad.

Le processus d'identification et d'analyse des risques se poursuit : l'exercice 2006 sera marqué par l'actualisation de la cartographie des risques de l'entreprise par le Directeur de l'audit interne, en relation avec le Directeur Général Délégué, le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et certains directeurs opérationnels et fonctionnels.

II.5.3 Systèmes d'information

Le département informatique du groupe Kaufman & Broad, qui dépend du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, a pour mission la maîtrise d'œuvre dans la définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques d'une part et la gestion quotidienne des outils existants d'autre part. Le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie s'assure que la stratégie informatique soit en ligne avec les besoins stratégiques du groupe lors de l'élaboration annuelle du budget informatique et lors de ses revues trimestrielles. Il rapporte mensuellement les choix principaux au Comité Financier.

Un ensemble de procédures est en place pour les achats et la gestion des contrats de prestations et de maintenance. Pour la gestion opérationnelle, des procédures métiers encadrent les fonctions de développement et d'exploitation. Par ailleurs, Kaufman & Broad a diffusé une charte de la Sécurité Informatique qui liste les règles et les responsabilités liées à l'utilisation des ressources informatiques. Ce document est communiqué aux salariés qui doivent le retourner signé à la Direction des Ressources Humaines lors de leur embauche.

II.5.4 Contrôle budgétaire et de gestion

Plan triennal

La planification des opérations est décentralisée au niveau régional. Son organisation est assurée par le Directeur financier qui en définit les principes et le calendrier, anime le processus par entité et vérifie la cohérence d'ensemble avec la stratégie du groupe et de KB Home.

Les responsables opérationnels des différentes agences assistés de leur contrôleur de gestion préparent pour leurs entités respectives un plan à 3 ans, dont un budget détaillé pour l'année à venir. Les objectifs proposés font l'objet d'une validation par la Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie et par la Direction Générale en juillet et en octobre de chaque année. Le Directeur financier consolide et commente l'ensemble des plans par entité. Le Plan est un engagement fort des responsables d'agences devant la Direction Générale.

Tableau de bord hebdomadaire

Le Contrôle de Gestion édite chaque semaine un tableau de bord adressé à la Direction Générale qui contient notamment les réservations brutes et nettes de la semaine écoulée

Contrôle budgétaire mensuel

Le budget annuel est mensualisé et utilisé comme référentiel unique du contrôle budgétaire. Le compte de résultat et le bilan consolidés sont arrêtés tous les mois et transmis à la Direction Générale et à KB Home au début du mois suivant. Le département contrôle de gestion établit le contrôle budgétaire : validation des charges et produits fin de mois, mesure des écarts au Plan et analyse jusqu'à leurs éventuels impacts futurs.

Rapprochement avec les données comptables

Les systèmes comptables et de gestion bénéficient d'une alimentation identique (saisie unique des pièces comptables) et sont homogènes sur le plan méthodologique. Le bouclage mensuel systématique des restitutions budgétaires avec les arrêtés comptables permet de contrôler la fiabilité de l'information financière.

Actualisations

Quatre fois par an, chaque structure établit une actualisation de son plan. Ces exercices permettent d'affiner les tendances à fin d'année mais ne se substituent pas au Plan en termes de référentiel du contrôle budgétaire. Ces actualisations sont validées par la Direction Générale et la Direction Financière au sein de comités trimestriels avec les responsables de chaque agence ou filiale.

Flash du trimestre

L'actualisation des résultats du trimestre en cours est établie le 5 du dernier mois du trimestre.

Tableau de bord trimestriel

Après contrôle et validation, la Direction financière consolide et commente l'ensemble des résultats et met à jour la tendance à fin d'année. Le tableau de bord gestion résultant de ce processus est présenté à la Direction Générale du groupe pour validation et est transmis à KB Home au début du mois suivant. Le suivi du carnet de commande lui est également présenté et commenté tous les trimestres.

Planification et contrôle de l'atteinte des objectifs de signatures

Les objectifs de signatures sont arrêtés par la Direction Générale sur la base de prévisions de chiffre d'affaires établies par les responsables d'agences.

II.6 Le contrôle juridique et opérationnel

Sur le plan juridique, le Président-Directeur Général, le Directeur Général Délégué et/ou le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie de Kaufman & Broad SA sont mandataires sociaux de toutes les filiales du groupe, soit à titre individuel, soit en tant que représentant permanent d'une société du groupe.

Sur le plan opérationnel, chaque Directeur d'agence reçoit tous les ans par écrit du Directeur Général Délégué et du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie ses objectifs annuels de performance. Le Directeur d'agence et son équipe s'approprient ces objectifs en participant activement au processus budgétaire. Par exemple, lors de réunions mensuelles les réunissant, les Directeurs d'agence ont l'opportunité de discuter des objectifs stratégiques et opérationnels avec le Président et le Directeur Général Délégué et de faire part de leurs préoccupations.

Lors des comités trimestriels, les Directeurs d'agence présentent au Directeur Général Délégué et au Directeur Financier l'état d'avancement de chacun des programmes immobiliers qu'ils gèrent, ainsi qu'un bilan prévisionnel actualisé de chacune de ces opérations.

Chaque Directeur d'agence doit aussi présenter au Comité foncier tous les nouveaux projets qu'il entend développer ; ce comité est chargé de valider formellement l'acquisition des terrains, préalablement au lancement des programmes immobiliers.

Enfin, les Directeurs d'agence sont responsables du respect des procédures de contrôle interne du groupe au sein de leurs entités.

TROISIÈME PARTIE : CONTRÔLE INTERNE RELATIF A L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Le contrôle interne relatif à l'information comptable et financière de Kaufman & Broad s'organise autour des éléments suivants :

- la fonction comptable et financière, sous la responsabilité hiérarchique du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie,
- les systèmes d'information comptable et financière,
- les procédures d'établissement des comptes,
- le contrôle des engagements,
- la communication financière,
- la Direction de l'audit interne.

I. Organisation de la fonction comptable et financière

L'information comptable et financière est établie, sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, par le Directeur Financier, le Directeur Comptable groupe et le Directeur de la Consolidation.

La Direction Financière a pour rôle :

- la définition des normes et de la doctrine comptable du groupe,
- la détermination des échéances périodiques pour l'ensemble des départements concernés par l'établissement des comptes,
- la mise en œuvre des outils de reporting, le contrôle de la fiabilité des processus de collecte et de traitement des données de base de l'information financière,
- le contrôle de l'exactitude de ces données et de la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière,
- le contrôle de l'établissement des états financiers sociaux et consolidés dans le respect des normes, principes, règles et méthodes comptables en vigueur au sein du groupe,
- l'analyse des écarts entre les résultats budgétés et les résultats réalisés et la mise en place et le suivi des mesures correctives correspondantes,
- la vérification de la conformité des reportings consolidés destinés à KB Home par rapport aux normes US Gaap appliquées par la société mère de Kaufman & Broad SA,
- le contrôle de la disponibilité des informations financières sous les formes et dans les délais requis par la Direction Générale.

La Direction comptable groupe a pour objectifs :

- le contrôle des services comptables des différentes entités du groupe qui dépendent de lui, leur coordination et leur formation,
- la définition de la politique fiscale,
- l'établissement des documents d'information comptable et financière dans le respect des formes et normes applicables,
- la coordination avec les Commissaires aux Comptes et la mise à disposition des informations nécessaires à l'exécution de leurs diligences.

Les relations avec les Commissaires aux Comptes sont organisées de la manière suivante :

- une réunion préalable à l'arrêté des comptes permettant la présentation du programme de travail, la définition du calendrier et l'organisation de la mission,
- des rencontres avec la Direction comptable groupe au cours de la mission pour faire le point sur l'avancement des travaux et prendre connaissance de leurs premières observations éventuelles,
- une réunion de synthèse avec le management du groupe au cours de laquelle les Commissaires aux Comptes présentent leur opinion sur les états financiers audités (comptes sociaux et consolidés du groupe).

Les comptes (semestriels et annuels) et les commentaires des Commissaires aux Comptes sont ensuite présentés au Comité d'Audit avant d'être arrêtés par le Conseil d'Administration.

La Direction de la consolidation est responsable de l'élaboration des états financiers consolidés en normes françaises, américaines et IFRS.

II. Organisation des systèmes d'information comptable et financière

Le groupe Kaufman & Broad utilise un système d'information intégré de type « ERP » (JD Edwards) qui traite la consolidation, la comptabilité générale, la comptabilité analytique et la comptabilité fournisseurs. Il est interfacé avec l'outil principal de gestion commerciale également utilisé pour le suivi de la comptabilité tiers clients.

Les centres de coût et les plans de compte utilisés ont été définis et sont mis à jour par le département informatique sur demande de la Direction comptable ou du contrôle de gestion.

III. Les procédures d'établissement des comptes

Les équipes comptables des agences régionales sont chargées de suivre les comptes des programmes immobiliers qu'elles développent. Elles doivent notamment suivre les instructions et les schémas d'écritures définis par le groupe afin de permettre l'élaboration des comptes consolidés dans des délais très courts. Des formations sont assurées régulièrement auprès des comptables du groupe et des manuels regroupant ces informations leur sont transmis.

Le Directeur de la Consolidation est chargé de l'établissement des comptes consolidés selon les normes américaines US Gaap, françaises et IFRS à compter de 2006. Il s'appuie sur certaines tâches réalisées par l'équipe de la comptabilité générale et du contrôle de gestion du siège.

Des arrêtés de comptes mensuels en normes US Gaap sont réalisés et adressés à KB Home en général 6 jours après la clôture du mois.

Des arrêtés trimestriels selon les règles, normes et méthodes comptables françaises sont réalisés une fois par trimestre. Le groupe communique ces informations comptables et financières, en général dans les 15 jours du mois qui suit l'arrêté.

Pour ce faire, à partir des échéances fixées, le Directeur de la Consolidation communique à l'ensemble des services concernés des instructions sur le déroulement du processus de clôture précisant les informations à saisir, les retraitements à opérer et le calendrier de ces opérations.

Le mode d'établissement des comptes consolidés selon les méthodes comptables US Gaap du groupe Kaufman & Broad est détaillé dans la procédure « Elaboration des comptes consolidés et du reporting financier selon les normes américaines US Gaap ».

Cette procédure précise les principes et méthodes de consolidation suivis, les tâches mensuelles à réaliser, les tâches spécifiques liées à la clôture mensuelle et à l'établissement des comptes consolidés en normes US Gaap, les procédures post-clôture et les procédures spécifiques trimestrielles.

En pratique, les éléments de chiffre d'affaires et de coûts de construction des programmes immobiliers sont calculés à l'avancement par le contrôle de gestion et communiqués à la comptabilité générale. Puis, les principales écritures de retraitement des comptes consolidés sont enregistrées par la comptabilité générale et la direction de la consolidation. Une liste des tâches à réaliser par chaque personne est établie et complétée par les personnes concernées au fur et à mesure de leurs travaux. La Direction de la Consolidation s'assure que la comptabilité est rapprochée des informations issues du contrôle de gestion.

Le Directeur Financier et le contrôleur de gestion corporate revoient les états financiers consolidés préparés par le Directeur de la Consolidation. Le contrôleur de gestion corporate analyse les écarts significatifs et communique au Directeur de la Consolidation les écarts pour analyse et ajustements éventuels.

Après avoir été validés par le Directeur Financier, les états financiers en normes US Gaap sont adressés à KB Home. Une lettre de représentation signée par le Président, le Directeur Général Délégué et le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie est également adressée à la Direction Financière de KB Home.

La procédure d'élaboration des données financières du bilan et du compte de résultat consolidés du groupe selon les principes, règles et méthodes comptables français a été formalisée en 2004. L'objectif de cette procédure est le suivant :

- description des principales différences de traitement comptable entre les comptes consolidés du groupe établis selon les principes, règles et méthodes comptables américains (US Gaap) et les principes, règles et méthodes comptables français,
- établissement de la liste synthétique des tâches à accomplir pour établir les comptes consolidés selon les méthodes comptables françaises à partir des comptes consolidés établis selon les méthodes comptables US Gaap,
- présentation d'un modèle de réconciliation chiffrée entre les états financiers US Gaap et les états financiers selon les méthodes comptables françaises.

Les états financiers en normes françaises sont également établis sous la responsabilité du Directeur Financier puis soumis au Président-Directeur Général. Lors de l'arrêté des comptes consolidés semestriels et annuels, ces comptes sont revus (audit dans le cadre des comptes annuels et examen limité dans le cadre des comptes semestriels) par les Commissaires aux Comptes puis examinés par le Comité d'Audit préalablement à la communication financière sur ces résultats. Ils sont ensuite arrêtés par le Conseil d'Administration.

A compter de l'exercice 2006, le groupe Kaufman & Broad doit appliquer les normes IFRS. A ce titre, le groupe a publié en décembre 2005 le détail des impacts du passage aux IFRS sur les capitaux propres consolidés au 1^{er} décembre 2004, sur le résultat de l'exercice 2005 et sur les capitaux propres consolidés au 30 novembre 2005. Ces données financières établies en IFRS ont été préparées par le Directeur de la Consolidation. En janvier 2006, le groupe a mis en ligne sur son site internet son document de transition en norme IFRS.

Les procédures écrites d'établissement des comptes consolidés seront mises à jour en 2006 en raison du passage aux IFRS.

III.4 Procédures de contrôle des engagements hors bilan

Les principaux engagements hors bilan du groupe sont constitués des Indemnités d'Immobilisation de Terrains d'une part, et des Garanties Financières d'Achèvement d'autre part.

III.4.1 Indemnités d'Immobilisation de Terrains

Lorsque le groupe envisage d'acquérir un terrain en vue d'y développer un programme immobilier, il doit fournir au promettant une indemnité d'immobilisation de terrain jusqu'à la signature de l'acte notarié. Cette indemnité prend soit la forme d'une garantie donnée au vendeur (cas général), soit la forme d'un versement de fonds (cas particulier et exceptionnel). Il existe deux types de garanties susceptibles d'être données au vendeur : l'acte de caution personnelle et solidaire et la garantie à première demande.

Concernant les actes de caution personnelle et solidaire, le groupe, à travers l'une de ses filiales, demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter caution personnelle et solidaire de la société du groupe qui acquiert le bien au profit du promettant à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation. Elles peuvent aussi être accordées par la société Kaufman & Broad SA. Pour les garanties à première demande, le groupe demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter garant à première demande pour son compte vis-à-vis du vendeur à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation.

Le suivi de ces garanties est assuré par la Direction de la Trésorerie et des Financements qui demande deux fois par an aux compagnies d'assurance et aux établissements financiers de lui adresser la liste des garanties correspondantes données ; il contrôle la cohérence des informations reçues (exhaustivité, montants et dates notamment) par rapport au suivi interne. Concernant le cas particulier des cautions données par Kaufman & Broad SA, la Direction de la Trésorerie et des Financements tient à jour un tableau de synthèse de ces engagements à partir des actes émis par le service.

III.4.2 Garanties Financières d'Achèvement

Dans le cadre des ventes en VEFA, Kaufman & Broad souscrit auprès d'un établissement financier, d'un organisme de caution mutuelle ou d'une compagnie d'assurance, une Garantie Financière d'Achèvement de la construction, laquelle prend la forme d'une caution solidaire au bénéfice des acquéreurs. Ces garanties sont souscrites opération par opération, en contrepartie desquelles le groupe accorde généralement au garant une promesse hypothécaire sur les lots non vendus et/ou un engagement de non-cession de parts de la société qui porte le programme immobilier.

Une valorisation mensuelle est effectuée par la Direction de la Trésorerie et des Financements puis mise à jour avec les chiffres communiqués par les établissements concernés en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de Contrôle des Assurances.

III.5 La communication financière du groupe

Outre le Président-Directeur Général, seules les personnes dûment mandatées par ce dernier sont habilitées à communiquer des informations à caractère financier au marché. Il s'agit en particulier du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et des collaborateurs du Département Communication Financière et Relations Investisseurs.

Ce département dispose principalement des sources d'information internes suivantes :

- états financiers audités et leur analyse,
- documents émanant du contrôle de gestion et des filiales (analyse de l'activité du groupe, plan à 3 ans, ...) validés par la Direction Générale,
- documents émanant des services études et marketing du groupe.

A l'aide de ces informations, le département met en forme les documents suivants :

- document de référence, informations trimestrielles, comptes et rapport d'activité semestriels et annuels,
- communiqués de presse financiers,
- présentations pour les analystes financiers et investisseurs.

Les différentes parties de ces documents sont validées par les personnes concernées puis l'ensemble des documents est validé par le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et par le Président-Directeur Général. Enfin le document de référence est déposé auprès de l'AMF qui en effectue un contrôle a posteriori.

Afin de respecter l'égalité de l'accès de l'information des différents investisseurs, les différents supports de communication sont disponibles en français et en anglais. Les moyens de diffusion de l'information utilisés sont les suivants :

- les informations à destination d'un public extérieur sont mises en ligne directement au moment de leur publication sur le site internet : www.ketb.com et donc accessibles par tous à tout moment,
- toute personne souhaitant recevoir ces informations peut en faire la demande au département de communication financière qui les envoie gratuitement,
- une liste de distribution par e-mail des communiqués de presse est mise à jour régulièrement. Toute personne qui en fait la demande est inscrite sur cette liste et reçoit donc ces informations automatiquement,
- les communiqués de presse sont diffusés après la clôture de la bourse, généralement vers 22 h,

- les communiqués de résultats ainsi que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires sont repris dans un quotidien économique national,
- les présentations lors de réunions d'analystes et la présentation faite lors de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires ainsi que son compte-rendu sont publiés sur le site internet du groupe,
- les déplacements à l'étranger et les réunions privées sont menés par le Président-Directeur Général et/ou le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie. Les documents qui y sont présentés sont publiés sur le site internet du groupe.

III.6 Le rôle de l'audit interne dans le cadre de « SOX 404 »

La correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière est périodiquement contrôlée par le département d'audit interne de Kaufman & Broad. Les résultats de ces contrôles, réalisés au siège social et dans les agences régionales du groupe, sont communiqués au département d'audit interne de KB Home dans le cadre du Chapitre 404 de la loi Sarbanes-Oxley à laquelle elle est soumise.

Quelques points faibles ont été mis en évidence au cours de l'exercice : ils ont essentiellement porté sur des aspects de méthodologie et n'ont pas été considérés, ni par les départements d'audit interne de Kaufman & Broad et de KB Home, ni par les auditeurs externes de KB Home, comme des insuffisances significatives du contrôle interne de Kaufman & Broad. Des plans d'action correctrice ont été mis en œuvre pour y remédier.

Ces diligences périodiques du département d'audit interne de Kaufman & Broad qui visent à s'assurer de la correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière contribuent aux travaux devant mener à l'évaluation du dispositif de maîtrise des risques opérationnels et financiers résultant de l'activité du groupe. Les informations qui précèdent ne sauraient donc correspondre à une évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du système de contrôle interne de l'entreprise, car elles ne le couvrent pas dans son ensemble. Le dispositif actuel constitue la première étape d'une démarche structurée intégrant aussi la gestion des risques opérationnels qui répondra au futur référentiel de contrôle interne français et aux recommandations de l'AMF en la matière.

CONCLUSION

L'obtention d'une vision claire, exhaustive et indépendante des processus opérationnels, l'optimisation et l'actualisation des procédures de production de l'information comptable ainsi que la favorisation de la connaissance et de l'appropriation des procédures par les acteurs de l'entreprise constituent les principaux axes de développement du contrôle interne en 2006, compte tenu de la qualité de l'environnement existant.

Le dispositif actuel de contrôle interne de Kaufman & Broad est par ailleurs complété par une veille opérationnelle, juridique et réglementaire visant à identifier et à anticiper les évolutions de l'activité, de la législation et de la réglementation française, européenne et américaine qui pourraient avoir un impact sur les équilibres économiques de la société. Cette fonction est assurée par la Direction Générale et par les différentes directions opérationnelles et fonctionnelles qui prennent toutes les mesures appropriées pour faire prévaloir le moment venu l'intérêt du groupe Kaufman & Broad.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 mars 2006

Guy NAFILYAN
Président-Directeur Général

4.5 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.5.1 Rapport sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Kaufman & Broad SA relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 2 i) de l'annexe, Kaufman & Broad S.A. comptabilise le chiffre d'affaires et le résultat sur ses ventes en l'état futur d'achèvement suivant la méthode préférentielle de l'avancement. Comme indiqué dans la note 2 o) cette méthode implique l'utilisation par la direction d'estimations en particulier dans la détermination du résultat prévisionnel de chaque programme immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des processus mis en place par la société et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations retenues dans le cadre du processus de comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIÉS

Henri Lejetté

ERNST & YOUNG Audit

Marie-Henriette Joud

4.5.2 Rapport général sur les comptes sociaux

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Kaufman & Broad, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification des appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 1 b) de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations financières. Nous avons vérifié le bien-fondé de ces méthodes comptables et la cohérence des valeurs des immobilisations financières avec les valeurs retenues pour l'établissement des comptes consolidés.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIÉS

Henri Lejetté

ERNST & YOUNG Audit

Marie-Henriette Joud

4.5.3 Rapport spécial sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Avec les sociétés filiales de Kaufman & Broad SA

Objet : Contrat de licence de marque.

Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 a autorisé l'établissement d'un contrat entre Kaufman & Broad SA et les sociétés membres du groupe en France portant sur la sous-concession des droits, objets de la licence concédée à Kaufman & Broad SA par la Société KB Home.

Un produit de 1 888 889 € a été enregistré par Kaufman & Broad SA à ce titre pour l'exercice clos le 30 novembre 2005.

Administrateur concerné : Monsieur Guy Nafilyan

Avec les sociétés SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, First SAS, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Participations SAS et Frank Arthur Transaction SARL, Avantis SA, Malardeau SAS et Octopussy SAS.

Objet : Convention d'intégration fiscale

Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 a autorisé le renouvellement pour cinq ans de la convention d'intégration fiscale en application de laquelle, conformément à l'article 223-A et suivants du Code Général des Impôts, chacune desdites sociétés verse une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de chaque exercice si elle avait été imposable directement.

Dans le cadre de cette convention, renouvelée en novembre 2005, votre société s'est engagée à verser à titre définitif à ses filiales déficitaires une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à votre société. En conséquence, les filiales sont privées de leurs reports déficitaires correspondants.

Administrateur concerné : Monsieur Guy Nafilyan.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société KB Home

Objet : Contrat de licence pour l'utilisation de la marque et du savoir-faire en Europe Continentale et au Royaume-Uni.

Le Conseil d'Administration du 12 octobre 2004 a autorisé la conclusion d'un avenant au contrat de licence portant sur l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire de Kaufman & Broad SA, conclu le 6 janvier 2000 avec la société KB Home pour une période de 50 ans.

Au titre de cet avenant, Kaufman & Broad SA s'est libérée des redevances dues en vertu du contrat initial au titre des 45 années restantes en un paiement anticipé dont le montant forfaitaire a été fixé à 85 000 000 € (échéance du 1^{er} décembre 2004 pour 65 000 000 € et 18 novembre 2005 pour le solde).

Le montant de 85 000 000 €, comptabilisé en « charges constatées d'avance », donne lieu à une prise en charge linéaire sur la période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004, soit une charge de 1 888 893 € sur 2005.

Avec la société Kaufman & Broad International Inc.

Objet : Convention d'acquisition et de rétrocession d'actions de la société Kaufman & Broad SA

Le Conseil d'Administration du 6 janvier 2000 a autorisé la conclusion d'une convention aux termes de laquelle Kaufman & Broad International Inc. s'est engagée à céder à la société le nombre d'actions permettant l'exercice du nombre maximum d'options d'achat d'actions accordées par Kaufman & Broad SA dans le cadre de plans mis en place par les conseils d'administration des 30 octobre 1997, 22 janvier 1998 et 22 juin 1999. Il est convenu, au cas où les options d'achat n'auraient pas été exercées par les bénéficiaires que Kaufman & Broad SA rétrocéderait les actions antérieurement acquises aux conditions initiales.

L'engagement porte sur :

- 938 290 actions au prix unitaire de 4,12 € pour les options d'achat d'actions octroyées les 30 octobre 1997 et 22 janvier 1998,
- 24 170 actions au prix unitaire de 4,20 € pour les options d'achat d'actions octroyées le 22 juin 1999.

Le solde des titres restant à appeler, hors actions sous options attribuées et devenues caduques, soit 481 352 titres, a été acquis au cours du 1^{er} trimestre 2005.

Avec la société Kaufman & Broad Homes, SAS

Objet : Convention de services en matière d'administration et de gestion (dépenses de fonctionnement, utilisation des immobilisations, etc.).

Un produit de 2 152 821,65 € a été comptabilisé par votre société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005.

Avec la société Kaufman & Broad Développement, SAS

Objet : Convention de services en matière d'administration et de gestion (dépenses de fonctionnement, utilisation des immobilisations, etc.).

Un produit de 1 926 266,22 € a été comptabilisé par votre société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIÉS

Henri Lejetté

ERNST & YOUNG Audit

Marie-Henriette Joud

4.5.4 Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Kaufman & Broad et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIÉS

Henri Lejetté

ERNST & YOUNG Audit

Marie-Henriette Joud

4.5.5 Rapport spécifique des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés retraités IFRS de l'exercice 2005

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Kaufman & Broad SA, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de la société Kaufman & Broad SA, retraités selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, pour l'exercice clos le 30 novembre 2005 (les « Comptes consolidés retraités »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés retraités ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration, dans le cadre du passage au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2006, à partir des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2005 préparés en conformité avec les règles et principes comptables français (les « Comptes consolidés »), qui ont fait l'objet de notre part d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Notre audit nous a conduits à exprimer une opinion sans réserve sur ces comptes consolidés. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés retraités.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés retraités ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, les comptes consolidés retraités ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux règles d'élaboration décrites dans les notes explicatives annexes, lesquelles précisent comment la norme IFRS 1 et les autres normes comptables internationales adoptées dans l'Union Européenne ont été appliquées et indiquent les normes, interprétations, règles et méthodes comptables qui, selon la direction, devraient être applicables pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2006 selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note «Contexte de l'élaboration des informations financières en normes IFRS» qui expose les raisons pour lesquelles l'information comparative présentée dans les comptes consolidés de l'exercice 2006 pourrait être différente des comptes consolidés retraités, joints au présent rapport.

Par ailleurs, nous rappelons que, s'agissant de préparer le passage au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2006, les comptes consolidés retraités 2005 n'incluent pas l'information comparative relative à l'exercice 2004, ni toutes les notes annexes exigées par le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui seraient nécessaires pour donner, au regard de ce référentiel, une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2006

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIÉS

Henri Lejetté

ERNST & YOUNG Audit

Marie-Henriette Joud

5

Renseignements
à caractère
général
concernant
la société
et son capital

5.1 RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

5.1.1 Dénomination sociale et siège social

Dénomination sociale : Kaufman & Broad SA

Siège social : 127, avenue Charles de Gaulle - 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone : 01 41 43 43 43

5.1.2 Forme juridique et législation applicable

La société est une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2002 a décidé de mettre les statuts en harmonie avec les dispositions de la loi NRE et les dispositions de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 ayant abrogé la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et codifié ses dispositions dans le Code de commerce. En conséquence, l'Assemblée a décidé de remplacer dans les statuts les références à la loi du 24 juillet 1966 par les références correspondantes du Code de commerce.

5.1.3 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée par acte sous seing privé en date du 28 juin 1968 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés le 29 octobre 1968. La durée de la société expirera le 29 octobre 2067, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

5.1.4 Objet social

L'objet social de la société, tel que défini dans l'article 3 des statuts, consiste directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger à :

- L'acquisition de tout terrain, bâti ou non bâti, avec ou sans démolition, en vue de la construction d'immeubles neufs de toute nature (appartements, maisons individuelles, bureaux, commerces...) et de leur revente, achevés ou en état futur d'achèvement, en bloc ou par lots, à toute personne physique ou morale ;
- L'étude et la réalisation de tout projet de lotissements et de groupes d'habitations, régis ou non par le statut de la copropriété, de tout projet d'aménagement urbain et de tout programme de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants ;
- La constitution de tous dossiers, l'exécution de toutes démarches administratives et formalités pour son propre compte ou pour celui de propriétaires fonciers, l'obtention de toutes autorisations administratives, la conclusion de toute promesse de vente, ou avant contrat, l'étude et la préparation de tous marchés de travaux et contrats de prestations avec toutes entreprises, architectes, bureaux d'étude et maîtres d'œuvre, et plus généralement, toutes opérations techniques, juridiques, financières, commerciales et publicitaires pouvant favoriser la mise en œuvre et la vente des opérations immobilières ;
- La réalisation pour le compte de propriétaires fonciers de constructions de toute nature, sous la forme de contrats de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maître d'ouvrage ou de tout autre contrat de prestation de services ;
- La propriété, la prise à bail ou la gestion de tous immeubles, édifiés ou non par la société, pour les besoins de son activité ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ;
- La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de fusions, d'alliances, d'acquisitions de parts d'intérêt dans tout type de sociétés ou Groupements d'Intérêt Economique ;
- Toutes opérations de partenariat ou autre, avec toutes sociétés, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ou de le rendre plus rémunérateur ;
- Accessoirement, l'acquisition et la vente par tous moyens et notamment par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange ou autrement et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêts, droits mobiliers et immobiliers de toute nature ;
- Tous services, études, prestations, mises à disposition, interprétations, assistances techniques ou juridiques, expertises et conseils en découlant ;
- Indépendamment, et d'une manière générale, l'assistance sur les plans administratifs, économiques, commerciaux et techniques de tous organismes, entreprises, collectivités, privés ou publics, et particuliers, dans tous les domaines sous quelque forme que ce soit, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux objets précédents, entre autres l'association en participation avec toutes personnes physiques ou

morales et tous organismes, la prise de participation dans les entreprises existantes, la création d'entreprises nouvelles, la fusion de sociétés, la représentation de toutes firmes ou compagnies françaises ou étrangères, et généralement, toutes opérations scientifiques, techniques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ou de le rendre plus rémunérateur.

5.1.5 Registre du Commerce et des Sociétés

La société est identifiée sous le numéro 702 022 724, RCS PARIS.

5.1.6 Consultation des documents

L'ensemble des documents juridiques relatifs à la société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés et servant de support à la communication du groupe Kaufman & Broad, peuvent être consultés au siège social : 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

5.1.7 Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} décembre d'une année et finit le 30 novembre de l'année suivante.

5.1.8 Répartition des bénéfices

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, il est prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social. Après l'affectation du résultat 2001, le fonds de réserve légale a atteint 10 % du capital social.

Le solde desdits bénéfices, diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut effectuer sur ce bénéfice distribuable le prélèvement de toutes les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

La distribution des dividendes doit avoir lieu dans un délai de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation du Président du Tribunal de Commerce.

5.1.9 Assemblées Générales

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées Générales. L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée lorsqu'il y a lieu de modifier les statuts.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration dans les conditions et délais fixés par la loi.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété d'au moins une action, sous la forme et aux lieux indiqués dans l'avis de convocation, au plus tard cinq jours avant la date de réunion de l'Assemblée Générale. Toutefois, le Conseil d'Administration a toujours la faculté de réduire ce délai mais uniquement au profit de tous les actionnaires.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret. Ces dispositions sont prévues à l'article 18 des statuts de la société.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance dans les conditions légales.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par le Vice Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur désigné par le Conseil. Les fonctions des scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui disposent, tant en leur nom personnel que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société du 21 janvier 2000 a toutefois décidé d'attribuer un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de

capital social qu'elles représentent, à toutes les actions anciennes entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire (ainsi qu'à toutes les actions issues de ces mêmes titres). Il convient de rappeler que la suppression des droits de vote double relève de la compétence d'une Assemblée Générale Extraordinaire, seule habilitée à modifier les statuts.

5.1.10 Franchissements de seuils

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote égale ou supérieure à 2 % ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés dans les statuts.

En outre, en vertu de la loi sur les sociétés commerciales, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 20 %, 33 1/3 %, 50 % ou 66 2/3 % du capital existant et/ou des droits de vote de la société, devra en informer la société par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle détient, dans un délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions statutaires et/ou légales identifiées ci-dessus, sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

(Les franchissements de seuil intervenus sont détaillés à la section 5.3.1 « Actionnariat de la société au 30 novembre 2005 et évolution sur trois ans »).

5.2 RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

5.2.1 Conditions statutaires auxquelles sont soumises les modifications du capital et des droits attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

5.2.2 Acquisition par la société de ses propres actions

La sixième résolution soumise et votée à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 9 mai 2001 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société en vue, par ordre de priorité, de l'octroi d'options d'achat d'actions au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux de la société ou de ses filiales, de la régularisation des cours des actions par intervention systématique en contre tendance sur le marché et/ou l'achat et la vente en fonction des situations du marché, de la réalisation d'investissements ou de financements par la remise d'actions à titre d'échange, de paiement ou autre, dans le cadre soit d'opérations de croissance externe, soit d'émissions de valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de Kaufman & Broad SA, et de la mise en œuvre d'une politique de gestion patrimoniale et financière comprenant la possibilité d'annuler les titres ainsi rachetés. Le dernier renouvellement de ce programme a été soumis au vote de l'Assemblée Générale du 3 mai 2005.

BILAN DU PROGRAMME DE RACHAT SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2006

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX OPÉRATIONS D'ACHAT D' ACTIONS

Nous vous rappelons que par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 mai 2005, vous avez autorisé votre Conseil à acheter un nombre maximum d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de votre société soit 1 113 858 actions.

Durant l'exercice 2005, votre société a acheté 773 352 actions à un prix moyen d'acquisition de 21,04 euros, soit un coût total d'acquisition de 16 268 704,90 euros.

Durant l'exercice 2005, votre société a vendu 416 872 actions à un prix moyen de cession de 16,82 euros, soit un prix total de cession de 2 934 330 euros.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT D' ACTIONS

Nous vous rappelons que par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001, vous avez autorisé votre Conseil à attribuer aux salariés et dirigeants des options de souscription et/ou d'achat d'actions portant sur un nombre maximal de 300 000 actions de votre société. Durant l'exercice 2005, votre Conseil d'Administration n'a attribué aucune option d'achat d'actions.

Des options attribuées dans le cadre du plan d'options du 10 octobre 1997 ont été exercées au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005, notamment :

- par deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, pour 105 000 options et Monsieur Joël Monribot, Directeur Général Délégué, pour 72 176 options au prix de 4,12 euros ;
- par des salariés non mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA à hauteur de 68 336 options :

NOM	NOMBRE D'OPTIONS	PRIX
Patrick Zamo	22 775	4,12 €
Daniel Raze	14 387	4,12 €
Michel Autrive	4 796	4,20 €
Gérard Belorgey	4 796	4,12 €
François Bravard	4 796	4,12 €
Jean-Pierre Farion	4 796	4,12 €
Isabelle Tessier	2 398	4,20 €
Erick Bonnard	2 398	4,12 €
Anne Cohendy	2 398	4,12 €
Christian Delapierre	2 398	4,12 €
Nicolas Serres	2 398	4,12 €

Des options attribuées dans le cadre du plan d'options du 9 mai 2001 ont été exercées au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005, notamment :

- par deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, pour 20 000 options attribuées en 2001 au prix de 19,75 euros et Monsieur Joël Monribot, Directeur Général Délégué, pour 2 530 options attribuées en 2001 au prix de 19,75 euros ;
- par des salariés non mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA à hauteur de 33 760 options :

NOM	NOMBRE D'OPTIONS	PRIX
Daniel Raze	7 500	19,75 €
Michel Autrive	4 000	19,75 €
François Béziac	4 000	19,75 €
François Bravard	4 000	19,75 €
Jean-François Demaris	4 000	19,75 €
Jean-Pierre Farion	4 000	19,75 €
Philippe Jorez	4 000	19,75 €
Patrick Zamo	1 260	19,75 €
Christian Delapierre	1 000	19,75 €

MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME DE RACHAT DE SES ACTIONS À SOUMETTRE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2006

La mise en œuvre de ce programme, qui s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et les articles 241-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, ainsi que par le Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, pris en application de la Directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite Directive "Abus de marché", entrant en vigueur à compter du 13 octobre 2004, sera proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2006 par la résolution suivante :

Vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire

Mise en place d'un programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration :

- autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société soit 2 227 717 actions ;

- décide que les actions pourront être achetées en vue :
 - . d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
 - . d'octroyer gratuitement des actions au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux de la société ou de ses filiales ;
 - . de réaliser des investissements ou de financer, par la remise d'actions à titre d'échange, de paiement ou autre, dans le cadre soit d'opérations de croissance externe, soit d'émissions de valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société ;
 - . d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, conformément à l'autorisation donnée par la sixième résolution de la présente assemblée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par voie d'opérations sur blocs de titres. Le prix maximum d'achat est fixé à 60 euros ou la contre-valeur de ce montant en toute monnaie. Le montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions s'élève à 120 000 000 €.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification de la valeur nominale de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le Conseil d'Administration devra informer l'Autorité des Marchés Financiers dans les sept jours qui suivent les achats, cessions, transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

Cette autorisation est valable dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour préciser, si nécessaire, les termes de la présente autorisation, en décider et en effectuer la mise en œuvre, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers ou de tout autre organisme, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

5.2.3 Capital social

Le capital social, au 30 novembre 2005, s'élève à 5 680 679,37 euros et est divisé en 11 138 587 actions de 0,51 euro de valeur nominale chacune, toutes souscrites en totalité et intégralement libérées.

5.2.4 Capital autorisé mais non émis

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 21 janvier 2000 a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, pendant une durée de cinq ans, par émission d'actions nouvelles réservées aux salariés du Groupement d'Intérêt Économique Kaufman & Broad ou d'une entreprise liée à la société au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce (voir section 3.3 « Intéressement des salariés »), adhérents au Plan d'Épargne d'Entreprise de la société, pour un montant nominal maximum de 30 600 euros, soit un maximum de 60 000 actions.

Dans le cadre de cette autorisation, 18 937 actions ont déjà été émises, lors de l'introduction en Bourse de la société sur le Premier Marché. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2003 a rejeté la proposition du Conseil d'Administration du 4 mars 2003 sur une augmentation de capital par émission d'actions nouvelles réservée aux salariés. Le pourcentage de détention du capital par le PEE étant inférieur à 3 %, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 se prononcera sur une telle opération conformément à la loi.

A ce jour, il n'existe plus d'autre autorisation d'augmentation de capital en cours de validité.

5.2.5 Titres non représentatifs du capital

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 21 janvier 2000 a, sous condition suspensive de la négociation des actions de la société sur le Premier Marché de la Bourse de Paris, délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'émission d'obligations, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en toute monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, en une ou plusieurs fois, par appel public à l'épargne ou placement privé, celles-ci pouvant, le cas échéant, être assorties de bons donnant droit à souscrire à des obligations jusqu'à concurrence d'un montant total nominal maximal de 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en toute monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies au jour de la décision d'émission. Par ailleurs, ladite assemblée a autorisé le Conseil d'Administration à décider que les obligations auront le caractère de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou indéterminée, ou présenteront les caractéristiques d'obligations complexes au sens entendu par la Commission des Opérations de Bourse et le Conseil des Marchés Financiers. Cette autorisation était valable jusqu'au 20 janvier 2005. Dans le cadre de cette autorisation, la société a émis un emprunt obligataire de 150 millions d'euros le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans.

À ce jour, il n'existe pas d'autre autorisation d'émission de titres non représentatifs du capital en cours de validité.

5.2.6 Autres titres donnant accès au capital

Voir sections 3.3.2 « Plan d'Épargne Entreprise » et 3.3.3 « Options ».

La société n'a émis aucun titre entraînant une dilution telles que des options de souscription ou des obligations convertibles.

5.2.7 Tableau d'évolution du capital

OPÉRATION	NOMBRE D'ACTIONNAIRES ÉMIS	NOMINAL DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL	PRIME D'ÉMISSION PAR ACTION	MONTANT CUMULÉ DE LA PRIME D'ÉMISSION	MONTANTS SUCCESSIFS DU CAPITAL	MONTANT NOMBRE CUMULÉ D'ACTIONNAIRES	VALEUR NOMINALE
30/11/1997	-	-	-	29 992 949 F	19 414 200 F	194 142	100 F
21/01/2000 Division par trente de la valeur nominale des actions	5 630 118	-	-	29 992 949 F	19 414 200 F	5 824 260	3,3333 F
21/01/2000 Conversion du capital en euros ⁽¹⁾	-	10 696,89 €	-	4 572 395,60 €	2 970 372,6 €	5 824 260	0,51 €
07/02/2000 Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne	5 130 000	2 616 300 €	22,49 €	119 946 095,60 €	5 586 672,6 €	10 954 260	0,51 €
07/02/2000 Augmentation de capital en faveur du FCPE Kaufman & Broad Actionariat	18 937	9 657,87 €	21,34 €	120 350 211,18 €	5 596 330,47 €	10 973 197	0,51 €
10/02/2000 Distribution de prime d'émission ⁽²⁾	-	-	-	34 669 383,34 €	-	10 973 197	0,51 €
08/03/2000 Surallocation (Greenshoe) ⁽³⁾	165 390	84 348,90 €	22,49 €	38 389 004,44 €	5 680 679,37 €	11 138 587	0,51 €
08/03/2000 Imputation des frais d'émission	-	-	-	35 729 089,28 €	-	11 138 587	0,51 €

(1) Conversion de la valeur nominale du capital en euros et arrondissement du montant global par une augmentation du capital avec incorporation de réserves de 10 696,89 euros.

(2) En application de la sixième et de la huitième résolution de l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 janvier 2000, la somme de 85 680 827,84 euros est allouée aux seuls actionnaires de la société existants à la date de l'Assemblée Générale du 21 janvier 2000 au prorata de leurs participations à cette date.

(3) L'offre aux particuliers et aux investisseurs institutionnels ayant été sursouscrite, l'augmentation de capital du 7 février 2000 a été complétée par une nouvelle augmentation au titre de l'exercice de l'option de surallocation.

5.3 RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

5.3.1 Actionnariat de la société au 30 novembre 2005 et évolution sur trois ans

Actionnariat au 30 novembre 2005

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE CAPITAL	POURCENTAGE DE DROITS DE VOTE
Kaufman & Broad International Inc. ⁽¹⁾	4 714 050	42,3 %	58,3 %
Kaufman & Broad Development Group ⁽¹⁾	746 897	6,7 %	9,2 %
International Mortgage Acceptance Corporation ⁽¹⁾	30	0,0 %	0,0 %
Kaufman & Broad SA	419 693	3,8 %	0,0 %
Fidelity International Ltd. ⁽¹⁾	797 500	7,2 %	4,9 %
Public ⁽²⁾	4 407 867	39,5 %	27,3 %
Employés (PEE)	52 550	0,5 %	0,3 %
TOTAL	11 138 587	100,0%	100,0%

(1) Actionnariat non-résidents

(2) Les titres détenus par les administrateurs sont inclus dans la rubrique « Publics » de l'actionnariat au 30 novembre 2005. Le nombre total connu au 30 novembre 2005 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 5 464 560 actions.

Le nombre d'actionnaires déclaré au nominatif s'élève à 39 personnes physiques ou morales.

Les actions détenues par Kaufman & Broad SA ne font l'objet d'aucun nantissement.

Il n'existe pas d'auto-contrôle par la société Kaufman & Broad de ses propres titres.

Détention de l'actionnariat de Kaufman & Broad SA par les administrateurs

AU 30 NOVEMBRE 2005	NOMBRE D' ACTIONS	DROITS DE VOTE
Alain de Pouzilhac	785	1 050
Antoine Jeancourt-Galignani	1 930	1 930
Bruce Karatz	530	560
Guy Nafilyan	56 848	58 696
Luis Nogales	375	375
Ray Irani	250	250
Ronald Burkle	250	250
Yves Galland	300	300
TOTAL	61 268	63 411

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

- La société KB Home contrôlant au plus haut niveau les sociétés Kaufman & Broad Development Group, Kaufman & Broad International Inc., et International Mortgage Acceptance Corp. a franchi à la baisse, le 7 février 2005, le seuil de 50 % du capital de Kaufman & Broad (voir détail de tous les franchissements de seuil de la société mère à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home »).

- La société Schroders a franchi à la hausse, à titre individuel, le 8 février 2005, le seuil légal de 5 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations d'achat, et détenait 561 702 actions représentant 5,04 % du capital et 3,34 % des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

- La société Financière de l'Echiquier a franchi à la hausse, à titre individuel, le 9 mars 2005, le seuil statutaire de 2 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations d'achat, et détenait 222 763 actions représentant 2,0 % du capital Kaufman & Broad SA.

- La société Schroders a franchi à la baisse, à titre individuel, le 26 avril 2005, le seuil légal de 5,0 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations de vente, et détenait 552 333 actions de représentant 4,96 % du capital et 3,29 % des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

- La société Financière de l'Echiquier a franchi à la baisse, à titre individuel, le seuil statutaire de 2 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations de vente, et ne détenait plus aucune action de Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2005.

- La société Fidelity international Ltd a franchi à la hausse, à titre individuel, le seuil légal de 5 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations d'achat, et détenait 797 500 actions de Kaufman & Broad SA représentant 7,2 % du capital et 4,9 % des droits de vote, et a franchi dans le même temps le seuil statutaire de 6 % de détention du capital de Kaufman & Broad SA.

A la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

Évolution de l'actionnariat sur 3 ans

ACTIONNAIRES	2005		2004		2003	
	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE CAPITAL	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE CAPITAL	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE CAPITAL
Kaufman & Broad International Inc.	4 714 050	42,3 %	4 714 050	42,3 %	4 714 050	42,3 %
Kaufman & Broad Development Group	746 897	6,7 %	1 109 970	10,0 %	1 109 970	10,0 %
KB Home	-	-	118 279	1,1 %	118 279	1,1 %
International Mortgage Acceptance Corp.	30	0,0 %	30	0,0 %	30	0,0 %
Kaufman & Broad SA	419 693	3,8 %	63 213	0,6 %	327 374	2,9 %
Fidelity International Ltd.	797 500	7,2 %	-	-	-	-
Public	4 407 867	39,5 %	5 085 315	45,6 %	4 818 102	43,2 %
Employés (PEE)	52 550	0,5 %	47 730	0,4 %	50 782	0,5 %
TOTAL	11 138 587	100,0 %	11 138 587	100,0 %	11 138 587	100,0 %

La répartition des droits de vote est différente de la répartition du capital en raison du droit de vote double expliqué ci-dessus à la section 5.1.9 « Assemblées Générales ».

Les quatre principaux actionnaires de la société, au sein du groupe KB Home, sont les sociétés suivantes :

- Kaufman & Broad International Inc. est une société de droit de l'état de Californie, filiale à 100 % de la société KB Home Greater Los Angeles Inc. qui est elle-même une filiale, détenue à 100 %, de KB Home («KBH»). La société Kaufman & Broad International Inc. est une société holding qui héberge les participations du groupe KB Home (tel que défini à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home ») à l'étranger et qui ne conduit pas d'activités opérationnelles directes.

- Kaufman & Broad Development Group est une société de droit de l'état de Californie, filiale à 100 % de la société KB Home Greater Los Angeles Inc. La société Kaufman & Broad Development Group est une société holding qui héberge les participations du groupe KB Home et qui ne conduit pas d'activités opérationnelles directes. Dans le cadre du plan de stock-options autorisé par l'Assemblée Générale du 30 octobre 1997, la société bénéficie d'un engagement de cession d'actions de la part de Kaufman & Broad International Inc. Au 7 février 2005, Kaufman & Broad SA a appelé le solde des actions exerçables au titre de ce plan soit un nombre total de 481 352 actions, 363 073 actions cédées par Kaufman & Broad Development Group et le solde soit 118 279 actions par KB Home.

- KB Home est la société qui contrôle au plus haut niveau les sociétés du groupe KB Home telles que, Kaufman & Broad Development Group, Kaufman & Broad International Inc., et International Mortgage Acceptance Corp (détail à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home »). KB Home ne détient plus directement à ce jour d'actions de Kaufman & Broad SA.

- International Mortgage Acceptance Corporation est une société de droit de l'État du Delaware, filiale à 100 % de la société KB Home Greater Los Angeles Inc. La société International Mortgage Acceptance Corporation est une société holding qui héberge les participations du groupe KB Home et qui ne conduit pas d'activités opérationnelles directes.

Les résultats de ces quatre sociétés sont consolidés au niveau du groupe KB Home. Ces quatre sociétés ne disposent pas d'états financiers autonomes permettant d'identifier leurs principaux agrégats financiers. Il conviendra donc de se rapporter aux informations figurant à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home » pour obtenir des informations financières sur le groupe KB Home.

Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture

Actionnariat au 31 janvier 2006

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE CAPITAL	POURCENTAGE DE DROITS DE VOTE
Kaufman & Broad International Inc.	4 714 050	42,3 %	57,9 %
Kaufman & Broad Development Group	746 897	6,7 %	9,2 %
International Mortgage Acceptance Corporation	30	0,0 %	0,0 %
Kaufman & Broad SA	314 693	2,8 %	0,0 %
Fidelity International Ltd	797 500	7,2 %	4,9 %
Public	4 512 867	40,5 %	27,7 %
Employés (PPE) ⁽¹⁾	52 550	0,5 %	0,3 %
TOTAL	11 138 587	100,0 %	100,0 %
Total droits de vote			16 288 454

(1) La société n'a pas eu connaissance d'évolution de la détention du capital par ses employés à travers le PPE.

La société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun franchissement statutaire depuis la clôture de l'exercice 2005.

5.3.2 Modifications dans la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Il est rappelé que dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société du 21 janvier 2000, le Conseil d'Administration de la société du 7 février 2000 a décidé l'émission de 5 130 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,51 euros qui a fait l'objet d'une offre globale.

En outre, dans le cadre de cette opération, 165 390 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,51 euro ont été émises dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation.

Dans le cadre de cette même autorisation, le Conseil d'Administration de la société du 7 février 2000 a procédé à une augmentation de capital de la société réservée aux salariés de Kaufman & Broad par émission de 18 937 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,51 euro chacune qui a fait l'objet d'une offre aux salariés.

Aucune modification du capital n'est intervenue depuis cette opération.

Évolution en % des droits de vote sur 3 ans

DÉTENTEURS	2005	2004	2003
Kaufman & Broad International Inc.	58,3 %	55,8 %	56,7 %
Kaufman & Broad Development Group	9,2 %	13,1 %	13,3 %
KB Home	0,0 %	0,7 %	0,7 %
International Mortgage Acceptance Corporation	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Kaufman & Broad SA	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Fidelity International Ltd	4,9 %	0,0 %	-
Public	27,3 %	30,1 %	29,0 %
Employés (PEE)	0,3 %	0,3 %	0,3 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Total droits de vote	16 183 454	16 900 054	16 635 671

Commentaire : La variation des droits de vote entre le 30 novembre 2005 et le 31 janvier 2006 correspond à la diminution de l'auto-détention à hauteur de 105 000 titres.

5.3.3 Personnes morales détenant le contrôle de la société

5.3.3.1 Le groupe KB Home

Au 30 novembre 2005, 49,0 % des actions de la société sont détenues par le groupe KB Home. Le groupe KB Home est un groupe américain dont la société de tête KB Home est cotée au New York Stock Exchange depuis 1961.

Actionnaires de la société KB Home au 14 février 2006 ⁽¹⁾

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DU CAPITAL
KB Home Grantor Trust, Wachovia Bank, N.A., as Trustee	12 984 980	16,19 %
KB Home Management	8 006 263	9,98 %
Marsico Capital management, LLC	6 429 687	8,02 %
FMR Corp.	10 333 548	12,89 %
Autres	42 436 813	52,92 %
TOTAL	80 191 291	100,00 %

(1) Seuls les actionnaires détenant plus de 5 % du capital peuvent être identifiés. Cette identification a été réalisée conformément aux informations indiquées sur les « forms 13D & 13G » déposées auprès de la Securities Exchange Commission le 14 février 2006.

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA au cours de l'exercice 2005

La société Kaufman & Broad Development Group contrôlée au plus haut niveau par KB Home a franchi en baisse, à titre individuel, le 7 février 2005, le seuil de 10 % des droits de vote de Kaufman & Broad, par suite de l'exercice d'une option d'achat, et détient désormais 746 897 actions de Kaufman & Broad SA représentant 1 493 794 droits de vote, soit 6,71 % du capital et 9,22 % des droits de vote de cette société.

La société KB Home contrôlant au plus haut niveau les sociétés Kaufman & Broad Development Group, Kaufman & Broad International Inc., et International Mortgage Acceptance Corp. a franchi à la baisse, le 7 février 2005, le seuil de 50 % du capital de Kaufman & Broad, et détient désormais indirectement 5 460 977 actions de Kaufman & Broad SA et 10 921 954 droits de vote, soit 49,03 % du capital et 67,93 % des droits de vote de cette société.

La société mère de Kaufman & Broad SA n'a franchi aucun seuil prévu par les dispositions légales et aucun franchissement statutaire depuis la clôture de l'exercice 2005.

Le groupe KB Home est un des premiers développeurs-constructeurs de maisons individuelles aux États-Unis exerçant son activité dans des états à très forte croissance : Californie, Arizona, Nevada, Illinois, Indiana, Georgia, Nouveau Mexique, Colorado, Floride et Texas. 37 140 nouveaux logements ont été livrés au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005 contre 31 646 l'année précédente (Source : groupe KB Home, chiffres consolidés). Aux États-Unis, le groupe KB Home construit des maisons individuelles principalement destinées au marché des premiers et deuxièmes acheteurs. Créé en 1957, le groupe KB Home a livré environ 397 000 maisons individuelles depuis sa création. Pour l'exercice clos le 30 novembre 2004, son chiffre d'affaires consolidé a atteint 7,0 milliards de dollars pour un résultat net de 480,9 millions de dollars et pour l'exercice clos le 30 novembre 2005 son chiffre d'affaires consolidé a atteint 9,4 milliards de dollars pour un résultat net de 842,4 millions de dollars.

Exercices clos au 30 novembre

	2005	2004	2003
Réservations nettes (en unités)	42 405	36 278	28 894
Livraisons (en unités)	37 140	31 646	27 331
Chiffre d'affaires (en milliers USD)	9 441 650	7 052 684	5 850 554
Bénéfice net (en milliers USD)	842 421	480 902	370 764
TOTAL DES ACTIFS (en milliers USD)	7 746 920	5 835 956	4 235 859

Place de Kaufman & Broad dans le groupe KB HOME

Kaufman & Broad SA est filiale de la société KB Home cotée aux États-Unis. Dans ce pays, elle représente l'un des principaux acteurs du marché de l'immobilier de logement et son activité se répartit à travers 14 états américains. Au titre de l'exercice 2005, KB Home a dégagé un chiffre d'affaires consolidé de 9,4 milliards de dollars dont 14 % correspondent à l'activité de Kaufman & Broad SA.

L'activité du groupe KB Home a débuté en France il y a plus de 35 ans ; les premières maisons individuelles dont Kaufman & Broad a assuré la promotion ont été livrées en 1970.

Non seulement Kaufman & Broad contribue à la diversification géographique du groupe KB Home, mais Kaufman & Broad apporte également à sa société mère des sources de revenus liées aux activités de logements collectifs et d'immobilier d'entreprise, peu développées aux États-Unis.

Jusqu'à son introduction en bourse à Paris en février 2000, Kaufman & Broad SA était intégralement détenue par KB Home. Au 30 novembre 2005, KB Home détient 49 % du capital de Kaufman & Broad SA et 68 % des droits de vote.

Bien que sa société mère dispose d'une majorité de contrôle, l'activité de Kaufman & Broad SA est gérée par sa propre Direction Générale, de manière indépendante. KB Home considère en effet que sa filiale bénéficie de l'expertise de son propre management. Enfin, Kaufman & Broad SA est financièrement autonome de KB Home, qui n'intervient pas dans le financement de ses opérations ou de ses investissements.

5.3.3.2 Pacte d'actionnaires

À la connaissance de la société, il n'existe pas de pacte entre les actionnaires de la société.

À la connaissance de la société, la signature d'un tel pacte entre les actionnaires de la société n'est pas envisagée.

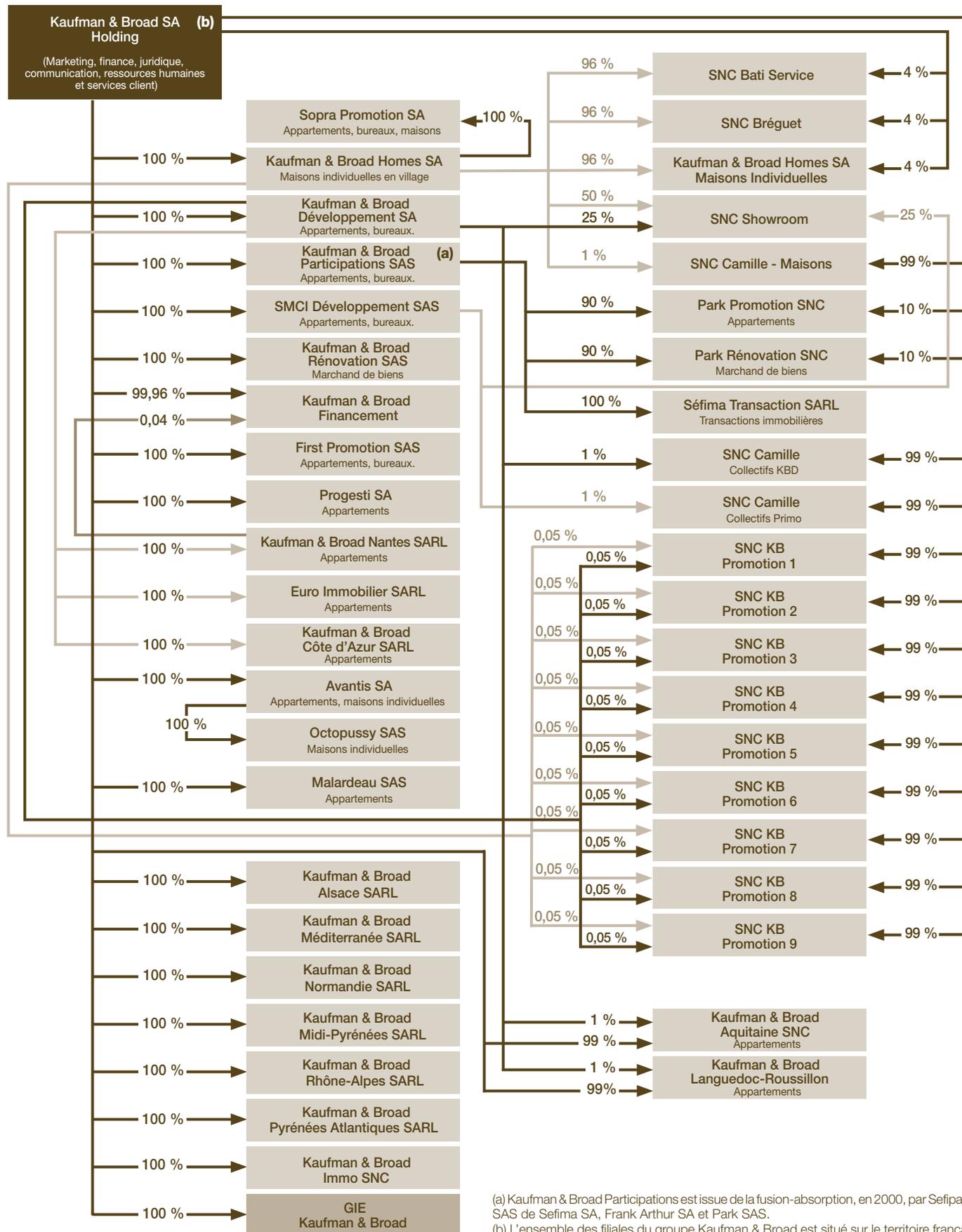
Il n'existe pas de pacte d'actionnaires signé par des sociétés du groupe avec des co-contractants extérieurs au groupe.

5.3.3.3 Nantissement

À la connaissance de la société, il n'existe pas de nantissements de titres composant le capital de la société.

5.3.4 Organigramme du groupe

L'organigramme des sociétés détenues par Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2005, leur pourcentage de détention du capital et des droits de vote sont indiqués sur le schéma suivant :



L'ensemble des filiales du groupe Kaufman & Broad est situé sur le territoire français.

En outre, le groupe comprend des sociétés civiles immobilières et des sociétés en nom collectif qui hébergent certains programmes immobiliers.

- Kaufman & Broad Homes SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes de maisons individuelles en village sous les marques Kaufman & Broad, Bréguet et Bati Service, et consiste également en la réalisation des programmes d'appartements, sous la marque Kaufman & Broad directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).

- Kaufman & Broad Développement SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et d'immobilier d'entreprise sous la marque Kaufman & Broad directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).

- SMCI Développement SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).

- Kaufman & Broad Participations SAS est une société holding résultant de l'absorption, en 2000, par Sefiparim SAS de Sefima SAS, Frank Arthur SA et Park SAS. Elle détient des participations dans les sociétés Park Promotion SNC, Park Rénovation SNC et Sefima Transaction SARL ainsi que dans les structures ad hoc (SNC ou SCI) hébergeant les programmes développés sous les marques Frank Arthur, Park et Sefima.

- Sopra Promotion SA est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements ou de maisons individuelles sous la marque Sopra directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).

- First Promotion SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements sous la marque First directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).

- Progesti SA est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements sous la marque Résidences Bernard Teillaud directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).

- Park Promotion SNC est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la fourniture de prestations de services de gestion, de commercialisation et d'assistance technique aux structures ad hoc (SNC ou SCI) hébergeant les programmes développés sous la marque PARK.

- Park Rénovation SNC est une société ayant le statut de marchand de biens et qui exerce à ce titre certaines opérations de transactions immobilières.

- Sefima Transaction SARL est une société ayant le statut de marchand de biens et qui exerce à ce titre certaines opérations de transactions immobilières.

- Kaufman & Broad Rénovation SAS est une société ayant le statut de marchand de biens et qui exerce à ce titre certaines opérations de transactions immobilières.

- Kaufman & Broad Nantes SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région Ouest.

- Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région de Nice.

- SNC Camille-Maisons, SNC Camille-Collectifs KBD, SNC Camille-Collectifs Primo sont des sociétés opérationnelles dont l'activité consiste en la réalisation de programmes d'appartements ou de maisons individuelles dont le financement est assuré par le Crédit Agricole d'Ile-de-France.

- SNC Bati Service est une société qui développe des programmes sous la marque Bati Service.

- SNC Bréguet est une société qui développe des programmes sous la marque Bréguet.

- SNC Kaufman & Broad Maisons Individuelles est une société qui développe des programmes sous la marque Kaufman & Broad Maisons Individuelles.

- SNC Showroom est une société opérationnelle qui gère les showrooms du groupe.

- Kaufman & Broad Aquitaine SNC est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région bordelaise.

- Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SNC est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région de Montpellier.

- Kaufman & Broad Financement SNC est une société destinée à la gestion des ressources centralisées et à l'optimisation des besoins et ressources financiers internes du groupe Kaufman & Broad.

- SNC KB Promotion 1 à 9 ont une activité exclusive de portage de plusieurs programmes de promotion, afin de limiter les traitements administratifs et fiscaux liés à un grand nombre d'entités juridiques.

- Euro Immobilier SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements sous sa propre marque directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- Avantis SA est une société dont les activités consistent en la réalisation des programmes d'appartements sous leur propre marque au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- Octopussy SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes de maisons individuelles en diffus directement sous la marque Octopussy ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- Malardeau SAS est une société dont les activités consistent en la réalisation des programmes d'appartements sous leur propre marque directement ou au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Alsace est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Méditerranée est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région Sud-Est excepté la côte d'Azur au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Normandie est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Midi-Pyrénées est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Pyrénées Atlantiques est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Rhône-Alpes est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures ad hoc (SNC ou SCI).
- SNC Kaufman & Broad Immo est la société qui a conclu le contrat de bail relatif à l'immeuble du siège social de Kaufman & Broad, sis au 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine et qui à ce titre supporte toutes les opérations correspondantes (voir section 5.3.4.1 « Conventions intra-groupe »).

Enfin, le groupe Kaufman & Broad ayant connu depuis plusieurs années un développement et une extension de ses activités qui ont entraîné la constitution de l'ensemble des structures juridiques décrites ci-avant, il en est résulté une relative complexité dans la gestion du personnel réparti entre ces diverses entités. En outre, l'existence de sociétés distinctes constitue un frein à une mobilité recherchée à l'intérieur du groupe. Dans ces conditions, il est apparu souhaitable de regrouper administrativement l'ensemble du personnel dans une même entité. Il a été créé en avril 1991 un Groupement d'Intérêt Economique ayant pour nature :

- de faciliter la gestion et l'administration du personnel ;
- de rationaliser les procédures de fonctionnement à l'intérieur du groupe ;
- d'harmoniser l'établissement des paies et des régimes de prévoyance ;
- de faciliter la gestion du personnel intervenant simultanément pour toutes les sociétés du groupe.

La mise en commun de ces moyens et ressources à l'intérieur du groupe entre les sociétés fait l'objet des conventions de prestation de services.

5.3.4.1 Conventions intra-groupe

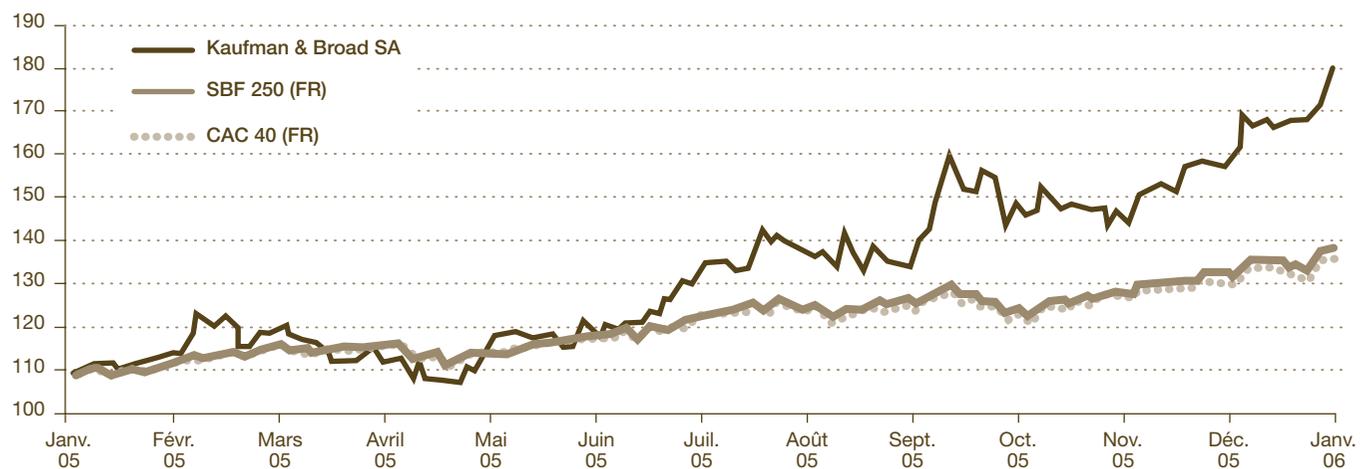
Les caractéristiques et les modalités d'application des conventions conclues entre les différentes entités du groupe sont décrites à la section 3.2.6 « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe ».

5.4 MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

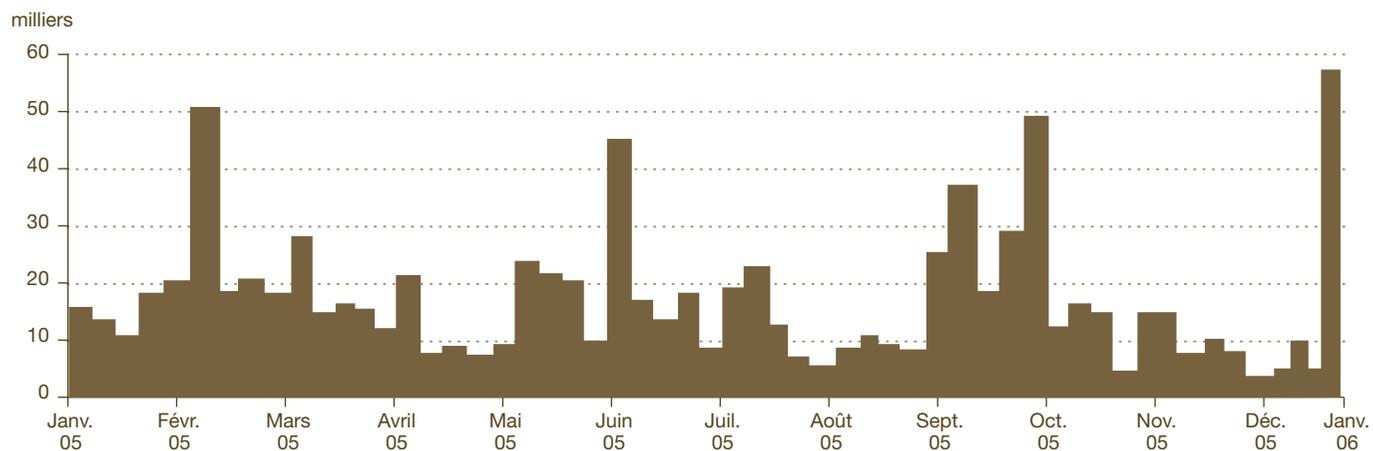
Depuis le 7 février 2000, les actions ordinaires de Kaufman & Broad SA sont cotées sur le Premier Marché de la Bourse de Paris, sous le code Euroclear 12105. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005, le SFB 250 a progressé de 24 % tandis que l'action Kaufman & Broad SA a gagné un peu plus de 55 %.

		COURS MOYEN	VOLUME MOYEN EN TITRES	VOLUME MOYEN EN CAPITAUX	VOLUME CUMULÉ EN TITRES	VOLUME CUMULÉ EN CAPITAUX
2000	Septembre	20,41	8 444	172 354	615 245	12 558 518
	Octobre	19,26	7 606	146 459	577 145	11 113 648
	Novembre	18,47	7 597	140 291	533 658	9 854 723
	Décembre	18,90	13 953	263 664	522 721	9 877 776
2001	Janvier	21,03	21 628	454 856	459 037	9 653 965
	Février	22,52	17 284	389 307	457 937	10 314 573
	Mars	22,14	10 585	234 344	232 867	5 155 570
	Avril	20,59	11 405	234 833	216 693	4 461 823
	Mai	21,83	11 884	259 382	273 333	5 965 790
	Juin	20,15	8 896	179 294	177 920	3 585 889
	Juillet	19,84	6 655	132 022	119 790	2 376 394
	Août	19,81	7 339	145 393	168 802	3 344 041
	Septembre	16,35	10 368	169 494	207 358	3 389 889
	Octobre	15,55	9 534	148 233	219 282	3 409 358
	Novembre	15,25	13 699	208 956	301 382	4 597 034
	Décembre	15,91	12 283	195 473	221 089	3 518 509
2002	Janvier	17,55	12 781	224 275	281 171	4 934 040
	Février	18,86	16 565	312 365	380 993	7 184 385
	Mars	20,57	12 633	259 860	252 653	5 197 199
	Avril	21,28	9 293	197 717	195 159	4 152 054
	Mai	21,84	16 122	352 177	354 683	7 747 889
	Juin	22,12	12 321	272 593	246 417	5 451 853
	Juillet	20,77	7 845	162 936	180 430	3 747 531
	Août	20,03	2 683	53 742	59 026	1 182 318
	Septembre	17,22	6 734	115 988	141 418	2 435 757
	Octobre	17,10	7 268	124 289	167 173	2 858 658
	Novembre	17,36	8 943	155 238	178 866	3 104 756
	Décembre	19,10	7 147	136 512	142 933	2 730 235
2003	Janvier	19,05	16 942	322 768	372 733	7 100 902
	Février	18,60	8 824	164 124	176 477	3 282 472
	Mars	18,02	8 623	155 341	181 078	3 262 163
	Avril	18,00	5 762	103 711	115 234	2 074 212
	Mai	19,99	6 977	139 473	146 516	2 928 925
	Juin	20,49	24 355	499 094	511 457	10 480 972
	Juillet	21,76	2 818	61 333	64 819	1 410 659
	Août	21,84	3 545	77 405	74 444	1 625 502
	Septembre	22,75	8 035	182 773	176 776	4 021 011
	Octobre	22,88	6 110	139 826	140 541	3 216 006
	Novembre	23,11	6 281	145 139	125 623	2 902 771
	Décembre	24,13	17 047	411 277	357 978	8 636 816
2004	Janvier	28,22	11 731	331 094	246 350	6 952 935
	Février	30,62	11 999	367 453	239 983	7 348 999
	Mars	31,46	3 345	105 242	76 943	2 420 560
	Avril	31,57	8 613	271 898	172 262	5 437 967
	Mai	30,29	3 123	94 598	65 591	1 986 564
	Juin	31,87	11 687	372 483	257 112	8 194 627
	Juillet	32,66	5 029	164 215	110 627	3 612 726
	Août	31,55	2 062	65 049	45 360	1 431 087
	Septembre	33,03	4 279	141 351	94 143	3 109 714
	Octobre	34,32	9 325	320 038	195 819	6 720 788
	Novembre	36,53	10 888	397 763	239 536	8 750 794
	Décembre	41,84	14 589	610 327	335 536	14 037 513
2005	Janvier	44,69	13 876	620 057	291 395	13 021 194
	Février	47,96	27 207	1 304 886	544 139	26 097 723
	Mars	48,35	22 562	10 909 963	225 620	10 909 629
	Avril	44,37	12 011	532 950	252 225	11 191 944
	Mai	46,84	15 651	733 033	344 324	16 126 718
	Juin	48,41	21 132	1 022 981	464 904	22 505 578
	Juillet	54,00	16 461	888 834	345 688	18 665 515
	Août	57,55	8 349	480 456	192 030	11 050 497
	Septembre	57,91	18 758	1 086 317	412 666	23 898 975
	Octobre	63,90	26 451	1 690 252	555 461	35 495 298
	Novembre	62,13	12 134	753 952	266 954	16 586 934
	Décembre	65,82	7 535	495 961	165 777	10 911 140
2006	Janvier	72,13	11 839	853 923	248 617	17 932 377

Évolution de l'action Kaufman & Broad comparée au CAC 40 et SBF 250 (base 100)



Évolution du cours et du volume de l'action Kaufman & Broad



5.5 MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Le 29 juillet 2002, la société a émis 150 000 obligations de 1 000 euros remboursables le 1^{er} août 2009 au taux annuel de 8,75 %. Les obligations sont cotées à la Bourse de Luxembourg sous le code XS.015.219.700.9. (adresse internet : www.bourse.lu). Le service financier est assuré par Banque Of New-York à Londres.

Le 31 janvier 2006, cette obligation était cotée 115.

Évolution du cours de l'obligation

		PLUS HAUT	PLUS BAS
2002	Août	100,4	100,4
	Septembre	100,0	98,8
	Octobre	98,6	97,6
	Novembre	98,3	98,3
	Décembre	103,8	103,8
	2003	Janvier	105,0
Février		102,5	101,5
Mars		102,5	101,5
Avril		106,0	102,5
Mai		106,0	105,0
Juin		109,0	105,5
Juillet		108,0	107,0
Août		107,0	105,5
Septembre		109,0	106,5
Octobre		110,0	109,0
Novembre		109,0	109,0
Décembre		109,5	109,0
2004	Janvier	111,0	109,3
	Février	110,5	109,5
	Mars	112,0	110,3
	Avril	112,3	111,8
	Mai	111,8	108,4
	Juin	109,8	108,8
	Juillet	110,3	109,8
	Août	111,7	110,3
	Septembre	112,5	111,7
	Octobre	112,7	112,0
	Novembre	113,7	112,7
	Décembre	114,8	113,7
2005	Janvier	117,0	115,5
	Février	118,6	115,5
	Mars	118,0	116,0
	Avril	116,5	115,0
	Mai	116,5	111,0
	Juin	114,3	112,0
	Juillet	115,0	114,0
	Août	118,6	114,0
	Septembre	118,6	114,9
	Octobre	115,5	114,0
	Novembre	118,9	114,9
	Décembre	114,0	114,0
2006	Janvier	116,5	115,0

5.6 DIVIDENDES

5.6.1 Politique de distribution

La société a distribué, au cours des cinq dernières années, les dividendes suivants :

EXERCICE AU TITRE DUQUEL LA DISTRIBUTION DU DIVIDENDE EST INTERVENUE	DIVIDENDE PAR ACTION (EN € SANS AVOIR FISCAL)	MONTANT DU DIVIDENDE ⁽¹⁾
2000	0,82	9 133 641
2001	0,92	10 247 500
2002	1	11 138 587
2003	1,1	12 252 446
2004	1,23	13 700 462

(1) Dividende brut incluant celui rattaché aux actions en auto-détenues.

5.6.2 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

6

Évolution récente et perspectives d'avenir

6.1 ÉVOLUTION RÉCENTE

Communiqué de presse de Kaufman & Broad SA du 28 février 2006

Kaufman & Broad SA annonce la signature du réaménagement de son crédit syndiqué.

Nouvelle confirmation de la solidité des fondamentaux de Kaufman & Broad SA.

Large succès de l'opération de refinancement de la dette.

La forte demande du marché a amené Kaufman & Broad SA à relever de 150 à 300 millions d'euros, contre un objectif initial de 250 millions d'euros, le montant final de son crédit syndiqué à 5 ans dans le cadre du refinancement de sa dette.

La ligne a été syndiquée avec succès auprès de 13 banques européennes. La négociation a, de plus, permis à Kaufman & Broad SA d'obtenir des conditions de financement favorables qui réduiront le coût de l'endettement.

Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie de Kaufman & Broad, a indiqué que cette ligne donne à la société une plus grande flexibilité financière dans une période de croissance.

Ce succès confirme la qualité des fondamentaux de Kaufman & Broad SA, attestée en début de mois par le relèvement à BB+ de la notation de Standard & Poor's sur la base, notamment, « d'une croissance continue de l'activité et des résultats au cours des dernières années ainsi que d'un profil financier supérieur à la moyenne ».

Les Arrangeurs Mandatés pour cette opération ont été Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique, groupe CMCIC, HSBC France, Natexis Banques Populaires et The Royal Bank of Scotland plc.

La coordination de l'opération a été effectuée par Natexis Banques Populaires.

Communiqué de presse de Kaufman & Broad SA du 3 mars 2006

Proposition d'une division par deux du nominal de l'action et d'une hausse de 46,3 % du dividende 2005 à 1,80 €.

Versement d'un acompte sur le dividende 2006.

Paris, le 2 mars 2006, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, réuni ce jour, a décidé :

- de proposer à la prochaine Assemblée Générale du 19 avril 2006 une division par deux du nominal de l'action. Concrètement, l'opération se traduira d'abord par le prélèvement sur le poste de report à nouveau d'une somme de 111 385,87 euros, de façon à porter le capital de Kaufman & Broad SA de 5 680 679,37 euros à 5 792 065,24 euros. La valeur nominale des 11 138 587 actions actuelles passera de 0,51 euro à 0,52 euro puis sera divisée par deux. A l'issue de l'opération, le capital de Kaufman & Broad SA sera composé de 22 277 174 actions d'une valeur nominale unitaire de 0,26 euro. La date de prise d'effet de cette division du nominal interviendra dans les jours qui suivent l'Assemblée Générale.

- de proposer également à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende net au titre de l'exercice 2005 de 1,80 euro par action sur la base du nominal actuel, soit 0,90 euro par action après division par deux du nominal. Ce niveau représente une hausse de 46,3 % par rapport au dividende de l'exercice précédent. La partie complémentaire de l'acompte sur dividende 2005 de 0,60 euro versé le 27 septembre dernier sera mise en paiement le 2 mai prochain, soit 1,20 euro par action sur la base du nominal actuel et 0,60 euro par action après division par deux du nominal.

- du principe d'un acompte sur le dividende 2006 de 0,90 euro par action sur la base du nominal actuel, soit 0,45 euro par action après division par deux du nominal. Le paiement de cet acompte sera effectué en septembre prochain.

Commentant ces décisions, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad, a déclaré : « Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA a pris trois décisions importantes pour ses actionnaires.

Tout d'abord, la division du nominal de l'action par deux. La forte progression du cours de l'action depuis l'introduction en Bourse à 23 euros en février 2000, conjuguée aux bonnes perspectives d'activité, conduit en effet Kaufman & Broad à renforcer la liquidité du titre et son accessibilité, notamment pour les actionnaires individuels.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration propose un dividende 2005 en augmentation de 46,3 % à 1,80 euros par action. Enfin, il a approuvé le principe du versement d'un acompte sur dividende pour la deuxième année consécutive. Ce principe d'un acompte avait été annoncé en décembre 2004 et déjà mis en application l'an dernier ».

Résultats estimés (non audités) du premier trimestre 2006 publiés le 22 mars 2006

- Excellent niveau d'activité et de rentabilité au 1^{er} trimestre
- Confirmation des bonnes perspectives pour 2006 :
 - Réservations de logements : + 26 % en valeur
 - Backlog Logement : + 38,8 % en valeur

(en millions d'euros)	T1 2006	T1 2005	VARIATION
Chiffre d'affaires (HT)	259,1	174,0	48,9 %
Marge brute	60,9	42,5	43,3 %
Résultat opérationnel courant	29,8	19,7	51,4 %
Résultat net (pdg)	14,2	8,0	77,4 %
Résultat par action (€/a)	1,27	0,72	77,4 %
Gearing part du groupe (au 28/02)	79 %	88 %	- 9 pts

Activité

- Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2006 s'élève à 259,1 millions d'euros (HT) contre 174,0 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2005. Il est constitué pour l'essentiel du chiffre d'affaires Logements, qui progresse de 50,5 % à 252,8 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle d'activité Appartements s'établit à 193,5 millions d'euros, en hausse de 53,9 %, tandis que le chiffre d'affaires des Maisons Individuelles en Village augmente de 40,5 % à 59,3 millions d'euros. Au cours du 1^{er} trimestre 2006, 1 498 logements (LEU) ont été livrés contre 1 051 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente (+ 42,5 %).

- Le chiffre d'affaires de l'activité Showroom s'élève à 4,3 millions d'euros contre 1,5 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2005.

- Les réservations de logements en valeur ont progressé de 26 % pour s'établir à 366,7 millions d'euros (TTC) contre un montant de 291,0 millions d'euros (TTC) pour les réservations du 1^{er} trimestre 2005. En volume, les réservations ont augmenté de plus de 15 % au 1^{er} trimestre 2006, passant de 1 534 au 1^{er} trimestre de 2005 à 1 767 au cours du 1^{er} trimestre 2006.

- Les réservations d'Appartements ont progressé de 22 % en valeur et de 8 % en volume. Les réservations de Maisons Individuelles en Village ont augmenté de 46 % en valeur et de 77 % en volume.

- Les ventes en Régions restent à un niveau élevé et représentent 59,6 % des réservations en valeur contre 63,7 % au 1^{er} trimestre 2005 et 46,5 % au 1^{er} trimestre 2004.

Éléments financiers

- La marge brute progresse de 43,3 % et s'élève à 60,9 millions d'euros. Le taux de marge brute s'établit à 23,5 %, proche du niveau de 23,7 % atteint sur l'ensemble de l'année 2005. Au 1^{er} trimestre de 2005, il s'était établi à 24,4 % du fait de la livraison de plusieurs programmes à marge brute particulièrement élevée.

- Le résultat opérationnel courant s'établit à 29,8 millions d'euros. La marge opérationnelle courante s'élève à 11,5 %, en légère augmentation par rapport au 1^{er} trimestre 2005 (11,3 %). Le résultat opérationnel s'établit à 28,6 millions d'euros, en hausse de 48,9 % par rapport à la même période de 2005.

- Le coût de l'endettement net s'établit à (4,7) millions d'euros, quasi-stable par rapport au 1^{er} trimestre 2005 où il était de (4,8) millions d'euros.

Le réaménagement, fin février, du crédit syndiqué de 150 à 300 millions d'euros sur cinq ans auprès de 13 banques européennes dans des conditions de financement favorables donne à la Société une plus grande flexibilité financière dans une période de croissance.

- Le résultat net (part du groupe) s'établit à 14,2 millions d'euros, en progression de 77,4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2005. Son rythme de progression, sensiblement supérieur à celui du résultat opérationnel, s'explique essentiellement par l'effet de la stabilisation du coût de l'endettement net.

- La structure financière reste solide avec des capitaux propres part du groupe en augmentation de 6,9 % par rapport à fin novembre 2005, à 233,2 millions d'euros. Le Gearing s'établit à 79 %, en baisse de 9 points par rapport à fin février 2005. Il reste globalement stable par rapport à fin novembre 2005.

- L'amélioration continue de la structure financière et de la rentabilité du groupe a conduit Standard & Poor's à relever, début février, sa notation à BB + sur la base « d'une croissance continue de l'activité et des résultats au cours des dernières années ainsi que d'un profil financier supérieur à la moyenne ». De même, Moody's a relevé sa notation de Ba3 à Ba2, faisant passer les perspectives de « stables » à « positives », sur la base de « solides performances opérationnelles et financières sur les deux dernières années ».

Perspectives

Le backlog (carnet de commandes) s'élève au 28 février 2006 à 1 015,4 millions d'euros (HT) contre 731,7 millions d'euros au 28 février 2005, soit une hausse de 38,8 % en valeur et de 27 % en volume ; il représente 10,1 mois d'activité (+ 0,8 mois par rapport au 1^{er} trimestre 2005).

Au 28 février 2006, Kaufman & Broad comptait 246 programmes de logements en cours de commercialisation dont 71 en Ile-de-France et 175 en Régions, soit un total de 5 488 logements disponibles à la vente. Au prochain trimestre, 68ancements de programmes sont prévus (contre 58 à la même période l'an dernier) : 25ancements en Ile-de-France représentant 973 logements et 43ancements en Régions représentant 2 417 logements.

Comme il l'a déjà été annoncé le 2 mars dernier, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA proposera à la prochaine Assemblée Générale du 19 avril 2006 une division par deux du nominal de l'action, avec une date de prise d'effet dans les jours suivant cette assemblée.

Par ailleurs, il proposera le versement d'un dividende net au titre de l'exercice 2005 de 1,80 euro par action sur la base du nominal actuel, soit 0,90 euro par action après division par deux du nominal. Ce niveau représente une hausse de 46,3 % par rapport au dividende de l'exercice précédent.

Un acompte de 0,60 euro par action a été versé le 27 septembre 2005. La partie complémentaire du dividende 2005, soit 1,20 euro par action sur la base du nominal actuel et 0,60 euro par action après division par deux du nominal, sera mise en paiement le 2 mai prochain.

Enfin, le Conseil a retenu le principe d'un acompte sur le dividende 2006 de 0,90 euro par action sur la base du nominal actuel, soit 0,45 euro par action après division par deux du nominal et du paiement de cet acompte en septembre 2006.

Résultats estimés (chiffres non audités et non arrêtés par le Conseil d'Administration)

En milliers d'euros (1 ^{ER} DÉC. - 28 FÉV.)	T1 2006	T1 2005
Chiffre d'affaires	259 076	173 976
Coût des ventes	- 198 212	- 131 503
Marge brute	60 864	42 473
Charges commerciales	- 7 878	-5 674
Charges administratives	- 15 947	- 10 820
Autres charges et produits d'exploitation	- 7 251	-6 307
Résultat opérationnel courant	29 788	19 672
Autres produits et charges opérationnels	- 1 146	- 435
Résultat opérationnel	28 642	19 237
Coût de l'endettement net	- 4 653	- 4 760
Impôt sur les sociétés	- 7 823	- 4 525
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	1 274	794
Résultat de l'ensemble consolidé	17 440	10 746
Intérêts minoritaires	- 3 257	- 2 750
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	14 183	7 996

Données financières estimées (chiffres non audités et non arrêtés par le Conseil d'Administration)

En milliers d'euros	28 FÉV. 2006	30 NOV. 2005
ACTIF		
Écarts d'acquisition	73 014	73 014
Immobilisations incorporelles	195	152
Immobilisations corporelles	8 822	8 798
Immobilisations financières	4 511	4 137
Titres mis en équivalence	8 501	6 296
Autres actifs non courants	82 639	83 111
Actif non courant	177 682	175 508
Stocks	444 851	375 470
Créances clients	296 786	290 116
Autres créances	111 359	111 949
Trésorerie (y compris part des minoritaires)	25 853	59 761
Comptes de régularisation	1 238	1 729
Actif courant	880 087	839 025
TOTAL ACTIF	1 057 769	1 014 533
PASSIF		
Capital social	5 681	5 681
Primes, et autres réserves	213 354	157 428
Acompte sur dividende		- 6 406
Résultat net consolidé	14 183	61 487
Capitaux propres (part du Groupe)	233 218	218 190
Intérêts minoritaires	14 032	12 582
Provisions pour risques et charges	13 002	12 115
Dettes financières (part à plus d'un an)	195 222	201 481
Impôts différés passifs	34 947	27 124
Passif non courant	243 171	240 720
Dettes financières (part à moins d'un an)	10 542	14 606
Fournisseurs	443 499	406 767
Autres dettes	109 608	118 017
Produits constatés d'avance	3 699	3 651
Passif courant	567 348	543 041
TOTAL PASSIF	1 057 769	1 014 533

Informations complémentaires (chiffres non audités et non arrêtés par le Conseil d'Administration)

MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGE	T1 2006	T1 2005	T1 2004
Réservations nettes (en unités)	276	156	212
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	73 734	50 444	59 726
Backlog (en milliers d'euros - HT)	149 195	98 922	73 992
Backlog (en mois d'activité)	7,4	6,8	5,3
Livraisons (en LEU)	217	168	173
APPARTEMENTS			
Réservations nettes (en unités)	1 490	1 378	861
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	292 957	240 541	158 360
Backlog (en milliers d'euros - HT)	866 192	632 773	368 260
Backlog (en mois d'activité)	10,5	9,6	9,4
Livraisons (en LEU)	1 281	883	729
IMMOBILIER D'ENTREPRISE			
Réservations nettes (en milliers d'euros)	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	-	-	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	-	-	19 911

6.2 PERSPECTIVES D'AVENIR**6.2.1 Marché**

Le marché des logements devrait rester dynamique en 2006, porté par des taux d'intérêt toujours attractifs, et par l'intérêt des français pour la pierre considérée comme valeur refuge. Le marché pourrait être affecté par une remontée des taux d'intérêt et/ou par une remontée du chômage qui créerait une période d'incertitude et donc d'attentisme.

L'offre de logements devrait rester faible sur le marché en 2006, tandis que la demande devrait rester extrêmement soutenue. Les prix de vente des logements devraient continuer de progresser en 2006, à un rythme cependant nettement plus faible.

Le marché de l'Immobilier d'Entreprise devrait rester atone bien que ses fondamentaux restent sains avec un taux de vacance relativement faible.

Globalement, les réservations devraient progresser en 2006 dans des conditions économiques comparables.

6.2.2 Orientations

La stratégie fixée lors de l'introduction en bourse de Kaufman & Broad, de rééquilibrer l'activité entre l'Ile-de-France et les régions, a porté ses fruits. Les marges brutes dans les régions sont aujourd'hui supérieures à celles de l'Ile-de-France. Actuellement, les régions représentent près de 60 % de l'activité, contre moins de 20 % en 2000. Durant cette même période, le groupe a par ailleurs développé de nouveaux produits : les résidences d'étudiants et de tourisme. Cette stratégie s'est aussi révélée très positive.

Les résultats du 1^{er} trimestre 2006 reflètent un niveau d'activité particulièrement élevé. S'il paraît difficile, aujourd'hui, de considérer que ce niveau de performance puisse caractériser l'ensemble de l'exercice, il est clair que la bonne tenue des indicateurs de réservations et de backlog ainsi que le maintien des excellents fondamentaux du marché du logement en France confirment la qualité des perspectives, et conduisent Kaufman & Broad à attendre une croissance du chiffre d'affaires supérieure à 15 % sur l'ensemble de l'exercice 2006, ainsi que le maintien d'un taux de marge brute à un niveau élevé.

7

Responsable
du document
de référence
et responsables
du contrôle
des comptes

7.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Guy Nafilyan
Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

7.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2006

Le Président-Directeur Général

7.3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

7.3.1 Commissaires aux Comptes Titulaires

ERNST & YOUNG Audit
Faubourg de l'Arche - 11, allée de l'arche - 92037 Paris - La Défense Cedex
représenté par Madame Marie-Henriette Joud,
entré en fonction le 3 juillet 1991, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
représenté par Monsieur Henri Lejetté,
entré en fonction le 30 avril 2003, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008. La société DELOITTE & ASSOCIES est issue de la fusion des sociétés DELOITTE TOUCHE TOHMATSU et DELOITTE TOUCHE TOHMATSU-AUDIT, suivie du changement de dénomination sociale de la société absorbante.

7.3.2 Commissaires aux Comptes Suppléants

Monsieur Patrick Gounelle
Faubourg de l'Arche - 11, allée de l'arche - 92037 Paris - La Défense Cedex
entré en fonction le 3 juillet 1991, mandat renouvelé le 29 mai 1997, mandat renouvelé le 30 avril 2003, expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

Monsieur Francis Pons
185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
entré en fonction le 30 juillet 1999, mandat renouvelé le 30 avril 2003, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

7.4 RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS

Monsieur Philippe Misteli
Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie
Kaufman & Broad SA
127, avenue Charles de Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : 01 41 43 43 43
Télécopie : 01 41 43 46 64
e-mail : infos-invest@ketb.com
Site internet : www.ketb.com

7.4.1 Politique d'information

Les comptes du groupe sont examinés par les Commissaires aux Comptes deux fois par an : audit complet des résultats annuels et examen limité des résultats semestriels. Le groupe communique sur ses données financières estimées chaque trimestre. Le calendrier des publications est le suivant :

- | | |
|---------------------|---|
| - A la mi-mars | Résultats du 1 ^{er} trimestre |
| - A la mi-juin | Résultats du 1 ^{er} semestre |
| - A la mi-septembre | Résultats du 3 ^{ème} trimestre |
| - A la mi-décembre | Résultats annuels |

7.5 INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

Les comptes de l'exercice 2003, établis selon les principes comptables français, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant aux sections 4.4 et 4.7 du document de référence 2003 déposé auprès de la Commission des Opérations de Bourse le 6 avril 2004 sous le n° D.04-0410.

Les comptes de l'exercice 2004, établis selon les principes comptables français, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant aux sections 4.4 et 4.8 du document de référence 2004 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2005 sous le n° D.05-0450.

ANNEXE

TABLE DE CONCORDANCE

1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement	7.1
1.2	Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	7.2
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	7.3
2.2	Contrôleurs légaux ayant démissionné ou ayant été écartés durant la période couverte	NA
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	Informations financières historiques sélectionnées	2.1
3.2	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires et données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent	6.1
4.	FACTEURS DE RISQUE	1.2
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	5.1.1 / 5.1.2 / 5.1.4
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	5.1.5
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	5.1.3
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone	5.1.1 / 5.1.2 / 1.2.2.1
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.1.1
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.4
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours	NA
5.2.3	Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et faisant l'objet d'engagements fermes	1.4
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.1.2
6.1.2	Nouveau produit et / ou service lancé sur le marché	NA
6.2	Principaux marchés	1.1.2.1
6.3	Événements ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1.et 6.2.	NA
6.4	Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	1.2.3.2
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.1.2.1.4
7.	ORGANIGRAMME	
7.1	Description du groupe et place occupée par l'émetteur	5.3.3.1
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	5.3.4
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.1.2.5
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.6.1
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1	Situation financière : Évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	2.1
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	2.1
9.2.2	Évolution et explication de l'évolution du chiffre d'affaires	2.2
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	2.2 / 1.1.2.1.1 / 1.2

10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	2.4
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	2.4
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.2
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux	NA
10.5	Informations concernant les sources de financement	1.1.2.11
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	
	Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur et indication du coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur	1.4.1 / 1.1.2.13
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	1.1.2.1.1 / 1.1.2.1.2 / 1.1.2.1.3
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.1.2.1.1 / 1.1.2.1.2 / 1.1.2.1.3
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	NA
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1	Informations sur les activités, l'absence de condamnation et les mandats sociaux :	
	- des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance,	3.1.1.1
	- de tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que la société émettrice dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires	3.1.4.1
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	
	- Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1. a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale	3.1.4.1
	- Détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1. concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur	
15.	RÉMUNERATION ET AVANTAGES DES PERSONNES VISÉES AU POINT 14.1	
15.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	3.2.1 / 3.2.2 / 3.2.3
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	3.2.1.3 / 4.1.1.6
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	Date d'expiration du mandat actuel des membres des organes d'administration, de directoire ou de surveillance	3.1.1.1 / 3.1.1.2
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou ses filiales.	4.5.3 / 3.2.4 / 3.2.6
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	3.1.2
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1.2
17.	SALARIÉS	
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, ou nombre moyen durant chaque exercice, et répartition des salariés	1.6.2
17.2	Participations et stock-options	
	Pour chacune des personnes visées au point 14.1, informations concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions	3.3.3
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	3.3.1 / 3.3.2
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance détenant directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	5.3.1
18.2	Existence de différences de droits de vote	5.3.1
18.3	Détention ou contrôle de l'émetteur et mesures prises pour éviter un exercice abusif de ce contrôle	5.3
18.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	5.3.3.2
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	5.3.4.1 / 4.5.3

20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
20.1	Informations financières historiques	4.1
20.2	Informations financières pro forma	NA
20.3	Etats financiers	4.1.1 / 4.1.2
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	4.5
20.4.2	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux	NA
20.4.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées	NA
20.5	Date des dernières informations financières	4.1
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	6.1
20.7	Politique de distribution des dividendes	
20.7.1	Dividende par action	5.1.8 / 5.6
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.3
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	4.1.1.6 / 6.1
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit :	5.2.3
	- nombre d'actions émises	5.2.4
	- valeur nominale par action	5.2.4
	- rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice	5.3.1
21.1.2	Actions non représentatives du capital	5.2.5
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	5.2.2
21.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	NA
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	NA
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option	NA
21.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	5.3.1 / 5.3.2
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	5.1.4
21.2.2	Dispositions contenues dans les statuts, une charte ou un règlement concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1.1.2 / 3.1.2 / 3.1.3
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	5.1.9 / 5.3.1
21.2.4	Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	5.1.9
21.2.5	Convocation et admission aux assemblées générales annuelles et aux assemblées générales extraordinaires	5.1.9
21.2.6	Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	5.1.10 / 5.3.3.2
21.2.7	Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	5.1.10
21.2.8	Conditions imposées par les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	5.2.1
22.	CONTRATS IMPORTANTS	NA
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	NA
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	5.1.6
25.	INFORMATION SUR LES PARTICIPATIONS	
	Informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou des ses résultats	4.1.2.6

KAUFMAN  BROAD

127, avenue Charles de Gaulle
92 207 Neuilly-sur-Seine cedex

www.ketb.com