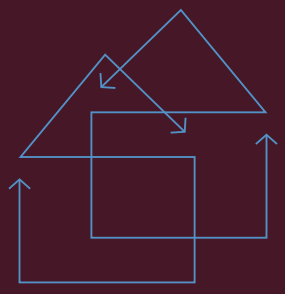


CONSTRUIRE VOTRE VIE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2007

KAUFMAN & BROAD

MESSAGE DU PRÉSIDENT 2

1 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE 4

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD 6
1.2. FACTEURS DE RISQUES 31
1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS 43
1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 43
1.5. PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES 44
1.6. DÉVELOPPEMENT DURABLE 45

2 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS DU GROUPE 53

2.1. INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD 54
2.2. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT 63
2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS 67
2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL 71

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 76

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 78
3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS 94
3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL 98

4 PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2007 106

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS 108
4.2. COMPTES SOCIAUX 155
4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 172
4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 190
4.5. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES 197

5 RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL 198

5.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ 200
5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL 203
5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE 210
5.4. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ 216
5.5. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ 218
5.6. DIVIDENDES 218

6 ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR 221

6.1. ÉVOLUTION RÉCENTE 222
6.2. PERSPECTIVES D'AVENIR 226

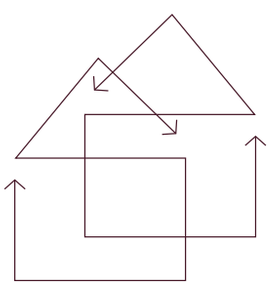
7 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES 227

7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 228
7.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 228
7.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES 229
7.4. RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS 230
7.5. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE 231

ANNEXES 232

KAUFMAN & BROAD

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE **2007**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2008, 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

Chers actionnaires,

En 1968, Kaufman & Broad introduisait en France un concept venu de Californie, les maisons individuelles en village. Une approche innovante était née, associant de façon unique le besoin d'intimité et l'envie de sociabilité dans un cadre en harmonie avec la nature.

40 ans après, la société est devenue un groupe, implanté dans toutes les grandes villes de France, qui réalise près de 1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires et emploie environ 800 personnes dans les Régions les plus dynamiques de l'hexagone.

En 40 ans, nous avons construit plus de 65 000 logements, permettant à nos clients de réaliser leur rêve : devenir propriétaire de leur logement.

Pour cela, nous avons créé des produits qui se sont imposés comme des références pour tout le secteur. Plus de volume, plus de lumière, plus de confort, telle est la marque de notre savoir-faire.

Être en permanence à l'écoute de nos clients nous a permis d'affiner sans cesse notre offre pour accompagner les changements de tendances dans les modes de vie et de travail.

Jamais l'importance accordée par les Français à leur logement n'a été aussi forte.

La maison rassure, devient une sorte de refuge où l'on se sent en sécurité. Les valeurs de confort et de sérénité sont importantes et le bonheur se partage en famille.

Si ce besoin d'un lieu préservé est fort, le désir d'ouverture et d'échange est aussi très présent et chacun a désormais chez soi la possibilité de s'ouvrir au monde et aux autres.

Demain la domotique permettra d'aller encore plus loin pour relier l'intérieur et l'extérieur, l'intimité et la convivialité.

La maison est également un prolongement de soi.

Nous aspirons tous à en faire un lieu d'épanouissement. Elle nous renseigne sur ce que nous avons été et sur ce que nous sommes aujourd'hui. Elle exprime notre style de vie, nos envies.

C'est le lieu privilégié où décorer, bricoler, cuisiner, créer, en un mot se mettre en valeur. D'où ce goût d'être chez soi, de recevoir chez soi.

La maison reflète notre mode de vie. Et notre espérance de vie s'allonge considérablement. Notre logement doit évoluer avec nous tout au long de l'existence, de la naissance des enfants jusqu'à leur départ du foyer.

De plus en plus, il s'agit de vivre ensemble mais séparément. Il faut donc respecter l'envie d'espace et d'ouverture de chacun tout en créant ses propres espaces de liberté.

Enfin, nous sommes au cœur d'une grande évolution qui passe par la prise de conscience que la maison peut être citoyenne et écologique.

Nous protéger certes, mais aussi protéger la nature et prendre soin de la planète.

Nouveaux revêtements, nouveaux vitrages, chauffage solaire, traitement des déchets… les innovations se sont multipliées au cours des deux dernières années. Désormais, « démarche environnementale » peut rimer avec modernité, technologie et qualité architecturale.

Les objectifs ambitieux définis lors du Grenelle de l'Environnement devraient considérablement accélérer le calendrier de mise en œuvre de nouveaux choix pour le logement, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie. Pour bien fonctionner, ces objectifs supposent l'application de mesures d'accompagnement incitatives de la part du gouvernement pour favoriser les économies d'énergie et diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Kaufman & Broad déploie depuis longtemps des initiatives en matière environnementale. Notre Charte Verte s'intéressait à l'ensemble du processus, du choix de nos partenaires jusqu'aux conseils à nos clients pour mieux respecter l'environnement.

Actuellement, nous élaborons un cahier des charges qui prend en compte les grandes ambitions de la Haute Qualité Environnementale. Celle-ci pourra être mise en place au niveau national en 2008. D'ores et déjà, certains de nos programmes à Grenoble ou en Île-de-France sont là pour témoigner de notre engagement dans ce domaine afin de répondre à la fois aux attentes de nos clients et à celles des élus.

Regardons maintenant les principaux résultats et événements de l'année 2007, pendant laquelle nous avons conforté nos positions dans le respect de notre ligne stratégique.

L'exercice 2007 s'inscrit dans la dynamique constatée depuis le début de l'année, la rentabilité des opérations restant à un niveau élevé.

Le chiffre d'affaires s'établit à près de 1,4 milliard d'euros, en progression de 10 % par rapport à 2006 et le résultat net atteint 84,4 millions d'euros. Hors impact des différentes opérations liées au changement de la structure du capital, le résultat net se serait établi à 90,3 millions d'euros, en hausse de 7,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Le moteur de notre croissance reste le logement dont les livraisons ont progressé de 8,6 % en 2007.

Les Régions confirment leur dynamisme et représentent 58,6 % de notre chiffre d'affaires pour l'exercice.

Comme vous le savez, en juillet 2007, PAI, un des principaux fonds européens de Private Equity, a acquis 50,28 % du capital de Kaufman & Broad SA au prix de 50,17 euros par action. Suite à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, PAI, *via* Financière Gaillon 8, détenait au 31 août 79,46 % du capital de Kaufman & Broad SA.

PAI va ainsi contribuer au développement du groupe et à l'accroissement de sa valeur.

Au moment où j'écris ces lignes, nous avons tous encore à l'esprit la crise américaine qui a ébranlé les marchés financiers cet été et continue de peser sur l'économie mondiale.

Si elle a un impact sur le marché immobilier en durcissant les conditions du crédit, elle ne remet pas en cause les fondamentaux qui demeurent favorables.

L'offre en France est toujours insuffisante pour couvrir les besoins qui sont immenses : 500 000 logements par an d'ici à 2010.

Face à cette situation, nous avons déjà pris un certain nombre de mesures pour nous adapter à la nouvelle donne : réduire nos charges afin de maintenir un bon niveau de rentabilité opérationnelle, construire davantage pour les premiers acheteurs et mieux exploiter notre savoir-faire en maisons individuelles en Régions.

Et nos relais de croissance vont nous aider à poursuivre notre développement.

À court terme, les besoins en résidences d'étudiants et de tourisme sont considérables dans la plupart des grandes villes.

La décentralisation des entreprises et la forte mobilité des personnes ont aussi fait émerger une demande de résidences hôtelières en périphérie des principales métropoles.

Enfin, l'Immobilier d'entreprise est toujours un marché dynamique dont nous comptons tirer parti.

À moyen terme, le vieillissement de la population et la faiblesse de l'offre pour y répondre garantissent la croissance du marché des résidences pour personnes dépendantes.

Notre prise de participation dans Seniors Santé exprime bien notre volonté de devenir un acteur clé de ce secteur. Seniors Santé a su développer dès sa création une vision novatrice de la prise en charge de la dépendance liée au grand âge.

Ses lieux d'implantation constituent des zones stratégiques : grandes agglomérations, côte atlantique et bordure méditerranéenne.

Sur ce dernier marché, la problématique est européenne et nous sommes à l'affût des opportunités d'acquisitions qui existent à ce niveau.

Dans un environnement sectoriel plus complexe, la sélectivité de notre positionnement paraît plus justifiée que jamais. Grâce à nos choix stratégiques et à nos nombreux relais de croissance à court et moyen terme, Kaufman & Broad dispose d'atouts solides pour envisager l'avenir avec confiance.

La confiance est le secret du succès.

Elle commence chez soi.

GUY NAFILYAN,

Président–Directeur Général

1 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE

< Sommaire >

1 2 3 4 5 6 7 A

MESSAGE DU PRÉSIDENT 2

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD 6

1.1.1. HISTORIQUE 7
- 1.1.1.1. Les dates clés 7
- 1.1.1.2. Les origines 8
- 1.1.1.3. La politique de croissance externe 8

1.1.2. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ 8
- 1.1.2.1. Marchés 8
- 1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe 15
- 1.1.2.3. Produits et marketing 19
- 1.1.2.4. Méthodes de vente 21
- 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 25
- 1.1.2.9. Service clients 26
- 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 30

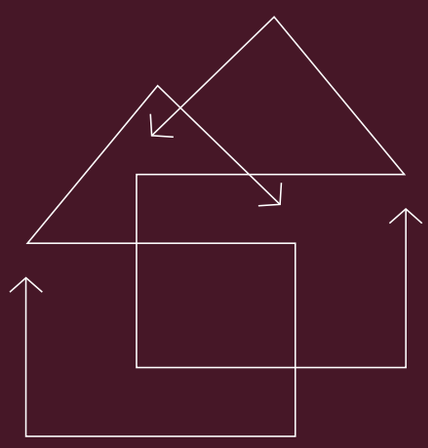
1.1.3. PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS 30

1.2. FACTEURS DE RISQUES 31

1.2.1. RISQUES DE MARCHÉ 31
- 1.2.1.1. Risques de taux 31
- 1.2.1.2. Risques de change 33
- 1.2.1.3. Risques de liquidités 33
- 1.2.1.4. Risques sur actions 34
- 1.2.1.5. Risques liés à la structure du capital et au nantissement des titres de Kaufman & Broad SA 34

1.2.2. RISQUES JURIDIQUES 35
- 1.2.2.1. Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad 35
- 1.2.2.2. Risques liés à la pollution 36
- 1.2.2.3. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs 36
- 1.2.2.4. Relations avec l'actionnaire majoritaire 37
- 1.2.2.5. Nantissements et sûretés 37
- 1.2.2.6. Actions judiciaires 38
- 1.2.2.7. Responsabilité pénale des personnes morales 38
- 1.2.2.8. Évolution de la réglementation fiscale 38
- 1.2.2.9. Engagements hors bilan 38

1.2.3. RISQUES INDUSTRIELS, ÉCONOMIQUES ET LIÉS À L'ENVIRONNEMENT 38
- 1.2.3.1. Conditions économiques et variations du marché immobilier 38
- 1.2.3.2. Concurrence 39
- 1.2.3.3. Dépendance du groupe à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats 39
- 1.2.3.4. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises 39
- 1.2.3.5. Risques attachés à l'augmentation des coûts de construction 39
- 1.2.3.6. Risques attachés à la concentration des fournisseurs 39



1.2.3.7. Risques liés aux conditions économiques et au niveau des taux d'intérêt 40
1.2.3.8. Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques 40
1.2.3.9. Risques liés au marché foncier 40
1.2.3.10. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques 40
1.2.3.11. Risques liés au montage d'opérations en copromotion 40
1.2.3.12. Croissance future 40
1.2.3.13. Risques liés au maintien de l'exploitation 40

1.2.4. ASSURANCES 41
1.2.4.1. Risques inhérents aux couvertures d'assurances 41
1.2.4.2. Assurances légalement obligatoires 41
1.2.4.3. Autres assurances relatives à l'activité du groupe 41

1.2.5. AUTRES RISQUES PARTICULIERS 42
1.2.5.1. Croissance externe 42
1.2.5.2. Dépendance à l'égard des dirigeants 42
1.2.5.3. Risques liés aux difficultés de recrutement 42

1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS 43

1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 43

1.4.1. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT 43
1.4.2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS 44
1.4.3. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS 44

1.5. PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES 44

1.6. DÉVELOPPEMENT DURABLE 45

1.6.1. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES 45
1.6.1.1. Risques liés à la pollution et à la qualité des sols 47
1.6.1.2. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques 47
1.6.1.3. Assurances 47
1.6.1.4. Nuisances environnementales 47
1.6.1.5. Procédure de référé préventif 47
1.6.1.6. Mesures d'amélioration 47
1.6.1.7. Haute Qualité Environnementale (HQE) 47
1.6.1.8. Engagement pour l'avenir 48

1.6.2. INFORMATIONS SOCIALES 49
1.6.2.1. Effectifs et embauches 49
1.6.2.2. Organisation du travail 49
1.6.2.3. Les rémunérations et leur évolution 50
1.6.2.4. Bilan des accords collectifs 51
1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés 51
1.6.2.6. Œuvres sociales 51
1.6.2.7. Impact territorial en matière d'emploi et de développement régional 51
1.6.2.8. Représentation du personnel et représentation syndicale 51
1.6.2.9. Fonds commun de placement d'Entreprise 51

→ 1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

La société et ses filiales (ensemble le « groupe » ou « Kaufman & Broad ») exercent en France depuis près de quarante ans une activité de développeur-constructeur de maisons individuelles en villages (maisons individuelles groupées) ainsi que d'appartements et, plus récemment, de résidences de services (d'affaires, de tourisme ou d'étudiants) ainsi qu'une activité d'Immobilier d'entreprise.

Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, depuis sa création en 1968, plus de 64 000 logements et 480 000 m² de bureaux et locaux d'activité.

Kaufman & Broad est l'un des premiers constructeurs de logements (maisons individuelles en villages et appartements) en France. Historiquement, son premier marché est l'Île-de-France. Aujourd'hui, les Régions représentent plus de 60 % des réservations de logements.

Depuis sa création et jusqu'au 10 juillet 2007, Kaufman & Broad était une filiale de KB Home l'un des premiers développeurs-constructeurs de maisons individuelles aux États-Unis. KB Home avait été aux États-Unis l'un des premiers acteurs du marché de l'immobilier 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.

Kaufman & Broad considère que la clé de sa rentabilité et de son succès à long terme passe par la maîtrise et le contrôle des risques liés à son activité. Des méthodes éprouvées, notamment importées des États-Unis, confèrent à Kaufman & Broad une très bonne maîtrise des risques. Le suivi individuel et permanent des projets, la centralisation des risques (par le Comité Foncier), 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 représentent un atout managérial important.

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 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 se faire communiquer 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 de commercialisation, ce qui limite le risque financier de chaque projet et permet au groupe d'optimiser sa rentabilité.

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 villages 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, Résidences Bernard Teillaud (en Région Rhône-Alpes et plus particulièrement à Grenoble) où celle-ci bénéficie d'une forte notoriété et le cas échéant, sous la marque Malardeau à Toulouse.

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'Île-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'Île-de-France a été regroupé avec les activités du Siège de Kaufman & Broad sur le site de Neuilly-sur-Seine.

Trois autres showrooms permettent d'offrir le même type de choix de prestations complémentaires : ceux de Lyon et de Marseille ont été ouverts au cours du 2ème semestre 2002 et le dernier a vu le jour à Nice au cours du 1er trimestre 2005.

Dans le passé, Kaufman & Broad avait développé une activité importante en matière d'Immobilier d'entreprise qui avait renforcé sa notoriété en Île-de-France. Depuis 1998, le groupe a repris cette activité, soit pour le compte de tiers, soit en respectant une politique stricte d'achat de terrains une fois l'ensemble du programme précommercialisé.

Enfin, depuis quelques années, le groupe développe de plus en plus d'opérations de résidences de tourisme, d'affaires et d'étudiants, notamment dans le Sud-Ouest de la France.

Depuis le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est détenue par Financière Gaillon 8, une société ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners (PAI). PAI a en effet acquis à cette date la participation de KB Home et d'un complément de titres auprès de Guy Nafilyan (Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA) lui conférant un bloc de contrôle de 50,28 % du capital. À l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée déposée par Financière Gaillon 8 conformément aux articles 234-2 et 233-1, 2° du Règlement général de l'AMF, PAI est devenue titulaire de 6 499 921 actions complémentaires du groupe. KB Home n'est plus présent au capital et Financière Gaillon 8 détenait au 31 août 2007, 17 701 681 actions représentant autant de droits de vote Kaufman & Broad, soit 79,46 % du capital.

La participation de PAI est décrite plus en détail à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2007 et évolution sur trois ans ».

PAI, qui est l'un des principaux acteurs européens du Private Equity, gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux LBO pour un montant global investi en capital de 7 milliards d'euros. Au cours des dernières années, PAI a réalisé plusieurs LBO parmi les plus importants en Europe. Grâce à son approche industrielle et l'expertise sectorielle de ses équipes, PAI apporte aux sociétés acquises les moyens financiers et le support stratégique nécessaires pour poursuivre leur développement et accroître leur valeur.

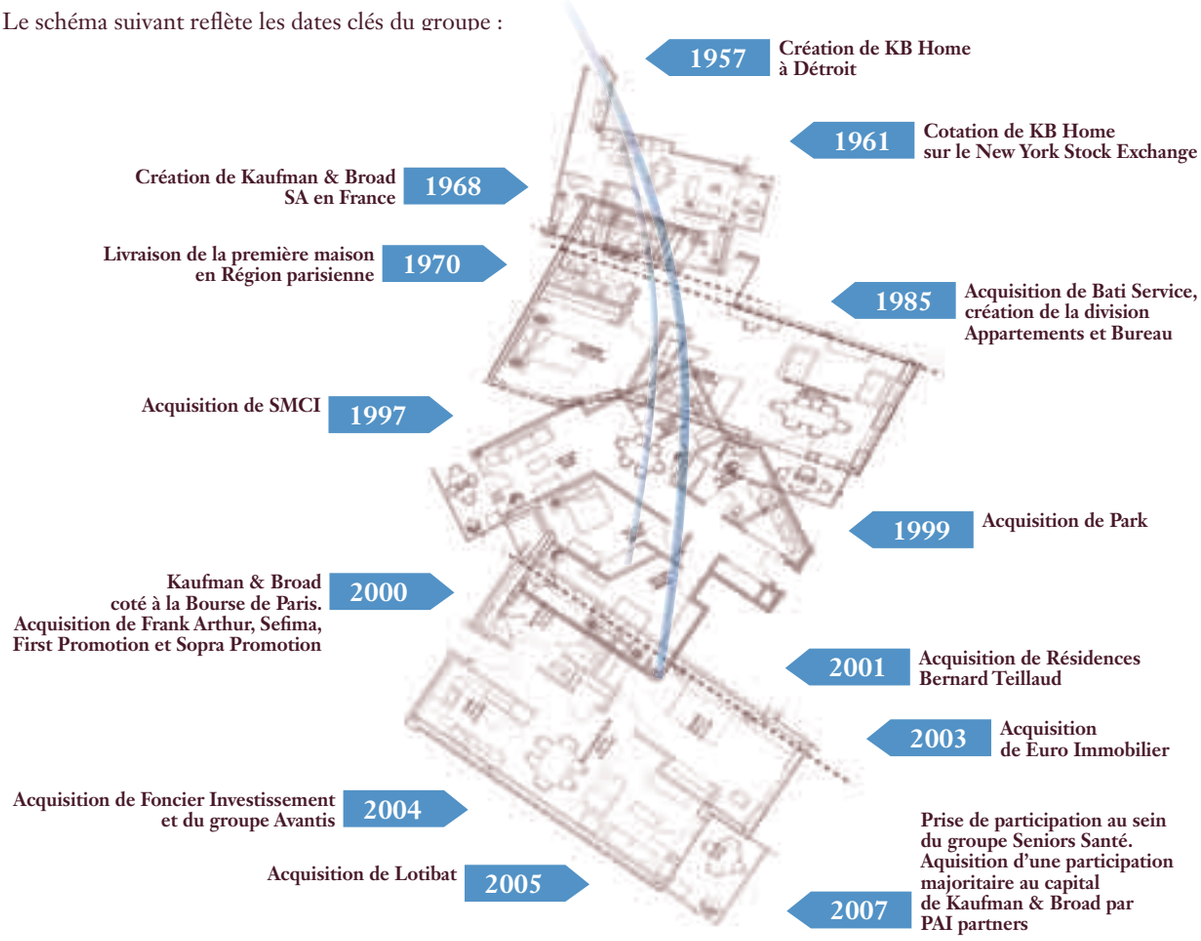
Les activités de la société PAI sont décrites plus en détail à la section 5.3.3. « Personnes morales détenant le contrôle de la société ».

1.1.1. HISTORIQUE

1.1.1.1. Les dates clés

Créée en 1968, Kaufman & Broad SA est cotée en bourse sur NYSE Euronext depuis février 2000.

Le schéma suivant reflète les dates clés du groupe :



1.1.1.2. Les origines

En 1968, la société commence par développer en France des opérations de maisons individuelles en villages et livre sa première maison en 1970 dans la Région parisienne. Le groupe s'installe à Lyon et à Marseille en 1972 puis à Francfort et Bruxelles en 1973 avant de se retirer de ces marchés et de recentrer son activité sur la Région Île-de-France à partir de 1983.

1.1.1.3. La politique de croissance externe

À partir de la deuxième moitié des années 1980, Kaufman & Broad entame une politique de croissance interne et externe avec l'acquisition, en 1985, de Bati Service, une société qui réalise des maisons individuelles en villages destinées aux premiers acheteurs, puis l'acquisition en 1995 du fonds de commerce et de certains actifs de son principal concurrent, la société Bréguet, spécialisée dans la réalisation de maisons individuelles en villages pour un montant global de 11 millions d'euros.

En août 1997, Kaufman & Broad acquiert auprès du CDR les principaux actifs (participations dans treize sociétés civiles immobilières) de la société de Missions et de Coordinations Immobilières (SMCI) et de la société CFP-SMCI qui réalise des appartements dans les grandes métropoles françaises (Paris, Marseille, Lyon, Strasbourg, Rouen et Besançon) ainsi que les passifs y afférents. Cette acquisition a été réalisée pour un montant net de 2 millions d'euros qui tenait compte de la reprise des actifs et des passifs.

Au 2ème semestre 1999, Kaufman & Broad acquiert la société Park et ses filiales (SNC Park Promotion, SNC Park Rénovation et les SCI hébergeant leurs programmes d'appartements), spécialisée dans la réalisation d'opérations d'appartements en Île-de-France pour un prix global 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'Île-de-France, acquises dans un objectif de renforcement des parts de marché en Île-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 millions d'euros.

En août 2001, Kaufman & Broad acquiert Progesti SA (le groupe Résidences Bernard Teillaud), l'un des premiers développeurs-constructeurs de la Région de Grenoble. Le prix global de cet investissement a été de 32,0 millions d'euros incluant une partie variable calculée en fonction des résultats réels de la société de 2002 à 2005, et qui s'est élevé à 16,3 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 ces titres s'élève à 3,2 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 s'est élevée à 3,6 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 1er 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 1er mars 2004. Puis, en juin 2004, la société de Développement et de Participation (Foncier Investissement – Malardeau) a été acquise par le groupe Kaufman & Broad au prix de 15,6 millions d'euros.

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 ».

Enfin, en juin 2007, Kaufman & Broad a acquis 33,34 % de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé), opérateur du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Le détail de cette acquisition est présenté section 1.4.2. « Principaux investissements réalisés ».

1.1.2. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ

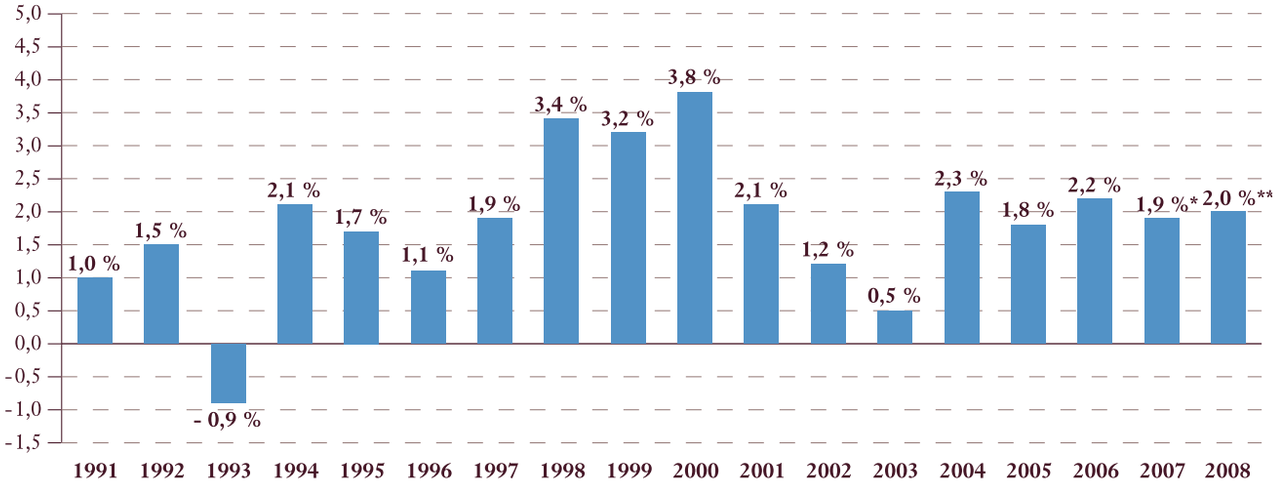
1.1.2.1. Marchés

1.1.2.1.1. Indicateurs macroéconomiques 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, ainsi que les niveaux des stocks physiques de logements et de l'offre commerciale.

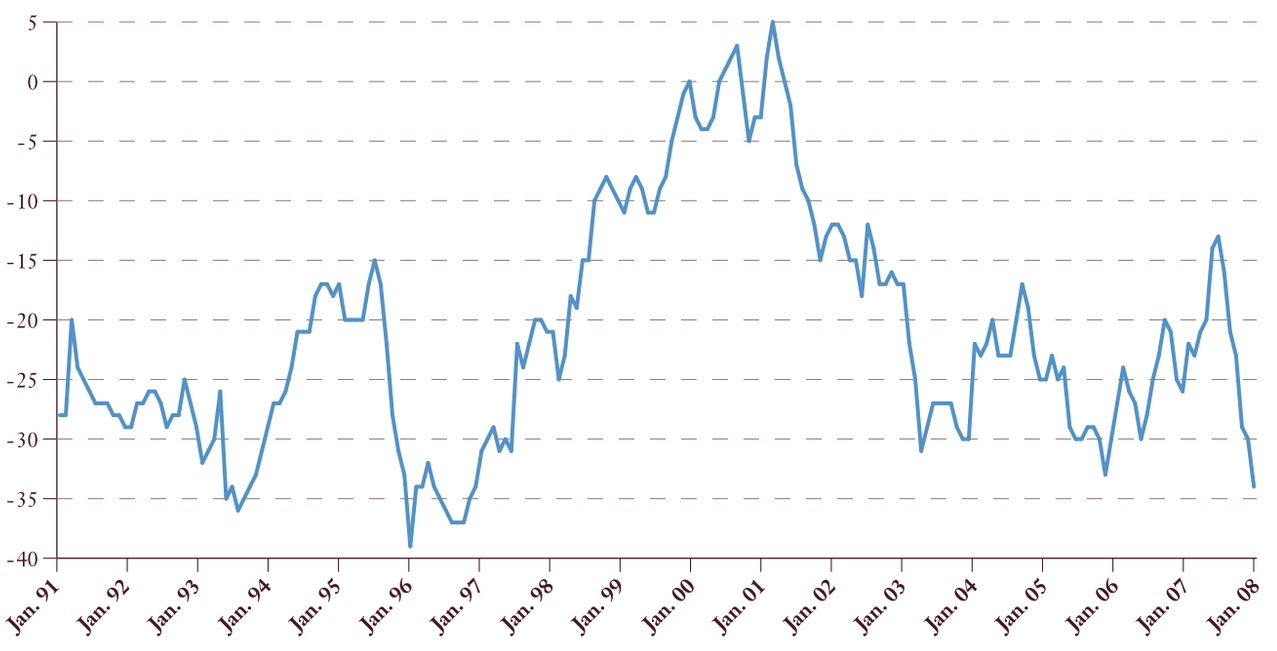
Les graphiques suivants montrent les évolutions respectives de différents indicateurs macroéconomiques depuis 1991.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE DU PIB DEPUIS 1991 (EN %)



* **Prévision**
** **Estimation**
Source : INSEE.

ÉVOLUTION MENSUELLE DE L'INDICE INSEE DE CONFIANCE DES CONSOMMATEURS DEPUIS 1991 (EN %)



Source : INSEE.

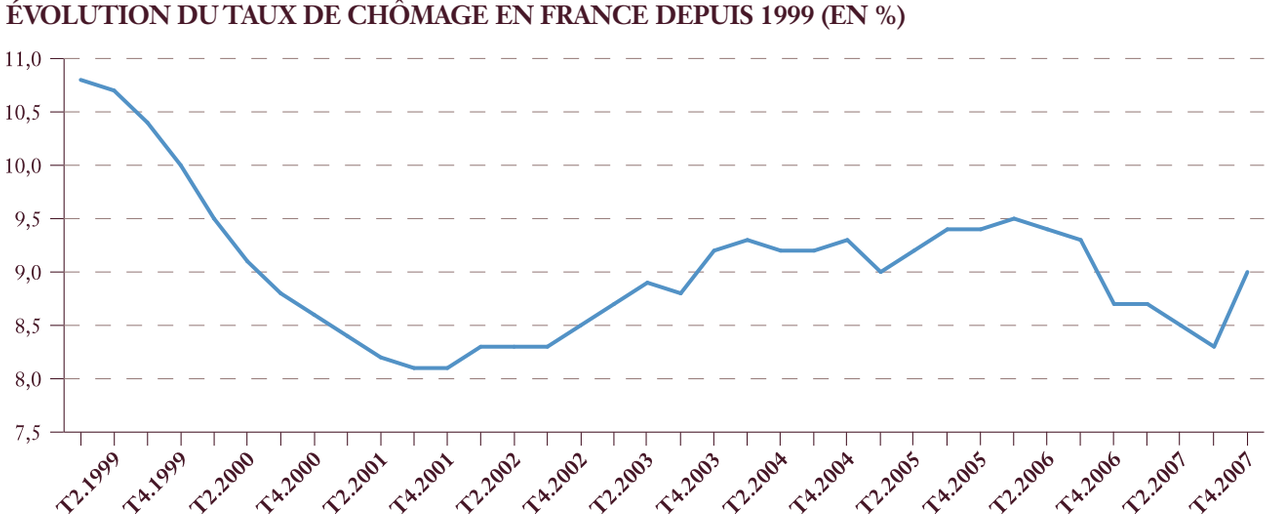
ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT DEPUIS 1990 (EN %)

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

Les taux d'intérêts sont actuellement au niveau des plus bas niveaux historiques de 1999.

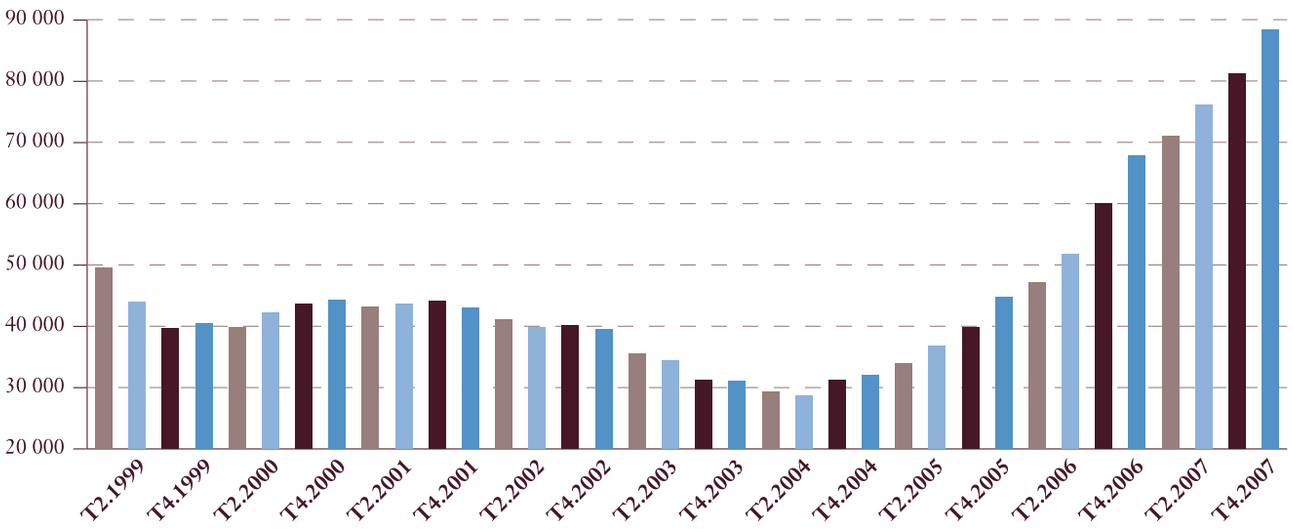
Les graphiques suivants montrent les évolutions respectives du taux de chômage et stocks disponibles d'appartements en France depuis 1999 :

ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE EN FRANCE DEPUIS 1999 (EN %)



Source : INSEE.

STOCKS DISPONIBLES D'APPARTEMENTS EN FRANCE (EN UNITÉS)



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

Fin décembre 2007, le stock de logements collectifs disponibles à la vente dépasse de plus de 30 % celui observé fin décembre 2006. Le niveau du stock s'est accru pour tous les types d'appartements. Le stock de logements en projet et celui des logements en cours de construction sont en hausse respectivement de 17 % et de 46 % ; celui des logements achevés s'accroît aussi passant de 2,0 % à 2,7 % du stock total d'appartements. En un an, le délai moyen d'écoulement du stock est passé de 6,3 à 8,6 mois. Toutefois, les stocks d'appartements restent particulièrement bas comparés aux niveaux atteints au milieu des années 1990.

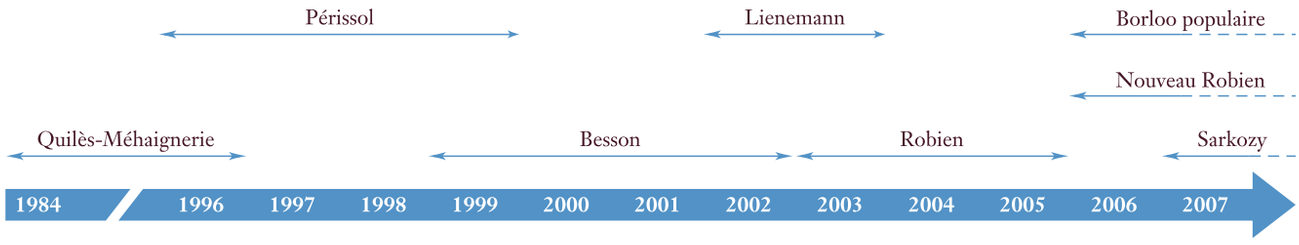
1.1.2.1.2. Mesures d'incitations fiscales

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 1er janvier 1999 et dispositif Lienemann à compter du 1er janvier 2002. Depuis le 3 avril 2003, le 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 ». Le « Borloo populaire » est ainsi nommé parce qu'il impose des contreparties sociales, contrairement au « Robien ».

En 2007, les avantages fiscaux ont été renforcés, avec la possibilité pour les ménages ayant recours au crédit pour financer leur logement de déduire de leur impôt sur le revenu 40 % des intérêts payés (hors frais d'emprunt et d'assurances) la première année et 20 % les quatre années suivant l'acquisition de leur résidence principale. Nous estimons que ce nouveau dispositif d'incitation fiscale, pourrait avoir une influence favorable sur le marché du logement neuf, sans qu'il soit toutefois possible d'en quantifier les effets (voir le détail des « Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs » à la section 1.2.2.3.).

Le schéma ci-dessous résume l'enchaînement des différents dispositifs fiscaux concernant le marché du logement depuis plus de vingt ans :



1.1.2.1.3. Volume des marchés

Le tableau suivant montre le nombre de réservations nettes de maisons individuelles en villages et d'appartements neufs en France depuis 1990.

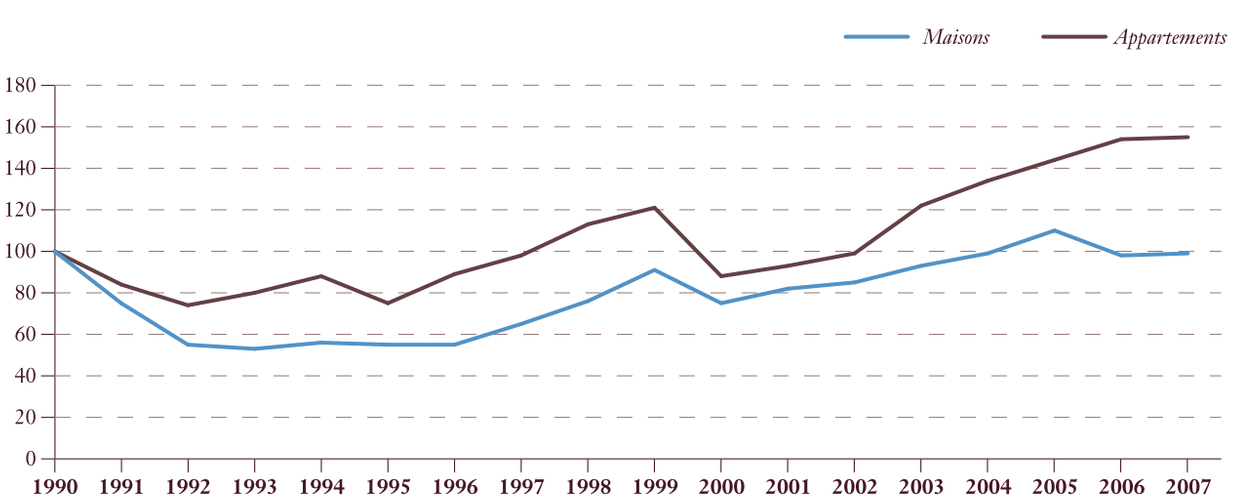
ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS NETTES DE MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES ET APPARTEMENTS NEUFS DEPUIS 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES	16 796	12 648	9 232	8 971	9 376	9 156	9 172	10 867	12 809	15 276
APPARTEMENTS	71 489	60 216	53 047	56 858	63 141	53 726	63 439	69 742	80 868	86 210
TOTAL	**88 285**	**72 864**	**62 279**	**65 829**	**72 517**	**62 882**	**72 611**	**80 609**	**93 677**	**101 486**

(suite)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518	16 636
APPARTEMENTS	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744	110 784
TOTAL	**75 183**	**80 154**	**85 431**	**103 256**	**112 223**	**121 492**	**126 262**	**127 420**

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

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS NETTES DE MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES ET APPARTEMENTS NEUFS (BASE 100 EN 1990)



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

1.1.2.1.4. Maisons individuelles

Le marché français des maisons individuelles en villages a représenté 16 518 réservations en 2006 et 16 636 réservations pour 2007.

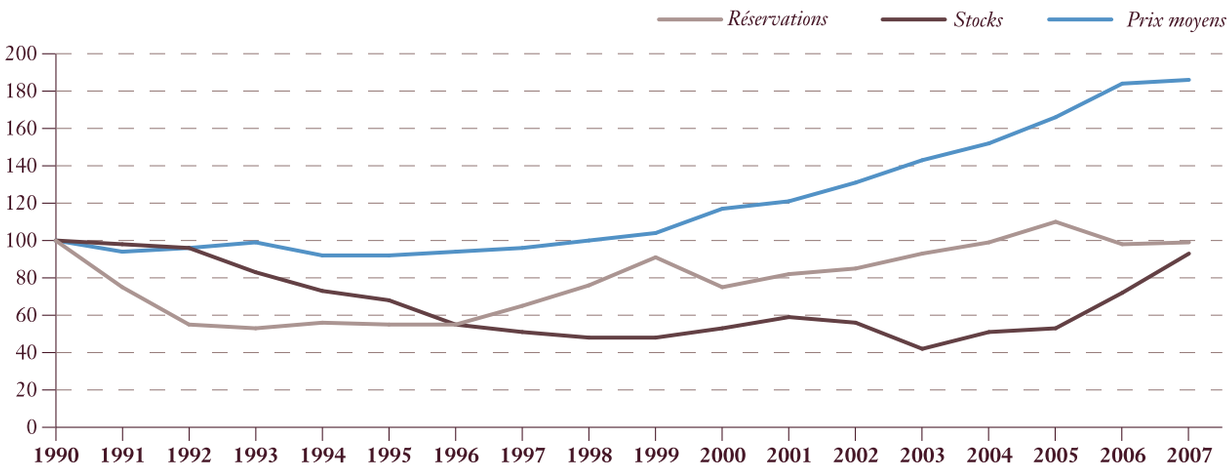
ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS, DES STOCKS ET DU PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES DEPUIS 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
RÉSERVATIONS	16 796	12 648	9 232	8 971	9 376	9 156	9 172	10 867	12 809	15 276
STOCKS CUMULÉS	15 232	14 956	14 679	12 617	11 044	10 352	8 382	7 825	7 308	7 268
PRIX MOYEN	131 560	123 030	126 230	130 190	120 890	121 350	123 790	126 070	131 870	136 750

(suite)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
RÉSERVATIONS	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518	16 636
STOCKS CUMULÉS	8 020	8 980	8 599	6 381	7 843	8 085	11 097	14 235
PRIX MOYEN	154 280	159 600	171 800	187 900	200 100	218 200	242 000	244 800

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'Île-de-France, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Région Midi-Pyrénées sont les plus importants marchés de maisons individuelles en villages en France.

Réservations	2003	2004	2005	2006	2007
ÎLE-DE-FRANCE	3 302	2 675	3 035	2 784	2 251
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	1 154	1 092	1 410	1 538	1 768
MIDI-PYRÉNÉES	1 216	1 025	1 030	849	1 259

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

1.1.2.1.5. Appartements

Le marché français des appartements neufs a représenté 109 744 réservations en 2006 et 110 784 réservations pour 2007.

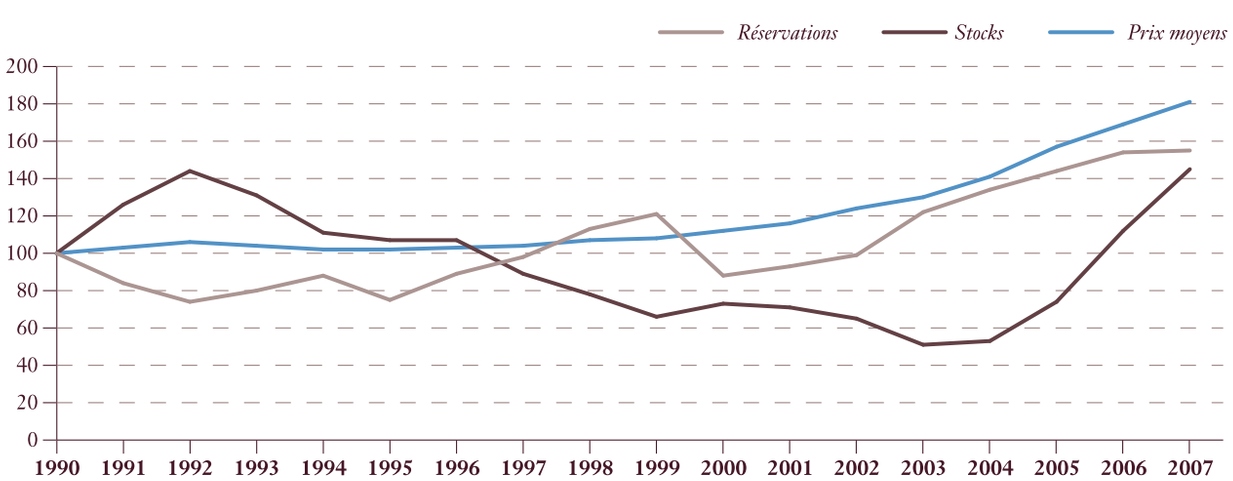
ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS, STOCKS ET PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS DEPUIS 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
RÉSERVATIONS	71 489	60 216	53 047	56 858	63 141	53 726	63 439	69 742	80 868	86 210
STOCKS CUMULÉS	60 725	76 391	87 571	79 522	67 164	65 170	64 934	54 192	47 186	40 109
PRIX MOYEN EN EUROS/M²	1 815	1 870	1 920	1 885	1 850	1 855	1 875	1 895	1 950	1 965

(suite)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
RÉSERVATIONS	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744	110 784
STOCKS CUMULÉS	44 297	43 043	39 510	31 071	32 076	44 801	67 851	88 342
PRIX MOYEN EN EUROS/M²	2 025	2 114	2 245	2 357	2 560	2 850	3 073	3 279

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'Île-de-France, la Région Rhône-Alpes et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont les plus importants marchés en matière d'appartements neufs en France.

Réservations	2003	2004	2005	2006	2007
ÎLE-DE-FRANCE	18 482	19 113	18 321	17 362	18 614
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	9 955	9 486	11 120	13 339	13 671
MIDI-PYRÉNÉES	6 668	7 506	7 421	8 615	7 350
RHÔNE-ALPES	15 058	15 103	15 383	16 080	16 777

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

1.1.2.1.6. Principaux acteurs du marché

Outre la concurrence vis-à-vis de promoteurs régionaux bénéficiant d'une bonne implantation sur leurs secteurs géographiques d'activité, Kaufman & Broad est confronté aux grands opérateurs nationaux que sont, par exemple, Bouwfonds Marignan, Bouygues Immobilier, Cogedim, Icade, Les Nouveaux Constructeurs et Nexity qui interviennent notamment sur les marchés du groupe : logement, immobilier d'entreprise, résidence d'affaires, de tourisme et d'étudiants ainsi que les lotissements.

Le tableau suivant montre le nombre de réservations des principaux acteurs du marché du logement neuf en France :

Acteurs du marché	2006	2005
AKERYS	10 941	8 528
NEXITY	10 553	9 046
BOUYGUES IMMOBILIER	10 209	8 208
KAUFMAN & BROAD	**8 374**	**7 605**
ICADE CAPRI	4 465	3 993
PROMOGIM	3 707	3 102
MEUNIER	3 509	3 667
COGEDIM	3 233	2 306
EIFFAGE IMMOBILIER	3 179	3 202
SOGEPROM	3 126	2 600

Source : Innovapresse.

1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe

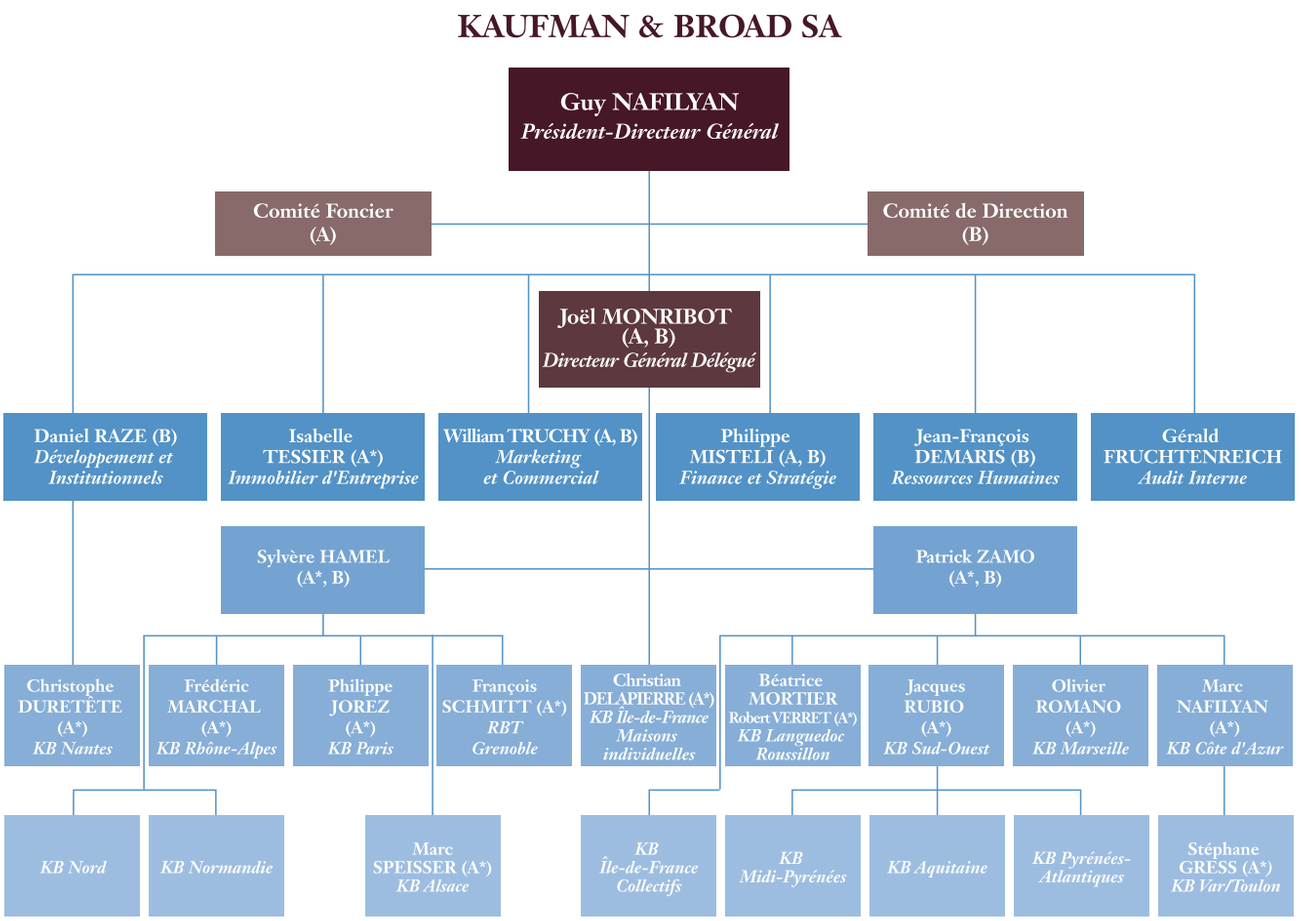
1.1.2.2.1. Connaissance du marché

Depuis sa naissance 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 construction et les sous-traitants.

1.1.2.2.2. Structure opérationnelle du groupe

Le groupe est organisé autour de directions fonctionnelles et d'une direction opérationnelle dirigée par Joël Monribot, Directeur Général Délégué. Kaufman & Broad dispose également de 13 directions régionales : la Région Île-de-France étant elle-même divisée en trois (« Paris », « Île-de-France Collectifs » et « Île-de-France maisons individuelles »), Loire-Atlantique/Bretagne, Nord, Normandie, Alsace, Rhône-Alpes, Grenoble, Côte d'Azur et Var, Méditerranée (Bouches-du-Rhône et Languedoc-Roussillon), Midi-Pyrénées et Aquitaine. Les équipes dirigeantes dans chacune de ces Régions ont une grande expérience de leur marché. Afin que le groupe bénéficie de cette expertise locale, les décisions régionales 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 et de montage d'opérations, d'un département technique, d'un département commercial et d'un 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 et commercial, communication Internet, ressources humaines et Audit interne.

ORGANISATION KAUFMAN & BROAD



A = Comité Foncier pour leur Région.*

La société fournit à ses filiales diverses et divisions régionales des 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 de la société ou des sociétés 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 Homes, Kaufman & Broad Développement, SMCI Développement, Kaufman & Broad Participations, Kaufman & Broad Nantes, Kaufman & Broad Normandie, Kaufman & Broad Nord, Kaufman & Broad Alsace, Kaufman & Broad Rhône-Alpes, Résidences Bernard Teillaud, Kaufman & Broad Côte d'Azur, Kaufman & Broad Méditerranée, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon, Octopussy, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, et Kaufman & Broad Aquitaine) 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 4,8 % (hors taxes) du chiffre d'affaires hors taxes pour les missions de gestion et administrative, juridique, financière et comptable, de

5,5 % (hors taxes) du chiffre d'affaires hors taxes pour la mission de commercialisation et de mise à disposition de marques de 2,5 % (hors taxes) du coût technique (toutes taxes comprises) pour la mission d'assistance à la gestion technique.

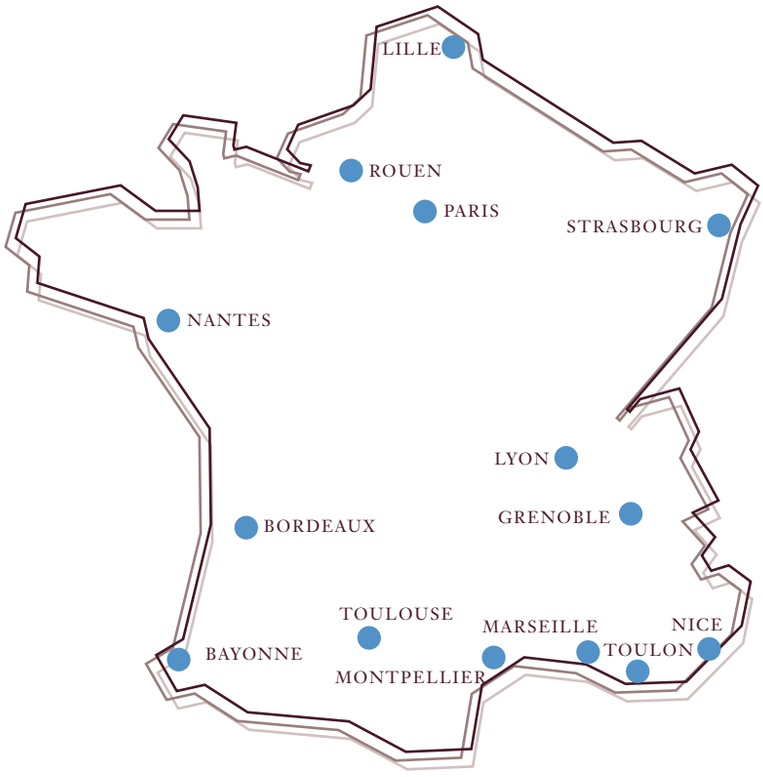
1.1.2.2.3. Présence géographique

La politique de Kaufman & Broad est de développer son activité dans des secteurs géographiques à fort potentiel de développement. Cet objectif a conduit Kaufman & Broad à accroître sa présence et ses parts de marché en Régions. Actuellement son chiffre d'affaires Logement se décompose à 39 % en Île-de-France et à 61 % en Régions.

C'est dans cette optique que le groupe a fait une priorité du développement de son activité en Régions tout en consolidant ses parts de marché en Île-de-France, dans d'autres importants pôles économiques français : Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon 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 Île-de-France et dans les Régions s'est donc considérablement renversée au profit des Régions par rapport à l'Île-de-France depuis l'introduction de Kaufman & Broad en bourse en 2000 (exercices 2000 à 2007 – 1er décembre – 30 novembre).

La carte ci-dessous reflète les différentes implantations du groupe en France.



La répartition de la part de l'Île-de-France et des Régions dans le nombre de logements en LEU (équivalents unités livrés) est la suivante :

Parts dans le nombre de logements	Équivalents unités livrés	
	2007	2006
ÎLE-DE-FRANCE	31 %	72 %
RÉGIONS	69 %	28 %
TOTAL	**100 %**	**100 %**

Les parts de marché du groupe en termes de réservations sur chacun de ses secteurs d'activité pour l'année 2007 ont été les suivantes :

Maisons individuelles	Parts de marché 2007	2006
ÎLE-DE-FRANCE	18,2 %	21,6 %
RÉGION MARSEILLAISE (1)	ND	5,2 %
RÉGION TOULOUSAINE (1)	11,2 %	19,8 %
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES FRANCE	**4,8 %**	**6,1 %**

Appartements	2007	2006
ÎLE-DE-FRANCE	9,0 %	9,2 %
RÉGION LYONNAISE (1)	7,3 %	6,4 %
RÉGION MARSEILLAISE (1)	ND	21,5 %
RÉGION TOULOUSAINE (1)	43,7 %	39,2 %
TOTAL APPARTEMENTS FRANCE	**6,7 %**	**6,7 %**

Logements	2007	2006
TOTAL LOGEMENTS FRANCE	**6,4 %**	**6,6 %**

(1) Source : Kaufman & Broad.

1.1.2.2.4. Île-de-France

La part de marché de Kaufman & Broad représente aujourd'hui environ 10 % de l'ensemble des réservations de logement en Île-de-France (appartements et maisons individuelles en villages – source : Kaufman & Broad). Kaufman & Broad a réussi à maintenir cette position dans le marché du logement neuf en Île-de-France parallèlement au développement de sa présence dans les grandes villes de province. Le groupe conserve sa position de premier constructeur de maisons individuelles en villages en Île-de-France, malgré une diminution de sa part de marché sur ce segment en 2007.

Depuis l'acquisition des principaux actifs de SMCI et des groupes Park, Frank Arthur et Sefima, Kaufman & Broad est devenu l'un des tout premiers constructeurs d'appartements dans la Région Île-de-France où sa position s'établit à 9 % (source : Kaufman & Broad). La société est 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 et troisième couronnes parisiennes, marché où Kaufman & Broad bénéficie d'une forte notoriété en raison de son activité de maisons individuelles en villages.

Enfin, c'est principalement en Île-de-France que le groupe a développé à partir de 1998 ses opérations d'Immobilier d'entreprise (voir détail section 1.1.2.3.8. « Produits et marketing – Immobilier d'entreprise »).

1.1.2.2.5. Régions

Kaufman & Broad qui avait développé des opérations de maisons individuelles en villages en Région 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 villages 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 1er 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 mars 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, Aquitaine et en développement en Pyrénées-Atlantiques. Le détail de ces acquisitions est présenté sections 1.1.1. « Historique » et 1.4.2. « Principaux investissements réalisés ».

Le renforcement de la présence du groupe en Régions se traduit par des fortes positions en termes de part de marché dans le Sud-Est et dans le Sud-Ouest. Ainsi, la part de marché logement s'élève à plus de 38 % dans la région toulousaine.

1.1.2.3. Produits et marketing

Depuis son origine, Kaufman & Broad a 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 villages, 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, extensions ou modèles évolutifs…). 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, peut avoir recours aux plus grands architectes français et s'attache à réaliser une conception intérieure fonctionnelle avec une optimisation de chaque m².

Kaufman & Broad fonde sa politique de vente sur une stratégie marketing dynamique. 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 normée des bureaux de vente.

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.

Kaufman & Broad SA bénéficiait d'un droit d'utilisation des marques et logos Kaufman & Broad et du savoir-faire de KB Home au titre d'un Contrat de licence. À la suite de l'acquisition par Financière Gaillon 8 d'un bloc de contrôle de la société le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA détient désormais au travers de sa filiale Kaufman & Broad Europe Sprl les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse (le détail de cette opération est décrit à la section 1.1.2.13.1. « Marque Kaufman & Broad »).

1.1.2.3.1. Clientèle

Conformément à son positionnement historique sur le marché de l'immobilier, Kaufman & Broad considère avoir réalisé en 2007 une part significative de ses réservations auprès d'accédants à la propriété (primo-accédants et seconds acheteurs), la commercialisation de résidences principales constituant le cœur de l'activité du groupe. La part des ventes par l'intermédiaire de réseaux destinés à l'investissement locatif est estimée à environ 28 % au 4ème trimestre 2007 et les ventes en bloc à 33 %.

1.1.2.3.2. 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, sans ou avec un enfant, qui dispose d'un revenu familial mensuel d'environ 3 000 à 4 000 euros par mois. Son achat porte généralement sur un logement d'environ 60 m² habitables en appartement et 85 m² habitables en maison pour un prix toutes taxes comprises de 190 000 à 250 000 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 60 ans ayant un à deux enfants. Leur revenu familial mensuel est généralement de 4 000 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 270 000 et 1 000 000 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 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 2007 des maisons individuelles vendues par Kaufman & Broad varie entre 185 000 et 739 100 euros et les surfaces habitables proposées sont de 74 m² à 182 m² habitables, selon les programmes.

Le prix moyen des maisons s'établit en 2007 à 305 000 euros en Île-de-France et à 247 200 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 2 333 et 14 530 euros par m² en Île-de-France et entre 1 623 et 8 707 euros par m² en Régions.

En Île-de-France, le prix moyen de vente des appartements réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 263 300 euros toutes taxes comprises parkings compris en 2007.

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 (LEU) PAR LE GROUPE DEPUIS 1995

(TTC en euros)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ÎLE-DE-FRANCE	179 000	193 000	183 000	182 000	214 500	244 000	225 000	217 000	264 000	269 000	302 700	306 900	319 900
SURFACE MOYENNE DES MAISONS EN M²	115	120	106	105	112	125	120	130	128	122	113	111	107

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	2006	2007
ÎLE-DE-FRANCE	212 600	211 600	187 000	195 000	206 300	229 300	215 600	226 300	238 900	231 300	248 600	252 600	249 900
RÉGIONS	–	–	93 000	92 500	108 400	116 000	129 000	133 000	148 000	144 500	152 600	171 600	185 900

En Régions, le prix moyen de vente des appartements réservés par Kaufman & Broad s'est élevé à 2 249 euros toutes taxes comprises par m² habitable hors parkings en 2007 et la plupart de ces logements sont éligibles à l'amortissement dans le cadre du nouveau dispositif de Robien.

1.1.2.3.3. Investisseurs particuliers

Même si le groupe ne conçoit pas de programmes spécifiquement et totalement destinés aux investisseurs particuliers, la plupart de ses programmes, notamment en deuxième couronne de l'Île-de-France et en Régions (à l'exception des programmes de centre-ville) sont éligibles à l'amortissement de Robien. En 2007, Kaufman & Broad estime avoir réalisé 14 % de ses ventes Borloo et de Robien auprès d'investisseurs particuliers par des réseaux. Il existe désormais un département commercial dédié aux prescripteurs et aux réseaux pour répondre aux besoins de cette clientèle.

Il est nécessaire de souligner qu'une part difficilement évaluable des réservations sur les bureaux de vente de Kaufman & Broad correspond à des acquisitions par des investisseurs particuliers, ce qui aurait pour conséquence d'accroître la proportion des investisseurs dans la clientèle du groupe.

1.1.2.3.4. Investisseurs institutionnels

Kaufman & Broad a développé depuis 1987 un fort partenariat avec les principaux 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 grand réseau relationnel.

1.1.2.3.5. 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 suit avec attention les réalisations des entreprises de construction auxquelles il fait appel ce qui lui permet de pouvoir sélectionner les meilleurs sous-traitants pour les futurs programmes. À cet effet et généralement à l'issue de chaque chantier, les entreprises sont évaluées par 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 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 ou sur un site Internet.

1.1.2.3.6. Maisons individuelles

Le groupe a développé en France depuis plus de 35 ans le concept de village de maisons individuelles. Un poids tout particulier est attaché au choix des sites. En Île-de-France, les sites sont généralement situés en deuxième ou troisième couronne et en Régions lyonnaise, marseillaise et toulousaine en proche périphérie.

Chaque village, suivant son importance, comporte de trois à douze modèles différents, la taille moyenne d'un programme variant de 40 à 80 maisons.

Bien que la conception intérieure des maisons varie selon les modèles, Kaufman & Broad privilégie toujours la lumière et l'optimisation des 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 Île-de-France, les maisons individuelles en villages généralement proposées par le groupe Kaufman & Broad sont :

- soit des maisons individuelles ou jumelées en villages d'une surface de 83 à 130 m² habitables pour un prix toutes taxes comprises variant entre 250 000 et 342 000 euros et destinées principalement au marché des premiers acheteurs ;
- soit des maisons individuelles en villages d'une architecture et d'une conception intérieure d'inspiration plus américaine, d'une surface de 120 à 180 m² habitables dont le prix toutes taxes comprises varie entre 312 000 et 768 000 euros et qui sont principalement destinées au marché des deuxièmes acheteurs.

En Régions, le groupe développe son activité de maisons individuelles en villages avec des produits destinés à la fois aux premiers et deuxièmes acheteurs pour des prix variant généralement entre 160 000 et 1 094 000 euros.

1.1.2.3.7. Appartements

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

En Île-de-France, les sites sont le plus souvent situés dans Paris intra-muros, en première couronne, en deuxième et troisième couronnes. À Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon et Toulouse, 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, jardins et espaces verts) et à l'optimisation des espaces.

En Île-de-France, le groupe réalise des appartements destinés principalement à des deuxièmes acheteurs en première couronne et à des primos-accédants ou des investisseurs en deuxième et troisième couronne.

En Régions, le groupe réalise ses programmes d'appartements sous les marques Kaufman & Broad, ou Résidences Bernard Teillaud à Grenoble et le cas échéant, sous la marque Malardeau dans le Sud-Ouest.

1.1.2.3.8. Immobilier d'entreprise

Jusqu'en 1991, Kaufman & Broad avait développé en Île-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 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), 70 000 m² de plate-forme logistique près de Melun. En 2003, Kaufman & Broad a procédé à une opération de restructuration lourde des bureaux de l'ex-siège de la Banque Hervet à Neuilly-sur-Seine qui a été vendue à un investisseur institutionnel. Cet immeuble est devenu notre siège social le 18 mars 2005.

L'année 2006 a vu l'activité Immobilier d'entreprise redémarrer grâce à plusieurs opérations réalisées en Île-de-France mais également grâce à un recours plus marqué des clients de Kaufman & Broad pour des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée : la restructuration lourde de l'ancien siège du Figaro (10 000 m²), 37, rue du Louvre, Paris 2ème, comme par exemple la reconstruction d'un immeuble de 6 000 m² situé 34-36, avenue de Friedland, Paris 8ème.

Au début de l'année 2008, un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée a été signé avec ORION pour procéder à la restructuration lourde de 14 000 m² de bureaux au 25-27, rue d'Astorg, Paris 8ème. Livraison prévisionnelle : juillet 2009. Par ailleurs, un Contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée relatif à la réalisation de 20 000 m² de bureaux à Saint-Denis a été signé en janvier 2008 avec GECINA, sous condition suspensive qu'il n'y ait pas de recours fondé contre le permis de construire obtenu.

Dans toutes ses réalisations d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad s'attache à répondre aux préoccupations essentielles des investisseurs en valorisant au maximum l'investissement effectué et en apportant aux futurs utilisateurs un produit haut de gamme et très performant.

1.1.2.4. Méthodes de vente

1.1.2.4.1. Équipe de vente

Kaufman & Broad commercialise ses logements par l'intermédiaire de ses propres équipes de vente et de réseaux spécialisés.

Au 30 novembre 2007, les équipes commerciales étaient composées de 220 personnes dont 163 vendeurs ayant en moyenne une ancienneté de 4,42 années dans le groupe. Les vendeurs perçoivent 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 sa direction commerciale et ses directions régionales qui assurent des relations spécifiques avec cette clientèle. Par ailleurs, le groupe a mis en place dans chaque Région des responsables de vente dédiés aux réseaux de vente à des investisseurs particuliers (produits Borloo, de Robien). Kaufman & Broad fait ainsi 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 ou Borloo). Le groupe conclut avec ces réseaux spécialisés des mandats de commercialisation 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 12 % (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 4 % à 8 % sur le chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé. Kaufman & Broad participe également à des salons immobiliers organisés à l'étranger.

1.1.2.4.2. 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. À cet égard, les agences régionales disposent d'une charte nationale exposant l'architecture et la décoration des bureaux de vente.

La plupart des programmes disposent de leurs propres bureaux de vente sur site ou à proximité immédiate. Dans certains cas, la commercialisation est effectuée par des vendeurs debout ou multi-programmes, sans bureau de vente. Si, pour un programme, le nombre de logements à vendre excède une centaine, la politique du groupe est d'ouvrir son bureau de vente tous les jours.

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

1.1.2.4.3. Showroom

Dans le cadre de sa stratégie d'offrir à ses clients une large gamme de services et la possibilité de personnaliser leur logement avant leur livraison, Kaufman & Broad avait ouvert en octobre 1998 à Saint-Ouen (Région parisienne) un showroom. Face au succès de ce showroom, le groupe a ouvert depuis 2002 des showrooms à Lyon, à Marseille à Nice et Toulouse. En mars 2005, Kaufman & Broad a installé son showroom Île-de-France à Neuilly-sur-Seine, qui présente environ 3 500 références (moquettes, carrelages, parquets, cheminées, dressings ou rangements, salles de bains, cuisines…).

1.1.2.4.4. 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 en trois dimensions, de leur disponibilité, de leur prix de vente et des services proposés). En 2007, 1 300 000 visites ont été enregistrées et environ 1 200 ventes ont été initiées par le site. Ce site fournit également l'information financière du groupe en français et en anglais et l'information réglementée en français.

1.1.2.4.5. Publicité

Pour le lancement de ses programmes immobiliers (maisons individuelles en villages 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 nationales ou locales, distribue des prospectus et envoie des mailings.

1.1.2.5. Déroulement des opérations

1.1.2.5.1. Maisons individuelles et appartements

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

Si cela est possible, la commercialisation (contrats de réservations) 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 villages est en moyenne de 12 mois. Il est d'environ 18 mois pour un programme d'appartements, ce délai ne tenant pas compte de la période préalable nécessaire au montage de l'opération.

Depuis 2003, les programmes sont généralement logés dans des structures juridiques multi-programmes alors que jusqu'en 2002, chaque programme était logé dans une société civile immobilière ou dans une société en nom collectif.

Au 30 novembre 2007, le groupe avait 327 programmes ouverts à la commercialisation.

1.1.2.5.2. Immobilier d'entreprise

Les opérations d'Immobilier d'entreprise ne sont généralement 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 conçoit et construit le projet pour le compte d'un investisseur propriétaire du terrain 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

1.1.2.6.1. 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 des trois derniers exercices (y compris les terrains achetés par les sociétés acquises au cours de l'exercice dans lequel est intervenue leur acquisition) ont représenté un investissement total de 288 millions pour l'exercice 2007, 267 millions d'euros pour l'exercice 2006 et 237 millions d'euros pour l'exercice 2005.

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 bassins d'emplois, 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 200 logements en respectant un taux de marge brute prévisionnel minimal de 20,0 % 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 de la nature 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 conduite 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.

1.1.2.6.2. Validation des projets par le Comité Foncier

Le Comité Foncier est composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial du groupe. Après la réalisation des études de faisabilité du projet, le dossier est présenté pour accord au Directeur Général Délégué ou au Comité Foncier.

Ce dossier comporte notamment et en règle générale les informations suivantes :

- la nature des engagements juridiques (promesses unilatérales, synallagmatique, rachat de société) ;
- une étude de marché conduite pour analyser le marché local, les infrastructures, le prix des logements neufs et anciens dans le secteur géographique, 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 ;
- un engagement prévisionnel des dépenses à risques.

1.1.2.6.3. 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 (conditions relatives à la libération des lieux, à l'obtention d'autorisations de construire et de démolir exemptes 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 parle le Code de l'environnement, ainsi qu'à l'absence de prescriptions archéologiques) peut être signée.

Dans cette promesse figure :

- le prix de vente du terrain ;

- les conditions de réalisation de l'opération : obtention des autorisations administratives 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, voire de retrait administratif.

Dans certains cas, le groupe contracte des promesses de cession de parts de sociétés qui sont propriétaires de terrains. Ces promesses de cession de parts comportent alors, en plus des conditions suspensives décrites ci-dessus, des conditions suspensives relatives à la réalisation d'audits comptables, financiers et juridiques.

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 sur le chantier et tenir compte du délai de retrait par le maire qui est de 3 mois. 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.

1.1.2.6.4. 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 20 à 30 %. Des exceptions, telles 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. De même, les terrains destinés à être développés sous forme de lotissement sont acquis après obtention définitive des autorisations administratives correspondantes (arrêtés de lotir purgés des recours des tiers) ; en revanche, aucun taux de commercialisation n'est exigé pour procéder à l'achat de ces terrains destinés à être vendus à des particuliers sous forme de lots appelés « terrains à bâtir ».

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

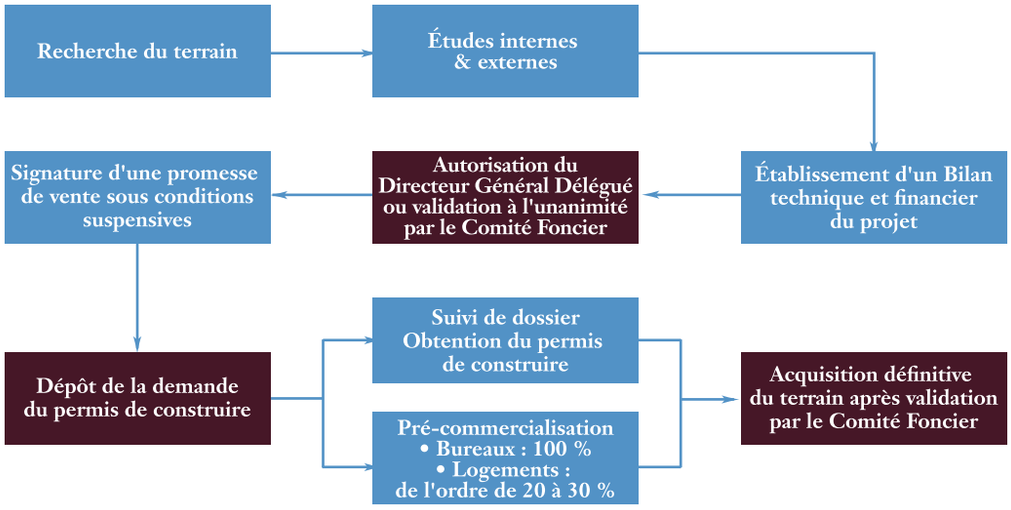
Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, les principaux marchés de construction des programmes sont en général négociés préalablement à l'acquisition définitive des terrains.

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, 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 le *business model* décrit ci-dessus :



1.1.2.7. Développement des terrains et suivi de la construction

1.1.2.7.1. Maisons individuelles en villages

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 de l'ordre de 20 à 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.

1.1.2.7.2. Appartements et bureaux

En règle générale, les travaux de construction des appartements ne sont commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 20 à 30 % en valeur du total de l'opération.

En revanche, les travaux de construction des bureaux ne sont généralement 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 la qualité et la bonne exécution des prestations.

1.1.2.7.3. Suivi des budgets

Tous les trimestres, les budgets de l'ensemble des programmes immobiliers sont revus et actualisés par le contrôle de gestion régional en collaboration avec les différents départements opérationnels, notamment le service technique. La situation des bilans financiers est ensuite présentée par le Directeur Régional au Directeur Général Délégué et au Directeur Financier lors d'un Comité trimestriel.

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 de l'ordre de 20 à 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 proposés aux clients.

En application des règles de protection des consommateurs (loi Neiertz) et de la loi SRU, dans le cadre des réservations faites sur les bureaux de vente, le service administration des ventes 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'à la condition usuelle d'obtention de prêts et du contrat d'assurance y afférent.

1.1.2.8.1. Assistance des clients au cours du processus de commercialisation

S'ils le souhaitent et au vu des éléments qu'ils fournissent, les équipes de vente aident les clients à monter un projet de financement. Cette première analyse permet d'évaluer approximativement 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 compris entre 20 et 25 % (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 présente 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 les principaux établissements bancaires 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 la date prévisionnelle de signature) et à l'envoi de la convocation pour signature de l'acte notarié dans le respect du calendrier fixé.

1.1.2.8.2. Forme des ventes et calendrier des paiements

Depuis le 1er septembre 1999, le groupe commercialise toutes ses opérations sous le régime de la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) comme la plupart de ses concurrents. À 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 % de dépôt de garantie à la réservation sur un compte séquestre si l'acte authentique est passé dans l'année qui suit la réservation, 30 % à l'achèvement des fondations, 35 % à la mise hors d'eau et 30 % à la remise des clés 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 % de dépôt de garantie à la réservation sur un compte séquestre, si l'acte authentique est passé dans l'année qui suit 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 2ème étage, 10 % au plancher bas du 4ème 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 clés 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.

Sauf exceptions liées aux particularités des contrats de réservation conclus par les réseaux de vente externes d'une part, et de conditions commerciales particulières et exceptionnelles d'autre part, 5 % du prix TTC du logement sont généralement versés par le client lors de la signature du contrat de réservation, ce montant doit être déposé par le groupe 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 prévus 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 »).

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.

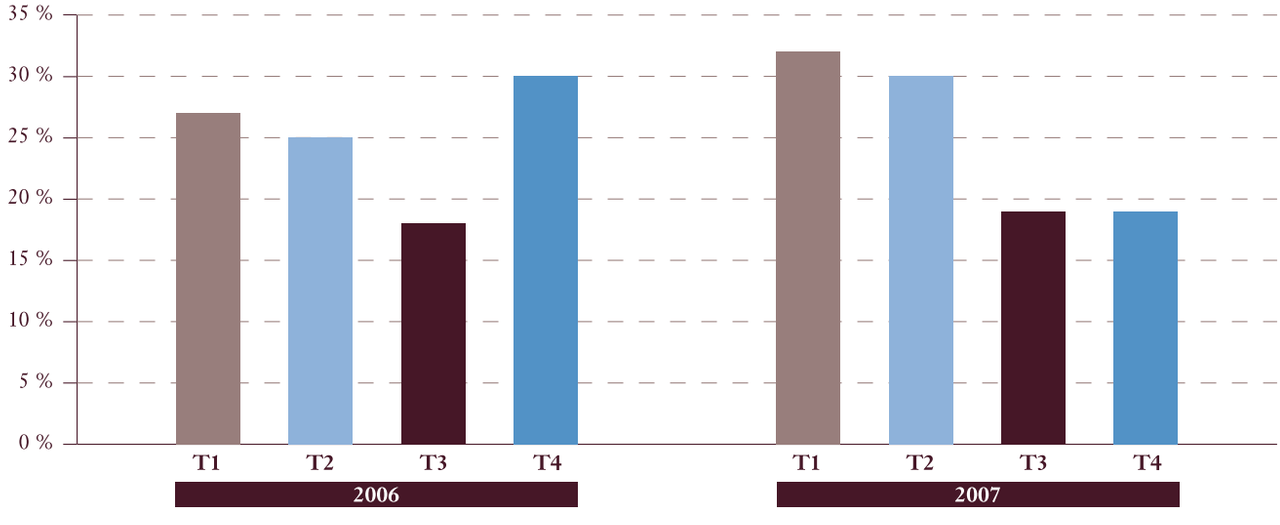
1.1.2.10. Cyclicité et saisonnalité

Le secteur dans lequel Kaufman & Broad exerce son activité est par nature cyclique et peut être influencé par de nombreux facteurs macroéconomiques, qu'ils soient économiques, démographiques, sociologiques ou autres (voir section 1.1.2.1.1. « Indicateurs macroéconomiques et sectoriels »).

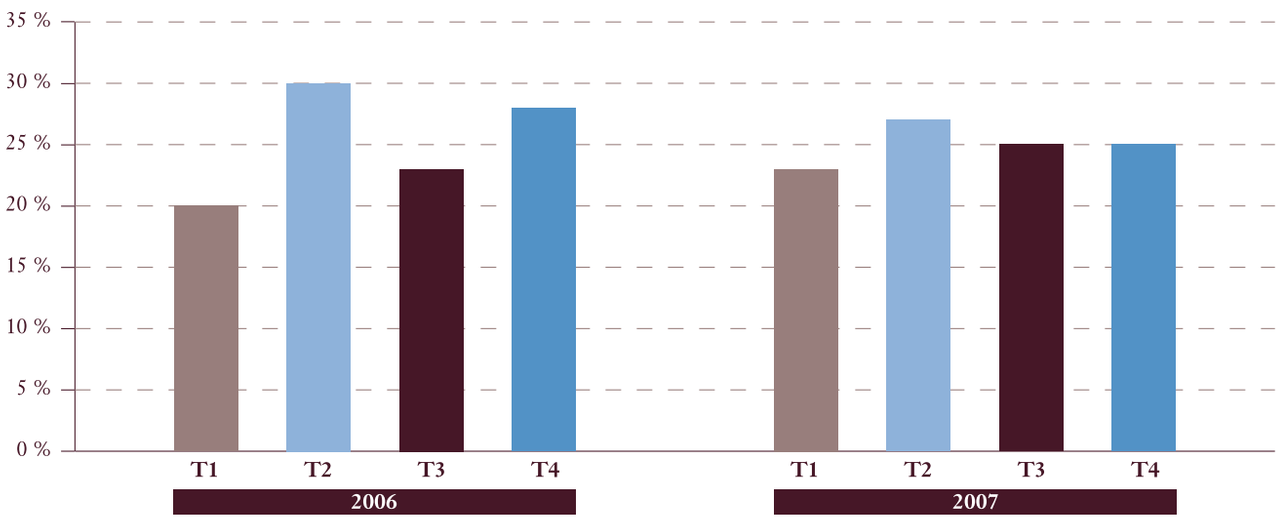
Sur l'année, l'activité commerciale du groupe, dont les réservations sont le reflet, est plus élevée hors périodes de vacances d'été et d'hiver.

1.1.2.10.1. Activité Logement

APPARTEMENTS
RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE



MAISONS INDIVIDUELLES
RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE



Le nombre de réservations atteint en général son niveau le plus haut au cours du 2ème trimestre (mars, avril et mai) et du 4ème trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et son niveau le plus bas au cours du 1er trimestre (décembre, janvier et février) et du 3ème trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice.

1.1.2.10.2. Répartition et saisonnalité des besoins de financement

Nous avons pu constater que les besoins de financement de notre société atteignent leur niveau le plus élevé au cours du 4ème trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et leur niveau le plus bas au cours du 1er trimestre (décembre, janvier et février) du fait des achats de terrains.

1.1.2.11. Financement des programmes

À l'occasion de l'acquisition par Financière Gaillon 8 d'une participation majoritaire dans le capital de la société, le 10 juillet 2007, il a été mis fin à la ligne de crédit syndiqué qui avait été mise en place en 2002 et dont le montant avait été porté à 300 millions d'euros en février 2006. Une offre de rachat de l'emprunt obligataire d'un montant de 150 millions d'euros dont l'échéance était fixée au 29 juillet 2009 a également été mise en œuvre.

Ces ressources ont été refinancées le 11 juillet 2007 dans le cadre de l'entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de la société par de nouvelles ouvertures de crédit décrites à la section 4.1.1.5. « Mise en place d'une nouvelle structure de financement ».

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, Merrill Lynch, Natixis 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 la construction et l'habitation, 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	2007	2006	2005
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES			
TERRAIN (1)	24 %	29 %	29 %
VOIRIE, RÉSEAUX DIVERS (aménagement viabilisation)	17 %	13 %	16 %
CONSTRUCTION	52 %	46 %	47 %
PUBLICITÉ	3 %	5 %	2 %
DIVERS	4 %	7 %	6 %
TOTAL	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Répartition des coûts	2007	2006	2005
APPARTEMENTS (Île-de-France)			
TERRAIN (1)	34 %	37 %	30 %
CONSTRUCTION	57 %	49 %	59 %
PUBLICITÉ	3 %	5 %	2 %
DIVERS	6 %	9 %	9 %
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 de Paris ou dans Paris.

Répartition des coûts	2007
APPARTEMENTS (autres régions)	
TERRAIN	25 %
CONSTRUCTION	59 %
PUBLICITÉ	3 %
DIVERS	13 %
TOTAL	**100 %**

1.1.2.12. Sous-traitants et fournisseurs

La politique de Kaufman & Broad est de choisir l'ensemble de ses entreprises 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.

Le groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entreprises et fournisseurs et travaille avec plusieurs milliers d'entreprises et de fournisseurs (entre 1 200 et 2 900). Toutefois, il entretient des relations privilégiées avec certains fournisseurs et entreprises 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 entreprises en 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.

En Île-de-France, 20 % des programmes d'appartements et de bureaux sont réalisés par des entreprises générales et 80 % par des entreprises retenues en corps d'état séparés.

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

1.1.2.13.1. Marque Kaufman & Broad

Jusqu'au 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA bénéficiait d'une licence exclusive d'utilisation de la marque commerciale et du logo Kaufman & Broad en Europe continentale et au Royaume-Uni au titre d'un Contrat de licence avec KB Home (le « Contrat de licence »). Il bénéficiait 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 était concédé au groupe au titre de ce contrat consistait dans l'expertise développée par KB Home en matière de conception, de marketing et de vente de programmes immobiliers.

Le 12 octobre 2004, Kaufman & Broad SA avait 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 avait été fixé à 85 millions d'euros. Le Contrat de licence a été résilié le 10 juillet 2007 moyennant le paiement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'une somme de 80 421 998 euros, correspondant au remboursement de la portion de l'avance sur redevances payée en 2004, pour la période comprise entre le changement de contrôle et la date d'échéance initialement prévue du Contrat de licence telle qu'estimée forfaitairement à la date de signature des accords conclus entre KB Home et Financière Gaillon 8.

À la suite de l'acquisition le 10 juillet 2007 par la société (décrite à la section 4.1.1.4. « Transfert à Kaufman & Broad SA des titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl ») des titres de Kaufman & Broad Europe Sprl (société belge à laquelle KB Home avait préalablement apporté les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse), le groupe Kaufman & Broad est devenu propriétaire des marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse. Des accords de licence ont été conclus entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe Sprl et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Aux termes de ces contrats, Kaufman & Broad Europe Sprl a consenti à Kaufman & Broad SA et ses filiales une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France pour une durée de trois ans (voir 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 »).

1.1.2.13.2. 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, 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, Lyon, Marseille, Toulon, Rouen, Strasbourg, Lille, Toulouse, Montpellier, Nice, Grenoble, Bordeaux, Nantes et Bayonne. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux d'une durée de généralement neuf ans. La société TEC (Grenoble) est propriétaire de locaux. Pour les sociétés faisant partie du groupe au 30 novembre 2007, la charge de loyers et charges locatives annuelle s'élèvent à 6,3 millions d'euros (HT) contre 7,7 millions d'euros (HT) en 2006 (l'analyse de la variation est décrite à la section 2.3.1.5. « Charges administratives »).

→ 1.2. FACTEURS DE RISQUES

Les facteurs de risques détaillés ci-après sont classés en fonction de leur nature respective. À l'intérieur de ce classement, n'étant pas toujours en mesure de quantifier leur degré de survenance et/ou leur degré d'impact notamment sur la situation financière du groupe, il n'est pas apparu pertinent, voire possible, selon les cas, d'établir entre eux une hiérarchie particulière.

Les risques encourus par le groupe, dont les conséquences seraient susceptibles d'être défavorables sur son activité, sa croissance et/ou ses états financiers, sont exposés ci-après. L'inventaire de ces risques n'est pas exhaustif car il pourrait en exister d'autres dans le futur, inconnus à ce jour, et d'autres peuvent exister mais leurs effets ne sont pas considérés comme pouvant avoir un impact matériellement défavorable sur l'entreprise.

Ces facteurs pourraient entraîner des écarts significatifs par rapport aux états prévisionnels et autres données chiffrées incluses dans nos documents déposés auprès de l'AMF ou communiqués s'il y a lieu dans nos communiqués de presse, rapports annuels et autres communications écrites, ainsi qu'à l'égard des annonces prévisionnelles verbales et autres déclarations auxquelles pourraient procéder nos représentants.

1.2.1. RISQUES DE MARCHÉ

Kaufman & Broad n'est pas concerné par les risques pays ni les risques de change.

La société Kaufman & Broad a mis en place les outils nécessaires au suivi et au contrôle des risques financiers tels que le risque de taux et le risque de liquidité.

1.2.1.1. Risques de taux

La structure de la dette du groupe, indexée sur des taux variables, expose le groupe à des risques de taux directs qui pourraient induire une augmentation significative de ses obligations.

Dans le cadre des accords de refinancement mis en place le 10 juillet 2007, le groupe s'est engagé à procéder à la mise en place d'instruments de couverture pour un minimum de 50 % des prêts senior B et C de sa dette d'un montant total de 349 millions d'euros au 24 juillet 2007 pour une période de 3 ans dans les 3 mois qui suivent le 10 juillet 2007. À l'heure actuelle, le groupe dispose d'une couverture de type optionnel à hauteur de 460 millions d'euros qui se répartit à hauteur de 60 millions d'euros en CAP d'un prix d'exercice de 3,50 % contre Euribor 3 mois courant du 15 décembre 2006 au 15 décembre 2009 d'une part, et de 400 millions d'euros en CAP d'un prix d'exercice de 4,50 % contre Euribor 3 mois courant du 31 août 2007 au 31 août 2008 d'autre part. Par ailleurs, le groupe a mis en place à hauteur de 200 millions d'euros des contrats de swap de taux d'intérêt contre Euribor 3 mois lui assurant un taux d'intérêt fixe de 4,49 % sur la période commençant le 31 août 2008 et s'achevant le 31 août 2010.

En cas de hausse des taux, ses obligations non couvertes de service de la dette à taux variable augmenteraient, même si le montant emprunté restait inchangé, et son résultat net ainsi que sa trésorerie disponible en vue du service de la dette, y compris les titres de créance, diminueraient, réduisant ainsi les fonds disponibles en vue du financement de l'activité et des opportunités commerciales futures.

SENSIBILITÉ DES ACTIFS ET PASSIFS À L'ÉVOLUTION DES TAUX

			Variation +/- 1 %					Variation +/- 10%		
	Taux actuel	base	Gain/pertes comptables Hausse 1 %	Gain/pertes comptables Baisse 1 %	Gains opportunité Hausse 1 %	Pertes opportunité Baisse 1 %	Gain/pertes comptables Hausse 10 %	Gain/pertes comptables Baisse 10 %	Gains opportunité Hausse 10 %	Pertes opportunité Baisse 10 %
OBLIGATION	8,75 %	3 200	0	0	32	(32)	0	0	184	(128)
RCF + SENIORS B ET C	4,50 %	360 359	(3 604)	3 604	0	0	(36 036)	16 216	0	0
AUTRES	4,50 %	49 052	(491)	491	0	0	(4 905)	2 207	0	0
DISPONI-BILITÉ	4,50 %	62 286	623	(623)	0	0	6 229	(2 803)	0	0
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	4,50 %	13 850	139	(139)	0	0	1 385	(623)	0	0
ACHAT CAP	4,37 %	460 000	4 600	0	0	0	46 600	0	0	0
VENTE CAP		0	0	0	0	0	0	0	0	0
VENTE FLOOR		0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACHAT FLOOR		0	0	0	0	0	0	0	0	0
SWAP	4,68 %	200 000	1 650	(2 350)	0	(2 350)	19 650	(9 350)	0	(9 350)
TOTAL			**2 917**	**983**	**32**	**(2 382)**	**32 922**	**5 647**	**184**	**(9 478)**
IMPACT RÉSULTAT PRO FORMA 2006			86 234	84 996	84 387	82 843	105 437	87 981	84 485	78 301
IMPACT EN % SUR LE RÉSULTAT			2,21 %	0,75 %	0,02 %	(1,81) %	24,97 %	4,28 %	0,14 %	(7,19) %

Hypothèses : Taux d'impôt de 36 %, taux d'intérêt de 4,5 % et résultat 2007 après impôt de 84 367.

Types d'instruments	variable/fixe	< à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans
OBLIGATION	fixe	3 200	3 200	0
RCF + SENIORS B ET C	variable	360 359	360 359	360 359
AUTRES	variable	49 052	0	0
PASSIFS FINANCIERS		**412 611**	**363 559**	**360 359**
DISPONIBILITÉ	variable	62 286	0	0
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	variable	13 850	0	0
ACTIFS FINANCIERS		**76 136**	**0**	**0**
POSITION NETTE AVANT GESTION		**336 475**	**363 559**	**360 359**
ACHAT CAP		460 000	60 000	0
VENTE CAP		0	0	0
VENTE FLOOR		0	0	0
ACHAT FLOOR		0	0	0
SWAP		0	200 000	0
HORS BILAN		**460 000**	**260 000**	**0**
POSITION NETTE APRÈS GESTION		**(123 525)**	**103 559**	**360 359**

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. À ce jour, le groupe n'est pas exposé aux fluctuations des devises.

1.2.1.3. Risques de liquidités

Le groupe finance son activité, l'acquisition des terrains et la réalisation de ses programmes immobiliers en ayant partiellement recours à l'endettement. La société ne peut pas garantir qu'elle disposera à moyen terme des financements nécessaires et suffisants pour la poursuite de son activité et de sa croissance, notamment en raison de l'évolution future des conditions du recours aux marchés financiers.

L'absence de financements suffisants mettrait donc le groupe dans l'impossibilité de poursuivre son développement, ce qui aurait une incidence significative sur ses états financiers et ses prévisions d'activité.

Les principaux recours du groupe à l'endettement sont actuellement les suivants :

(en millions d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2007	Échéance	Taux [1]
SENIOR B	200	174	In fine, juillet 2015	E + 275 bps
SENIOR C	202	175	In fine, juillet 2016	E + 325 bps
RCF [2]	200	20	juillet 2014	E + 238 bps
LIGNE D'INVESTISSEMENT	80	0	juillet 2014	E + 238 bps
SOLDE EMPRUNT OBLIGATAIRE 2002	3,2	3,2	Août 2009	Fixe 8,75 %

(1) E = Euribor est, pour une échéance donnée, le fixing, calculé chaque jour ouvré, d'un taux moyen auquel un échantillon d'une cinquantaine de grandes banques établies en Europe prête en blanc à d'autres grandes banques.

(2) Revolving Cash-Flow.

La mise en place de ces financements le 11 juillet 2007 a pour effet de rallonger la maturité de la dette à 7,3 ans au 30 novembre 2007.

Clauses financières restrictives

Les contrats d'emprunt du groupe comprennent des clauses financières restrictives susceptibles d'affecter sa capacité à réagir à des modifications de la conjoncture de marché ou à saisir des opportunités commerciales.

Ils contiennent des clauses financières restrictives limitant la capacité de Kaufman & Broad et celle de ses filiales, à :

- encourir ou garantir de nouveaux emprunts ou émettre des actions de préférence ;
- souscrire des engagements hors bilan ;
- régler des dividendes ou procéder à d'autres distributions ;
- acquérir des participations ou procéder au rachat de titres de créance subordonnés avant leur date d'échéance ;
- mettre en place une coentreprise ;
- céder certains actifs ;
- créer ou tolérer certains privilèges ou droits de tiers portant sur leurs actifs ;
- créer ou encourir des restrictions affectant la capacité des filiales de Kaufman & Broad SA à distribuer des dividendes ou à procéder à d'autres règlements en faveur de Kaufman & Broad SA ;
- conclure certains types d'opérations avec les sociétés du groupe ;
- augmenter ou céder le capital de ses filiales ;
- modifier de manière significative la nature de son activité ;
- conclure de nouvelles opérations de cession ou de cession-bail ;
- modifier son objet social ou la nature de ses activités ;
- fusionner, absorber une autre société ou apporter la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs à une autre société.

Au titre des ouvertures de crédit, le groupe est également tenu de respecter à partir du 2ème semestre 2008 des ratios et critères financiers déterminés. Des circonstances échappant au contrôle du groupe peuvent limiter sa capacité à se conformer à ces dispositions, et il est possible que le groupe ne soit pas en mesure de respecter lesdits ratios et critères. Un manquement à ces clauses restrictives constituerait une défaillance en vertu de la convention de Crédit Senior, ce qui autoriserait les prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée de l'ensemble des montants empruntés au titre de cette convention, ainsi que l'ensemble des intérêts courus et autres montants accessoires, et à mettre en jeu les garanties mises en place au titre de ces concours. En cas d'exigibilité anticipée de la dette, il est possible que l'actif ne suffise pas à assurer le remboursement intégral de la dette et des titres de créance. Par ailleurs, si le groupe souscrit de nouveaux emprunts à l'avenir, il est possible que le groupe soit soumis à de nouvelles clauses financières plus restrictives.

RATIOS

Définition	Nov. 2008	Nov. 2010	Nov. 2012
EBITDA (*)/FRAIS FINANCIERS NETS	> 4,15	> 4,40	> 4,95
DETTE FINANCIÈRE NETTE/EBITDA (**)	< 2,95	< 2,60	< 2,05
CASH-FLOW/SERVICES DE LA DETTE	> 1,00	> 1,00	> 1,00

(*) EBITDA (Excédent Brut d'exploitation Ajusté). Il s'agit du résultat 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 et les autres charges calculées.

(**) La dette financière nette est ici retraitée des éventuels tirages sur la ligne RCF.

Lire aussi les sections 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 » et 5.3.3.3. « Nantissement » et 4.1.1.5.« Mise en place d'une nouvelle structure de financement ».

1.2.1.4. Risques sur actions

L'exposition de la société aux risques sur actions 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 soit pour couvrir les plans de stock-options, d'action gratuites, soit dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions, les fluctuations du cours et de l'impact sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés (section 4.1.3.2. Bilan, Passif note 16.2 « Actions propres », note 16.4 « Gains et pertes enregistrés directement dans les capitaux propres » et note 17 « Paiement en actions »).

1.2.1.5. Risques liés à la structure du capital et au nantissement des titres de Kaufman & Broad SA

Les obligations du groupe en termes d'effet de levier et de service de la dette sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur son activité, sa situation financière, son résultat d'exploitation ou sa capacité à effectuer les paiements requis relativement à ses titres de créance.

Sous réserve des limites prévues, la nouvelle structure de financement, mise en place le 11 juillet 2007 suite à l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de Kaufman & Broad SA, lui permet de contracter ou de garantir de nouvelles dettes par rapport à celles dont disposait le groupe au 31 mai 2007. Kaufman & Broad dispose d'une capacité d'emprunt supplémentaire, destinée à couvrir d'éventuelles dépenses d'investissements et acquisitions d'un montant de 80 millions d'euros. Par ailleurs, Kaufman & Broad dispose d'une ligne de financement revolving de 200 millions d'euros (partiellement utilisée au 30 novembre 2007) destinée à financer les variations de son besoin en fonds de roulement.

Le montant de sa dette pourrait avoir des conséquences significatives, et notamment ce qui suit :

- rendre plus difficile le respect des engagements du groupe relatifs à ses autres emprunts ;
- limiter sa capacité à obtenir des financements supplémentaires allant au-delà des engagements déjà souscrits, afin de couvrir ses besoins en fonds de roulement, en investissements, en acquisitions potentielles et dettes de refinancement ;
- imposer de consacrer une partie significative des flux de trésorerie d'exploitation afin d'effectuer des paiements au titre du principal et des intérêts dus au titre de sa dette, réduisant ainsi sa capacité à disposer de ses flux de trésorerie à d'autres fins ;
- limiter sa capacité à planifier son expansion avec souplesse ;
- avoir une incidence négative sur son positionnement concurrentiel, en raison du fait que le poids de sa dette est supérieur à celui de ses concurrents ;
- accroître sa vulnérabilité à l'égard du recul de l'activité ou d'une conjoncture économique ou commerciale défavorable.

La capacité de Kaufman & Broad à respecter ses obligations de remboursement de sa dette dépendra de ses résultats futurs. Ses produits d'exploitation et ses résultats peuvent être significativement affectés par l'évolution de la conjoncture générale, ainsi que par l'environnement concurrentiel et par des facteurs financiers, politiques et autres échappant à son contrôle.

Par ailleurs, les titres Kaufman & Broad SA acquis par Financière Gaillon 8 le 10 juillet 2007 et ceux acquis postérieurement à cette date font l'objet d'un nantissement au bénéfice des banques prêteuses au titre de la Convention de Crédit Senior ayant partiellement financé l'acquisition des titres.

Lire aussi les sections 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 » et 5.3.3.3. « Nantissement ».

1.2.2. RISQUES JURIDIQUES

1.2.2.1. Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad

Dans la conduite de son activité, le groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Spécialement, le renforcement 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 conséquence influer sur la situation financière du groupe.

Il n'existe aucun « statut » particulier réglementant l'activité de développeur-constructeur de maisons individuelles en villages, 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 documents d'urbanisme locaux élaborés par les communes (les plans d'occupation des sols en vigueur, plans locaux d'urbanisme, 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.

Enfin, l'évolution constante et l'augmentation de ces règles (d'urbanisme, normes de construction, normes d'environnement, interdictions et restrictions de construction sur des sites classés, règles de délivrance des autorisations de construire, règles de protection des consommateurs) peuvent avoir un effet défavorable sur l'activité et la croissance du groupe. Cette accumulation de normes entraîne une complexité grandissante dans le développement des opérations immobilières, ce qui pourrait provoquer un allongement des délais de livraison de nos programmes immobiliers et une augmentation du nombre de recours et, par conséquent, pourrait affecter les résultats du groupe.

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, codifiée aux articles L. 261-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à la réglementation issue du droit de la consommation.

En vertu des articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, 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 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 en matière d'isolation phonique, et 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 tous les 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 oblige 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, les services techniques du groupe doivent vérifier avant la signature d'un marché que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales et requièrent 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 pollution

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.

Par ailleurs, le groupe exige des cédants qu'ils communiquent l'ensemble des risques environnementaux dont ils ont connaissance. Malgré ces pratiques, il n'existe aucune garantie que le groupe sera en mesure d'éviter l'ensemble des risques significatifs relatifs à l'élimination des déchets toxiques, à la réhabilitation et au suivi des sites et autres enjeux relatifs à l'environnement et susceptibles d'affecter les biens dont il est ou a été propriétaire. Aucune estimation de ces éventuels passifs ne peut être établie, même si nous pouvons s'il y a lieu acquérir, à l'issue de vérifications préalables appropriées, des biens immeubles nous imposant des frais modérés de remise en état. En pareil cas, nous prenons, préalablement à l'acquisition, des mesures nous permettant de nous entourer de garanties quant à la portée exacte des travaux nécessaires et à l'importance des coûts liés aux opérations d'élimination, de remise en état et/ou de suivi du site, sur la base de recherches détaillées menées par nos conseils en environnement.

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.

1.2.2.3. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédé depuis la fin des années 1990, qui ont eu selon leurs modalités d'application et la souplesse de leurs dispositifs fiscaux plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements. Les plus récents sont rappelés pour mémoire ci-après.

1.2.2.3.1. Le dispositif Robien depuis 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 21,02 euros/m², zone B1 à 14,61 euros/m², zone B2 à 11,95 euros/m², zone C à 8,765 euros/m² pour 2008). L'abattement forfaitaire sur les revenus fonciers est supprimé et remplacé par la déductibilité totale des frais réels.

1.2.2.3.2. Le dispositif Borloo

La loi du 13 juillet 2006 a instauré un dispositif fiscal attractif pour des investisseurs. 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 principale 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 16,82 euros/m² zone B1 à 11,69 euros/m², zone B2 à 9,56 euros/m² et zone C à 7,01 euros/m² pour 2008) et non plus trois 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 Île-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.

Par ailleurs, en application de la loi ENL du 13 juillet 2006, le taux de TVA applicable est de 5,5 % si :

- le logement neuf vendu est situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ou entièrement situé à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers ;
- ce logement est destiné à l'usage de résidence principale ;
- et les ressources de l'acquéreur ne dépassent pas plus de 30 % des plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, étant précisé que les conditions de ressources sont prises en compte au jour de la signature de l'acte authentique de vente sur la base des ressources annuelles imposables de l'année N-2 et doivent être justifiées par la production de l'avis d'imposition correspondant.

Comme l'ensemble des acteurs du marché, Kaufman & Broad bénéficie de l'influence des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers. La suppression ou la modification de certains privilèges en faveur de l'investissement locatif pourrait avoir des effets importants sur le marché de l'immobilier et donc influer défavorablement sur l'activité et/ou la rentabilité de la société.

1.2.2.3.3. Le dispositif Sarkozy

Les avantages fiscaux ont été renforcés pendant l'été 2007, la loi TEPA (pour Travail, Emploi, Pouvoir d'Achat) votée le 1er août instaurant un nouvel avantage fiscal en faveur des ménages ayant recours au crédit pour financer leur logement.

L'objectif est de leur permettre, pendant cinq ans, de déduire directement de leur impôt sur le revenu une fraction de leurs intérêts d'emprunt. Applicable aux intérêts payés depuis le 6 mai 2007, la mesure est pleinement efficace dès 2008 lors de l'imposition sur les revenus perçus en 2007. Quant aux contribuables non imposables, ils recevront un règlement de la part du fisc.

Ce nouveau crédit d'impôt s'élève à 40 % des intérêts payés (hors frais d'emprunt et d'assurances) la première année et à 20 % les quatre années suivantes. Ces intérêts sont plafonnés annuellement à hauteur de 7 500 € pour un couple, ou 3 750 € pour une personne seule, majorés de 500 € par personne à charge, soit une économie maximale, pour les 12 premiers mois, de 3 000 € par an pour un couple ou 1 500 € pour une personne seule, plus 200 € par personne à charge.

Depuis le 6 mai 2007, tous les ménages faisant l'acquisition de leur résidence principale peuvent bénéficier de cette mesure. Ce bénéfice de crédit d'impôt n'est pas limité à une seule acquisition.

1.2.2.4. Relations avec l'actionnaire majoritaire

Du fait de l'acquisition par Kaufman & Broad SA des titres Kaufman & Broad Europe Sprl et de la résiliation du Contrat de licence intervenues le 10 juillet 2007 à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de Kaufman & Broad SA (voir section 1.1.2.13.1. « Marque Kaufman & Broad »), il a été mis fin à l'ensemble des relations entre KB Home et la société.

Depuis le 10 juillet 2007, Financière Gaillon 8 détient un bloc de contrôle du capital de Kaufman & Broad SA. Financière Gaillon 8 n'a pas d'autre lien que capitalistique avec Kaufman & Broad SA, ce dernier se traduisant notamment par la présence de représentants de Financière Gaillon 8 au Conseil d'Administration de la Société.

La participation de PAI est décrite plus en détail à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2007 et évolution sur trois ans ».

1.2.2.5. Nantissements et sûretés

Les sûretés qui avaient été consenties par Kaufman & Broad SA pour garantir la ligne de crédit syndiqué mise en place en 2002 ont été levées lors de son remboursement anticipé à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la Société.

Des nouvelles sûretés ont été consenties par la société afin de garantir ses engagements au titre du nouveau financement mis en place (voir section 4.1.1.5. « Mise en place d'une nouvelle structure de financement »).

Type de nantissements/hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30/11/2007
Nantissement de compte d'instruments financiers : 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	11/07/2007	(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	(*)	16 172 046 €	16 172 046 €	3 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	(*)	114 507 733 €	114 507 733 €	19 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe Sprl	09/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	43 %
TOTAL			**403 566 853 €**	**403 566 853 €**	**66 %**

(*) Ces nantissements ont vocation à être maintenus jusqu'au complet paiement des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur et de garant au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires.

Lire aussi les sections 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 » et 5.3.3.3. « Nantissement ».

1.2.2.6. Actions judiciaires

Du fait de la nature de son activité courante, la société est susceptible d'être l'objet d'actions judiciaires et administratives à son encontre, résultant de vices structurels, de désordres affectant ses réalisations ou de non-respect de certaines obligations légales ou réglementaires.

1.2.2.7. Responsabilité pénale des personnes morales

En tant que personnes morales, les différentes sociétés du groupe sont exposées au risque de mise en cause de leur responsabilité pénale : depuis le 1er janvier 2006, la responsabilité pénale des personnes morales s'applique à toutes les infractions réprimées par le Code pénal. Les sanctions applicables aux personnes morales prennent la forme d'amendes. Néanmoins, chaque personne morale déclarée pénalement responsable risque des sanctions supplémentaires telles que l'interdiction de faire appel public à l'épargne, la dissolution, l'interdiction d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, le placement sous surveillance judiciaire, la fermeture des établissements ayant servi à commettre des infractions, l'exclusion des marchés publics, etc.

Généralement, les sociétés du groupe Kaufman & Broad encourent les responsabilités légales liées à leur qualité de mandataire social et, le cas échéant, à celle de liquidateur amiable de société ayant été support d'un programme immobilier ou de société support d'un programme immobilier en qualité de maître d'ouvrage.

1.2.2.8. Évolution de la réglementation fiscale

Le groupe est soumis aux nombreuses réglementations fiscales qui lui sont applicables au regard de ses activités ; il s'agit principalement des règles relatives à l'évaluation des charges d'impôts directs, aux différents régimes de TVA et à la détermination de l'impôt dû au titre des résultats des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale.

Bien que la société prenne toutes les mesures susceptibles de prévenir tout risque d'erreur, la complexité de ces règles et leur constante évolution peuvent entraîner des contentieux avec l'administration fiscale susceptibles de conduire à des charges plus ou moins significatives au regard de la situation financière du groupe.

1.2.2.9. Engagements hors bilan

Compte tenu de son activité, le groupe dispose d'engagements hors bilan significatifs susceptibles de représenter globalement une charge importante. Il s'agit notamment des garanties financières d'achèvement présentées à la note 24 « Engagements hors bilan » de l'annexe aux comptes consolidés du groupe (voir section 4.1.3.3. « Informations complémentaires »).

1.2.3. RISQUES INDUSTRIELS, ÉCONOMIQUES ET LIÉS À L'ENVIRONNEMENT

1.2.3.1. Conditions économiques et variations du marché immobilier

Les activités du groupe sont cycliques et pourraient être significativement affectées par les évolutions défavorables de la conjoncture.

Le marché de l'immobilier est en effet influencé par un certain nombre de facteurs macroéconomiques dont les répercussions peuvent être importantes dans la conduite de l'activité de Kaufman & Broad. En effet, les variations du marché de l'immobilier influencent les prix et donc les conditions de l'offre de biens immobiliers. Ce marché a connu dans son histoire des cycles de croissance et de récession qui ont eu de fortes répercussions sur les politiques d'investissement, le résultat, la situation financière, le patrimoine et sur la stratégie de Kaufman & Broad.

Ces facteurs sont notamment les suivants :

- les taux d'intérêts à court et à long terme ;
- les possibilités de financement offertes aux acquéreurs potentiels de logements ;
- la confiance générale des consommateurs et des acquéreurs de logements en particulier ;
- les dispositions fiscales relatives à la déductibilité de certaines dépenses ;
- la demande de logements ;
- l'offre de maisons et appartements disponibles, neufs ou existants ;
- le niveau de l'emploi, de la croissance des revenus ;
- le niveau et l'évolution de la fiscalité immobilière.

Toute évolution défavorable de ces facteurs est susceptible d'affecter nos activités.

Les circonstances climatiques et catastrophes naturelles, comme les tremblements de terre, cyclones, inondations, sécheresses, incendies et autres facteurs liés à l'environnement peuvent

également porter préjudice à nos activités de construction de logements. Des troubles civils ou actes de terrorisme pourraient aussi avoir un effet négatif sur nos activités.

Les prix et la disponibilité des matériaux de construction ou produits de base sont de nature à avoir une incidence sur notre activité. De même, les pénuries de main-d'œuvre au sein de nos entreprises sous-traitantes pourraient retarder la livraison de nos logements ou alourdir nos coûts.

Les difficultés potentielles décrites ci-dessus peuvent entraîner une baisse de la demande portant sur nos maisons et nos appartements, ou accroître les délais nécessaires à leur construction ou les coûts qui y sont associés. Il est possible que nous ne puissions répercuter ces hausses de prix en raison de la conjoncture ou parce que le prix de chaque logement est fixé plusieurs mois avant sa livraison du fait des caractéristiques de la VEFA. Cette diminution de la demande de logements et/ou l'allongement des délais de construction auraient aussi pour conséquence de retarder la reconnaissance de la marge des programmes en comptabilité du fait de la méthode de reconnaissance des revenus dans les comptes consolidés du groupe (voir section 4.1.2.1.22. « Compte de résultat »).

Par ailleurs, bien que Kaufman & Broad n'anticipe pas de hausse significative du marché immobilier lors de l'établissement des bilans prévisionnels de ses programmes, la valeur des stocks d'en cours et éventuellement de produits finis du groupe pourrait devoir être dépréciée si les prix de vente des logements en France venaient à connaître une chute significative, d'où une détérioration des résultats futurs de la société due à l'altération de ses marges.

Enfin, le carnet de commandes (ou backlog) du groupe correspondant notamment au chiffre d'affaires relatif aux logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé, une chute rapide et brutale des prix des logements en France pourrait provoquer sa contraction en raison du risque de désistement des clients préalablement à la signature de l'acte de vente notarié.

1.2.3.2. 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 1.1.2.1.6. « Principaux acteurs du marché »).

Les conditions de cette concurrence peuvent pour le groupe notamment :

- rendre difficile pour nous l'acquisition de terrains adaptés répondant à ses critères d'acquisition foncière ;
- ralentir la construction de ses ouvrages par manque de sous-traitants ;
- réduire ses ventes ou ses marges bénéficiaires ;
- amener Kaufman & Broad à offrir des remises ou concessions de prix, ou à les augmenter ;
- réduire les ventes de logements ou augmenter le taux de désistement des acquéreurs.

Chacun de ces facteurs concurrentiels peut avoir une incidence négative sur nos produits d'exploitation, alourdir les charges et/ou empêcher la croissance des activités du groupe.

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

Depuis le rachat par Kaufman & Broad de la licence de marque et de savoir-faire à KB Home, le groupe n'a aucune dépendance particulière à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats.

Au cours de l'exercice 2007, les trois premiers clients ont représenté 4,9 % du chiffre d'affaires (ils sont principalement représentés par des foncières ou des institutionnels) et les huit premiers clients moins de 8,6 % ; le premier fournisseur a représenté 3,2 % des coûts et les 10 premiers 12,9 %.

1.2.3.4. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises

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

1.2.3.5. Risques attachés à l'augmentation des coûts de construction

En tant que développeur-constructeur, Kaufman & Broad confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état. Une hausse continue des coûts de construction est observée depuis plusieurs exercices, principalement liée au manque de disponibilité des entreprises et à la croissance de leurs propres charges du fait de la progression du coût des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes, en particulier en matière de sécurité et d'environnement. La société pourrait être dans l'impossibilité de répercuter cette augmentation des coûts de construction sur le prix de vente de ses programmes immobiliers.

1.2.3.6. Risques attachés à la concentration des fournisseurs

Dans le cadre de la réalisation des travaux de construction, Kaufman & Broad sélectionne les entreprises par appels d'offres. La concentration ou la diminution du nombre des entreprises de ce secteur pourraient entraîner, outre une possibilité de choix réduite, une hausse des prix et une moindre maîtrise de la qualité de leurs réalisations.

1.2.3.7. 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.

1.2.3.8. Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques

La complexité de la réglementation inhérente aux contrats conclus avec des personnes publiques pourrait obliger la société à engager des coûts supplémentaires justifiés par le respect de contraintes spécifiques. Par ailleurs, les délais de recouvrement des créances détenues sur les personnes publiques étant généralement plus longs que ceux relatifs aux personnes de droit privé, la trésorerie du groupe pourrait s'en trouver affectée. Enfin, les démarches et autres réalisations techniques susceptibles d'être imposées au groupe par les personnes publiques pourraient réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés.

1.2.3.9. 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 villages 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.

1.2.3.10. 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. À ce jour, aucune découverte de ce genre ne présente de risque pour Kaufman & Broad.

1.2.3.11. Risques liés au montage d'opérations en copromotion

Certains programmes immobiliers sont développés par le groupe sur la base d'une participation en capital et en compte courant d'associés extérieurs à Kaufman & Broad.

Malgré toutes les précautions prises par le groupe dans le cadre de leur sélection, la société pourrait devoir subir l'insolvabilité de certains de ses associés et donc devoir faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés. Ces avances de fonds pourraient donc détériorer le niveau de trésorerie du groupe et sa situation financière du fait des frais financiers correspondants d'une part, et des coûts liés au recouvrement de ces créances d'autre part.

1.2.3.12. Croissance future

La croissance future et les résultats de Kaufman & Broad pourraient être significativement et négativement affectés :

- en cas de récession économique ;
- dans l'hypothèse où les marchés sur lesquels nous intervenons actuellement et/ou les produits que nous développons cessent de contribuer au développement de notre activité ;
- si nos produits ne sont pas adaptés à l'évolution de la demande ;
- si notre groupe se révèle ne pas être en mesure de pénétrer de nouveaux marchés ;
- si notre groupe ne trouve pas de cibles d'acquisition adéquates ou si leur intégration se révèle difficile voire impossible ;
- ou si notre entrée sur de nouveaux marchés ou notre offre de nouveaux produits ne produisent pas les avantages attendus.

1.2.3.13. Risques liés au maintien de l'exploitation

Dans le cadre de sa politique de prévention des risques, Kaufman & Broad a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques de marché, juridiques, industriels, économiques et environnementaux notamment, tels que décrits ci-avant. Compte tenu de la nature de son activité, de son organisation et de ses différentes implantations, le groupe considère qu'aucun sinistre majeur ne pourrait affecter durablement le maintien de son exploitation. Seule la destruction physique, partielle ou totale, de ses systèmes informatiques pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le groupe a mis en place un plan de continuité d'activité prévoyant essentiellement le rétablissement de son environnement informatique dans les meilleurs délais et l'ouverture d'un centre de secours disposant de postes de travail adaptés et destinés à accueillir les collaborateurs affectés par le sinistre.

1.2.4. ASSURANCES

1.2.4.1. Risques inhérents aux couvertures d'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 Agents Immobiliers.

Les compagnies d'assurance aptes à proposer ces couvertures sont en nombre limité. Dès lors, la société pourrait devoir subir une inflation des primes ce qui générerait un impact matériel sur ses résultats ou sur ses objectifs de croissance.

Les conditions de ces polices étant contractuellement révisées périodiquement, le groupe pourrait ne pas être en mesure de souscrire à l'avenir des couvertures équivalentes à celles actuellement en place, ce qui pourrait accroître son exposition aux risques et ses coûts, donc influer sur son activité, sa rentabilité et sa croissance.

1.2.4.2. 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 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, ou 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 ».

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 à la hauteur du coût de construction actualisée pour la garantie obligatoire CNR.

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

Ils ont représenté un coût de 15,1 millions d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2007.

Les sociétés du groupe exerçant l'activité de maîtrise d'œuvre sont couvertes par des contrats d'assurances professionnelles BTP Ingénierie spécifiques couvrant la responsabilité professionnelle et décennale maître d'œuvre, souscrits auprès de SAGENA d'une part pour l'activité logements collectifs et d'autre part pour l'activité maisons individuelles. Le montant des primes payé au titre de ces contrats pendant l'exercice clos au 30 novembre 2007 a représenté un coût de 0,3 million d'euros. Les primes de régularisation au titre des années 2005, 2006 et prévisionnelle complémentaire 2007 ont représenté un coût de 1,3 million d'euros payés en décembre 2007.

1.2.4.3. 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.

1.2.4.3.1. 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 2,24 millions d'euros pour l'année 2007.

Le montant des garanties souscrites pour l'activité Logement collectif et maisons individuelles, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels s'élève à 35 millions d'euros depuis janvier 2006, sauf pour la société Progesti qui dispose de sa propre couverture avec un montant de 4,5 millions d'euros.

1.2.4.3.2. « 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 maîtrise d'œuvre et de contrôle technique.

Sont également souscrites des polices Responsabilité Civile Agents Immobiliers 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.

1.2.4.3.3. 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 il 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-clés dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante qui a une ancienneté moyenne d'environ 16 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.

Les dirigeants concernés sont les membres du Comité de Direction et les dirigeants des activités régionales.

1.2.5.3. Risques liés aux difficultés de recrutement

Le développement du groupe est également dépendant de collaborateurs-clés. L'évolution du marché du travail pourrait ne pas permettre au groupe de maintenir sa rentabilité si les rémunérations demandées par les candidats à l'embauche se révélaient nettement supérieures à celles actuellement attribuées.

Enfin, les difficultés de recrutement de certaines catégories de collaborateurs pourraient aussi influer défavorablement sur le développement du groupe en ne lui permettant pas de réaliser ses objectifs de croissance.

→ 1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

Le groupe estime que les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative au regard de sa situation nette consolidée.

Le groupe est partie dans un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. Les procédures contentieuses sont provisionnées en fonction de l'appréciation du risque effectuée par le service juridique du groupe et par sa Direction Générale en collaboration avec les avocats spécialisés en charge des dossiers.

Kaufman & Broad estime que les provisions constituées représentent une couverture raisonnable de la probabilité de survenance de ces risques.

→ 1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1.4.1. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Le 10 juillet 2007, il a été mis fin au Contrat de licence conclu entre KB Home et Kaufman & Broad SA.

Suite à l'acquisition d'un bloc de contrôle par Financière Gaillon 8, Kaufman & Broad SA est devenu propriétaire de la marque, du logo et du savoir-faire précédemment détenus par KB Home.

Le processus de transfert est décrit à la section 1.1.2.13.1. « Marque Kaufman & Broad ».

Kaufman & Broad dispose d'une équipe intégrée dirigée par un architecte 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).

Le groupe fait, à l'occasion, réaliser 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 Île-de-France et en Régions. En 2002, le groupe n'a pas réalisé d'acquisition faute d'opportunités de taille adéquate, celles-ci sont décrites à la section 1.1.1.3. « La politique de Croissance externe ».

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

Enfin, en juin 2007, Kaufman & Broad a acquis 33,34 % de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé), opérateur reconnu du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Cette prise de participation, à hauteur d'un tiers du capital, s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance. Cette première prise de participation pourra être suivie, dans les mois à venir, d'une deuxième qui conduirait le groupe Kaufman & Broad à détenir le contrôle de Seniors Santé.

Les informations concernant ces acquisitions sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Date d'acquisition	Acquisition	Activité principale	Situation	Prix d'acquisition *(en millions d'euros)*
Septembre 2005	15 programmes de logements antérieurement développés sous la marque Lotibat	Appartements	Toulouse	4,7
Juin 2007	Prise de participation de 33,34 % du capital de Seniors Santé	Résidences pour personnes âgées dépendantes	France	15,0

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

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 environnementale 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 showrooms). 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.

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. Par ailleurs, la maîtrise d'œuvre peut être confiée à un maître d'œuvre extérieur au groupe et l'exécution des travaux à des entreprises de construction (générale ou corps d'états séparés). À ce titre, ils sont responsables en premier lieu des impacts environnementaux et devraient garantir le groupe de toute réclamation en cas de difficulté.

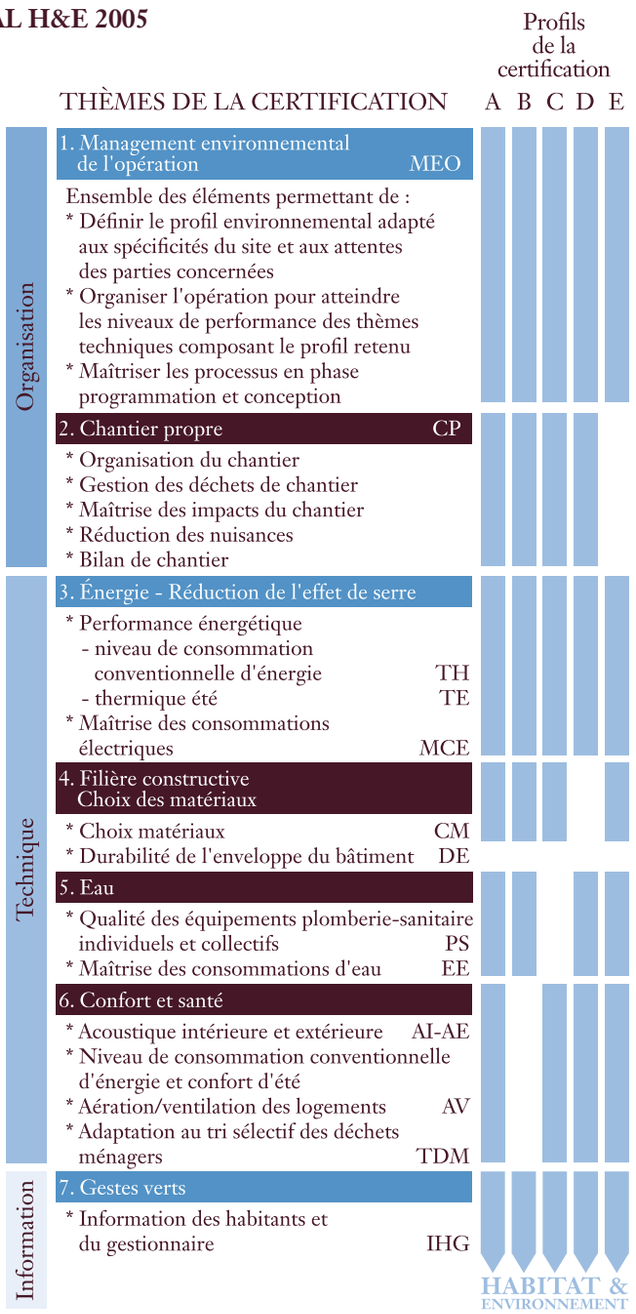
Le groupe élabore actuellement un cahier des charges qui prend en compte les grandes ambitions de la Haute Qualité Environnementale. Celui-ci proposera trois niveaux de performance prenant en compte les 14 cibles HQE. À partir de ce cahier des charges un document de base sera rédigé à l'intention des agences régionales qui pourront l'adapter en fonction des besoins locaux et le mettre en place dès 2008.

D'ores et déjà, certains de nos programmes à Grenoble ainsi qu'en Île-de-France sont là pour témoigner de notre engagement dans ce domaine afin de répondre à la fois aux attentes de nos clients et à celles des élus.

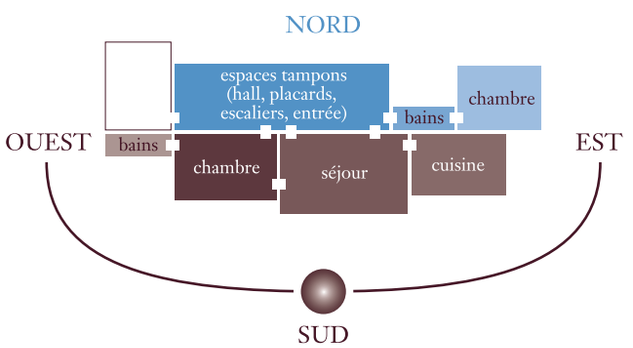
Ainsi, en Île-de-France, certains programmes satisfont aux exigences de la certification CERQUAL H&E 2005 profil A avec option performance (cf. schéma 1) grâce à une conception bioclimatique de l'enveloppe (cf. schéma 2), un choix d'équipements énergétiques, une maîtrise de la consommation d'eau et la gestion des eaux de pluie ainsi que l'utilisation de matériaux sains.

Par ailleurs, dans l'agglomération grenobloise, le groupe livrera entre 2007 et 2010, 400 logements HQE dont la plupart atteignent un bon niveau de performance : en termes d'isolation par l'extérieur, panneaux solaires en toiture, végétalisation des terrasses des toits, récupération des eaux de pluie, coefficient pleine terre important, utilisation d'énergies alternatives, etc.

CERTIFICATION CERQUAL H&E 2005



IMPACT DE LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



1.6.1.1. Risques liés à la pollution et à la qualité des sols

Voir section 1.2.2.2. « Risques liés à la pollution ».

1.6.1.2. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

Voir section 1.2.3.10. « Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques ».

1.6.1.3. 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 ».

1.6.1.4. Nuisances environnementales

Les rejets issus de la construction d'un programme immobilier sont principalement des eaux usées évacuées par le biais des réseaux urbains, et, dans une moindre mesure, les déchets de démolition et de chantier (résidus de ciment, plâtre, béton, emballages…).

La sélection et la gestion des déchets sont de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre et des entreprises en charge des travaux. La réglementation oblige ces dernières à l'utilisation de bennes spécifiques et impose une évacuation vers les déchetteries en fonction de la nature des déchets.

Par ailleurs, le groupe demande à ses intervenants de limiter les nuisances sonores produites par le chantier.

1.6.1.5. 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. En fonction de la mission confiée par le tribunal, 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.

1.6.1.6. 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 intervenants à la construction.

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. À 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 fixée. 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 intervenants 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 efficience 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.

1.6.1.7. Haute Qualité Environnementale (HQE)

Kaufman & Broad a souhaité s'associer dans la mesure du possible à la démarche écologique de Haute Qualité Environnementale pour le respect de l'environnement, avec pour objectifs les éléments décrits ci-dessous.

1.6.1.7.1. 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.

1.6.1.7.2. Un véritable bénéfice pour les consommateurs

La 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 ;
- chauffage individuel au gaz.

Une « Charte Verte » traitant des enjeux liés à l'environnement et plus largement au développement durable a été rédigée par Kaufman & Broad et se trouve à disposition des clients potentiels dans les bureaux de ventes du groupe. À travers cette charte, Kaufman & Broad s'engage à mettre en œuvre des actions concrètes afin de restreindre l'impact de ses activités sur l'environnement.

1.6.1.8. 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 villages, d'appartements et des résidences de tourisme, d'affaires, d'étudiants, 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 le groupe 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. Pour 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 près de 40 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. Pour 2008, l'ambition du groupe est de renforcer le déploiement des meilleures pratiques environnementales au plus près de notre métier, de continuer à développer nos pratiques avec nos partenaires et sous-traitants.

1.6.2. INFORMATIONS SOCIALES

Au 30 novembre 2007, le groupe employait 848 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 à Grenoble). 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	2007	2006	2005
DIVISIONS OPÉRATIONNELLES	698	673	624
FONCIER/PROGRAMMES	153	141	136
TECHNIQUE	205	205	185
COMMERCIAUX	220	206	178
AUTRES	121	121	125
FONCTIONS CENTRALES	61	65	60
TOTAL	**759**	**738**	**684**

En outre, en 2007, le groupe a fait appel à des personnels intérimaires pour un équivalent de 63,26 postes (soit 8,3 % des effectifs opérationnels moyens).

Au cours de l'année 2007, le groupe a poursuivi sa politique de recrutement visant à proposer en majorité des contrats à durée indéterminée et a effectué 181 embauches en contrats à durée indéterminée et 25 embauches en contrats à durée déterminée. Parmi ces personnes embauchées, 29 avaient moins de 25 ans.

1.6.2.1. Effectifs et embauches

1.6.2.1.1. Analyse des difficultés éventuelles de recrutement

Kaufman & Broad a rencontré en 2007 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.

1.6.2.1.2. Licenciements

En 2007, 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 l'ensemble, de 20 personnes, sur un effectif moyen de 843 personnes.

1.6.2.1.3. Recours aux heures supplémentaires

Les cadres et attachés commerciaux représentent 65,7 % de l'effectif du groupe. En 2007, le groupe n'a pas eu recours aux heures supplémentaires pour leurs activités.

1.6.2.1.4. Recours à l'intérim

Le groupe a peu recours à l'intérim qui représente 8,3 % de l'effectif pour un équivalent de 63 personnes à l'année avec des missions dont la durée moyenne a été de 11,5 jours.

1.6.2.1.5. 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 2007 au sein du groupe Kaufman & Broad de plan de réduction d'effectifs.

1.6.2.2. Organisation du travail

1.6.2.2.1. Horaires

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

Dans le cadre de la loi n° 2000-37 du 19 janvier 2000 relative à la réduction négociée du temps de travail, modifiée par la loi n° 2003-47 du 17 janvier 2003 relative aux salaires, au temps de travail et au développement de l'emploi, le GIE Kaufman & Broad et les organisations syndicales ont fixé de nouvelles modalités d'organisation de la durée du travail effectif au sein de l'entreprise à travers un accord conclu le

7 novembre 2006 et prenant effet le 1er janvier 2007, d'une durée indéterminée.

Outre les dispositions communes et générales, cet accord prévoit l'organisation du temps de travail pour le personnel employé et le personnel cadre sédentaire d'une part, et pour les cadres autonomes d'autre part :

- pour le personnel employé et le personnel cadre sédentaire, l'organisation du travail prend la forme d'un horaire hebdomadaire moyen annuel de 35 heures constitué par la mise en place d'une durée hebdomadaire de travail de 35 heures 45 minutes et par le bénéfice de 5 jours de récupération par an, auxquels s'ajoutent 2 jours non travaillés au titre de ponts accordés par l'entreprise ;
- pour les cadres autonomes, l'organisation du temps de travail prend la forme d'un forfait en nombre de jours travaillés sur l'année civile fixé à 216 jours.

Les cadres dirigeants, c'est-à-dire ceux auxquels sont confiées des responsabilités dont l'importance implique une grande indépendance dans l'organisation de leur emploi du temps et qui sont habilités à prendre des décisions de manière autonome ne sont pas soumis à la réglementation sur la durée du travail. Il s'agit dans l'entreprise des cadres de niveau 6 selon la nomenclature de la Convention collective à laquelle les parties à l'accord se réfèrent.

1.6.2.2.2. Durée du travail des salariés à temps partiel

Au sein du groupe, 24 personnes sont employées à temps partiel, 19 employés et 5 cadres. Ces personnes travaillent en grande majorité à 4/5, et majoritairement dans le cadre de congés parentaux.

1.6.2.2.3. Absentéisme

ABSENTÉISME PAR MOTIFS

Motif (1)	
ABSENCES	0,14 %
MALADIE	1,59 %
ACCIDENTS TRAJET-TRAVAIL	0,03 %
MATERNITÉ	0,88 %
ÉVÉNEMENTS FAMILIAUX	0,09 %
TOTAL	**2,73 %**

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

1.6.2.3. Les rémunérations et leur évolution

1.6.2.3.1. Rémunération moyenne des personnes présentes dans l'année

Les rémunérations comprennent une part fixe (salaire de base) et une part variable liée 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

	2007			2006		
(en euros)	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble
EMPLOYÉS	51 868	40 519	43 020	49 139	40 018	41 815
• DONT SALAIRE DE BASE	19 722	22 984	22 265	19 942	22 050	21 635
CADRES	86 123	59 723	78 655	92 458	55 086	82 679
• DONT SALAIRE DE BASE	55 589	42 404	51 931	55 373	41 594	51 767

1.6.2.3.2. 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.

1.6.2.3.3. 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.

1.6.2.3.4. Relations professionnelles et bilans des accords collectifs

Les salariés des sociétés du groupe sont représentés par 10 élus au sein des instances représentatives (5 cadres, 5 employés).

1.6.2.4. Bilan des accords collectifs

Kaufman & Broad applique la Convention collective nationale de la promotion-construction.

1.6.2.4.1. Conditions d'hygiène et de sécurité

En 2007, le nombre total d'accidents de travail et de trajet a été de 8 entraînant 148 jours d'absence.

1.6.2.4.2. Formation

En 2007, le montant consacré à la formation s'élève à 822 397 €, soit 1,40 % de la masse salariale.

En 2007, 478 personnes ont bénéficié d'une formation et le nombre de stages enregistrés s'élève à 821.

1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

En 2007, le groupe n'occupait pas de travailleurs handicapés dans ses différentes entités.

1.6.2.6. Œuvres sociales

Les contributions du groupe Kaufman & Broad en 2007 se sont élevées à :

- prestations complémentaires de prévoyance et de santé : 1 143 milliers d'euros ;
- frais de restauration : 753 milliers d'euros ;
- versement aux Comités d'Entreprises : 376 milliers d'euros.

1.6.2.7. Impact territorial en matière d'emploi et de développement régional

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

En trois ans, les effectifs du groupe sont passés de 731 à 848 avec un fort développement en Régions où, en fin d'exercice 2007, 479 collaborateurs sont employés. Par son activité de promoteur-constructeur, le groupe Kaufman & Broad participe au développement économique des Régions où il est implanté.

1.6.2.8. Représentation du personnel et représentation syndicale

Les organisations syndicales sont représentées dans le GIE Kaufman & Broad par un délégué du syndicat Force Ouvrière des organismes sociaux divers de la Région parisienne et par une représentante syndicale Force Ouvrière auprès du Comité d'Entreprise.

1.6.2.9. Fonds commun de placement d'Entreprise

Le Fonds commun de placement d'entreprise Kaufman & Broad Actionnariat a été constitué pour l'application du Plan d'Épargne d'Entreprise établi par le GIE Kaufman & Broad en décembre 1999. Il est principalement investi en titres Kaufman & Broad SA cotés sur le premier marché de la Bourse de Paris.

Le fonctionnement du fonds Kaufman & Broad Actionnariat est assuré par :

- la société Fongépar Gestion Financière, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris, 10 place de Catalogne et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 451 419 774, en qualité de société de gestion du fonds ;
- la société CDC Finance – CDC Ixis, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, dont le siège social est à Paris, 26/28 rue Neuve Tolbiac, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 335 128 898, en qualité de dépositaire du fonds ;
- la société Fongépar, société anonyme, dont le siège social est à Paris, 10 place de Catalogne et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 692 042 310, en qualité de teneur de compte – conservateur des parts.

Ce Fonds est aussi doté d'un Conseil de Surveillance composé de deux membres salariés porteurs de parts, représentant les porteurs de parts, désignés par le Comité d'Entreprise et de deux membres représentant l'entreprise, désignés par la direction de l'entreprise. Chaque membre peut être remplacé par un suppléant désigné dans les mêmes conditions.

Les principales missions du Conseil de Surveillance sont les suivantes :

- examen du rapport annuel sur les opérations du Fonds et les résultats au moins une fois par an ;
- exercice des droits de vote attachés aux titres inscrits à l'actif du Fonds (qui peut présenter des résolutions aux Assemblées Générales) ;
- approbation des modifications du règlement du Fonds.

Le Conseil élit parmi ses membres un Président choisi parmi les représentants des porteurs de parts, un Secrétaire pour une durée de deux ans.

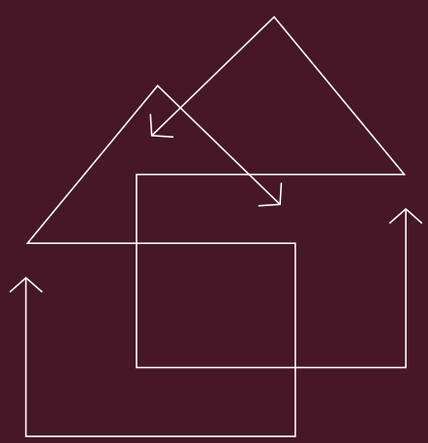
Les décisions du Conseil sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Le Président du Conseil de Surveillance, choisi parmi les membres du conseil représentant les porteurs de parts, lors des votes, a voix prépondérante en cas d'égalité.

Le nombre d'actions détenues par le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat au 30 novembre 2007, est décrit à la section « 5.3.1. Actionnariat de la société au 30 novembre 2007 et évolution sur trois ans ».

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

2 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS DU GROUPE



2.1. INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD 54

2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES 55
2.1.2. INDICATEURS D'ACTIVITÉ 56
2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS 57
2.1.3.1. Volume des réservations et backlog 59
2.1.3.2. Visibilité sur l'activité 61

2.2. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT 63

2.2.1. CHIFFRES CLÉS 63
2.2.2. ORIGINES DU RÉSULTAT NET 63
2.2.2.1. Croissance externe 64
2.2.2.2. Dépenses commerciales, publicité et marketing 64
2.2.2.3. Livraisons par Régions 65
2.2.3. VENTILATION PAR CATÉGORIE D'ACTIVITÉ ET MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES ET DE LA MARGE BRUTE DES DEUX DERNIERS EXERCICES 66

2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS 67

2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2007 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2006 67
2.3.1.1. Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute 68
2.3.1.2. Marge brute 68
2.3.1.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle 69
2.3.1.4. Charges commerciales 69
2.3.1.5. Charges administratives 69
2.3.1.6. Autres charges et produits 69
2.3.1.7. Coût de l'endettement financier net et autres produits et charges financiers 69
2.3.1.8. Charge d'impôt 70
2.3.1.9. Intérêts minoritaires 70
2.3.1.10. Résultat net 70
2.3.1.11. Engagements hors bilan 70

2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL 71

2.4.1. FLUX DE TRÉSORERIE 71
2.4.1.1. Trésorerie provenant de l'exploitation 71
2.4.1.2. Trésorerie provenant des opérations d'investissement 71
2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement 71
2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT 72
2.4.2.1. Évolution de l'endettement net 73
2.4.2.2. Structure financière 74

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

Le groupe Kaufman & Broad exerce une activité de développeur-constructeur en France depuis 1968. Elle s'articule principalement autour de deux pôles, le « Logement », qui recouvre la promotion de maisons individuelles en villages (maisons individuelles groupées), d'appartements (pouvant inclure des immeubles mixtes appartements/locaux d'activité/commerces/bureaux), de résidences d'affaires, de tourisme, pour étudiants, et « l'Immobilier d'entreprise ».

Au cours de l'exercice 2007, le marché du logement neuf a été confronté à un environnement général assez difficile, marqué tout d'abord au printemps par l'attentisme traditionnel lié aux élections présidentielles françaises puis, à partir du mois d'août, par les effets de la crise des subprimes aux États-Unis. Toutefois dans ce contexte général, les besoins de logement sont restés relativement soutenus et plus particulièrement dans les grandes villes où Kaufman & Broad est très présent. La demande est restée élevée, qu'elle s'exprime au travers d'une recherche de logement ou bien par l'intention de devenir propriétaire. Le dernier baromètre Habitat BNP Meunier indiquait que 47 % des locataires en mai 2007 souhaitaient accéder à la propriété contre 39 % en avril 2006.

Les raisons structurelles du dynamisme de cette demande, tiennent autant aux évolutions sociologiques que démographiques. D'une façon générale, ces facteurs se traduisent par l'augmentation des surfaces petites et moyennes ainsi que par le déplacement de la demande vers les Régions Sud, Sud-Est et Ouest. Parallèlement, l'offre de logements neufs a certes progressé, mais est restée insuffisante pour combler le déficit créé au cours des vingt dernières années. L'objectif de construction de 500 000 logements neufs par an évoqué récemment par le Président de la République semble être le minimum pour faire face à cette insuffisance chronique.

Enfin, s'agissant des données financières du marché du logement, la situation qui paraît se dessiner est une stabilisation progressive des prix, qui devraient toutefois continuer à progresser de 2 à 3 % par an, avec des taux d'intérêt se situant à des niveaux encore attractifs. Enfin, il convient de souligner la montée en puissance des logements sociaux dans les programmes lancés depuis plusieurs mois, conformément à la loi SRU, ainsi que les logements dits « à prix maîtrisés ». Cette obligation de réaliser des logements sociaux ou des logements destinés aux plus jeunes aura nécessairement un impact sur le niveau de marge brute de ces opérations du marché du logement neuf.

Dans ce contexte, la progression du chiffre d'affaires entre 2006 et 2007 (+ 10,0 %) et des réservations (- 2,9 %) traduit cette situation. La part des Régions a continué de progresser dans les réservations en valeur : elles ont représenté près de 66,3 % du total en 2007 contre 64,6 % en 2006.

Par ailleurs, le développement dans le secteur moins cyclique des résidences pour personnes âgées dépendantes devient un axe stratégique fort pour Kaufman & Broad, matérialisé le 18 juin 2007 par l'acquisition de 33,34 % de Seniors Santé, un opérateur reconnu du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes, pour un montant de 15 millions d'euros. Cette prise de participation s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance, privilégiant les implantations géographiques de l'Île-de-France ainsi que les bordures méditerranéenne et atlantique. Cette opération pourra être suivie, dans les mois à venir, d'une nouvelle montée en participation qui conduirait Kaufman & Broad à détenir la majorité du capital de Seniors Santé. L'impact financier net sur les comptes 2007 de Kaufman & Broad est peu significatif.

Seniors Santé exploite actuellement six établissements pour un total de 581 lits. Par ailleurs, sept sites sont en cours de construction avec des prévisions d'ouvertures en 2008 et en 2009 et six sites en cours de développement représentant 500 lits. Au total, le nombre de lits acquis à ce jour s'élève à près de 1 300 unités et devrait passer à 1 600 unités après l'évolution des sites. Ces développements se sont effectués essentiellement dans trois Régions : PACA, Grand-Ouest et Île-de-France où Seniors Santé compte développer sa présence. À l'horizon 2011, Seniors Santé devrait détenir 3 000 lits et la quasi-totalité de son immobilier, soit plus de 75 000 m² de surface utile. Ces nouvelles activités devrait contribuer à soutenir la croissance de l'activité du groupe.

Enfin, le groupe ne réalise pas d'opérations de développement-construction à l'extérieur de la France.

2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs du compte de résultat du groupe au titre des deux derniers exercices :

Exercice clos le 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007	2006
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 382 567	1 256 375
DONT LOGEMENT	1 330 556	1 212 918
MARGE BRUTE	319 158	295 200
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	181 251	161 276
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	184 538	157 985
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	105 033	97 518
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	84 367	83 993
RÉSULTAT NET PAR ACTION *(en euros)*	3,79 €	3,77 €
RÉSERVATIONS TOTALES *(TTC en valeur)*	1 708 343	1 791 806
BACKLOG *(en valeur)*	1 216 232	1 173 856

Exercice clos le 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007	2006
ACTIF		
ACTIF NON COURANT	190 184	173 549
ACTIF COURANT	1 227 916	993 669
TOTAL ACTIF PASSIF	**1 418 100**	**1 167 218**
PASSIF		
FONDS PROPRES	260 746	295 326
PASSIF NON COURANT	390 846	202 372
PASSIF COURANT	766 508	669 520
TOTAL PASSIF	**1 418 100**	**1 167 218**

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 s'établit à 1 382,6 millions d'euros en hausse de 10,0 % par rapport à 2006. Le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en progression de 9,7 % s'établissant à 1 330,6 millions d'euros contre 1 212,9 millions d'euros au titre de 2006. La contribution de l'activité Logement au chiffre d'affaires global s'élève à 96,2 % en 2007.

La croissance de l'activité Logement entre les exercices 2006 et 2007 s'explique surtout par la bonne tenue de l'activité appartements au niveau national, et ceci malgré un recul du chiffre d'affaires des maisons individuelles en villages en Île-de-France. Les Régions représentent désormais 61 % de l'activité Logement contre 39 % pour l'Île-de-France.

Le chiffre d'affaires du pôle appartements progresse de 17,2 %. Il s'établit à 1 105,4 millions d'euros. Il est réalisé aux deux tiers en Régions, et représente 83 % du total de l'activité Logement.

Le chiffre d'affaires du pôle maisons individuelles en villages ressort à 225,2 millions d'euros. Il est réalisé à près de 70 % en Île-de-France.

Au cours de l'année 2007, 7 483 logements (LEU) ont été livrés contre 6 888 logements (LEU) au cours de l'année précédente (+ 8,6%).

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise s'élève à 26,2 millions d'euros, en progression par rapport à 2006 où il s'était établi à 17,4 millions d'euros.

Le niveau de la marge brute logement demeure élevé en 2007 par rapport à 2006 s'établissant à 23,1 %, contre 23,5 % consacrant la bonne maîtrise de nos opérations ; elle s'inscrit en forte hausse en Île-de-France et connaît un léger tassement en Régions, où les marges des années précédentes avaient atteint des niveaux particulièrement élevés.

Au 30 novembre 2007, Kaufman & Broad comptait 327 programmes de logements en cours de commercialisation dont 74 en Île-de-France et 253 en Régions, soit un total de 8 965 logements à la vente.

Au 30 novembre 2007, le total du bilan de Kaufman & Broad représentait un montant de 1 418,1 millions d'euros contre 1 167,2 millions d'euros au 30 novembre 2006. Les capitaux propres du groupe s'élevaient à de 260,7 millions d'euros au

30 novembre 2007 contre 295,3 millions d'euros au 30 novembre 2006 en recul de 34,6 millions d'euros, essentiellement en raison de la distribution d'un acompte exceptionnel sur dividende de 107,5 millions d'euros lors de l'entrée au capital de PAI partners. L'endettement net du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2007 s'élevait à 336,5 millions d'euros contre 92,7 millions d'euros au 30 novembre 2006, en hausse principalement suite à la mise en place de la nouvelle structure de financement (le détail de ces opérations est décrit à la section 2.2.4. « Situation de l'endettement »).

Le gearing s'établit à 129 %, reflétant la hausse de la dette nette ainsi que la baisse des capitaux propres consécutives au versement de l'acompte sur dividende le 10 juillet dernier. Le versement d'un acompte sur dividende de 108 millions d'euros, ou 4,83 € par action, a généré des frais financiers complémentaires pour environ 3 millions d'euros.

Les nouveaux financements d'un total de 682 millions d'euros sont constitués de prêts seniors pour 402 millions d'euros, d'une ligne de financement d'exploitation pour 200 millions d'euros et d'une ligne de 80 millions d'euros destinée à financer la croissance externe. Au 30 novembre 2007, les prêts seniors ont été tirés à hauteur de 349,1 millions d'euros et la ligne d'exploitation à hauteur de 20 millions d'euros. Des opérations de couverture ont été effectuées sur les prêts seniors et les lignes syndiquées. La mise en place de la nouvelle structure financière a contribué à l'allongement de la maturité de la dette qui passe de 2,5 ans au 31 mai 2007 à 7,4 ans au 30 novembre 2007.

2.1.2. INDICATEURS D'ACTIVITÉ

Les principaux indicateurs d'activité sont (i) le volume des réservations, (ii) le nombre de Logements Équivalents Unités (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, fait générateur de la prise de résultat (voir section 2.2.2. « Origine du résultat net »).

Les LEU (Logements Équivalents Unités livrés) sont le reflet direct de l'activité. 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 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.

Dans les programmes incluant des surfaces mixtes (appartements/locaux d'activité/commerces/bureaux), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

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 % sont inclus dans le backlog) ;
- pour les ventes clés 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.

Dans le backlog, se trouvent tous les programmes immobiliers ouverts à la commercialisation pour lesquels au moins un contrat de réservation a été signé, quel que soit le stade d'avancement technique du projet, avec ou sans mise en chantier.

2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS

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

	Stock commercial fin de période (1)	Réservations nettes (2)	Logements ouverts à la vente (3)	Programmes en commercialisation (4)	Effectifs moyens
EXERCICE 2007	8 958	8 192	10 092	327	759 (dont 220 vendeurs, 153 fonciers, 202 membres du département technique et 184 administratifs et membres des fonctions centralisées)
EXERCICE 2006	7 058	8 374	11 463	304	738 (dont 206 vendeurs, 141 fonciers, 205 membres du département technique et 186 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)
ÎLE-DE-FRANCE			
MAISONS INDIVIDUELLES	74 à 182 m²	185 000 à 739 100 €	305 000 €
APPARTEMENTS	20 à 146 m²	2 333 à 14 530 €/m²	3 299 €/m²
RÉGIONS			
MAISONS INDIVIDUELLES	5 à 168 m²	160 500 à 792 000 €	247 200 €
APPARTEMENTS	18 à 185 m²	1 623 à 8 707 €/m²	2 249 €/m²

(1) Sur la base de l'activité de l'exercice 2007 (atypiques exclus).

Les tableaux suivants montrent pour les maisons individuelles, les appartements et 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 2006 et 2007.

Indicateurs clés de l'activité du groupe Kaufman & Broad

	Nombre de réservations net [1][4]	Réservations en valeur *(milliers d'euros TTC)* [4]	Livraisons *(LEU)* [2]	Backlog *(LEU)* [4]	Backlog en valeur *(milliers d'euros HT)* [4]	Backlog en mois d'activité [3][4]
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES						
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2006						
1er trimestre	276	73 734	217	546	149 195	7,4
2ème trimestre	255	78 596	301	509	152 394	5,6
3ème trimestre	178	51 866	228	459	128 040	4,5
4ème trimestre	299	81 830	306	505	131 327	5,5
TOTAL	**1 008**	**286 026**	**1 052**			
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2007						
1er trimestre	254	69 385	238	640	156 167	7,7
2ème trimestre	243	60 724	252	633	144 659	6,5
3ème trimestre	152	45 033	210	575	134 825	6,1
4ème trimestre	154	47 029	268	461	111 703	8,1
TOTAL	**803**	**222 171**	**968**			
APPARTEMENTS						
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2006						
1er trimestre	1 491	292 957	1 281	5 278	866 192	10,5
2ème trimestre	2 190	425 288	1 414	6 137	1 037 954	10,1
3ème trimestre	1 659	351 190	1 441	6 357	1 088 481	10,7
4ème trimestre	2 026	383 466	1 935	6 395	1 015 527	12,6
TOTAL	**7 366**	**1 452 901**	**6 071**			
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2007						
1er trimestre	1 691	333 412	1 311	6 657	1 115 804	12,4
2ème trimestre	1 982	389 250	1 629	6 986	1 086 306	11,0
3ème trimestre	1 856	382 672	1 496	7 345	1 151 158	11,3
4ème trimestre	1 860	360 597	2 150	7 045	1 084 788	13,8
TOTAL	**7 389**	**1 465 931**	**6 586**			

(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) Le nombre de Logements Équivalents Unités 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.

(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).

(4) Informations non retraitées de l'application de la norme IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence des sociétés détenues conjointement antérieurement consolidées par intégration proportionnelle.

	M² SHON réservés	Réservations en valeur *(milliers d'euros TTC)*	Backlog en valeur *(milliers d'euros HT)*
IMMOBILIER D'ENTREPRISE			
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2006			
1er trimestre	-	-	-
2ème trimestre	-	-	-
3ème trimestre	-	45 316	33 991
4ème trimestre		7 562	27 002
TOTAL	**0**	**52 878**	**-**
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2007			
1er trimestre	-	1 492	25 457
2ème trimestre	-	18 060	35 300
3ème trimestre	-	688	26 301
4ème trimestre			19 741
TOTAL	**0**	**20 240**	**-**

2.1.3.1. Volume des réservations et backlog

2.1.3.1.1. Réservations

Activité Logement

L'évolution des réservations de logements au cours de l'exercice 2007 reflète l'environnement économique général plus difficile auquel le groupe a été confronté dans les grandes agglomérations françaises. Dans ce contexte, le niveau des réservations de son activité Logement s'est quasiment maintenu au même niveau qu'en 2006, en volume et en valeur, ce qui constitue une performance appréciable, d'autant que le 4ème trimestre 2006 avait été le plus élevé jamais connu par la société.

Sur l'ensemble de l'année 2007, 8 192 réservations nettes ont été enregistrées (- 2% en volume). En valeur, les réservations de logements se sont établies à 1 688,1 millions d'euros TTC (- 3%).

La part des Régions a continué de progresser dans les réservations en valeur : elles ont représenté près de 66,3 % du total en 2007 contre 64,6 % en 2006. Conformément à la stratégie de Kaufman & Broad, les réservations réalisées en réseaux dans le cadre des dispositifs fiscaux de Robien et Borloo ont continué de baisser en 2007, où elles ont représenté seulement 14 % du total des réservations en valeur de l'activité Logement contre 16,5 % en 2006 et 24 % en 2005.

Les réservations de logements en nombre sont en léger recul de 2,2 % entre 2007 et 2006. En Régions, le nombre d'appartements et maisons individuelles en villages est quasiment stable à - 1,1 % contre - 5,1% en Île-de-France, notamment en raison du recul de plus de 30 % pour les maisons individuelles en villages en Île-de-France. Ce recul a été compensé par une bonne tenue de l'activité appartements en première couronne et à Paris intra-muros, bien que dans des volumes modestes, ainsi que par un niveau d'activité comparable en deuxième couronne.

La proportion des réservations d'appartements se renforce pour atteindre 86 % du total des réservations de logements en valeur et 90 % en nombre. La proportion de l'Île-de-France dans l'activité appartements s'établit à 26,0 % en 2007, identique à celle de 2006 et 2005.

Les réservations en nombre de maisons individuelles en villages décroissent de 20,3 % entre 2006 et 2007. En valeur, ces réservations de maisons individuelles en villages ralentissent de 22,3 % sur cette période. Cette évolution masque une disparité régionale affirmée. En effet, l'Île-de-France a connu un recul marqué de 31,8 % par rapport à l'année 2006 alors que dans le même temps il s'élève à seulement 3,4 % en Régions.

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements réservés par type auprès de Kaufman & Broad en Île-de-France et dans les Régions au cours des exercices 2006 et 2007 (1er décembre-30 novembre).

	Nombre de maisons individuelles réservées				Nombre d'appartements réservés			
	2007	%	2006	%	2007	%	2006	%
ÎLE-DE-FRANCE	410	51 %	601	60 %	1 683	23 %	1 604	22 %
RÉGIONS	393	49 %	407	40 %	5 706	77 %	5 762	78 %
TOTAL	**803**	**100 %**	**1 008**	**100 %**	**7 389**	**100 %**	**7 366**	**100 %**

L'évolution des prix moyens des réservations de logement enregistrée par Kaufman & Broad est stable entre 2006 et 2007, avec un léger recul de 0,8 %. Les Régions représentent l'intégralité de la progression, avec une hausse entre ces deux périodes de 0,8 %, alors que dans le même temps l'Île-de-France a connu un recul de 2,8 %. En termes de produits, le prix moyen des appartements a progressé de 0,6 % alors que celui des maisons individuelles recule de 2,5 %.

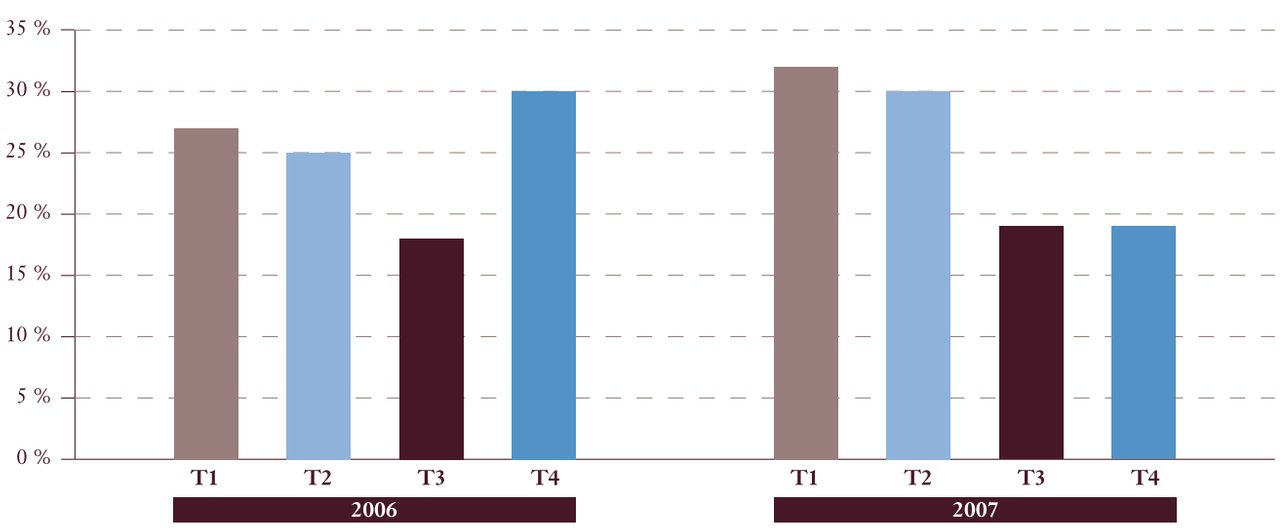
Le prix des appartements en Île-de-France progresse de 1,8 %. En revanche, en Régions, les principales agglomérations (à l'exception de Toulouse) connaissent toutes une hausse de leurs prix moyens. Le phénomène suit la même tendance en ce qui concerne les maisons individuelles en villages, où l'ensemble des Régions connaît une augmentation du prix moyen de leurs réservations.

Le taux de désistement des contrats de réservation enregistré par le groupe en 2007 s'est établi de 22,5 % contre 19,5 % l'année dernière. Le taux de désistement n'a eu encore qu'un effet limité en 2007 sur les rythmes de commercialisation du groupe en raison de la demande stable et de l'absence de stocks physiques.

CYCLES ET SAISONNALITÉ DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENT PAR TYPE DE PRODUITS

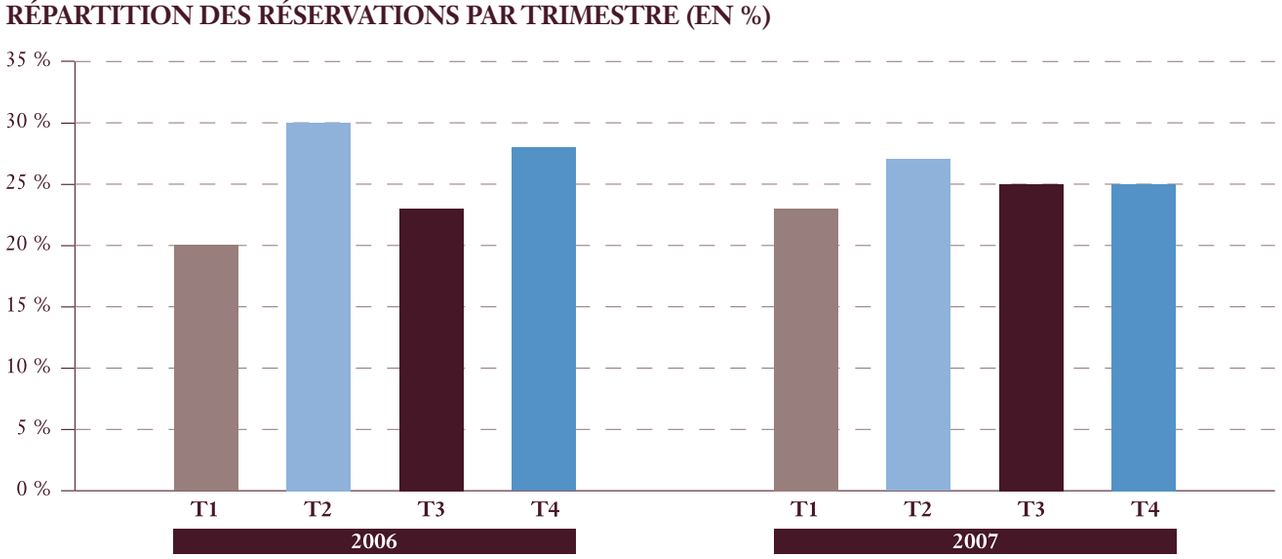
Maisons individuelles

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE (EN %)



Appartements

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE (EN %)



Historiquement, le nombre de réservations atteint en général son niveau le plus haut au cours du 2ème trimestre (mars, avril et mai) et du 4ème trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et son niveau le plus bas au cours du 1er trimestre (novembre, décembre et janvier) et du 3ème trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice. Le contexte économique et ses répercussions sur le marché du logement en 2007 ont eu pour conséquence de faire disparaître cette saisonnalité au cours de l'exercice 2007.

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, des réservations concernant trois opérations ont été enregistrées au cours de l'exercice 2007, à savoir le dernier plateau d'un programme de bureaux situé dans la ZAC de St Maur – La Louvière, le Grand M à Montpellier et l'opération du Tri Postal à Marseille pour un montant total de 20,2 millions d'euros.

D'autre part, l'année 2007 a vu se concrétiser plusieurs opérations de bureaux :

- une opération à Rueil-Malmaison, représentant 7 400 m² SHON, déjà lancée fin d'exercice 2006 ;
- une opération de rénovation-restructuration à Paris 2e, représentant 9 000 m² SHON ;
- une opération à Paris 8ème, représentant 5 800 m² SHON.

Deux opérations devraient se conclure au 1er trimestre 2008 à Saint-Denis (19 300 m² SHON) et à Paris 8ème (14 000 m² SHON).

Toutes ces opérations sont réalisées pour le compte d'investisseurs institutionnels.

Un Contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée a été signé en janvier 2008 avec ORION pour procéder à la restructuration lourde de 14 000 m² de bureaux au 25-27, rue d'Astorg, Paris 8e. Livraison : juillet 2009. Par ailleurs, un Contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée relatif à la réalisation de 20 000 m² de bureaux à Saint-Denis doit être signé prochainement avec GECINA, sous condition suspensive qu'il n'y ait pas de recours fondé contre le permis de construire obtenu.

2.1.3.1.2. Backlog ou carnet de commandes

Le backlog total (carnet de commandes) s'élève à 1 216, millions d'euros (HT) au 30 novembre 2007, contre 1 173,9 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2006, soit une progression de 3,6 %.

Entre le 30 novembre 2006 et le 30 novembre 2007, le backlog Logement connaît une hausse de 8,8 % en volume et de 4,3 % en valeur. En variation annuelle entre 2006 et 2007, la progression en volume du backlog appartements est de 10,2 %, alors que celle du backlog maisons individuelles marque un recul de 8,7 %. La progression du backlog en Régions (en volume) a été de 16,6 % par rapport à 2006 et de - 12,8 % pour l'Île-de-France, notamment imputable à une baisse de près de la moitié du backlog de maisons individuelles en villages en Île-de-France. L'Île-de-France représente moins d'un tiers du backlog de l'activité Logement.

Les perspectives de l'activité Logement pour 2007 devraient continuer d'être portées par un backlog Logement (carnet de commandes) favorablement orienté qui s'élève à 1 196,5 millions d'euros (HT), à comparer à 1 146,9 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2006 et qui représente 13,2 mois d'activité Logement à venir, niveau historiquement élevé.

2.1.3.2. Visibilité sur l'activité

Au 1er trimestre 2008, 25 lancements de programmes sont prévus : 8 lancements en Île-de-France représentant 287 logements et 17 lancements en Régions représentant 890 logements.

2.1.3.2.1. Achat de terrains et réserve foncière

Achat de terrains

Les terrains achetés par le groupe au cours de ces deux derniers exercices (y compris les terrains achetés par les sociétés acquises au cours de l'exercice dans lequel est intervenue l'acquisition) ont représenté un montant total de 288 millions pour l'exercice 2007, 267 millions pour l'exercice 2006 et 237 millions d'euros pour l'exercice 2005.

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 de 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

Le tableau ci-dessous reflète la ventilation de la réserve foncière par type de logement :

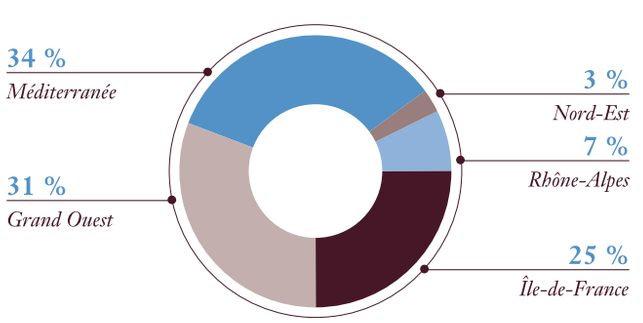
(au 30 novembre 2007) Logements pouvant être développés d'ici 2010	En unités	En m² estimés (3) (4) (5)
TERRAINS À DÉVELOPPER (1)		
MAISONS INDIVIDUELLES	3 014	332 485
APPARTEMENTS	13 896	1 078 176
IMMOBILIER D'ENTREPRISE		
TERRAINS EN COURS D'ÉTUDE (2)		
MAISONS INDIVIDUELLES	1 404	138 236
APPARTEMENTS	8 104	569 059
IMMOBILIER D'ENTREPRISE		
TOTAL – FRANCE	**26 418**	**2 117 956**

(1) Terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé(e).
(2) Terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente n'a pas encore été signé(e).
(3) En surface SHON estimée, c'est-à-dire Surface Hors Œuvres Nette.
(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.

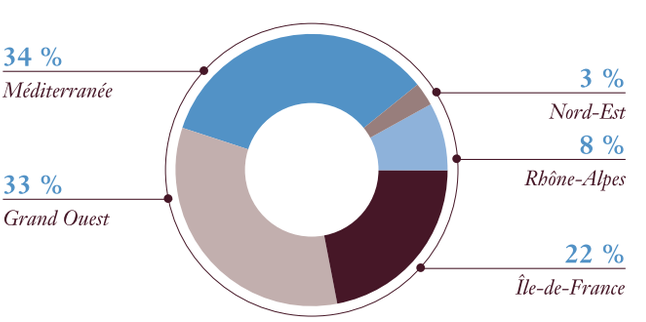
La visibilité foncière du groupe représente en fonction de nos prévisions près de 3,3 années d'activité.

Au 30 novembre 2007, cette réserve foncière (terrains à développer) se répartit par Régions de la manière suivante :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA RÉSERVE FONCIÈRE EN M² DE SHON



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA RÉSERVE FONCIÈRE EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS



Tout cela confirme la pertinence des choix stratégiques du groupe, soutenus par une marque à forte notoriété : Kaufman & Broad réalise des produits destinés essentiellement aux seconds acheteurs uniquement dans les grandes villes de France où le marché est le plus profond. Le cœur de métier de Kaufman & Broad reste le logement, qui s'articule autour de deux axes de sélectivité.

Le premier axe de sélectivité est l'axe géographique :

- le groupe est d'abord dans les grandes villes de France où le marché est le plus profond et le plus dynamique, et où la clientèle est le plus solvable ;
- il privilégie plus particulièrement les bordures atlantique et méditerranéenne qui offrent depuis plusieurs années les croissances les plus fortes et les meilleures perspectives de développement.

Le deuxième axe de sélectivité concerne sa clientèle. En effet, les clients de Kaufman & Broad sont essentiellement des accédants traditionnels à la propriété, et notamment des seconds acheteurs.

Enfin, à côté de ce cœur de métier, Kaufman & Broad dispose de trois relais de croissance. Les deux premiers relais de croissance sont une déclinaison de son cœur de métier, les résidences de tourisme et d'affaires ainsi que les résidences d'étudiants. Le troisième relais de croissance est l'Immobilier d'entreprises. À côté de ces relais de croissance, il est important de signaler le renforcement du positionnement de notre société dans un métier moins cyclique, les résidences pour personnes âgées dépendantes (voir note 2.2.2.1).

Le groupe aborde avec prudence l'année 2008 qui devrait connaître une progression de son chiffre d'affaires de l'ordre de 5 % et avec la volonté de réduire ses charges afin de maintenir un bon niveau de rentabilité.

→ 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 deux derniers exercices.

Exercice clos le 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007	2006
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 382 567	1 256 375
MARGE BRUTE	319 158	295 200
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	181 251	161 276
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	184 538	157 985
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	105 033	97 518
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	84 367	83 993
RÉSULTAT NET PAR ACTION *(en euros)*	3,79 €	3,77 €

Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, les sociétés contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable, précédemment consolidées par intégration proportionnelle, sont désormais mises en équivalence. Les données financières présentées sont établies sur la base de la nouvelle méthode, l'exercice 2006 ayant été retraité sur les mêmes bases pour assurer la comparabilité. L'impact de ce changement de méthode est très réduit ; il porte essentiellement sur le chiffre d'affaires et la marge brute.

Par ailleurs, à compter de l'exercice 2007, le groupe a utilisé l'option permise par IAS 19 consistant à comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat. Les comptes de l'exercice 2006 ont donc été retraités sur ces mêmes bases pour assurer la comparabilité.

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.

Depuis le 1er décembre 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 ont été établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au 30 novembre 2006 telles qu'approuvées par l'Union européenne.

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...), des commissions versées aux développeurs et aux commerciaux de Kaufman & Broad, des honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers, et des coûts de construction.

Le résultat opérationnel courant correspond à la marge brute corrigée des charges commerciales, des charges administratives et des autres charges et produits d'exploitation :

- les charges commerciales comprennent les salaires pour la partie fixe et charges sociales des vendeurs, de l'encadrement des ventes et du personnel des showrooms, les frais d'entretien

des zones modèles et les frais de publicité, 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, etc ;
- la rubrique « Autres charges et produits » 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, etc).

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.

Le résultat net des entreprises intégrées correspond au résultat opérationnel corrigé :

- du coût de l'endettement net (charges et produits financiers) constitué des frais payés sur découverts, des plus et moins-values de SICAV et des commissions d'engagement (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) ;
- de l'impôt sur les résultats.

Le résultat net part du groupe correspond au résultat net des entreprises intégrées corrigé :

- de la quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence ;
- des intérêts des minoritaires.

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

En juin 2007, Kaufman & Broad a acquis 33,34 % du capital de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé), opérateur reconnu du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Cette prise de participation, à hauteur d'un tiers du capital, s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance. Cette première prise de participation pourra être suivie, dans les mois à venir, d'une deuxième qui conduirait Kaufman & Broad à détenir la majorité du capital de Seniors Santé.

Les quelques autres opérations réalisées sur l'exercice ont consisté en l'acquisition de quelques sociétés en vue de réaliser un programme immobilier sur le terrain qu'elles détenaient. La totalité des titres de ces sociétés ont été acquis après que toutes les activités et patrimoines ont été liquidés par le cédant hormis le terrain. Enfin, après le transfert du terrain dans une structure *ad hoc* (Société de construction-vente ou SNC de promotion immobilière) ces sociétés ont été dissoutes.

Nous vous précisons, conformément à la loi (L. 233-6 al. 1, L. 247.1), qu'au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007, le groupe Kaufman & Broad n'a pas pris le contrôle de société ou pris d'autre participation de plus de 5, 10, 20, 33,33, 50 et 66,66 % en capital que celle décrite ci-avant.

2.2.2.2. Dépenses commerciales, publicité et marketing

2.2.2.2.1. 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 deux derniers exercices :

Exercice clos le 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007	2006
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	8 731	7 669
COMMISSIONS VERSÉES AUX VENDEURS	14 697	14 271
EN POURCENTAGE DU CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1,7 %	1,7 %

COMMISSIONS SUR VENTES

Exercice clos le 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007	2006
COMMISSIONS VERSÉES AUX SALARIÉS (VENDEURS K&B)	14 697	14 271
COMMISSIONS EXTERNES	45 194	43 362
TOTAL COMMISSIONS SUR VENTES	**59 891**	**57 633**
EN POURCENTAGE DU CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	4,3 %	4,6 %
EN POURCENTAGE DE LA MARGE BRUTE LOGEMENT	20,1 %	20,0 %

Le taux de commissions sur ventes rapportées au chiffre d'affaires en 2007 est stable après avoir connu une forte hausse qui provenait du mode de commercialisation des sociétés acquises par le groupe depuis cette date. En effet, celles-ci privilégiaient le recours à des réseaux externes de vente. Les programmes lancés antérieurement par ces sociétés, avec des produits tournés vers les investisseurs et commercialisés avec le recours aux réseaux extérieurs, malgré un ralentissement ont continué de peser sur le taux de commissions externes.

2.2.2.2.2. Publicité

Kaufman & Broad, dans le cadre des lancements de programmes immobiliers (maisons individuelles en villages 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 1,5 % et 2,0 % 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 deux derniers exercices :

Exercice clos le 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007	2006
DÉPENSES DE PUBLICITÉ	26 175	23 453
POURCENTAGE DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1,9 %	1,9 %

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles reste stable et progresse au même rythme que l'activité.

2.2.2.3. Livraisons par Régions

Le tableau suivant montre la répartition des logements livrés (en Logements Équivalents Unités) par Kaufman & Broad en Régions au cours des deux derniers exercices :

	Logements Équivalents Unités livrés Maisons individuelles		Logements Équivalents Unités livrés Appartements	
Exercice clos au 30 novembre	2007	2006	2007	2006
ÎLE-DE-FRANCE	578	686	1 728	1 454
RÉGIONS	390	366	4 787	4 617
TOTAL LOGEMENT	**968**	**1 052**	**6 515**	**6 071**

Ce tableau montre l'évolution de l'activité de Kaufman & Broad en Régions, par rapport à sa présence marquée en Île-de-France.

Le détail des commentaires sur les livraisons est décrit aux sections 2.3.1.1. « Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute ».

2.2.3. VENTILATION PAR CATÉGORIE D'ACTIVITÉ ET MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES ET DE LA MARGE BRUTE DES DEUX DERNIERS EXERCICES

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 2006 et 2007 :

Exercice clos au 30 novembre *(en milliers d'euros)*	2007			2006		
	Livraisons *(LEU)*	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons *(LEU)*	Chiffre d'affaires	Marge brute
APPARTEMENTS						
ÎLE-DE-FRANCE	1 728	361 094	87 860	1 450	305 955	73 842
RÉGIONS	4 787	744 263	157 390	4 386	637 007	151 756
TOTAL APPARTEMENTS	**6 515**	**1 105 357**	**245 250**	**5 836**	**942 962**	**225 598**
MAISONS INDIVIDUELLES						
ÎLE-DE-FRANCE	578	154 606	41 409	686	209 390	54 039
RÉGIONS	390	70 593	10 588	366	60 566	8 508
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES	**968**	**225 199**	**51 997**	**1 052**	**269 956**	**62 547**
TOTAL LOGEMENT	**7 483**	**1 330 556**	**297 247**	**6 888**	**1 212 918**	**288 145**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE		26 164	4 793		17 433	2 619
AUTRES (1)	197	14 568	14 728	120	11 246	1 674
SHOWROOM		11 279	2 390		14 778	2 762
TOTAL	**7 680**	**1 382 567**	**319 158**	**7 008**	**1 256 375**	**295 200**

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

→ 2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS

2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2007 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2006

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 2006 et 2007, tels que certifiés par les Commissaires aux comptes.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	30. nov 2007	30. nov 2006 (1)
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 382 567	1 256 375
COÛT DES VENTES	(1 063 409)	(961 175)
MARGE BRUTE	**319 158**	**295 200**
CHARGES COMMERCIALES	(39 093)	(34 934)
CHARGES ADMINISTRATIVES	(74 149)	(67 448)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS	(24 665)	(31 542)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	**181 251**	**161 276**
AUTRES CHARGES & PRODUITS NON RÉCURRENTS	4 000	0
PERTES DE VALEURS	(713)	(3 291)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**184 538**	**157 985**
CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	(27 056)	(19 600)
AUTRES CHARGES & PRODUITS FINANCIERS	(14 999)	
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS	**142 483**	**138 385**
IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	(41 627)	(48 358)
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	**100 856**	**90 027**
QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	4 177	7 491
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**105 033**	**97 518**
DONT INTÉRÊTS MINORITAIRES	20 666	13 525
DONT RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	84 367	83 993
NOMBRE D'ACTIONS	22 277 174	22 277 174
RÉSULTAT PAR ACTION	**3,79 €**	**3,77 €**
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	**3,74 €**	**3,74 €**

(1) Le compte de résultat 2006 a été retraité de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement.

2.3.1.1. Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute

La décomposition du 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 2006 et 2007 est présentée à la section 2.2.3. « Ventilation par catégorie d'activité et marché géographique du chiffre d'affaires hors taxes et de la marge brute des deux derniers exercices ».

2.3.1.1.1. Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalents Unités livrés (LEU) a augmenté de 9,6 % entre 2006 et 2007, passant de 7 008 équivalent logements en 2006 à 7 680 équivalent logements en 2007.

En nombre d'unités, le groupe réalise 69,2 % de son activité Logement en Région et 30,8 % en Île-de-France. La part des appartements s'élève à 84,8 % du total des unités contre 12,6 % pour les maisons individuelles. En Île-de-France, Kaufman & Broad réalise actuellement 59,7 % de ses maisons individuelles et 26,5 % de ses appartements. Toujours en nombre d'unités, le groupe est également très actif dans le sud-ouest de la France (Midi-Pyrénées, Aquitaine et Pyrénées-Atlantiques) où il réalise 26,2 % de son activité Logement, avec 7,2 % de ses appartements et 20,7 % de ses maisons individuelles. Dans le Sud-Est (Bouches du Rhône, Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon) le groupe réalise 21,8 % du total logement (où il réalise 23,5 % de ses appartements et 11,1 % de ses maisons individuelles quasi essentiellement à Marseille). En Région Rhône-Alpes le groupe réalise 12,5 % de ses appartements).

Enfin, l'activité lotissements progresse de 64 % par rapport à 2006, mais reste marginale avec une contribution au chiffre d'affaires de 2,6 % en 2007 contre 1,7 % en 2006.

2.3.1.1.2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe a augmenté de 9,6 % entre 2006 et 2007, passant de 1 256,4 millions d'euros hors taxes en 2006 à 1 382,6 millions d'euros hors taxes en 2007. Cette croissance a été essentiellement générée par la croissance de l'activité Logement du groupe. En effet, le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en progression de 9,7 % s'établissant à 1 330,6 millions d'euros contre 1 212,9 millions d'euros en 2006.

2.3.1.1.3. Activité appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité appartements a progressé de 17,2 % passant de 942,9 millions d'euros en 2006 à 1 105,4 millions d'euros en 2007. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total représente 79,9 % à comparer à 75,1 % en 2006. La progression de l'activité appartements est réalisée pour 66 % par les Régions, en hausse de 107,3 millions d'euros, soit une progression de 16,8 % entre 2006 et 2007. L'Île-de-France quant à elle progresse de 18,8 % sur la même période, en hausse de 55,1 millions d'euros contribuant à hauteur de 34 % de l'accroissement de cette activité. L'essentiel de cette progression ayant été réalisé par les agglomérations de Marseille, Toulon, Montpellier, et Nice, qui contribuent pour plus de 90 % à la hausse en Régions entre 2006 et 2007.

2.3.1.1.4. Activité maisons individuelles

Le chiffre d'affaires de l'activité maisons individuelles marque un recul de 16,6 % passant de 270,0 millions d'euros en 2007 à 225,2 millions d'euros en 2005. La part des maisons individuelles dans le chiffre d'affaires total représente 16,3 % à comparer au 21,5 % en 2006. Cette baisse de l'activité maisons individuelles est due exclusivement à l'Île-de-France, en baisse de 54,8 millions d'euros, soit un recul de 26,2 % entre 2006 et 2007, partiellement compensé par la progression de l'activité en Région qui augmentent de 10,0 millions d'euros, soit une progression de 16,6 % sur cette période. 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 devrait se poursuivre, notamment par l'extension de son implantation vers la troisième couronne Parisienne, malgré la réticence des maires à développer ce type de produits, qu'ils considèrent comme trop consommateurs d'espace.

2.3.1.1.5. Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité Immobilier de bureau s'élève à 26,2 millions d'euros, contre 17,4 millions d'euros au 30 novembre 2006, soit une progression de son activité de 50,1 % par rapport à 2006. Cette variation s'explique par de nouvelles opérations de bureaux réalisées au cours de l'exercice à Grand M à Montpellier et l'opération du Tri Postal à Marseille.

Le chiffre d'affaires provenant des activités de vente de terrains et d'honoraires extérieurs (au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée) est en hausse de 29,5 %, passant de 11,3 millions d'euros en 2006 à 14,6 millions d'euros en 2007. Ces ventes concernent essentiellement des opérations en Région toulousaine et en deuxième couronne parisienne. Les honoraires au cours de l'exercice 2007 se sont élevés à 1,4 million d'euros.

Enfin, le chiffre d'affaires de l'activité showroom est en baisse de 23,7 %, passant de 14,8 millions d'euros hors taxes à 11,3 millions d'euros hors taxes.

2.3.1.2. Marge brute

La marge brute du groupe est en hausse de 8,1 %, passant de 295,2 millions d'euros à 319,2 millions d'euros en 2007. La marge brute en pourcentage du chiffre d'affaires est stable passant de 23,5 % en 2006 à 23,1 % en 2007.

2.3.1.2.1. Activité appartements

L'activité appartements dégage un taux de marge brute de 22,2 % contre 23,9 % en 2006. Cette baisse est principalement imputable aux Régions, la marge brute marque un recul en passant de 23,8 % en 2006 à 21,1 % en 2007. Il convient de souligner que le niveau des marges en 2006 était supérieur aux chiffres attendus dans ce segment d'activité. Ce tassement a été partiellement compensé par le redressement des taux de marge brute opéré durant ces dernières années en Île-de-France qui passent de 24,1 % en 2006 à 24,3 % du chiffre d'affaires en 2007. Cette hausse s'explique par une bonne maîtrise de nos processus de construction. En revanche, la contribution en volume des Régions reste élevée, avec 64,2 % de la marge brute

appartement. Enfin, la part de contribution de l'Île-de-France a représenté 35,8 % de la marge brute appartement mais 71,3 % de l'accroissement de cette dernière entre 2006 et 2007.

2.3.1.2.2. Activité maisons individuelles en villages

Le taux marge brute de cette activité reste stable à un niveau élevé passant de 23,2 % en 2006 à 23,1 % en 2007, en baisse de 0,1 point de taux sur cette période. En Île-de-France, la marge brute s'établit à 26,8 % en 2007 contre 25,8 % en 2006. Cette hausse s'explique par la réalisation de programmes à forte rentabilité initiés il y a plusieurs années en deuxième couronne.

Dans les Régions, à l'exception de Toulouse et Bordeaux la marge globale recule en taux et en volume. L'explication provient du recul de l'activité maisons individuelles dans les grandes agglomérations (Marseille, Lyon et Toulouse), qui subissent les hausses conjuguées du prix du foncier et des coûts de construction. Il convient toutefois de souligner que cette activité demeure encore dans des volumes encore limités.

2.3.1.2.3. Autres activités

La marge brute de l'activité Immobilier de bureau est en forte augmentation en 2007 du fait du redémarrage de l'activité de bureaux.

La marge brute de l'activité showroom est en hausse à 21,2 % du chiffre d'affaires contre 18,7 % en 2006, et augmente de 2,5 % en volume de marge.

2.3.1.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe est en progression de 12,4 % passant de 167,2 millions d'euros en 2006 à 181,3 millions d'euros en 2007. La marge opérationnelle passe de 12,8 % à 13,1 %, soit une progression nette de 0,3 point, reflétant la maîtrise des charges opérationnelles qui passe de 10,7 % à 10,0 % du chiffre d'affaires soit une baisse de (0,7 point). Cette amélioration venant compenser la stabilité du taux de marge brute (- 0,4 point).

La variation des charges opérationnelles s'explique principalement par les éléments suivants :

2.3.1.4. Charges commerciales

Les charges commerciales sont en hausse de 11,9 % passant de 34,9 millions d'euros à 39,1 millions d'euros, soit une hausse quasiment identique à la hausse de l'activité + 10,0 %. Cette progression, est principalement due à l'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles. La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint a eu pour conséquence une baisse sur les autres charges commerciales de 0,6 million d'euros au 30 novembre 2006 et 0,2 million d'euros au 30 novembre 2007.

2.3.1.5. Charges administratives

Les charges administratives sont en hausse de 9,9 % passant de 67,4 millions d'euros en 2006 à 74,4 millions d'euros en 2007. Cette progression s'explique essentiellement par l'augmentation des salaires et charges sociales qui ont augmenté de 4,3 millions d'euros et représentent 57,4 % des charges administratives contre 56,7 % en 2006. La hausse de la masse salariale s'élève de 10,1 % entre les deux exercices et s'analyse essentiellement par l'impact de la partie variable incluse dans la masse salariale (notamment liée aux primes sur le résultat) et à la hausse des effectifs.

L'autre poste ayant connu une variation significative sur les charges administratives est le poste loyers, qui recule de 18,5 % entre 2006 et 2007. La raison en est l'impact de la vacance de plusieurs étages du siège de Kaufman et Broad à Neuilly-sur-Seine en 2006, contre une année pleine en sous-location complète en 2007.

2.3.1.6. Autres charges et produits

Ce poste est en baisse de 21,8 %, principalement en raison de la baisse du poste des dotations sur amortissements et provisions, ce qui s'explique essentiellement par la constitution, en 2006, de 3,0 millions d'euros de provisions complémentaires au titre de risques commerciaux. En 2007, le dénouement des litiges provisionnés pour - 9,3 millions d'euros (dont - 5,1 millions d'euros ont été dépensés) n'a été que partiellement compensé par la constitution d'une dotation aux provisions pour risques commerciaux de 5,0 millions d'euros. Depuis l'acquisition par Kaufman & Broad SA, de la société Kaufman & Broad Europe à laquelle KB Home avait préalablement apporté la marque « Kaufman & Broad », Kaufman & Broad SA n'est plus redevable d'aucune redevance (voir la section 4.1.1.1. « Faits significatifs de la période »). La constatation des écarts actuariels en capitaux propres dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a eu pour conséquence une baisse des dotations aux amortissements et provisions, nettes de reprises de 0,3 million d'euros. Cette diminution des dotations s'explique essentiellement par la constitution, en 2005, de 2,6 millions d'euros de provisions pour couvrir les risques sur les créances clients et de 1,5 million d'euros liés au changement de siège. Les amortissements quant à eux restent stables. Enfin, l'augmentation de la masse salariale de 17,7 % provient de l'accroissement des effectifs de 8 %, d'une augmentation des salaires de 9 % (part variable incluse dans les salaires).

2.3.1.7. Coût de l'endettement financier net et autres produits et charges financiers

Le coût de l'endettement financier net est en progression de 38,0 % passant de - 19,6 millions d'euros en 2006 à - 27,1 millions d'euros en 2007. Le coût de l'endettement financier brut est généré par l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros remboursé le 10 juillet 2007 à hauteur de 146,8 millions d'euros ayant généré un coût de 8,6 millions d'euros, l'utilisation moyenne des lignes syndiquées à hauteur de 240 millions à fin novembre 2007 pour un coût de 16,9 millions d'euros, les lignes de crédit corporate et les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, le cas échéant, et les découverts bancaires pour 3,4 millions d'euros. Il inclut par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place des lignes syndiquées et de l'emprunt obligataire jusqu'à la date de leur refinancement, soit un montant de 1,3 million.

Les produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie sont constitués des plus-values de cession sur SICAV monétaires, billets de trésorerie et certificats de dépôt pour 1,2 million d'euros.

Le remboursement de l'emprunt obligataire à hauteur de 146,8 millions d'euros a généré une charge de 12,6 millions d'euros dont 1,6 million d'euros au titre des frais d'émission de cet emprunt non encore amortis à la date du remboursement et 11,0 millions d'euros au titre des primes de remboursement anticipé. Le remboursement de la ligne syndiqué consentie pour 300 millions d'euros a généré une charge de 2,4 millions d'euros dont 2,3 millions d'euros au titre des frais d'émission de cette ligne de crédit non encore amortis à la date du remboursement.

2.3.1.8. Charge d'impôt

L'impôt sur les résultats est en baisse de 14,1 %, passant de 48,5 millions d'euros en 2006 à 41,6 millions d'euros en 2007.

Le taux d'imposition effectif au titre de l'exercice 2006 ressort à 33,0 % pour un taux d'impôt en vigueur de 34,4 %. L'écart observé est relatif aux différences permanentes dues à la non-déductibilité des pertes de valeur sur écarts d'acquisition pour 0,2 million d'euros, aux écarts d'acquisitions négatifs comptabilisés sur la période pour - 1,4 million d'euros, aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur ses filiales à l'étranger pour - 1,2 million d'euros, à l'impact des Earnouts inscrits en stock (pour un montant net d'impôt) et déstockés sur l'exercice, pour 0,2 million d'euros et au coût de l'exercice au titre des plans de stock-options et d'attribution d'actions gratuites pour 0,4 million d'euros.

2.3.1.9. Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont en hausse de 52,8 % passant de 13,5 millions d'euros en 2006 à 20,7 millions d'euros en 2007. Cette hausse s'explique par un nombre croissant de programmes réalisés avec des associés minoritaires notamment en Île-de-France (en première et deuxième couronne) représentant un montant de 13,1 millions d'euros.

2.3.1.10. Résultat net

Le résultat net est en légère hausse de 0,4 %, de 84,0 millions d'euros en 2006 à 84,4 millions d'euros en 2007. La marge nette s'établit donc à 6,1 % en 2006, contre 6,7 % en 2007.

Le résultat net (part du groupe) a été impacté au 3ème trimestre par différentes opérations liées au changement de la structure du capital de Kaufman & Broad SA, le 10 juillet 2007. Hors ces opérations, le résultat net (part du groupe) se serait établi à 90,3 millions d'euros, en hausse de 7,5 % par rapport à l'exercice précédent et le gearing se serait établi à environ 74 %.

2.3.1.11. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 738,0 millions d'euros en 2006 à 808,0 millions d'euros en 2007, en raison d'une augmentation des Garanties Financières d'Achèvement de travaux en liaison avec l'augmentation de l'activité.

Bien que ces dernières ne constituent pas les seuls engagements hors bilan de Kaufman & Broad, elles représentent les montants les plus significatifs (la description par nature des engagements hors bilan du groupe est exposée dans les annexes aux comptes consolidés section 4.1.3.3. « Informations complémentaires » note 26 « Engagements hors bilan »).

→ 2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL

2.4.1. FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	30 nov. 2007	30 nov. 2006
OPÉRATIONS COURANTES :		
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS	182 769	170 251
IMPÔT PAYÉ	(75 031)	(31 977)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(153 703)	(25 918)
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)	**(45 965)**	**112 356**
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT :		
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	(15 481)	8 425
CASH-FLOW LIBRE	**(61 446)**	**120 781**
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT :		
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)	35 854	(109 005)
VARIATION DE TRÉSORERIE (A+B+C)	**(25 592)**	**11 776**
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	53 675	41 899
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	28 083	53 675
VARIATION DE TRÉSORERIE	**(25 592)**	**11 776**

La trésorerie du groupe (hors minoritaires) s'élève à 28,1 millions d'euros au 30 novembre 2007 en baisse de 25,6 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2006 (53,7 millions d'euros). Cette variation s'explique de la façon suivante :

2.4.1.1. Trésorerie provenant de l'exploitation

La trésorerie en provenance des opérations se dégrade de 158,3 millions d'euros. Cette variation intègre une dégradation du besoin en fonds de roulement de 127,8 millions d'euros et une hausse de la capacité d'autofinancement de 12,5 millions d'euros s'établissant à 182,8 millions d'euros. La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) s'est établie à + 52,2% contre + 10,0 % pour la progression du chiffre d'affaires. Cette tendance reflète en partie la conjoncture défavorable en termes de trésorerie subie par les opérations en 2007.

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

- les stocks ont augmenté de 85,0 millions d'euros compte tenu d'un ralentissement constaté sur le dernier trimestre dans les rythmes de commercialisation et dans les réservations ;
- les créances clients et autres créances sont en hausse de 135,7 millions d'euros ;
- les dettes fournisseurs et autres dettes progressent de 57,3 millions d'euros.

2.4.1.2. Trésorerie provenant des opérations d'investissement

Le besoin de financement provenant des opérations d'investissement s'élève à 15,5 millions d'euros en augmentation de 23,9 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par l'acquisition de 33,34 % de la société Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé) : 15,3 millions d'euros.

2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement

Le besoin de trésorerie au titre des opérations de financement s'établit à 35,9 millions d'euros contre 109,0 millions d'euros au 30 novembre 2007 ; il est constitué principalement par le flux de trésorerie généré par :

- les intérêts financiers nets versés au cours de la période, soit un montant de 26,3 millions d'euros ;

- le coût des opérations d'achat revente de nos propres titres pour servir le deuxième plan de stock-options autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001, soit 3,2 millions d'euros ;
- le montant des dividendes payés au titre de l'exercice 2006 (19,3 millions d'euros) et le montant de l'acompte sur le dividende 2007 (107,6 millions d'euros) ;
- le montant des distributions versées aux minoritaires (15,7 millions d'euros).

Enfin, 202,5 millions d'euros d'encaissements des nouveaux emprunts nets des remboursements d'emprunts suite, notamment aux opérations de refinancement.

2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT

L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros émis le 29 juillet 2002 pour une durée de sept ans au taux fixe de 8,75 % a été remboursé à hauteur de 146,8 millions d'euros. Le coût de cette opération s'élève à 12,6 millions d'euros. La ligne de crédit bancaire syndiquée de 300 millions d'euros à échéance 28 février 2011 a été clôturée. Le coût de cette opération s'élève à 2,4 millions d'euros. Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior intitulé Senior Facilities Agreement.

La mise en place de la nouvelle structure financière a contribué à l'allongement de la maturité de la dette qui passe de 2,5 ans au 31 mai 2007 à 7,4 ans au 30 novembre 2007. Le coût du rachat de l'emprunt obligataire et de la fin de l'étalement des frais d'émission de la ligne syndiquée et de l'emprunt obligataire a eu un effet négatif d'environ 15 millions d'euros et a été enregistré dans les autres charges financières.

Les nouveaux financements d'un total de 682 millions d'euros sont constitués de prêts seniors pour 402 millions d'euros, d'une ligne de financement d'exploitation pour 200 millions d'euros et d'une ligne de 80 millions d'euros destinée à financer les investissements. Le coût de mise en place de ce nouveau financement est de 13,1 millions d'euros. Au 30 novembre 2007, les prêts seniors ont été tirés à hauteur de 349,1 millions d'euros et la ligne RCF à hauteur de 20,0 millions d'euros.

Le taux d'intérêt effectif global de cette dette (prenant en compte l'amortissement des frais d'émission encourus pour 1,3 million d'euros) est de 6,97 %.

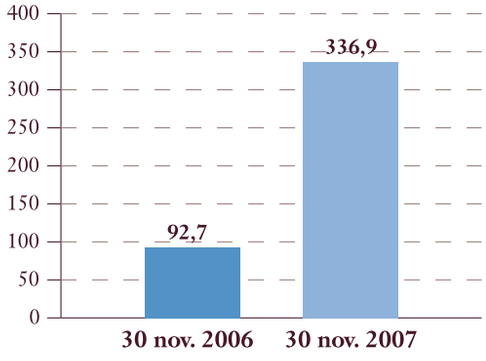
ANALYSE DE L'ENDETTEMENT NET (INCLUANT LA PART DES MINORITAIRES)

(en milliers d'euros)	30 nov. 2007	30 nov. 2006
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	39 590	48 278
TRÉSORERIE PART DES MINORITAIRES	6 061	14 139
DISPONIBILITÉS (DONT LA PART DES MINORITAIRES)	**45 651**	**62 417**
EMPRUNT OBLIGATAIRE	3 200	150 000
LIGNE DE CRÉDIT BANCAIRE SYNDIQUÉE	369 050	
AUTRES EMPRUNTS	1 548	1 220
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	49 052	9 323
FRAIS D'ÉMISSION	(12 424)	(5 151)
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	2 184	
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	412 611	155 392
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT DES MINORITAIRES	(30 485)	(227)
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	**382 126**	**155 165**
ENDETTEMENT NET	**336 475**	**92 748**
DONT :		
DETTES FINANCIÈRES COURANTES (PART À MOINS D'UN AN)	*18 567*	*9 096*
DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES (PART À PLUS D'UN AN)	*424 529*	*146 523*

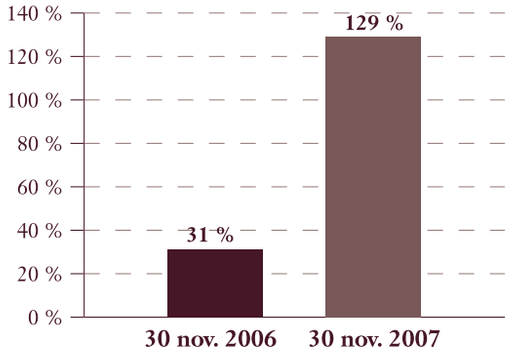
Les dettes financières brutes s'élèvent à 382,1 millions d'euros au 30 novembre 2007 contre 155,2 millions d'euros à fin 2006. L'endettement net s'élève à 336 millions d'euros contre 92,8 millions d'euros à fin 2006.

2.4.2.1. Évolution de l'endettement net

DETTE FINANCIÈRE NETTE



GEARING



Le gearing s'établit à 129 %, reflétant la hausse de la dette nette ainsi que la baisse des capitaux propres consécutives au versement de l'acompte sur dividende le 10 juillet dernier. Le gearing a été impacté par différentes opérations liées au changement de structure du capital de Kaufman & Broad SA, le 10 juillet 2007. Hors ces opérations, le gearing s'élèverait à environ 74 % au lieu de 129 %.

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

(en millions d'euros)	30 nov. 2007	30 nov. 2006
CAPITAUX PROPRES	260,7	295,4
DETTES FINANCIÈRES*	**412,6**	**156,4**
DETTES FINANCIÈRES < À 1 AN	48,0	10,3
DETTES FINANCIÈRES > 1 AN ET < À 5 ANS	(3,7)	146,1
DETTES FINANCIÈRES > À 5 ANS	368,3	-
MATURITÉ	**7,4 ANS**	**2,6 ANS**
** DONT :*		
LIGNES BILATÉRALES	*40,4*	*6,2*
LIGNES SENIOR B + C	*349,0*	*0,0*
RCF	*20,0*	
OBLIGATIONS	*3,2*	*150,0*
ENGAGEMENTS HORS BILAN	**808,1**	**738,0**

2.4.2.2. Structure financière

(en millions d'euros)	30 nov. 2007	30 nov. 2006	30 nov. 2005
CAPITAUX PROPRES	260,7	295,4	230,8
DETTES FINANCIÈRES*	**412,6**	**156,2**	**216,1**
DETTES FINANCIÈRES < À 1 AN	48,0	10,1	14,6
DETTES FINANCIÈRES > 1 AN ET < À 5 ANS	(3,7)	146,1	201,5
DETTES FINANCIÈRES > À 5 ANS	368,3	-	-
MATURITÉ	**7,4 ANS**	**2,6 ANS**	**3,3 ANS**
** DONT :*			
LIGNES BILATÉRALES	*40,4*	*6,2*	*16,1*
SENIOR B + C	*349,0*	-	-
REVOLVING CASH FLOW	*20,0*	-	-
LIGNE DE CRÉDIT SYNDIQUÉ (1)	-	*0,0*	*50,0*
OBLIGATIONS	*3,2*	*150,0*	*150,0*
ENGAGEMENTS HORS BILAN	**808,1**	**738,0**	**449,0**

(1) Ligne portée de 150 à 300 millions d'euros.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 78

3.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION 78
- 3.1.1.1. Composition du Conseil d'Administration 78
- 3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration 81

3.1.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 86
- 3.1.2.1. Comité Exécutif 86
- 3.1.2.2. Comité d'Audit 86
- 3.1.2.3. Comité de Rémunération et de Nomination 88

3.1.3. MISSIONS ET POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ 89

3.1.4. CADRES DIRIGEANTS 90
- 3.1.4.1. Comité de Direction 90
- 3.1.4.2. Directions régionales 91
- 3.1.4.3. Mandats exercés par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Délégué 92

3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS 94

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 94
- 3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration 94
- 3.2.1.2. Rémunération des mandataires sociaux 94
- 3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction 96

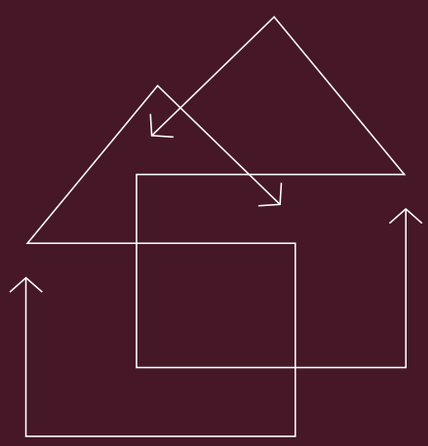
3.2.2. NOMBRE TOTAL D'OPTIONS QUI ONT ÉTÉ CONFÉRÉES SUR LES ACTIONS DU GROUPE 96

3.2.3. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE SUR OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS 96

3.2.4. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS CONCLUES AVEC LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 97

3.2.5. PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS OU CONSTITUÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 97

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 97



3

3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL 98

3.3.1. CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION 98

3.3.2. PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE 98

3.3.3. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES 98

3.3.3.1. Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions 98

3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006 101

3.3.3.3. Plan d'attribution d'actions gratuites 2007 101

3.3.3.4. Tableaux récapitulatifs 102

→ 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 neuf 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 sur les 5 dernières années	Autres informations
Président-Directeur Général						
GUY NAFILYAN KAUFMAN & BROAD SA 127 avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex	11/01/1983	2010	20 000 (1)			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.
Administrateurs						
ANDRÀS BOROS PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	03/12/2007	2010 (2)	250	Investment Officer chez PAI partners		Andràs Boros a rejoint PAI partners en 2005. Auparavant, il a travaillé chez Argos Soditic, un fonds d'investissement européen spécialisé sur les opérations de LBO de taille moyenne et à la Banque Lazard, au département fusions-acquisitions.
YVES GALLAND THE BOEING COMPANY 75 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	28/04/2004	2010	600	Président de Boeing France et Vice-Président des Relations internationales de Boeing depuis 2003	Président-Directeur Général d'Europe Assistance entre 2000 et 2003 Administrateur de Generali France depuis 2001.	Yves 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.

(1) Monsieur Guy Nafilyan a apporté ses titres à l'OPAS, à l'exception de 20 000 actions non disponibles.
(2) Nommé par l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007.

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 sur les 5 dernières années	Autres informations
ANTOINE JEANCOURT-GALIGNANI AGF 87 rue de Richelieu 75002 Paris	21/01/2000	2009	1 860	Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA	Administrateur de Total et de la Société Générale. Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA (membre depuis 1989). Président de Gecina de 2001 à 2005, Président du Conseil d'Administration de SNA Holding de 1998 à juin 2007. Administrateur des AGF de 1994 à début 2007. Administrateur de Gecina depuis 2000. Administrateur de la société des Immeubles de France depuis 2002. Administrateur du groupe SNA Holding depuis juin 2007. Membre du Conseil de Surveillance de Hypo Real Estate Holding AG depuis 2004. Membre du Conseil de Surveillance de Oddo & Cie SCA depuis 2003.	Antoine Jeancourt-Galignani a été Administrateur de KB Home Corporation de 1989 à 1997.
SOPHIE LOMBARD PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2009 (3)	250	Principal chez PAI partners	Administrateur de Chr. Hansen Holding et de Financière Star 2 depuis 2005, de Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008. Administrateur de Carreman et Financière Coline de 2001 à 2006.	Sophie Lombard a rejoint PAI partners en 2001. Auparavant, elle a passé trois ans à la Société Générale, au sein du département des marchés de capitaux sur les produits dérivés, et quatre ans chez Deutsche Bank dans le département de LBO à Londres et à Paris.
DOMINIQUE MÉGRET 10/07/2007 PAI PARTNERS 43 avenue de l'opéra 75002 Paris	10/07/2007	2010 (3)	250	Président de PAI partners	Administrateur de PAI partners UK, PAI Syndication GP et PAI Espagne depuis 2000, de PAI Europe III General Partner, de Financières 11, 22, 3 et 33 PAI, PAI partners Italy, Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Int depuis 2002, de Saeco depuis 2003, de PAI Europe IV General partner, Coin et Chr. Hansen depuis 2005, de Perstorp, de United Biscuits Topco Ltd. et de Financières Daunou 7, 10, 14 et 16 depuis 2006 ainsi que de Lafarge Roofing et Kwik-Fit depuis 2007.	Dominique Mégret a rejoint PAI en 1974 en tant que membre de l'équipe chimie – pharmacie. Il a quitté temporairement PAI en 1978 pour être d'abord Directeur du Plan et du Contrôle de Gestion puis Responsable des activités Europe du Nord de Paribas. Dominique Mégret a rejoint PAI à nouveau en 1991 en tant que membre du Comité Exécutif et responsable des investissements dans les secteurs de l'agro-alimentaire, des médias et de la communication. En 1999, il a été nommé Directeur Général de PAI. Dominique Mégret est Président de la société depuis 2006.

(3) Cooptés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007 et ratifiés par l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007.

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 sur les 5 dernières années	Autres informations
BERTRAND MEUNIER PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2009 (2)	250	Senior partner, Responsable des équipes sectorielles de PAI partners	Administrateur de Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Int depuis 2002, de Saeco Intl et Giro depuis 2004, de Chr. Hansen, Coin, Financière Foret, Perstorp et Financière Star 2 depuis 2005, de United Biscuits Topco Ltd., PAI partners (Espagne), PAI Europe III General Partner, PAI Europe IV General Partner, PAI Europe IV UK GP, PAI Europe V General Partner et Financière SPIE depuis 2006 ainsi que de Financière Daunou 14 et Lafarge Roofing depuis 2007.	Bertrand Meunier a rejoint PAI partners en 1982. De 1985 à 1996, il a été en charge des investissements dans le secteur des technologies de l'information et des télécoms puis de 1996 à 2001, en charge des investissements dans le secteur agro-alimentaire. De 2001 à 2006, il a d'abord dirigé l'équipe Biens de Consommation & Services puis l'équipe des Biens et Produits de l'Industrie ; il est désormais responsable des quatre équipes sectorielles.
ALAIN DE POUZILHAC FRANCE 24 5 rue de Nations Unies 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex	30/04/2003	2009	250	Président du Directoire de France 24	Président du Conseil de Surveillance de Molifror Loisir Développement depuis mars 2006. Administrateur d'UGC depuis juin 2006. Président-Directeur Général de Havas jusqu'en 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 (France 24).
FRÉDÉRIC STÉVENIN PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2009 (3)	250	Partner, Responsable de l'équipe biens de consommation de PAI partners	Administrateur de PAI partners UK depuis 2001, de Financière DV, Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Intl depuis 2002, Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008, Saeco Int, El Gringo Invst, et Giro depuis 2004, Financière Star 1 et Chr. Hansen Holding depuis 2005 ainsi que United Biscuits Topco Ltd. depuis 2006. Administrateur de Panzani, United Biscuits BidCo, BondCo, HoldCo, HoldCo2 et VLNCo Ltd., et Provimi SA jusqu'en 2007.	Frédéric Stévenin a rejoint PAI partners une première fois en 1993 et travaillé pendant cinq ans dans la division agro-alimentaire. En 1998, il a rejoint le département LBO de Deutsche Bank en tant que Director puis Managing Director. Frédéric Stévenin est revenu chez PAI partners en juin 2001. Auparavant, il avait passé quatre ans au sein de la division Banque Privée de Paribas.

(3) Cooptés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007 et ratifiés par l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007.

Les Administrateurs et le Directeur Général Délégué 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.

Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la société, à l'exception des engagements pris au titre du pacte d'actionnaires conclu le 3 décembre 2007 et décrit à la section 5.3.3.2. « Pacte d'actionnaires ».

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun lien familial entre les Administrateurs et entre les Administrateurs et le Directeur Général Délégué.

Contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la société ou à l'une de ses filiales

Il n'existe pas de contrat de services conclu entre les Administrateurs et la société ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

3.1.1.2.1. Règles de composition du Conseil d'Administration

La société Kaufman & Broad SA est administrée par un Conseil d'Administration de trois 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. Conformément à la recommandation du rapport Viénot II, les renouvellements des mandats sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des Administrateurs. 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 neuf 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.

3.1.1.2.2. 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 19 avril 2006, l'Assemblée Générale Mixte a modifié les articles des statuts relatifs respectivement à la limite d'âge pour exercer les fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration, aux décisions pouvant être adoptées par un Conseil d'Administration se tenant par des moyens de visioconférence et à la limite d'âge pour exercer les fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué.

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 successivement 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, le 6 mars 2007 pour notamment tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration et de la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination décidée par le Conseil le même jour, et le 10 juillet 2007 pour notamment refléter la dissolution du Comité Exécutif et pour arrêter les termes de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination.

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 par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, 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

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de Kaufman & Broad www.ketb.com.

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.

3.1.1.2.3. 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.

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 ou de télécommunication 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 l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion.

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

3.1.1.2.4. 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 l'arrêté des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales et à l'examen du rapport du Président sur la gouvernance

d'entreprise et le contrôle interne ; il arrête également le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle et examine 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.

3.1.1.2.5. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est majoritairement contrôlée depuis le 10 juillet 2007 par la société Financière Gaillon 8, elle-même ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners, comprend actuellement trois membres indépendants sur neuf au sens du rapport AFEP-MEDEF « Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » d'octobre 2003. 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, puis régulièrement par le Comité de Rémunération et de Nomination. 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.

3.1.1.2.6. Jetons de présence alloués aux Administrateurs

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. En est donc exclu le Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA. La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. En outre, une quote-part des jetons de présence est attribuée aux Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit d'une part et aux Administrateurs indépendants membres du Comité de Rémunération et de Nomination d'autre part, en fonction de leur présence respective aux séances de ces Comités. Le montant maximum annuel de jetons de présence versés à chaque Administrateur est plafonné à 40 000 euros.

3.1.1.2.7. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

En règle générale, le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. 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.

Au titre de l'année, cette évaluation s'est tenue lors de la séance du Conseil d'Administration du 19 février 2008.

3.1.1.2.8. Réunions du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2006/2007

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007, le Conseil s'est réuni 11 fois :

- le 13 décembre 2006 s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a pris acte de la démission d'un membre du Conseil, M. Bruce Karatz, de ses fonctions d'Administrateur, de membre du Comité Exécutif et de son poste de Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a coopté un nouvel Administrateur, M. Jeffrey T. Mezger et a également décidé de le nommer membre du Comité Exécutif et Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a enfin été tenu informé de l'avancement des différents projets d'investissement et a étudié le principe de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2007 ;
- le 6 mars 2007, 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 2006 et le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007, ainsi que tous les documents qui doivent y être présentés, et a examiné le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Le Conseil d'Administration a aussi décidé du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2006 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2006, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a par ailleurs examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance de projets d'investissement, a statué sur la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination, sur le renouvellement du programme de rachat d'actions, sur le renouvellement des mandats d'Administrateurs à soumettre à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007 et sur le renouvellement des autorisations de cautions et garanties. Enfin, il a approuvé l'actualisation de son règlement intérieur afin notamment de tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration décidé par la dernière Assemblée Générale des actionnaires et la constitution du Comité de Rémunération et de Nomination ;
- le 20 avril 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a renouvelé à l'unanimité les mandats du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué et du Vice-Président du Conseil d'Administration et a adopté le règlement intérieur du Comité de Rémunération et de Nomination. Le Conseil a également déterminé la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2007. Enfin, il a mis en œuvre le programme de rachat d'actions et a arrêté son descriptif ;

- le 30 mai 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait l'ensemble de ses membres (y compris par des moyens de télécommunication). Il a pris connaissance des termes et conditions de l'acquisition par PAI partners d'une participation majoritaire dans le capital de la Société et a nommé un expert indépendant conformément aux dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF. Le Conseil a également autorisé le lancement par Kaufman & Broad SA d'une offre de rachat de l'emprunt obligataire en circulation, assortie d'une demande de suppression des dispositions limitant certaines opérations, conditionnées à la réalisation de l'acquisition d'une participation majoritaire par PAI partners ;
- le 14 juin 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence de six membres (y compris par des moyens de télécommunication). Le Conseil d'Administration a examiné et arrêté les comptes consolidés semestriels du groupe au 31 mai 2007. Il a aussi pris note de l'avancée du projet d'acquisition d'une participation au sein du groupe Seniors Santé ;
- le 3 juillet 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept de ses membres (y compris par des moyens de télécommunication). Le Conseil a examiné les modalités de l'acquisition d'une participation majoritaire par Financière Gaillon 8 dans le capital de la Société. Il a procédé à l'arrêté du bilan de Kaufman & Broad SA au 30 juin2007, a examiné les caractéristiques de la mise en place du nouveau financement et a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 4,83 euros par action sous réserve de la satisfaction de certaines conditions suspensives. Le Conseil a autorisé la conclusion d'un avenant au Contrat de licence et de Services entre KB Home et Kaufman & Broad SA et la conclusion entre ces deux sociétés d'un contrat d'acquisition d'actions de la société Kaufman & Broad Europe Sprl. Enfin, il a examiné le projet d'offre publique d'achat simplifiée de Financière Gaillon 8 sur les titres Kaufman & Broad SA et a rendu son avis motivé sur ce projet ;
- le 10 juillet 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres (y compris par des moyens de télécommunication). Les quatre nouveaux Administrateurs nommés à l'occasion de ce Conseil d'Administration étaient également présents ou représentés. Le Conseil d'Administration a pris connaissance du compte rendu de la réunion du Comité de Rémunération et de Nomination du 3 juillet 2007, a pris acte de la démission des quatre Administrateurs représentant KB Home, a coopté quatre Administrateurs représentant la société Financière Gaillon 8 et a modifié la composition des Comités spécialisés du Conseil d'Administration, son règlement intérieur pour notamment refléter la dissolution du Comité Exécutif décidé en séance ainsi que la charte du Comité de Rémunération et de Nomination. Le Conseil a également autorisé le nouveau financement de la Société, à savoir un projet de contrat de Crédit Senior comprenant notamment un cautionnement solidaire à consentir par la société, un projet de convention de subordination, un projet de convention de nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de la société, un projet de convention-cadre de cession de créances professionnelles à titre de garantie portant sur les créances intra-groupes de la société, un projet de nantissement de compte d'instruments financiers à consentir par la société portant sur le compte d'instruments financiers ouvert au nom de la société dans les livres de la société Kaufman & Broad Homes SAS et un projet de nantissement de parts sociales de droit belge portant sur les parts sociales de Kaufman & Broad Europe détenues par la société. Il a aussi autorisé la conclusion des Contrats de Licence entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe Sprl et certaines filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA d'autre part. Enfin, il a autorisé le transfert des titres Beaulieu Patrimoine à Kaufman & Broad Europe Sprl, la conclusion d'une convention réglementée avec KB Home relative au versement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'un bonus destiné aux principaux cadres et dirigeants de Kaufman & Broad ayant pris une part active dans le processus de cession de la participation de KB Home dans le capital de Kaufman & Broad SA et autorisé la mise en œuvre d'une offre de rachat prévue portant sur le solde des obligations non rachetées dans le cadre de l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire lancée le 7 juin 2007 par la Société, dans les conditions prévues par le contrat d'émission de ces obligations ;
- le 10 juillet 2007, une seconde réunion du Conseil d'Administration s'est tenue à laquelle tous les Administrateurs étaient présents (y compris par voie de moyens de télécommunication) ou représentés. Conformément aux engagements pris par Financière Gaillon 8, le Conseil d'Administration a décidé que les frais liés à l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire, à la renégociation de la dette et à l'augmentation de la charge financière résultant du refinancement de la société et de l'augmentation de son niveau d'endettement seront exclus de la formule de calcul de l'intéressement des membres du Comité de Direction et des autres cadres dirigeants au titre de l'exercice 2007, un compte de résultat pro forma devant être établi de sorte que les intéressements versés au titre de l'exercice fiscal 2007 soient en ligne avec les engagements pris par la société. Le Conseil d'Administration a également décidé d'aménager les modalités d'application de l'engagement pris par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué de détenir un an de rémunération (fixe + intéressement) en actions de Kaufman & Broad valorisées à la date de versement de l'intéressement et de consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire. Pour tenir compte des sommes investies ou qui pourraient être investies en titres Financière Gaillon 8 par ces personnes, dans la mesure où l'objet exclusif de Financière Gaillon 8 est de détenir des actions de la Société, il a été décidé que toutes sommes investies au niveau de Financière Gaillon 8 viendraient en réduction de l'engagement susvisé. Des dispositions similaires s'appliqueraient aux cadres dirigeants de la Société auxquels incombe un engagement de consacrer une fraction de leur intéressement à l'acquisition d'actions de la Société, s'ils venaient à acquérir des titres Financière Gaillon 8 ;
- le 18 septembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a pris connaissance des données financières consolidées estimées au 31 août 2007, a arrêté une situation comptable intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 août 2007, a arrêté les documents de gestion prévisionnelle révisés,

a pris connaissance des résultats de l'offre publique d'achat simplifiée de la société Financière Gaillon 8 et de leurs conséquences sur la structure financière de la Société, a pris note de l'état d'avancement des projets d'acquisition en lien avec l'activité de Seniors Santé et des autres projets à l'étude, a approuvé la proposition de distribution d'un acompte sur dividende et de distribution de réserves et a autorisé, au titre de la procédure prévue aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce applicables aux conventions réglementées, la signature d'un contrat d'assistance administrative avec la société Financière Gaillon 8 ;

- le 5 octobre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence effective de sept membres. Il a examiné et arrêté les comptes consolidés intermédiaires au 31 août 2007, a arrêté une situation comptable intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 août 2007 modifiée par rapport à celle arrêté le 18 septembre 2007, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une proposition de délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'une émission de bons de souscription d'actions de la Société qui seraient réservés aux principaux dirigeants et managers de Kaufman & Broad, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une autorisation portant sur la mise en œuvre d'un second plan d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et/ou aux dirigeants de la Société, des sociétés ou du GIE du groupe, a proposé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires la nomination d'un neuvième Administrateur et la ratification de la cooptation de quatre autres et a décidé, en conséquence de ce qui précède, de convoquer les actionnaires de la Société en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire le 3 décembre 2007 ;
- le 6 novembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres (y compris par des moyens de télécommunication). Il a arrêté la liste des bénéficiaires des 108 000 actions attribuées gratuitement au titre du solde du Plan 2006 et a décidé d'aménager la résolution relative à l'émission de bons de souscription d'actions de la Société décidée le 5 octobre 2007 devant être soumise au vote des actionnaires le 3 décembre 2007 lors de l'Assemblée Générale Mixte.

Depuis la fin de l'exercice 2007 et jusqu'à l'arrêté des comptes annuels et consolidés, le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises :

- le 3 décembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence effective de sept membres. Il a approuvé la proposition de distribution d'un acompte sur dividende de 0,75 euro par action à prélever sur les résultats de l'exercice 2007, a décidé de la mise en paiement d'une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 euro par action décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007, a attribué gratuitement 13 300 actions de la Société au titre du Plan 2007 voté par l'Assemblée Générale Mixte du même jour et a constaté la souscription intégrale et l'émission correspondante de 721 086 bons de souscription d'actions dont l'émission immédiate avait été décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires du même jour ;
- le 17 décembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant au siège social l'ensemble de ses membres. Il a pris connaissance des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2007 et des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces données, a approuvé le projet de budget 2008 et a approuvé le principe de distribution d'un nouvel acompte sur dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 dont le montant serait fixé par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes annuels en février 2008 ;
- le 19 février 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence effective de huit membres Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 et le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Mixte du 11 avril 2008, ainsi que tous les documents qui doivent y être présentés, et a examiné le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Le Conseil d'Administration a aussi décidé du montant d'un nouvel acompte sur dividende de 1,02 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007, du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale au titre de l'exercice 2007 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2007, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a par ailleurs examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services entre les sociétés Kaufman & Broad SA et Financière Gaillon 8 a statué sur le renouvellement du programme de rachat d'actions, sur les rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2008, sur le renouvellement des autorisations de cautions et garanties, sur la qualité d'indépendance de trois de ses Administrateurs et sur l'évaluation de son fonctionnement.

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 avait institué trois Comités spécialisés : un Comité Exécutif, créé le 7 février 2000, un Comité d'Audit, créé le 4 mars 2003 et un Comité de Rémunération et de Nomination, créé le 6 mars 2007. Le Comité Exécutif a été supprimé lors de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la Société.

3.1.2.1. Comité Exécutif

Le Comité Exécutif était chargé jusqu'au 10 juillet 2007 de se prononcer sur certaines questions de nature à avoir un impact sur l'activité ou le développement du groupe ; il se réunissait ou était consulté aussi en tant que besoin pour examiner certaines décisions que le Président du Conseil ne pouvait 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 10 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 aurait souhaité lui soumettre.

Depuis sa constitution et jusqu'au 12 novembre 2006, ce Comité était composé du Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, Monsieur Guy Nafilyan, et du Chairman & Chief Executive Officer de KB Home, Monsieur Bruce Karatz, également Administrateur de Kaufman & Broad SA. À partir du 13 décembre 2006, ce Comité était composé de Monsieur Guy Nafilyan et de Monsieur Jeffrey T. Mezger, President et Chief Executive Officer de KB Home, également Administrateur de la société. Il pouvait 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 devaient être prises à l'unanimité de ses membres.

Le 10 juillet 2007, le Conseil d'Administration a décidé de dissoudre ce Comité. Les questions qui relevaient jusqu'à cette date de ses attributions sont désormais portées à l'ordre du jour des séances du Conseil d'Administration ou de ses Comités, selon les cas.

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 termes 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.

3.1.2.2.1. Composition et missions

À ce jour, le Comité est composé de quatre membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Monsieur Frédéric Stévenin et Madame Sophie Lombard, nommés le 10 juillet 2007, et deux membres indépendants, Monsieur Yves Galland, Président, et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani nommé le 10 juillet 2007 en remplacement de Monsieur Alain de Pouzilhac, démissionnaire.

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.

3.1.2.2.2. 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 l'évaluation du respect des procédures de contrôle interne touchant à l'information comptable et financière ;
- les différents rapports du département d'Audit interne de Kaufman & Broad.

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.

3.1.2.2.3. 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 Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale tient compte d'une rémunération de ces membres et du Président du Comité fonction de leur présence aux réunions.

3.1.2.2.4. Réunions du Comité d'Audit au titre de l'exercice 2006/2007

Au cours de l'exercice 2007, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises :

- le 13 décembre 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2006. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces données. Il a été informé du projet de versement d'un acompte sur dividende, a entendu les Commissaires aux comptes sur leur démarche d'audit du groupe et a pris acte des résultats des récents travaux du département d'Audit interne sur le respect des procédures informatiques ;
- le 6 mars 2007, 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 2006, 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 20 avril 2007, des données financières prévisionnelles du 1er trimestre de l'exercice 2007, a examiné les documents de gestion prévisionnelle et a pris connaissance de projets d'investissement. Il lui a enfin été présenté la synthèse des résultats des travaux d'Audit interne relatifs au contrôle du respect des procédures de contrôle interne sur l'exercice 2006 et au titre du 1er trimestre de l'exercice 2007 ;
- le 14 juin 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés du 1er semestre 2007 pour les examiner et pour entendre les commentaires correspondants des Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux ;
- le 3 juillet 2007, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les modalités de l'acquisition d'une participation majoritaire par Financière Gaillon 8 dans le capital de la société et les caractéristiques de la nouvelle structure de financement de Kaufman & Broad SA. Il a également analysé le bilan de Kaufman & Broad SA au 30 juin 2007 et a entendu les commentaires des Commissaires aux comptes sur ce bilan. Il a examiné le principe d'une distribution d'acompte sur dividende de 4,83 euros par action, sous réserve de la satisfaction de certaines conditions suspensives. Il a aussi examiné le projet de transfert des titres de Kaufman & Broad Europe de KB Home au profit de Kaufman & Broad SA et le principe de conclusion d'un avenant au Contrat de licence et de Services entre KB Home et Kaufman & Broad SA. Il a enfin étudié le projet d'offre publique d'achat simplifiée de Financière Gaillon SAS, le rapport de l'expert indépendant, le rapport d'évaluation de la société d'HSBC ainsi que le projet de note en réponse de Kaufman & Broad SA ;
- le 18 septembre 2007, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les données financières consolidées estimées au 31 août 2007 préalablement à leur publication, de prendre connaissance des résultats des travaux d'Audit interne réalisés au cours du 3ème trimestre de l'exercice 2007 après s'être fait exposer, compte tenu de deux nouveaux membres au sein du Comité, le rôle de l'Audit interne de la Société et son

dispositif de contrôle interne, d'étudier la situation comptable intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 août 2007, d'examiner les documents de gestion prévisionnelle révisés 2007, de se faire présenter la nouvelle structure financière du groupe actualisée à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée de Financière Gaillon 8 et a été informé de projets de distribution de réserves et de distribution d'acompte sur dividende 2007.

Au cours de l'exercice 2008, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois avant le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels 2007 :

- le 17 décembre 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2007. Il a pris connaissance des résultats des travaux d'Audit interne réalisés au cours du 4ème trimestre de l'exercice 2007, de la synthèse des résultats des travaux d'Audit interne relatifs au contrôle du respect des procédures de contrôle interne sur l'information comptable et financière au titre de l'exercice 2007 et a approuvé le plan d'Audit interne 2008 ;
- le 19 février 2008, 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 2007, 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 11 avril 2008 et des commentaires des Commissaires aux comptes. Il lui a aussi été présenté les documents de gestion prévisionnelle, le principe d'un nouvel acompte sur dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 et le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2007.

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.

3.1.2.3. Comité de Rémunération et de Nomination

3.1.2.3.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs et est présidé par un Administrateur indépendant. À ce jour, il est composé de Monsieur Alain de Pouzilhac, Président, et de Messieurs Bertrand Meunier et Frédéric Stévenin, nommés le 10 juillet 2007.

Le Comité de Rémunération et de Nomination, créé le 6 mars 2007, a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux, en veillant à sa cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise. Il ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil utilise au cours de ses séances lorsqu'il délibère sur des sujets relevant de sa compétence.

Il doit aussi donner au Conseil d'Administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et d'options gratuites, sur les plans d'options établis par la Direction Générale du groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription. En outre, il lui propose une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent.

Enfin, il intervient aussi lors du choix ou du renouvellement des membres du Conseil d'Administration et dans la composition de ses Comités.

Une charte précisant ses attributions et ses modalités de fonctionnement a été établie par le Comité dès sa première séance et a ensuite été approuvée par le Conseil d'Administration.

3.1.2.3.2. Rémunération des membres du Comité de Rémunération et de Nomination

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 Administrateurs indépendants membres du Comité de Rémunération et de Nomination. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale tient compte d'une rémunération de ces membres et du Président du Comité fonction de leur présence aux réunions.

3.1.2.3.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination au titre de l'exercice 2006/2007

Entre le 6 mars 2007 (date de sa constitution) et la fin de l'exercice 2007, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni à quatre reprises :

- le 20 avril 2007, s'est tenue la première séance du Comité de Rémunération et de Nomination. Au cours de cette réunion, les Administrateurs ont adopté la Charte de leur Comité et ont établi les propositions de rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2007 à soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration ;
- le 3 juillet 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité a approuvé le principe de versement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'un bonus destiné aux principaux dirigeants et cadres de Kaufman & Broad ayant pris une part active dans le processus de cession, particulièrement en ce qui concerne les aspects stratégiques, administratifs et financiers. Par ailleurs, il a approuvé le principe de nomination des quatre Administrateurs représentant la société Financière Gaillon 8 en remplacement des quatre Administrateurs représentant KB Home, ainsi que la modification de la composition des Comités spécialisés du Conseil compte tenu de la démission des représentants de KB Home de leurs fonctions d'Administrateurs à l'occasion de la cession par KB Home de sa participation dans le capital de Kaufman & Broad SA ainsi que la modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration et des chartes de ses Comités spécialisés ;

- le 10 juillet 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Conformément aux engagements pris par Financière Gaillon 8, le Comité a approuvé le fait que les frais liés à l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire, à la renégociation de la dette et à l'augmentation de la charge financière résultant du refinancement de la Société et de l'augmentation de son niveau d'endettement seront exclus de la formule de calcul de l'intéressement des membres du Comité de Direction et des autres cadres dirigeants au titre de l'exercice 2007, un compte de résultat pro forma devant être établi de sorte que les intéressements versés au titre de l'exercice fiscal 2007 soient en ligne avec les engagements pris par la société. Le Comité a également approuvé l'aménagement des modalités d'application de l'engagement pris par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué de détenir un an de rémunération (fixe + intéressement) en actions de Kaufman & Broad valorisées à la date de versement de l'intéressement et de consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire. Pour tenir compte des sommes investies ou qui pourraient être investies en titres Financière Gaillon 8 par ces personnes, dans la mesure où l'objet exclusif de Financière Gaillon 8 est de détenir des actions de la Société, il a été décidé que toutes sommes investies au niveau de Financière Gaillon 8 viendraient en réduction de l'engagement susvisé. Des dispositions similaires s'appliqueraient aux cadres dirigeants de la Société auxquels incombe un engagement de consacrer une fraction de leur intéressement à l'acquisition d'actions de la Société, s'ils venaient à acquérir des titres Financière Gaillon 8 ;
- le 5 octobre 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination qui a rendu des avis favorables sur le projet de règlement du plan d'attribution d'actions gratuites 2006 et sur l'attribution du solde de 108 000 actions de ce plan, sur la proposition de délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'une émission de bons de souscription d'actions de la Société qui seraient réservés aux principaux dirigeants et managers de Kaufman & Broad, sur la mise en œuvre d'un second plan d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et/ou dirigeants de la Société, des sociétés ou du GIE du groupe, et sur le principe de nomination d'un neuvième Administrateur en la personne d'Andràs Boros.

Au cours de l'exercice 2008 et préalablement à l'arrêté des comptes 2007 par le Conseil d'Administration, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni deux fois :

- le 3 décembre 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination qui s'est prononcé favorablement sur le projet d'attribution de 13 300 actions gratuites entrant dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007 et sur le projet de règlement du plan ;
- le 19 février 2008, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination qui a examiné la proposition de répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2007, a statué sur la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2008 et a apprécié la qualité d'indépendance de trois des membres du Conseil d'Administration.

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 toutes circonstances 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. Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Le 19 février 2008, le Conseil d'Administration a renouvelé à l'unanimité, pour une période d'une année qui prendra fin le 19 février 2009, l'autorisation consentie à son Président-Directeur Général, 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 1 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

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 toutes circonstances 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.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. L'éventuelle 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. Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général Délégué.

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-dix 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 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.

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 Général Adjoint Ressources Humaines, Sylvère Hamel, Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, Isabelle Tessier, Directeur Général Adjoint, Immobilier d'entreprise, William Truchy, Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes, Patrick Zamo, Directeur Général Adjoint en charge des Opérations du Sud 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 neuf membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Joël Monribot, Directeur Général Délégué, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Sylvère Hamel, Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, William Truchy, Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes, Patrick Zamo, Directeur Général Adjoint en charge des Opérations du Sud.

3.1.4.1.1. 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 Île-de-France que dans de nouvelles Régions en France.

3.1.4.1.2. 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.

3.1.4.1.3. Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint 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 Régions, 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 et Directeur Général Adjoint Ressources Humaines depuis janvier 2007.

3.1.4.1.4. Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie

Philippe Misteli, expert-comptable, MBA Université Érasme 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.

3.1.4.1.5. 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.

3.1.4.1.6. William Truchy, Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes

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'Île-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'Île-de-France. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004 et Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes.

3.1.4.1.7. Patrick Zamo, Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord

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 Île-de-France et supervise la direction conception de projets de maisons individuelles en villages pour la France. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991 et Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Sud et de KB Île-de-France Collectifs.

3.1.4.1.8. Sylvère Hamel, Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord

Sylvère Hamel, ancien élève de l'École Polytechnique, a commencé en 1988 par travailler comme Responsable de programmes en Immobilier d'entreprises au sein de GTM Entrepose. Rejoignant ensuite Bouygues Immobilier en 1991, il occupe successivement en Île-de-France les fonctions de Directeur de Programmes en logement collectif puis Directeur de l'activité maisons individuelles, avant de devenir en 1998 Directeur Régional Côte d'Azur. Il rejoint ensuite Kaufman & Broad en janvier 2005 comme Directeur Général de Kaufman & Broad Paris. En janvier 2007 il est nommé Directeur Régional de KB Paris et chargé de conduire les activités et le développement des agences de Paris et de Strasbourg. Il est membre du Comité de Direction depuis janvier 2007 et Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord et de KB Paris.

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/Île-de-France

Philippe Jorez, Directeur d'Agence Paris.

Christian Delapierre, Directeur Régional Île-de-France maisons individuelles.

Patrick Zamo, Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord.

Isabelle Tessier, Directeur Général Adjoint Immobilier d'entreprise.

Loire-Atlantique/Bretagne

Christophe Duretete, Directeur d'Agence, Nantes.

Normandie

Christian Delapierre, Directeur Régional, Rouen.

Nord – Lille

Sylvère Hamel, Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Nord.

Alsace

Marc Speisser, Directeur d'Agence Strasbourg.

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional, Lyon.

François Schmitt, Président du Directoire de Progesti – Résidences Bernard Teillaud – Grenoble.

Côte d'Azur/Var

Marc Nafilyan, Directeur Régional, Nice – Toulon.

Méditerranée

Olivier Romano, Directeur d'Agence, Marseille.

Languedoc-Roussillon

Béatrice Mortier, Directeur d'Agence, Montpellier.

Robert Verret, Directeur Adjoint, Montpellier.

Midi-Pyrénées/Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur Régional, Bayonne – Bordeaux – Toulouse.

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

3.1.4.3.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad

Bati Service SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Co-Gérante
Bréguet SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Co-Gérante
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
Kaufman & Broad Europe Sprl	Représentant de Kaufman & Broad SA, Gérante

Mandats extérieurs

Chambre de Commerce Franco Américaine	Administrateur
Financière de Neuilly	Président
SCI Julia	Gérant

3.1.4.3.2. Joël Monribot, Directeur Général Délégué

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad

C.I.R.I. SARL	Gérant
Environnement Transactions SAS	Président
Euro-Immobilier SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Nord SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 5 SCI ou SNC
GIE Kaufman & Broad	Contrôleur de Gestion
Kaufman & Broad SA	Directeur Général Délégué
Kaufman & Broad Alsace SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Aquitaine SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad MSPA SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 3 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Développement SAS	Président et représentant cette société dans 108 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Homes SAS	Président et représentant cette société dans 51 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 7 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Midi Pyrénées SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Nantes SARL	Gérant et représentant cette société dans 1 SCI
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 67 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 1 SCI
Lardenne SARL	Co-Gérant
Les Farris SNC	Gérant
Les Chênes SNC	Gérant
Progesti SA	Membre du Conseil de Surveillance
Résidences Bernard Teillaud	Administrateur
Samlou SARL	Gérant
SARL Société d'Aménagement des Plains Champs	Gérant
SMCI Développement SAS	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Présidente, et représentant de SMCI Développement SAS, gérante de 69 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Sud-Ouest Maisons et Lotissements	Gérant

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

Les informations données ci-après sur les rémunérations des organes d'administration et de direction visent l'ensemble des entités du groupe.

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. En est donc exclu le Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA. La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. En outre, une quote-part des jetons de présence est attribuée aux Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit d'une part et aux Administrateurs indépendants membres du Comité de Rémunération et de Nomination d'autre part, en fonction de leur présence respective aux séances de ces Comités. Le montant maximum annuel de jetons de présence versés à chaque Administrateur est plafonné à 40 000 euros.

3.2.1.2. Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des mandataires sociaux. Il statue chaque année sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de leurs mandats respectifs, notamment au regard de la part variable, conformément au rapport Bouton : les Administrateurs procèdent à la définition des règles de fixation de celle-ci, en veillant à leur cohérence avec les performances des mandataires sociaux concernés et avec la stratégie de la Société. À ce titre, il est assisté par le Comité de Rémunération et de Nomination.

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable. Pour l'exercice 2007 cette part variable est calculée sur la base du résultat avant impôts de la Société, cet intéressement pouvant être majoré ou minoré de plus ou moins 10 % en fonction du niveau de la marge brute. Pour 2008, cet intéressement sera calculé sur la base de l'EBITDA de la société :

- 2/3 de cet intéressement pourront être majorés ou minorés de plus ou moins 15 % en fonction du niveau de la marge opérationnelle de l'exercice ;
- 1/3 de cet intéressement pourra être majoré ou minoré de plus ou moins 30 % en fonction de la moyenne des BFR des quatre trimestres de l'exercice.

De plus, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué s'étaient 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.

Le Conseil d'Administration du 10 juillet 2007 a apporté un aménagement à la règle susvisée pour tenir compte des sommes investies en titres dans la société Financière Gaillon 8 dans la mesure où l'objet exclusif de cette dernière est de détenir des actions de la société. Pour les besoins de l'appréciation de la règle susvisée, les actions Financière Gaillon sont valorisées à leur prix d'émission.

Compte tenu des sommes investies par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué en titres dans la société Financière Gaillon 8, cette obligation de détention directe d'actions de la société Kaufman & Broad SA n'a pas été reconduite pour 2008.

Par ailleurs, ils bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts.

La Société n'a pris aucun autre engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En outre, le Conseil d'Administration arrête la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et les plans d'options proposés par la Direction Générale. Dans ce cadre, les Administrateurs ont attribué au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des stock-options et des actions gratuites.

Enfin, KB Home a versé à Kaufman & Broad SA, au titre de l'implication de Kaufman & Broad SA dans le processus de cession, particulièrement en ce qui concerne les aspects stratégiques, administratifs et comptables, une somme de 3 620 000 euros correspondant au versement d'un bonus net de charges patronales de 2 839 000 euros aux différents dirigeants et cadres concernés de Kaufman & Broad, selon la proposition formulée par KB Home. La part de ce bonus versée au Président-Directeur Général s'élève à 1 400 000 euros et celle versée au Directeur Général Délégué à 900 000 euros.

3.2.1.2.1. Rémunérations et avantages perçus au titre de l'exercice 2007

Au titre de l'exercice 2007, les rémunérations et avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA sont pour Guy Nafilyan de 3 554 031 euros bruts dont 394 080 euros en salaire fixe et 3 151 851 euros en intéressement et 8 100 euros à titre d'avantage en nature lié au véhicule de fonction et pour Joël Monribot de 2 168 337 euros bruts dont 271 860 euros en salaire fixe et 1 891 110 euros en intéressement et 5 367 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 pris en charge par la société pour chacun d'entre eux s'est élevé au titre de 2007 à 20 597,76 euros.

L'évolution de la rémunération brute et des avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA depuis 2005 est la suivante :

	Exercice clos le 30 novembre 2007	Exercice clos le 30 novembre 2006	Exercice clos le 30 novembre 2005
GUY NAFILYAN			
SALAIRE FIXE BRUT	394 080	384 468	371 460
INTÉRESSEMENT BRUT	3 151 851	2 798 957	1 945 721
AVANTAGE EN NATURE BRUT	8 100	7 435	8 055
TOTAL BRUT	**3 554 031**	**3 190 860**	**2 325 236**
JOËL MONRIBOT			
SALAIRE FIXE BRUT	271 860	265 236	256 260
INTÉRESSEMENT BRUT	1 891 110	1 679 374	1 167 433
AVANTAGE EN NATURE BRUT	5 367	5 265	4 966
TOTAL BRUT	**2 168 337**	**1 949 875**	**1 428 659**

Au 30 novembre 2007, le Président-Directeur Général détient 20 000 actions, et le Directeur Général Délégué 59 000 actions de la société.

En outre, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir au total 20 000 actions de la société, et Kaufman & Broad leur a attribué, dans le cadre du plan mis en place le 19 avril 2006, 92 000 actions gratuites et 53 543 actions gratuites dans le cadre de l'attribution du 6 novembre 2007.

3.2.1.2.2. Stock-options

Mandataires sociaux	Stock-options attribuées et non levées au 30 novembre 2007	Stock-options attribuées en 2007	Actions KB SA détenues au 30 novembre 2007
MONSIEUR NAFILYAN	12 000	0	20 000
MONSIEUR MONRIBOT	8 000	0	59 000

Au 30 novembre 2007, les cadres dirigeants non-Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 64 000 actions de la société.

Au cours de l'exercice 2007, le Président a exercé 20 000 options d'achat au titre du Plan 3 mis en place le 27 juillet 2004.

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 2007, 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 3 439 999 euros dont 1 065 480 euros de salaire fixe et 2 363 394 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 371 491 euros dans les comptes de l'exercice 2007. De plus deux des membres du Comité de Direction bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts.

Au 30 novembre 2007, les cadres dirigeants non-Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 61 000 actions de la société.

3.2.2. NOMBRE TOTAL D'OPTIONS QUI ONT ÉTÉ CONFÉRÉES SUR LES ACTIONS DU GROUPE

Voir section 3.3.3. « Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites ».

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 600 000 actions de la société (après division du nominal par deux le 19 avril 2006) dont 231 000 options d'achat ont été consenties en 2001, 216 000 autres options d'achat consenties en 2003, et après prise en compte des options devenues caduques, 157 000 autres options d'achat consenties en 2004.

Ces options ont été attribuées notamment à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA : Guy Nafilyan (40 000 en 2001, 40 000 en 2003 et 20 000 options en 2004) et Joël Monribot (20 000 en 2001, 30 000 en 2003 et 14 000 options en 2004).

Au cours de l'exercice 2007 Guy Nafilyan a exercé les 20 000 options attribuées en 2004, et Joël Monribot n'a pas exercé d'options au cours de l'exercice.

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.

Le détail des informations sur les opérations de l'exercice sur les options d'achat d'actions est présenté au paragraphe 5.2.3.2. « Bilan des opérations d'achat d'actions » et suivants.

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

Voir les sections 4.1.3.3. « Informations complémentaires » (note 26 « Transactions avec les parties liées ») et 4.4.3. « Rapport spécial sur les conventions réglementées ».

→ 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, puis amendé en février 2001, en mars 2002 et en juillet 2003, septembre, décembre 2006 et décembre 2007. 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 les Fonds commun de placement « Capri Sécurité » dont les actifs sont principalement composés de titres monétaires ou « Capri Équilibre » dont les actifs sont principalement composés de titres monétaires et d'actions diversifiées.

Le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat est décrit à la section 1.6.2.9. « Fonds commun de placement d'Entreprise ».

3.3.3. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES

3.3.3.1. Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

Les règlements des différents plans d'options de souscription et d'achat d'actions mis en place par la Société comportent des dispositions permettant à leurs bénéficiaires d'exercer les options de manière anticipée pendant la durée de l'Offre et pendant une période de trois mois suivant le changement de contrôle et d'apporter à l'Offre ou de céder sur le marché en dehors de l'Offre les actions issues de la levée d'options, et ce alors même que la période d'indisponibilité fiscale et sociale applicable ne serait pas expirée. La cession des actions avant l'expiration de la période d'indisponibilité fiscale et sociale entraînera la remise en cause du bénéfice du régime fiscal et social de faveur applicable au gain d'acquisition. De ce fait le gain d'acquisition sera soumis à charges sociales et impôt sur le revenu pour le bénéficiaire et à charges patronales pour l'entreprise.

Le plan d'attribution d'actions gratuites mis en place par la Société comporte des dispositions ayant pour effet, du fait de la survenance du changement de contrôle, de réduire à deux ans à compter de l'attribution des droits à actions gratuites la durée de la période d'acquisition.

Les termes et conditions des plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution d'actions gratuites ne seront pas modifiés du fait du changement de contrôle ou de l'Offre. Les bénéficiaires auront la faculté de céder librement leurs actions à la fin de la période d'indisponibilité fiscale et sociale applicable.

Financière Gaillon 8 s'est toutefois engagée à offrir, à l'issue des périodes d'indisponibilité fiscale et sociale applicables, aux bénéficiaires de ces plans qui se seront engagés à ne pas vendre leurs actions Kaufman & Broad SA soumises à des restrictions légales, fiscales ou sociales (y compris celles de leurs actions résultant de la levée d'options) une liquidité sur ces actions en cas de retrait de la cote des actions Kaufman & Broad SA ou en cas d'illiquidité des actions Kaufman & Broad SA sur le marché Eurolist by Euronext™ (c'est-à-dire (i) si Financière Gaillon 8 détient 70 % ou plus du capital et des droits de vote de Kaufman & Broad SA constatés au jour où le bénéficiaire demande à bénéficier de l'engagement de liquidité ou (ii) si le volume quotidien moyen constaté au cours des 45 jours de négociation précédant le jour où le bénéficiaire demande à bénéficier de l'engagement de liquidité est inférieur à 30 000 titres échangés). Le prix d'acquisition sera fondé sur une valorisation de la Société sur la base d'un multiple

d'EBITDA de 7,85 moins la dette financière nette, tels que ces éléments ressortiront des derniers comptes consolidés audités (semestriels ou annuels, selon le cas) disponibles à la date à laquelle s'opérera la liquidité (étant précisé que l'EBITDA à prendre en considération devra être celui des douze derniers mois précédant la date d'arrêté desdits comptes audités).

À aujourd'hui, la quasi-totalité des bénéficiaires encore présents dans le groupe a adhéré à cet engagement de liquidité.

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 2006, la société, qui a bénéficié d'un engagement de cession de la part de Kaufman & Broad International Inc. ne détient plus d'actions rachetées au prix de 4,12 euros à Kaufman & Broad International Inc. en 2005, toutes les options ayant été exercées au 31 mars 2006.

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 pouvait 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 1er 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.

Ces options devront être exercées au plus tard le 30 octobre 2012. Toutes les options de ce plan ont été exercées avant le 31 mars 2006.

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 de 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, soit 600 000 actions après division du nominal par deux décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006. 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 cinq 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.

L'ensemble des options d'achat au titre du Plan 2001 a été attribué au 30 novembre 2004 (voir section 3.3.3.4. « Tableaux récapitulatifs »).

3.3.3.1.3. Plan 3

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration, en application des dispositions du Code de commerce à consentir au bénéfice de membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés françaises ou étrangères ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 du Code de commerce, tels que ces membres seront définis par le Conseil d'Administration, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi, étant précisé que :

- le nombre total d'options qui seront consenties ne pourra donner lieu à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 400 000 ;
- la durée de validité de cette autorisation est fixée à trente-huit mois, soit jusqu'au 19 juin 2009 ;
- le prix d'émission ou d'achat des actions ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés sur le marché pendant les vingt séances de Bourse précédant le jour de la réunion du Conseil d'Administration au cours de laquelle seront consenties les options, étant précisé en outre que, s'agissant des options d'achat, le prix d'achat de l'action, au jour où l'option est consentie ne pourra également être inférieur à 80 % du cours moyen d'achat par la Société des actions détenues par elle au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce ;
- les options devront être levées dans un délai maximum de dix ans à compter du jour où elles seront consenties.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société du 19 avril 2006 a par ailleurs donné tous pouvoirs au Conseil d'Administration dans les limites indiquées ci-dessus pour :

- fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options, les modalités de jouissance et, le cas échéant, de la libération des actions, ces conditions pouvant comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option et procéder à tout avenant ou modification ultérieure des modalités de ces options si nécessaire ;
- arrêter la liste des bénéficiaires des options ;
- déterminer, sans qu'il puisse excéder dix ans, le délai pendant lequel les bénéficiaires pourront exercer les options ainsi que les périodes d'exercice des options ;
- prendre dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 du Code de commerce les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options en cas de réalisation de l'une des opérations énumérées à l'article L. 225-181 du Code de commerce ;
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui pourraient être réalisées en vertu de l'autorisation de l'Assemblée Générale des actionnaires, modifier les statuts en conséquence, et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Au titre du Plan 2006 (voir section 3.3.3.4.2. « Plan 3 » le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 19 avril 2006 a attribué 95 500 options de souscription d'actions.

3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 19 avril 2006, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, a autorisé le Conseil d'Administration, à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux de la Société définis par la loi, le Conseil d'Administration déterminant l'identité des bénéficiaires des attributions, les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, étant précisé que :

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser 200 000 ;
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles par incorporation de réserves ou de primes au seul profit des attributaires, il est pris acte que les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription ;
- la durée de validité de la délégation au Conseil d'Administration est fixée à trente-huit mois.

L'Assemblée Générale a délégué tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les limites légales, pour mettre en œuvre l'autorisation donnée au Conseil d'Administration, effectuer tous actes, formalités et déclarations, procéder, le cas échéant, aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la société, procéder à tout prélèvement sur les réserves et/ou primes de la société à l'effet de réaliser la ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Au titre du plan 2006 (voir section 3.3.3.4.3. « Plan d'attribution d'actions gratuites » le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 92 000 actions le 19 avril 2006 et le solde des actions attribuables au titre de ce plan, soit 108 000 actions le 6 novembre 2007.

3.3.3.3. Plan d'attribution d'actions gratuites 2007

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 3 décembre 2007 a autorisé le Conseil d'Administration, à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et les mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, II dudit Code, dans les conditions définies ci-après :

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser 92 000 ;
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles par incorporation de réserves ou de primes au seul profit des attributaires, il est pris acte que les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription ;

- la durée de validité de la délégation au Conseil d'Administration est fixée à trente-huit mois.

L'Assemblée Générale a délégué tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les limites légales, pour mettre en œuvre l'autorisation donnée au Conseil d'Administration et notamment à l'effet de déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes, déterminer l'identité des bénéficiaires, effectuer tous actes, formalités et déclarations, procéder, le cas échéant, aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la société, procéder à tout prélèvement sur les réserves et/ou primes de la société à l'effet de réaliser la ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Au titre de ce plan, le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 13 300 actions le 3 décembre 2007 lors de sa réunion qui a suivi l'Assemblée Générale.

3.3.3.4. Tableaux récapitulatifs

(Un historique des attributions d'options d'achat d'actions figure dans les annexes aux comptes consolidés à la section 4.1.3.2. « Bilan », note 17.4 paragraphe « Paiements en actions ».)

3.3.3.4.1. Plan 2

PLAN 2	
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	9 mai 2001
Total d'options pouvant être attribuées	600 000
TRANCHE 1 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS	**24 JUIL. 2001**
Nombre de bénéficiaires	24
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 24 juillet 2001	231 000
dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007	*60 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*82 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques	*20 000*
TRANCHE 2 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS	**29 JUIL. 2003**
Nombre de bénéficiaires	17
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 29 juillet 2003	216 000
dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007	*70 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*118 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques	*0*
TRANCHE 3 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS	**27 JUIL. 2004**
Nombre de bénéficiaires	22
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 27 juillet 2004	157 000
dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007	*34 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*105 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques	*4 000*
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	4 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 24 juillet 2001	9,875
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 29 juillet 2003	10,84
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 27 juillet 2004	16,18

PLAN 2	
Nombre d'actions détenues au 30 novembre 2007 pour servir ce plan	0
Nombre d'options exercées au 30 novembre 2007	580 000
dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007	*164 000*
dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2007 exercées par mandataires sociaux	*34 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*305 000*
dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2007 exercées par des cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*105 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques	*4 000*

L'ensemble des actions pour servir ce plan a été acheté par Kaufman & Broad.
Le nombre d'actions a été multiplié par deux en raison de la division de la valeur nominale des actions votée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2006.

3.3.3.4.2. Plan 3

PLAN 3	
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	19 avril 2006
Total d'options pouvant être attribuées	400 000
TRANCHE 1 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS	**19 AVRIL 2006**
Nombre de bénéficiaires	26
Types d'options	souscription
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	4 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 19 avril 2006	44,23
Nombre d'actions sous options attribuées le 19 avril 2006	95 500
dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007	*20 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*61 000*
dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques	*10 600*

3.3.3.4.3. Plan d'attribution d'actions gratuites

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES – 2006

PLAN 2006	
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan	19 avril 2006
Total d'actions pouvant être gratuitement attribuées	200 000
TRANCHE 1 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS	**19 AVRIL 2006**
Nombre de bénéficiaires	2
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 19 avril 2006	92 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	19 avril 2008
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	20 avril 2010
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	*92 000*
TRANCHE 2 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS	**6 NOVEMBRE 2007**
Nombre de bénéficiaires	22
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 6 novembre 2007	108 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	7 novembre 2009
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	7 novembre 2011
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	*53 543*
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	*46 547*

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES DE 2007

PLAN 2007	
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan d'attribution	3 décembre 2007
Nombre d'actions pouvant être gratuitement attribuées	92 000
TRANCHE 1 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS	**3 DÉCEMBRE 2007**
Nombre de bénéficiaires	19
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 3 décembre 2007	13 300
Période d'acquisition, date de transfert des actions	4 décembre 2009
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	4 décembre 2011
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 3 décembre 2007	*0*

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

4 PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2007

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS 108

4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE 112
- 4.1.1.1. Signature d'un accord prévoyant l'entrée de Kaufman & Broad SA dans le capital de Seniors Santé 112
- 4.1.1.2. Entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de Kaufman & Broad SA 112
- 4.1.1.3. Offre de rachat sur l'emprunt obligataire 113
- 4.1.1.4. Transfert à Kaufman & Broad SA des titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl 113
- 4.1.1.5. Mise en place d'une nouvelle structure de financement 113
- 4.1.1.6. Incidence comptable des opérations liées à l'entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de Kaufman & Broad SA 114

4.1.2. GÉNÉRALITÉS 115
- 4.1.2.1. Méthodes comptables et principales hypothèses d'évaluation 115
- 4.1.2.2. Périmètre de consolidation 122
- 4.1.2.3. Informations sectorielles 126

4.1.3. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS 129
- 4.1.3.1. Compte de résultat 129
- 4.1.3.2. Bilan 133
- 4.1.3.3. Informations complémentaires 147

4.2. COMPTES SOCIAUX 155

4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX 156
- 4.2.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles 156
- 4.2.1.2. Immobilisations financières 156
- 4.2.1.3. Provisions pour risques et charges 156
- 4.2.1.4. Comptes de régularisation et instruments financiers 156

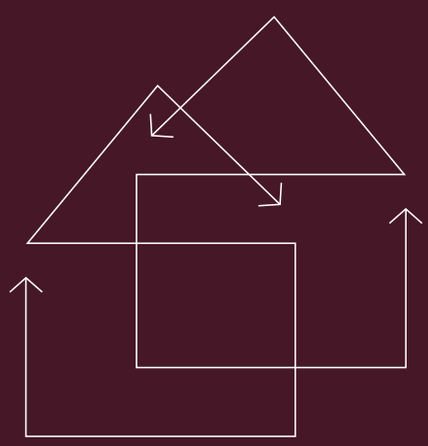
4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS 157
- 4.2.2.1. Faits significatifs 157
- 4.2.2.2. Immobilisations incorporelles 159
- 4.2.2.3. Immobilisations corporelles 159
- 4.2.2.4. Immobilisations financières 160
- 4.2.2.5. Créances 160
- 4.2.2.6. Trésorerie 161
- 4.2.2.7. Compte de régularisation 161
- 4.2.2.8. Capitaux propres 161
- 4.2.2.9. Provisions pour risques et charges 162
- 4.2.2.10. Dettes financières 163
- 4.2.2.11. Autres dettes 164
- 4.2.2.12. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation 164
- 4.2.2.13. Charges à payer et produits à recevoir 164
- 4.2.2.14. Chiffre d'affaires 165
- 4.2.2.15. Bénéfices attribués et pertes supportées 165
- 4.2.2.16. Résultat financier 165
- 4.2.2.17. Résultat exceptionnel 165
- 4.2.2.18. Hors-bilan 166

4.2.3. INTÉGRATION FISCALE 167

4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS 167

4.2.5. CONSOLIDATION 167

4.2.6. FILIALES ET PARTICIPATIONS 168



4

4.2.7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 170

4.2.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE 171

4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 172

PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 172

I. Modalités et fonctionnement du Conseil d'Administration 172
II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration 178

DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE 182

I. Objectifs et périmètre du dispositif de contrôle Interne de Kaufman & Broad 182
II. Description de l'environnement de contrôle interne 182
III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne 186

TROISIÈME PARTIE : CONTRÔLE INTERNE RELATIF À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE 186

I. Organisation de la fonction comptable et financière 187
II. Organisation des systèmes d'information comptable et financière 187
III. Les procédures d'établissement des comptes 187
IV. Procédures de contrôle des engagements hors bilan 188
V. La communication financière du groupe 188
VI. Le cadre de l'information comptable et financière et le rôle de l'audit 189

4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 190

4.4.1. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 190

4.4.2. RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES SOCIAUX 191

I. Opinion sur les comptes annuels 191
II. Justification des appréciations 191
III. Vérifications et informations spécifiques 191

4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 192

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice 192

4.4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ KAUFMAN & BROAD SA, POUR CE QUI CONCERNE LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE 196

4.5. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES 197

→ 4.1. COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés historiques de l'exercice 2007 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)	Notes 4.1.3	30 novembre 2007	30 novembre 2006 (1)
CHIFFRE D'AFFAIRES	1	1 382 567	1 256 375
COÛT DES VENTES		(1 063 409)	(961 175)
MARGE BRUTE		**319 158**	**295 200**
CHARGES COMMERCIALES	2	(39 093)	(34 934)
CHARGES ADMINISTRATIVES	3	(74 149)	(67 448)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS	4	(24 665)	(31 542)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		**181 251**	**161 276**
AUTRES PRODUITS NON COURANTS	5	4 000	
AUTRES CHARGES NON COURANTES	5	(713)	(3 291)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**184 538**	**157 985**
CHARGES FINANCIÈRES		(28 843)	(20 340)
PRODUITS FINANCIERS		1 787	740
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**7**	**(27 056)**	**(19 600)**
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	8	(14 999)	
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT		**142 483**	**138 385**
IMPÔT SUR LES RÉSULTATS	9	(41 627)	(48 358)
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES		**100 856**	**90 027**
QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		4 177	7 491
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**105 033**	**97 518**
INTÉRÊTS MINORITAIRES	17.5	20 666	13 525
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		84 367	83 993
NOMBRE D'ACTIONS	17	22 277 174	22 277 174
RÉSULTAT PAR ACTION	**10**	**3,79**	**3,77**
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	10	3,74	3,74

(1) Le compte de résultat 2006 a été retraité de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement.

BILAN

ACTIF *(en milliers d'euros)*	Notes 4.1.3	30 novembre 2007	30 novembre 2006 (1)
ÉCARTS D'ACQUISITION	11	69 010	69 723
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12.1	80 797	235
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12.2	9 470	8 869
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	13.1	29 928	12 450
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	13.2	979	82 272
ACTIF NON COURANT		**190 184**	**173 549**
STOCKS	14	595 459	510 429
CRÉANCES CLIENTS	15.1	405 701	296 001
AUTRES CRÉANCES	15.3	147 394	122 136
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	16	13 850	6 189
PART DES MINORITAIRES DANS LA TRÉSORERIE	16	36 546	14 366
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	16	25 740	42 089
PAIEMENTS D'AVANCE	15.4	3 226	2 459
ACTIF COURANT		**1 227 916**	**993 669**
TOTAL ACTIF		**1 418 100**	**1 167 218**

PASSIF *(en milliers d'euros)*	Notes 4.1.3	30 novembre 2007	30 novembre 2006 (1)
CAPITAL SOCIAL	17.1	5 793	5 793
RÉSERVES		263 095	209 935
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE		84 367	83 993
ACOMPTE SUR DIVIDENDE	17.3	(107 575)	(9 941)
ACTIONS PROPRES			(4 570)
CAPITAUX PROPRES GROUPE		**245 680**	**285 210**
INTÉRÊTS MINORITAIRES	**17.5**	**15 066**	**10 116**
CAPITAUX PROPRES		**260 746**	**295 326**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19	12 682	15 166
EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	20	363 559	146 069
IMPÔT DIFFÉRÉ	21	14 605	41 137
PASSIF NON COURANT		**390 846**	**202 372**
AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	22	49 052	9 323
FOURNISSEURS	22	620 977	535 908
AUTRES DETTES	22	92 470	120 847
ENCAISSEMENTS D'AVANCE	22	4 009	3 442
PASSIF COURANT		**766 508**	**669 520**
TOTAL PASSIF		**1 418 100**	**1 167 218**

(1) Le bilan 2006 a été retraité de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Note 4.1.3.3	30 novembre 2007	30 novembre 2006 (1)
OPÉRATIONS COURANTES			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		105 033	97 518
QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	13.1	(4 177)	(7 499)
PRODUITS ET CHARGES CALCULÉS		(1 769)	12 161
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		99 087	102 180
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	7	27 056	19 608
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	8	14 999	
CHARGE D'IMPÔT	9	41 627	48 463
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		182 769	170 251
IMPÔT PAYÉ		(75 031)	(31 977)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	23	(153 703)	(25 918)
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)		**(45 965)**	**112 356**
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
ACQUISITIONS D'ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS (NETTES DE CESSIONS)		(6 251)	(5 389)
ACQUISITION DE LA MARQUE KAUFMAN & BROAD (2)		4 000	
ACQUISITIONS D'ACTIFS FINANCIERS (NETTES DE CESSIONS)		71	3 087
FLUX AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		2 046	10 727
VARIATION DE PÉRIMÈTRE	13.1	(15 347)	
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)		**(15 481)**	**8 425**
CASH-FLOW LIBRE		**(61 446)**	**120 781**
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
DISTRIBUTIONS AUX MINORITAIRES		(15 716)	(15 991)
DIVIDENDES		(126 878)	(23 150)
RACHAT D'ACTIONS PROPRES NET DES REVENTES		3 228	4 802
ENCAISSEMENTS PROVENANT DE NOUVEAUX EMPRUNTS		364 290	
VARIATION DES AUTRES ACTIFS FINANCIERS		(929)	
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS		(161 799)	(55 412)
INTÉRÊTS FINANCIERS NETS VERSÉS		(26 342)	(19 254)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		**35 854**	**(109 005)**
VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)		**(25 592)**	**11 776**
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE		53 675	41 899
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		28 083	53 675
VARIATION DE TRÉSORERIE		**(25 592)**	**11 776**
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT		13 850	6 189
PART DES MINORITAIRES DANS LA TRÉSORERIE		36 546	14 366
TRÉSORERIE AU BILAN		25 740	42 089
AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS		(49 052)	(9 323)
INTÉRÊTS COURUS		999	354
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		**28 083**	**53 675**

(1) Le tableau de flux de trésorerie 2006 a été retraité de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement.

(2) L'acquisition de la marque Kaufman & Broad (via l'acquisition des titres de Kaufman & Broad Europe pour 76,4 millions d'euros), est présentée nette du remboursement par KB Home des redevances payées par anticipation par Kaufman & Broad SA sur l'exercice 2007 au titre de l'utilisation de la marque pour 80,4 millions d'euros.

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Réserve légale	Réserves part du groupe	Résultat part du groupe	Autres	Actions propres	Capitaux propres groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
30 NOVEMBRE 2005 (1)	**5 681**	**979**	**168 294**	**55 609**	**(639)**	**(11 734)**	**218 190**	**12 582**	**230 772**
AFFECTATION DE RÉSULTAT			55 609	(55 609)					
OPÉRATION SUR TITRES AUTODÉTENUS					(2 362)	7 164	4 802		4 802
PAIEMENT EN ACTIONS					990		990		990
INSTRUMENTS DE COUVERTURE					185		185		185
DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE			(13 210)				(13 210)	(15 991)	(29 201)
ÉCART ACTUARIEL			201				201		201
ACOMPTE SUR DIVIDENDE				(9 941)			(9 941)		(9 941)
AUGMENTATION DE CAPITAL	112		(112)						
RÉSULTAT NET AU 30 NOVEMBRE 2006				83 993			83 993	13 525	97 518
30 NOVEMBRE 2006 (1)	**5 793**	**979**	**210 782**	**74 052**	**(1 826)**	**(4 570)**	**285 210**	**10 116**	**295 326**
AFFECTATION DE RÉSULTAT			74 052	(74 052)					
OPÉRATION SUR TITRES AUTODÉTENUS					(1 342)	4 570	3 228		3 228
PAIEMENT EN ACTIONS					1 171		1 171		1 171
ÉCART ACTUARIEL			(489)				(489)		(489)
INSTRUMENTS DE COUVERTURE					(929)		(929)		(929)
DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE			(19 303)				(19 303)	(15 716)	(35 019)
ACOMPTE SUR DIVIDENDE				(107 575)			(107 575)		(107 575)
AUGMENTATION DE CAPITAL									
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				84 367			84 367	20 666	105 033
30 NOVEMBRE 2007	**5 793**	**979**	**265 042**	**(23 208)**	**(2 926)**	**0**	**245 680**	**15 066**	**260 746**

(1) Les capitaux propres au 30 novembre 2005 et 2006 ont été retraités de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement. Ce retraitement a eu un impact respectivement de + 0,5 et - 0,2 million d'euros sur le résultat part du groupe 2005 et 2006, avec une contrepartie dans les réserves part du groupe.

Le solde des résultats cumulés non distribués s'élève à 243,4 millions d'euros au 30 novembre 2007 et 285,9 millions d'euros au 30 novembre 2006.

TABLEAU DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS (SORIE)

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE	(1 398)	283
GAINS ET PERTES ACTUARIELS DE LA PÉRIODE	(734)	306
PAIEMENT EN ACTIONS SUR LA PÉRIODE	1 171	989
ENGAGEMENT DE RACHAT D'ACTIONS	(2 063)	(3 573)
IMPACT FISCAL	1 439	1 011
TOTAL DES GAINS ET PERTES CONSTATÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	**(1 585)**	**(984)**
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	**105 033**	**97 518**
TOTAL DES GAINS ET PERTES ENREGISTRÉS AU TITRE DE LA PÉRIODE	**103 448**	**96 534**
PART DU GROUPE	*82 782*	*83 009*
PART DES MINORITAIRES	*20 666*	*13 525*

Le montant total des écarts actuariels (pertes) au 30 novembre 2007 s'élève à 1 361 milliers d'euros.

4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

4.1.1.1. Signature d'un accord prévoyant l'entrée de Kaufman & Broad SA dans le capital de Seniors Santé

Kaufman & Broad SA a signé le 27 avril 2007 un accord prévoyant son entrée dans le capital de Beaulieu Patrimoine SAS, société holding du groupe Seniors Santé, opérateur reconnu du secteur des résidences pour perso nnes âgées dépendantes.

Cette prise de participation fut effective le 19 juin 2007 à hauteur d'un tiers du capital pour un prix de 15 millions d'euros. Elle s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance.

Le 12 juillet 2007, Kaufman & Broad SA a apporté à Kaufman & Broad Europe Sprl 3 273 454 actions de Beaulieu Patrimoine SAS, soit l'intégralité de sa participation. En contrepartie de cet apport, Kaufman & Broad SA a reçu 15 000 000 nouvelles parts émises par Kaufman & Broad Sprl, représentant une valeur de 15 millions d'euros.

L'impact sur le résultat consolidé au 30 novembre 2007 n'est pas significatif.

L'impact sur le bilan consolidé au 30 novembre 2007 se présente comme suit :

Entreprises associées : 15,2 millions d'euros dont 6,2 millions d'euros au titre de l'écart d'acquisition.

4.1.1.2. Entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de Kaufman & Broad SA

La société KB Home et ses filiales Kaufman and Broad International, Inc., Kaufman and Broad Development Group et International Mortgage Acceptance Corporation ont conclu le 22 mai 2007 avec Financière Gaillon 8, société holding française contrôlée par des fonds d'investissement gérés par PAI partners un contrat d'achat d'actions portant sur l'acquisition, par Financière Gaillon 8, d'une participation de 49 % dans la société (intégralité de la participation KB Home), au prix de 50,17 euros par action Kaufman & Broad, après paiement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros qui devait intervenir par la société au plus tard le jour du transfert des actions.

Afin que Financière Gaillon 8 soit en mesure d'acquérir au moins 50,01 % du capital et des droits de vote de la société sur une base diluée (en tenant compte de l'effet dilutif des options de souscription d'actions mais n'intégrant pas d'effet dilutif pour les actions gratuites), Financière Gaillon 8 a également conclu le 22 mai 2007 des accords avec Monsieur Guy Nafilyan, modifiés en date du 2 juillet 2007, prévoyant l'acquisition par Financière Gaillon 8 de 220 009 actions Kaufman & Broad au prix de 50,17 euros par action Kaufman & Broad, après paiement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros qui devait intervenir au plus tard le jour du transfert des actions et l'apport à Financière Gaillon 8 de 59 797 actions Kaufman & Broad SA, en contrepartie de l'émission par Financière Gaillon 8 d'actions ordinaires émises au pair, sur la base d'une valorisation des actions apportées à 50,17 euros. Un traité d'apport a été signé à cette fin le 2 juillet 2007.

L'acquisition de cette participation majoritaire était soumise à l'obtention d'autorisations en matière de droit de la concurrence, à des conditions suspensives usuelles et à la réalisation préalable de certaines opérations, notamment :

- le lancement par Kaufman & Broad SA d'une offre publique sur l'emprunt obligataire en circulation, assortie d'une demande de suppression des « Restrictives Covenants » ;
- la cession à Kaufman & Broad SA des titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl après apport à cette dernière des marques alors détenues et données en licence par KB Home ;
- la distribution d'un acompte sur dividende en numéraire d'un montant de 4,83 euros par action, venant en déduction du prix de 55 euros par action.

L'acquisition de cette participation majoritaire est intervenue le 10 juillet 2007, à la suite de l'autorisation de l'opération par la Commission européenne, intervenue le 5 juillet 2007, et de la levée des autres conditions suspensives.

Conformément aux accords conclus entre KB Home et Financière Gaillon 8, Kaufman & Broad SA a procédé, immédiatement avant l'acquisition par Financière Gaillon 8 d'un bloc de contrôle, à la mise en paiement d'un acompte sur dividende en numéraire de 4,83 euros par action. L'acompte sur dividende a été versé aux actionnaires dont la liste a été arrêtée le 9 juillet 2007 après la clôture du marché à Paris.

Une offre publique d'achat simplifiée portant sur les actions de la société Kaufman & Broad SA, a été lancée le 6 août 2007 par Financière Gaillon 8. Financière Gaillon 8 s'est ainsi engagée irrévocablement à offrir aux actionnaires de Kaufman & Broad SA d'acquérir la totalité de leurs actions Kaufman & Broad SA, soit un maximum de 11 075 414 actions au prix unitaire de 50,17 euros.

BNP Paribas a garanti la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par Financière Gaillon 8 dans le cadre de l'Offre.

L'Offre publique d'achat simplifiée s'est achevée le 31 août 2007. À l'issue de cette offre, Financière Gaillon 8 détenait 79,46 % des titres de Kaufman & Broad SA soit 17 701 681 titres.

4.1.1.3. Offre de rachat sur l'emprunt obligataire

Kaufman & Broad SA a lancé le 7 juin 2007 une offre de rachat de l'intégralité de ses obligations émises dans le cadre d'un emprunt obligataire senior de 150 millions d'euros, portant intérêt à 8- 3/4 % et arrivant à échéance en 2009, assortie d'une demande de suppression de la quasi-totalité des « Restrictives Covenants ».

À l'issue de cette offre, Kaufman & Broad SA a acheté le 11 juillet 2007 97,86 % des obligations en circulation, représentant un montant en principal de 146 800 000 euros, le prix fixé le 3 juillet 2007 s'établissant à 107,35 % du nominal pour les obligations apportées à l'offre de rachat au plus tard le 21 juin 2007 et à 103,85 % du nominal pour celles apportées après cette date.

Le même jour a été signé un avenant au contrat d'émission des obligations ayant pour objet de supprimer la quasi-totalité des « Restrictives Covenants ». L'offre de rachat a été financée au moyen du nouveau financement mis en place à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la société.

Par ailleurs, conformément aux termes du contrat d'émission des obligations, qui prévoit l'obligation pour Kaufman & Broad SA de lancer une offre de rachat sur les obligations à 101 % du principal de celles-ci en cas d'acquisition par un tiers autre que KB Home d'une participation dans le capital de la société supérieure à 35 % si certaines conditions minimales de notation des obligations ne sont pas remplies, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad, dans sa séance du 10 juillet 2007, a autorisé la société à lancer une offre de rachat portant sur le solde des obligations non rachetées dans le cadre de l'offre lancée le 7 juin 2007, à 101 % du principal de celles-ci.

4.1.1.4. Transfert à Kaufman & Broad SA des titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl

Conformément aux accords conclus entre KB Home et Financière Gaillon 8, Kaufman & Broad SA a acquis le 10 juillet 2007 l'intégralité des actions composant le capital de Kaufman & Broad Europe Sprl au prix de 76,4 millions d'euros, aux termes d'un contrat d'acquisition conclu le même jour.

Kaufman & Broad Europe Sprl possède à son actif la marque « Kaufman & Broad » pour l'Espace économique européen et la Suisse, valorisée à 80,4 millions d'euros. Cette valorisation s'appuie sur un rapport d'expertise.

Ce contrat, autorisé par le Conseil d'Administration du 3 juillet 2007, prévoyait également la résiliation avec effet au 10 juillet 2007 de l'accord de licence entre KB Home, moyennant le paiement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'une somme de 80,4 millions d'euros (correspondant au remboursement de la portion de l'avance sur redevances payées en 2004), pour la période comprise entre le changement de contrôle et la date d'échéance initialement prévue du Contrat de licence.

Le même jour, des accords de licence ont été conclus entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe Sprl et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Aux termes de ces contrats, Kaufman & Broad Europe Sprl a consenti à Kaufman & Broad SA et ses filiales une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France pour une durée de trois ans (voir section I.1.2.13.1. « Marque Kaufman & Broad »).

4.1.1.5. Mise en place d'une nouvelle structure de financement

À l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de Kaufman & Broad SA, un nouveau financement a été contracté par la société à l'effet, notamment, de financer ou refinancer, selon le cas, l'offre de rachat sur les obligations émises par Kaufman & Broad SA, l'endettement financier existant de Kaufman & Broad SA (y compris celui ayant servi à financer la distribution de l'acompte sur dividende de 4,83 euros par action) et certaines dépenses d'investissement ou acquisitions qui pourraient être réalisées par Kaufman & Broad SA et ses filiales.

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior en langue anglaise intitulée Senior Facilities Agreement (Convention de Crédit Senior) entre, notamment, Financière Gaillon 8 en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers.

Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite convention ont consenti à Kaufman & Broad SA :

- une ouverture de crédit à terme B3 (Facility B3) d'un montant maximum de 173,75 millions d'euros et d'une maturité de huit ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,375 % ;
- une ouverture de crédit à terme B4 (Facility B4) d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros et d'une maturité de huit ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,375 % ;
- une ouverture de crédit à terme C3 (Facility C3) d'un montant maximum de 175,30 millions d'euros et d'une maturité de neuf ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,875 % ;
- une ouverture de crédit à terme C4 (Facility C4) d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros et d'une maturité de neuf ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,875 % ;
- une ouverture de crédit de croissance externe (Capex Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros, d'une maturité de sept ans, tirable pendant une période de quatre ans et portant intérêt au taux Euribor + 2 % ;
- une ouverture de crédit revolving (Revolving Facility) d'un montant maximum de 200 millions d'euros, portant intérêt au taux Euribor + 2 % (avec une commission d'engagement de 62,5 points de base sur les sommes non utilisées), ces deux dernières lignes pouvant également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA.

Le 11 juillet 2007, ces lignes ont été tirées à concurrence de la totalité des lignes B3 et C3 et de 60 millions d'euros s'agissant de l'ouverture de crédit revolving.

Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements de ses filiales au titre des lignes de crédit de croissance externe (Capex Acquisition Facility) et de credit revolving (Revolving Facility), sans pour autant que la société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés.

L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007.

La société a également conclu une convention de subordination ayant pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre du prêt senior susvisé et des prêts intra-groupes.

Plusieurs types de sûretés ont été consentis par la société avec effet au 11 juillet 2007 afin de garantir ses engagements au titre du nouveau financement tant en sa qualité d'emprunteur que de caution solidaire de celles de ses filiales qui accéderaient à la Convention de Crédit Senior : un nantissement du solde créditeur de ses comptes bancaires (dont l'assiette varie en fonction dudit solde), une cession de créances professionnelles à titre de garantie relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, un nantissement du compte d'instruments financiers ouvert au nom de la société dans les livres de Kaufman & Broad Homes SAS portent sur l'intégralité des actions de Kaufman & Broad Homes SAS détenues ou qui viendraient à être détenues par Kaufman & Broad SA. Par ailleurs, un nantissement de l'intégralité des parts sociales de Kaufman & Broad Europe détenues par Kaufman & Broad SA a été mis en place afin de couvrir la Convention de Crédit Senior.

Les titres susvisés faisant l'objet d'un nantissement sont inscrits au bilan de Kaufman & Broad SA pour une valeur de 404 millions d'euros, représentant 66 % du total de l'actif social sur la base des comptes au 30 novembre 2007. Ces nantissements ont vocation à être maintenus jusqu'au complet paiement des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur et de garant au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires.

La Convention de Crédit Senior contient notamment des clauses de remboursement anticipé obligatoire (notamment en cas de changement de contrôle et ou de cession de l'essentiel des actifs du groupe) ainsi que des covenants financiers.

4.1.1.6. Incidence comptable des opérations liées à l'entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de Kaufman & Broad SA

Le versement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros par action a pour conséquence de réduire les capitaux propres sociaux et consolidés de Kaufman & Broad SA de 107,6 millions d'euros et d'augmenter l'endettement social et consolidé à due concurrence.

Par ailleurs, l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire lancé le 7 juin 2007 et la mise en œuvre du refinancement décrit ci-dessus qui se traduit par la fin de l'étalement des frais d'émission de l'emprunt obligataire et de la ligne de crédit syndiqué existants et des frais de mise en place du nouveau financement, le transfert et le rachat de la marque Kaufman & Broad ont un impact négatif de 5,9 millions d'euros sur le résultat net consolidé du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2007, tel que détaillé ci-après :

Impact sur les résultats *(en millions d'euros)*	30 novembre 2007
CHARGES OPÉRATIONNELLES COURANTES (1)	1,1
AUTRES PRODUITS NON COURANTS (2)	4,0
CHARGES FINANCIÈRES (3)	(3,2)
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES (4)	(15,0)
IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS (5)	7,2
RÉSULTAT NET	**(5,9)**

(1) Économie de 1,1 million d'euros sur les redevances de marque « Kaufman & Broad » depuis l'acquisition de Kaufman & Broad Europe à laquelle KB Home avait apporté cette marque. La plupart des honoraires liés à la transaction payés par Kaufman & Broad aux auditeurs, banquiers, avocats et autres conseils, ont été refacturés à KB Home conformément à un accord y afférent et n'ont pas d'impact sur les charges. Par ailleurs PAI n'a facturé aucun honoraire au titre de cette transaction à Kaufman & Broad.

(2) Voir détail en 4.1.3.1. note 5.

(3) Frais financiers complémentaires liés au versement d'un acompte sur dividende de 108 millions d'euros ou 4,83 € par action.

(4) Voir détail en 4.1.3.1 note 8.

(5) Effet d'impôt sur les résultats des éléments ci-dessus à hauteur de 6 millions d'euros et impact à hauteur de 1,2 million d'euros des économies fiscales dont bénéficie le groupe sur ses filiales à l'étranger.

4.1.2. GÉNÉRALITÉS

4.1.2.1. Méthodes comptables et principales hypothèses d'évaluation

4.1.2.1.1. Informations relatives à l'entreprise

Les comptes consolidés au 30 novembre 2007 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (« le groupe Kaufman & Broad »), société de droit français dont le siège social se trouve à Neuilly sur Seine (127, avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine CEDEX).

Kaufman & Broad SA est une filiale de Financière Gaillon 8, société contrôlée par des fonds gérés par PAI Partners. Depuis plus de 35 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit et commercialise des maisons individuelles en villages ainsi que des appartements.

4.1.2.1.2. Base de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad sont établis selon les normes IFRS (International Financial Reporting Standard) telles que publiées par l'IASB (International Accounting Standard Board) et adoptées par l'Union européenne au 30 novembre 2007.

Au cours de l'exercice, le groupe a adopté les nouvelles normes et interprétations suivantes. Celles-ci n'ont pas eu d'impacts significatifs sur l'information financière présentée :

- IAS 39 « Option juste valeur », cet amendement, relatif au choix de la comptabilisation à l'origine d'un actif et d'un passif financier à la juste valeur par compte de résultat, permet la suppression de l'une des deux exclusions décidées par la Commission européenne lors de l'adoption d'IAS 39. Cet amendement est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006 ;
- IAS 39 « Couverture des flux de trésorerie d'une transaction intra-groupe », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2006 ;
- IAS 19 : « Avantage au personnel – Gains et pertes actuariels, régime de groupe et informations à fournir », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2006 ;
- IFRIC 4 « Déterminer si un accord contient un contrat de location », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2006 ;
- IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er mai 2006 ;
- l'interprétation IFRIC 9 « Ré-estimation des dérivés incorporés » ;
- l'interprétation IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et dépréciation ».

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire 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.

L'IFRIC étudie actuellement la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière. Un exposé sondage a été publié en juillet 2007 pour commentaires/réponses des différentes parties prenantes.

Le groupe Kaufman & Broad n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de norme et interprétations suivants (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union européenne) :

- l'amendement de la norme IAS 1 relatif aux informations à fournir sur le capital, d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2007 ;
- IFRS 7 « Instruments financiers : information à fournir », ce texte est d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2007 ;
- IFRS 8 « Secteurs opérationnels », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2009.

Le groupe Kaufman & Broad mène actuellement des analyses sur les conséquences pratiques de ces nouveaux textes et les effets de leur application dans les comptes.

Le groupe n'est pas concerné par les interprétations :

- IFRIC 5 « Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement » ;
- IFRIC 6 « Passifs découlant de la participation à un marché déterminé – Déchets d'équipements électriques et électroniques » ;
- IFRIC 7 « Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29 – Information financière dans les économies hyperinflationnistes ».

Pour établir les comptes du groupe, la direction de Kaufman & Broad doit procéder à des estimations dans la mesure où des éléments inclus dans les états financiers ne peuvent être précisément évalués. La direction est amenée à réviser ces estimations en cas de changement des circonstances à partir desquelles elles ont été fondées ou par suite de nouvelles informations ou d'un surcroît d'expérience.

Par exemple, 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 peut nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent éventuellement différer de ces estimations.

Enfin, en l'absence de normes ou interprétations applicables à une transaction spécifique, la direction du groupe Kaufman & Broad fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettront d'obtenir des informations pertinentes et fiables, de sorte que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie du groupe ;
- traduisent la réalité économique des transactions ;
- soient neutres ;
- soient prudents ;
- et soient complets dans tous leurs aspects significatifs.

La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes est l'euro. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 février 2008.

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.

4.1.2.1.3. Options ouvertes par le référentiel comptable et retenues par le groupe Kaufman & Broad

Certaines normes du référentiel comptable de l'IASB prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. Le groupe a ainsi choisi :

- la méthode d'évaluation au coût historique amorti des immobilisations corporelles et incorporelles et n'a pas choisi de réévaluer ses immobilisations corporelles et incorporelles à chaque date de clôture (norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » et norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles ») ;
- de ne pas capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs (traitement de référence de la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts »).

  Dans un souci de convergence avec les US GAAP, l'IASB a amendé cette norme en mars 2007. À partir du 1er janvier 2009, il ne sera plus possible d'appliquer le traitement de référence. Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible devront être incorporés dans le coût de cet actif ;
- de retenir, à compter de l'exercice 2007, l'option de l'amendement à IAS 19, « Avantages du personnel », permettant de comptabiliser l'ensemble des écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies au bilan avec une contrepartie en capitaux propres, nets d'impôts différés ;
- d'appliquer, à compter de l'exercice 2007, l'option prévue au paragraphe 38 de l'IAS 31 qui permet de consolider les sociétés détenues en contrôle conjoint par mise en équivalence. Le groupe Kaufman & Broad a opté pour cette option dans la perspective de ED9 publié par l'IASB en septembre 2007.

Conformément à IAS 8, les comptes de l'exercice 2006 présentés à titre de comparatif aux comptes 2007 ont été retraités pour tenir compte de ces deux changements de méthodes comptables.

Par ailleurs, la norme IFRS 1 relative à la première application du référentiel comptable international prévoit un certain nombre d'exemptions possibles au principe d'application rétrospective des IFRS à la date de transition (1er décembre 2004 pour le groupe Kaufman & Broad).

Parmi ces exemptions pour la construction du bilan d'ouverture, le groupe a choisi :

- de ne pas appliquer la norme IFRS 3 relative aux regroupements d'entreprises antérieurs à la date de transition ;
- de reconstituer le coût historique des immobilisations corporelles et incorporelles conformément à IAS 16 et 38 ;
- de limiter l'application rétrospective de la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions » aux seuls plans de stock-option attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1er décembre 2004.

4.1.2.1.4. Méthode de consolidation

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable, sont mises en équivalence. Dans les comptes publiés au titre de l'exercice 2006, les sociétés contrôlées de manière conjointe étaient consolidées en intégration proportionnelle. Conformément à IAS 8, les comptes de l'exercice 2006 présentés à titre de comparatif aux comptes 2007 ont été retraités pour tenir compte de ce changement de méthode.

4.1.2.1.5. Regroupements d'entreprise

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le prix d'acquisition, majoré des coûts annexes, des titres des sociétés consolidées et la part du groupe dans la valeur de leurs actifs nets à la date des prises de participation (après affectation de l'écart d'évaluation). Lors de la prise de contrôle, cette valeur est la juste valeur établie par référence à leur valeur de marché ou à défaut en utilisant les méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus ou les coûts. En dehors des prises de contrôle, il n'y a pas de réévaluation des actifs et des passifs acquis.

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

4.1.2.1.6. Dépréciation d'actifs

Test de perte de valeurs et définition des unités génératrices de trésorerie

Conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », les écarts d'acquisition ne sont pas amortis. Ils font systématiquement l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. IAS 36, « Dépréciation d'actifs », prescrit que ces tests soient réalisés soit au niveau de chaque unité génératrice de trésorerie (« UGT ») à laquelle l'écart d'acquisition a été affecté (une unité génératrice de trésorerie est le plus petit ensemble homogène d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs) soit au niveau de regroupement au sein d'un secteur d'activité ou du secteur géographique auquel est apprécié le retour sur investissement des acquisitions.

La dépréciation des écarts d'acquisition est inscrite en résultat opérationnel.

Les UGT retenues par le groupe Kaufman & Broad sont les suivantes (liste complète) :

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France ;
- Kaufman & Broad Midi-Pyrénées ;
- Résidence Bernard Teillaud ;
- Malardeau ;
- Euro Immobilier ;
- Kaufman & Broad Nord ;
- Environnement transactions ;
- Kaufman & Broad Normandie ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Nantes ;
- Kaufman & Broad Alsace ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Seniors Santé.

Valeur recouvrable

La nécessité de constater une perte de valeur est appréciée par comparaison entre la valeur comptable des actifs et passifs des UGT ou regroupement d'UGT et leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur nette des coûts de sortie est déterminée comme la meilleure estimation de la valeur de vente nette des coûts de sortie lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes. Cette estimation est déterminée sur la base des informations de marché disponibles en considérant les situations particulières.

La valeur d'utilité retenue par le groupe Kaufman & Broad correspond au cumul des cash-flows libres actualisés sur une durée infinie.

Le groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influer sur le taux d'actualisation. Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 30 novembre 2007 s'établit à 7,07 %. Ce taux est calculé en fonction du coût moyen des capitaux employés.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le groupe utilise les prévisions les plus récentes, le plan à cinq ans, et au-delà réalise une extrapolation des projections avec un taux de croissance stable à 1 % par an pour le futur.

4.1.2.1.7. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement la valorisation des marques et logos Kaufman & Broad. La durée de vie de cet actif est indéterminée et ne fait donc pas l'objet d'amortissement. Elle fera l'objet de tests de perte de valeur annuellement.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des frais d'étude et des logiciels. Ces derniers sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de production et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, laquelle n'excède généralement pas cinq ans.

Lorsque ces actifs sont acquis au travers d'un regroupement d'entreprises, leur coût est le plus souvent déterminé lors de l'affectation du coût d'acquisition de l'entreprise acquise par

référence à leur valeur de marché ou à défaut en utilisant les méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus ou les coûts.

Frais de recherche et développement

Selon la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les frais de développement doivent être immobilisés dès que sont démontrés :

- l'intention et la capacité financière et technique de mener le projet de développement à son terme ;
- qu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables aux dépenses de développement iront à l'entreprise ;
- et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les frais de recherche et les frais de développement ne répondant pas aux critères ci-dessus sont enregistrés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Pour le groupe Kaufman & Broad, les frais de recherche sont comptabilisés en charge de l'exercice. Les frais de développement sont composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées) et sont traités en stock comme un élément du prix de revient.

4.1.2.1.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

L'amortissement est calculé en fonction des rythmes de consommation des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, sous déduction le cas échéant d'une valeur résiduelle.

À ce titre, le mode linéaire est en général retenu sur les durées 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 Kaufman & Broad 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.

Les locations simples (ainsi que les sous-locations) sont présentées dans les engagements hors bilan.

4.1.2.1.9. Dépréciation des éléments de l'actif immobilisé (autre que les écarts d'acquisition)

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes…), leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs (unité génératrice de trésorerie) en comparant leur valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable.

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

La valeur recouvrable des actifs est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'utilité, celle-ci correspond à la valeur des avantages économiques futurs attendus de leur utilisation et de leur sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par le groupe Kaufman & Broad.

4.1.2.1.10. Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont constitués des entreprises associées et co-entreprises et des autres actifs financiers non courants.

Entreprises associées et co-entreprises

La valeur comptable des entreprises associées et co-entreprises 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 calculée selon la méthode de l'avancement. 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.

Autres actifs financiers non courants

Outre les impôts différés actifs affectés en actif non courant, les autres actifs financiers non courants incluent les dépôts et cautionnement.

4.1.2.1.11. Stocks

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.

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

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 VRD, le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers.

L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

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.

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 comptabilise en charges ces coûts fixes indirects.

Lors d'une acquisition, l'écart d'évaluation est composé de la différence entre le prix d'acquisition et les capitaux propres à la date d'acquisition. Cet écart d'évaluation est affecté en priorité aux stocks. Il est déstocké au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat.

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.

4.1.2.1.12. Clients et comptes rattachés

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.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable. Le notaire rédacteur de l'acte étant, en règle générale, 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 peu fréquentes.

4.1.2.1.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constitués des disponibilités et dépôts à vue et des équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s'agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et Fonds commun de placement non monétaires).

À chaque arrêté, les placements à court terme sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie incluent également les instruments financiers dérivés actifs.

4.1.2.1.14. Paiements d'avance

Les paiements d'avance concernent essentiellement les loyers et autre frais d'entretien.

4.1.2.1.15. Actions propres

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d'acquisition. Lors de la cession d'actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d'impôt.

4.1.2.1.16. Paiements en actions

Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », les options d'achat et de souscription d'action, les offres réservées aux salariés et les attributions d'actions gratuites portant sur des actions Kaufman & Broad accordées aux salariés et aux mandataires sociaux du groupe sont évaluées à la date d'octroi.

Le groupe a valorisé l'avantage accordé aux salariés à la juste valeur à la date d'attribution des droits. La valeur des options d'achat et de souscription d'actions et des actions gratuites est notamment fonction du prix d'exercice et de la durée de vie de l'option, du prix actuel des actions sous-jacentes, de la volatilité attendue du prix de l'action, des dividendes attendus sur les actions, de la probabilité d'exercice de l'option et du taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option. Cette valeur est enregistrée dans les charges administratives linéairement entre la date d'attribution et la date d'exercice des options ou de disponibilité des actions avec une contrepartie directe en capitaux propres.

4.1.2.1.17. Provisions non courantes

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé dont le règlement devrait se traduire pour l'entreprise par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques. Cette sortie de ressources peut, le cas échéant, être actualisée.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler de pratiques du groupe ou d'engagements publics ayant créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait que le groupe assumera certaines responsabilités.

L'estimation du montant figurant en provisions correspond à la sortie de ressources que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation. Si aucune évaluation fiable de ce montant ne peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée ; il s'agit d'un passif éventuel.

Les passifs éventuels correspondent à des obligations potentielles résultant d'événements passés dont l'existence ne sera confirmée

que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ou des obligations actuelles résultant d'événements passés, mais qui ne sont pas comptabilisés car soit il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, soit le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante. Ils font l'objet d'une information en annexe.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel :

Les provisions pour risques commerciaux et juridiques

Ces provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue trimestrielle par les départements juridiques et comptables. 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.

Les avantages au personnel

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 en conformité avec la norme IAS 19.

L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant.

La méthode actuarielle utilisée correspond à la méthode des unités de crédits projetées décrite dans la norme IAS 19. Cette méthode consiste à évaluer, pour chaque salarié, le montant de l'indemnité correspondant au salaire projeté en fin de carrière, et aux droits appliqués à l'ancienneté acquise à la date de l'évaluation. Le montant de l'indemnité, ainsi évaluée, est actualisé à 4 %, et probabilisée avec la table de mortalité et la table de rotation du personnel.

Cette provision intègre les charges sociales.

Les écarts actuariels sont intégralement comptabilisés en capitaux propres (en dehors du compte de résultat) au cours de la période dans laquelle ils surviennent.

4.1.2.1.18. Passifs financiers non courants

Les emprunts et autres passifs financiers sont constitués essentiellement des lignes syndiquées. Ils sont évalués initialement à la juste valeur puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE).

Les frais de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de ce passif financier. Ces frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise le flux attendu des sorties de trésorerie futures jusqu'à l'échéance ou jusqu'à la date la plus proche de refixation du prix au taux de marché, à la valeur nette comptable actuelle du passif financier. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions payées ou reçues entre les parties au contrat.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passif courant.

4.1.2.1.19. Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat », des impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsque leur recouvrement est probable.

La norme IAS 12 requiert notamment de comptabiliser des impôts différés passifs relatifs à l'ensemble des immobilisations incorporelles reconnues lors de regroupement d'entreprises (marques…).

S'agissant des participations dans les filiales, coentreprises et entreprises associées, un passif d'impôt différé est comptabilisé pour toute différence temporelle imposable entre la valeur comptable des titres et leur base fiscale sauf si :

- le groupe contrôle la date à laquelle cette différence temporaire (par exemple : distribution de dividendes) se renversera, et
- s'il est probable que cette différence ne se renversera pas dans un avenir prévisible.

En pratique, cela signifie que pour les sociétés intégrées globalement un passif d'impôt différé est reconnu à due concurrence des impôts de distribution sur les dividendes dont le versement est planifié par le groupe.

Conformément à la norme IAS 12, les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

La charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux minoritaires dans les sociétés transparentes n'est ni déterminée, ni comptabilisée.

Les principaux impacts sur l'impôt différé sont :

- l'application de la méthode de l'avancement dans la détermination de la marge sur opérations ;
- l'élimination des prestations internes ;
- la différence temporelle sur provisions pour risques et charges.

4.1.2.1.20. Instruments financiers dérivés

Le groupe Kaufman & Broad est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. La Direction gère activement ces expositions aux risques. Pour y faire face le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié les fluctuations de revenus et des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêts.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de juste valeur ou de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de juste valeur est une couverture de l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou passif comptabilisé,

ou d'une partie identifiée de cet actif ou de ce passif, qui est attribuable à un risque particulier, notamment les risques de taux et de change et qui affecterait le résultat net présenté ;

- la couverture de flux de trésorerie, couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de juste valeur ou de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de juste valeur ou de flux de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats réels se situent dans un intervalle compris entre 80 % et 125 %.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments financiers de couverture, dans la limite de leur efficacité ;
- pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres, la variation de juste de valeur de la partie couverte n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

4.1.2.1.21. Fournisseurs et autres créditeurs courants

En raison de leur caractère à court terme, les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

4.1.2.1.22. Compte de résultat

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le groupe Kaufman & Broad présente le compte de résultat par fonction. Le groupe a appliqué la recommandation du CNC 2004-R- 02 du 27 octobre 2004 pour la présentation du compte de résultat.

La mise en évidence du coût des ventes permet de présenter la marge brute, sous-total intermédiaire défini par le groupe Kaufman & Broad conformément au § 83 d'IAS 1.

Le résultat opérationnel correspond au résultat net avant prise en compte :

- des produits financiers ;
- des charges financières ;
- des impôts courants et différés ;
- du résultat des activités faisant l'objet d'un abandon ou détenues en vue de la vente.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le groupe commercialise toutes ses opérations de promotion sous le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

À 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 est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire 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.

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.

L'IFRIC s'est penché lors de sa réunion de novembre 2006 sur la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière. Il ressort de ces réflexions que ces contrats rentrent bien dans le champ d'IAS 18 mais que les revenus en découlant ne pourraient pas être constatés à l'avancement. Cette position a donné lieu à la publication par l'IFRIC d'un Exposure Draft (ED21) en juillet 2007 qui a fait l'objet de commentaires de la part notamment du CNC et de l'EFRAG. Si l'IFRIC confirmait cette position, la méthode de comptabilisation des revenus à l'achèvement pourrait devenir la règle.

4.1.2.1.23. Résultat par action

Le groupe présente un résultat par action de base et un résultat par action dilué.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires du groupe par le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué est calculé à partir du résultat net attribuable aux actionnaires du groupe, corrigé du coût financier des instruments dilutifs et de leur incidence sur la participation des salariés, nets de l'effet d'impôt correspondant. Le nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat dilué tient compte de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs en circulation à la clôture de la période.

Afin d'assurer la comparabilité des résultats par action présentés, les nombres moyens pondérés d'actions en circulation de l'exercice et également des exercices antérieurs sont ajustés en cas d'augmentation de capital effectuée à un cours inférieur au cours de marché.

Les actions d'autocontrôle portées en diminution des capitaux propres consolidés ne sont pas prises en compte dans le calcul des résultats par action.

4.1.2.1.24. Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie est présenté selon IAS 7 et la recommandation CNC 2004-R- 02.

La trésorerie du groupe, dont la variation est analysée dans le tableau des flux, est définie comme étant le solde net des rubriques du bilan ci-après :

- trésorerie et équivalents de trésorerie, y compris la part des minoritaires ;
- valeurs mobilières de placement ;
- concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque.

4.1.2.1.25. Engagements hors bilan

La synthèse des obligations contractuelles et engagements commerciaux du groupe figure en note 27.

4.1.2.1.26. Indicateurs financiers

Définition des principaux indicateurs financiers :

1. Marge brute

Cet indicateur est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes. Le taux de marge brute est le ratio « marge/chiffre d'affaires ».

2. EBITDA

Cet indicateur est égal au résultat net corrigé des dotations nettes aux amortissements et aux provisions, de l'impôt sur les sociétés, du coût de l'endettement financier net, des autres charges financières, des éventuelles pertes de valeur, du résultat des sociétés mises en équivalence et des autres charges calculées. Cet indicateur est proche de la « Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement net et impôt » qui figure dans le tableau des flux de trésorerie.

3. Cash-flow libre

Le cash-flow libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

4. Endettement financier net

Voir section 4.1.3.1. note 20.

4.1.2.2. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2007 regroupent les comptes de 664 sociétés, dont 543 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, et 121 sociétés suivant la méthode de la mise en équivalence.

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation (1)	N° de RCS
BATI SERVICE	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 536 043
KB FINANCEMENT	SNC	40 500	100,00 %	IG	785 292 731
KAUFMAN & BROAD HOMES	SAS	2 247 403	100,00 %	IG	379 445 679
KB MAISONS INDIVIDUELLES	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 532 109
KAUFMAN & BROAD DÉVELOPPEMENT	SAS	152 449	100,00 %	IG	340 708 858
KAUFMAN & BROAD NANTES	SARL	38 417	100,00 %	IG	785 137 290
SMCI DÉVELOPPEMENT	SAS	762 245	100,00 %	IG	320 406 620
KAUFMAN & BROAD RÉNOVATION	SAS	160 000	100,00 %	IG	353 957 202
GIE KAUFMAN & BROAD	GIE		100,00 %	IG	381 997 378
KAUFMAN & BROAD ALSACE	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 714
KAUFMAN & BROAD MÉDITERRANÉE	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 656

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation (1)	N° de RCS
KAUFMAN & BROAD NORMANDIE	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 225
KAUFMAN & BROAD BRETAGNE	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 076
KAUFMAN & BROAD RHÔNE-ALPES	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 490
KAUFMAN & BROAD PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 136
SHOW ROOM	SNC	228 674	100,00 %	IG	419 666 300
BRÉGUET	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 535 862
KAUFMAN & BROAD CÔTE D'AZUR	SARL	7 622	100,00 %	IG	341 001 709
PARK PROMOTION	SNC	15 245	100,00 %	IG	351 819 891
K&B PARTICIPATIONS	SAS	205 280	100,00 %	IG	732 055 199
SEFIMA TRAN SACTION	SARL	15 245	100,00 %	IG	331 890 855
CAMILLE – COLLECTIFS KBD	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 618 828
K & B PROMOTION 2	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 620 725
KAUFMAN & BROAD NORD SAS	SAS	100 000	100,00 %	IG	381 627 421
K & B PROMOTION 1	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 279 558
K & B PROMOTION 3	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 381
K & B PROMOTION 4	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 555
K & B PROMOTION 5	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 267 363
K & B PROMOTION 6	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 510 853
K & B PROMOTION 7	SNC	2 000	100,00 %	IG	447 797 754
K & B PROMOTION 8	SNC	1 000	100,00 %	IG	480 078 047
K & B PROMOTION 9	SNC	1 000	100,00 %	IG	483 306 841
KAUFMAN & BROAD IMMO	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 289 233
ENVIRONNEMENT TRANSACTIONS	SAS	40 000	100,00 %	IG	392 583 969
CAMILLE – MAISONS	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 614 496
KAUFMAN & BROAD MIDI-PYRÉNÉES	SARL	2 858 910	100,00 %	IG	320 955 362
SOPRA FINANCES	SARL	100 000	100,00 %	IG	337 682 017
K&B AQUITAINE	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 738 866
K&B LANGUEDOC ROUSSILLON	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 491 185
EURO IMMOBILIER	SARL	150 000	100,00 %	IG	412 896 680
PROGESTI	SA	840 000	100,00 %	IG	329 680 714
RÉSIDENCES BERNARD TEILLAUD	SA	7 700 000	100,00 %	IG	073 503 054
IMMOBILIÈRE ACTO	EURL	661 800	100,00 %	IG	351 082 458
TEC	SARL	8 000	100,00 %	IG	320 671 100
OCTOPUSSY	SAS	250 000	100,00 %	IG	378 391 874
FONCIÈRE JLG AMÉNAGEUR	SARL	20 000	50,00 %	MEE	447 961 988
LOTISSEURS ET CIE	SARL	7 622	25,00 %	MEE	421 173 162
PROFIPAR	SARL	4 622	25,00 %	MEE	390 600 112
BEAULIEU PATRIMOINE	SAS	9 818 398	33,34 %	MEE	352 772 263

(1) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Équivalence.

Les principales sociétés civiles immobilières (SCI), sociétés civiles de construction vente (SCV), ou sociétés en nom collectif (SNC), structures *ad hoc* portant chacune un programme immobilier dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2007 sont listées ci-dessous.

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation (1)	N° de RCS
LES THERMES DE VILLENEUVE FRÉJUS CARRARA	SNC	1 000,00	80,00 %	IG	429 649 932
SAINTE FOY – LA PONCETIÈRE	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	441 351 616
PARIS XVI – 63 RUE BOISSIÈRE	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	452 712 805
LONGCHAMP FLANDRIN	SNC	1 600,00	50,10 %	IG	443 867 379
GREEN SIDE 13	SNC	152,45	51,00 %	IG	432 333 581
PETIT LAC – PINEA	SCI	1 000,00	50,10 %	IG	439 548 082
SAINT-DENIS 32 PAUL ÉLUARD	SCV	1 000,00	55,00 %	IG	478 885 957
ST-MAUR LOUVIÈRE ÎLOT 4	SNC	1 000,00	55,00 %	IG	479 949 174
DRAGUIGNAN AV. MONTFERRAT	SCI	1 000,00	60,00 %	IG	483 625 232
ANTONY – 126/132 DIV. LECLERC	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	481 319 697
GÉNÉRAL BROSSET – HYÈRES	SCI	1 000,00	50,00 %	IP	481 842 011
BEAUSOLEIL BELLA VISTA	SNC	20 000,00	100,00 %	IG	478 559 248
ST-MAUR LA LOUVIÈRE	SNC	1 000,00	85,00 %	IG	489 675 272
ENSOULEIADO BEAUSOLEIL	SNC	976 650,00	100,00 %	IG	432 131 928
NOGENT SUR MARNE – 6 R. DE	SCV	1 000,00	70,00 %	IG	488 280 165
87- 91 AV. DE LA DIV. LECLERC	SCI	1 000,00	50,00 %	IP	484 560 164
BOULOGNE PARIS – REINE	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	489 142 331
BOULOGNE – 16/18 ROUTE DE	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	489 146 324
VILLEJUIF SAINT ROCH – GOR	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	488 938 374
MARSEILLE 3ÈME - CŒUR SAINT CHARLES	SNC	40 000,00	100,00 %	IG	449 601 533
MARSEILLE 8ÈME – 59 AV. A. ZENATTI	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	488 279 209
MARSEILLE 12ÈME – BD DES LIBÉRATEURS	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	491 078 259
AIX EN PROVENCE – 8 RUE DES BŒUFS	SCV	1 000,00	50,90 %	IG	493 745 301
CHARENTON – VILLA VALMY	SNC	50 000,00	100,00 %	IG	4 582 130 829
ST-MAUR – 5 AVENUE FOCH	SCV	1 000,00	80,00 %	IG	492 534 029
MARSEILLE 9 – BD DE LA FABRIQUE	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	492 705 793
HYÈRES – BOULEVARD D'ORIENT	SNC	5 000,00	100,00 %	IG	492 338 769
MARSEILLE 13ÈME – TRAVERSES LES MARTEGAUX	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	490 428 786
PARIS XIX – PASSAGE DE MELUN	SCI	1 500,00	50,00 %	MEE	489 452 425
PARIS 11ÈME – 2 PASSAGE ST ANTOINE	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	500 199 112
41/43 ARTHUR ROZIER	SCI	1 000,00	60,00 %	IG	493 049 654
HAMBURY PALACE	SCI	1 524,50	100,00 %	IG	421 088 154
RUNGIS – RUE STE GENEVIÈVE	SNC	1 000,00	51,00 %	IG	482 617 362
PONTOISE – 16 R. MARTIMPREY	SNC	1 000,00	51,00 %	IG	479 287 187
CROZON MORGAT – BD DE LA FRANCE LIBRE	SCV	1 000,00	60,00 %	IG	489 265 538
FRANCONVILLE – 1 R. MARAIS	SCV	1 000,00	50,10 %	IG	450 594 619
ST NOM VAL GALLY	SCI	1 500,00	49,33 %	IG	448 794 420
VITRY CHAMPOLLION	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	480 922 269

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation (1)	N° de RCS
BRÉTIGNY SUR ORGE – 10 R. M	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	491 678 355
WISSOUS – VILLA MÉDICIS	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	490 629 466
MAUREPAS – 1 RUE DE CORNOUAILLE	SCV	1 000,00	50,10 %	IG	483 090 957
LE BLANC MESNIL – RUE ALBE	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	489 218 206
CESSON – ZAC PLAINE DU MOULIN À VENT	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	493 252 555
ARGENTEUIL – ALLEMANE BAST	SCV	1 000,00	50,10 %	IG	490 695 541
VIGNEUX – R. HENRI ROSSIGNOL	SCV	1 000,00	50,01 %	IG	494 485 337
VIGNEUX – LES ALLÉES DE LA FORÊT	SCV	1 000,00	70,00 %	IG	500 310 164
RÉSIDENCE ST CYPRIEN D	SCI	1 000,00	100,00 %	IG	439 482 324
LA CHAUSSÉE	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	430 260 265
LE SQUARE BRETAGNE	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	451 346 852
LE DOMAINE DE PEYRIÈRE	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	451 340 178
LE PARFUM DES ALIZÉS	SCI	1 000,00	100,00 %	IG	488 083 213
COURS OPÉRA	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	482 165 701
LES CARS SETOIS	SCI	38 112,00	100,00 %	IG	552 680 035
SC LE GRAND M	SNC	10 000,00	100,00 %	IG	477 551 915
1 BD JEAN MOULIN	SCI	1 000,00	65,00 %	IG	489 126 946
TORREMILA	SCI	1 000,00	65,00 %	IG	488 697 236
AGDE – L'O D'AGHATE	SCV	1 000,00	70,00 %	IG	491 076 592
BÉZIERS – DOM. BONAVAL	SCI	1 000,00	51,00 %	IG	493 012 801
DOMAINE DES CÈDRES	SCI	1 524,00	50,00 %	IP	422 516 203
LE VILLAGE DES COLOMBIERS	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	480 937 630
LE PARNASSIEN	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	449 669 118
AVENUE MARIE REYNOARD	SCI	1 500,00	60,00 %	IG	478 728 181
GRAND PARC	SCI	1 500,00	40,00 %	MEE	482 841 806
LES MATINS CLAIRS	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	481 040 095
RUE FRANÇOIS GAY	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	480 477 918
LES LAURÉADES	SCV	990,00	33,33 %	MEE	479 350 795
FLEUR DE SOIE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	482 403 789
LES MUSCADINES	SCV	990,00	33,33 %	MEE	479 350 696
PARC AVENIR IMMEUBLE P&Q	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	479 599 524
HARMONIE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	483 097 176
VILLA DOLCE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	483 097 143
LES RÉSIDENCES DU PARC	SCI	1 500,00	25,00 %	MEE	482 404 910
RUE DU PLANET	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	484 675 541
PARC BELLEDONNE	SCI	1 500,00	25,00 %	MEE	482 885 761
LE PATIO DES ALOUETTES	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	487 755 753
L'ÉDEN PARC	SNC	1 500,00	100,00 %	IG	488 715 004
LA PLÉIADE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	488 436 882
LE MONTALAND	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	488 410 713
LES ÎLES	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	482 887 122
LE JARDIN DES SENS	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	487 775 809

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation (1)	N° de RCS
LES BALCONS DE LA PAGÈRE	SCI	1 600,00	100,00 %	IG	489 522 268
L'ALLÉE DE FLORE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	490 222 478
LES TULIPIERS	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	490 782 109
LE VENDÔME	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	488 825 878
77 RUE D'ALEMBERT	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	492 812 953
LA PERRINIÈRE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	493 223 978
COULEUR CENTRE	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	494 185 457
L'ÎLE AUX FLEURS	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	495 204 349
LES JARDINS DE BOUCONNE MO	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	483 263 307
GRAGNAGUE – AVENUE DES ECO	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	494 261 209
PATRIMOINE SAINT ORENS	SCV	2 000,00	100,00 %	IG	478 708 860
RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	448 837 070
LE CARRÉ RIVE DROITE	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	453 692 337
SERVOTHEL 2	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	442 824 801
RICHELIEU	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	451 403 802
JARDINS D'HORTENSE	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	442 814 281
RÉSIDENCE AGATHE	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	478 676 539
RÉSIDENCE GALIA	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	481 523 736
RÉSIDENCE STÉPHANIE	SNC	1 000,00	60,00 %	IG	482 395 530
CAP AFFAIRES DIAGORA LABEGE	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	481 534 238
PÉNITENTS BLANCS	SNC	1 000,00	60,00 %	IG	488 987 363
RS CARCASSONNE	SNC	1 000,00	60,00 %	IG	490 521 077
RT LIMOGES	SNC	1 000,00	60,00 %	IG	491 146 171
RÉSIDENCE SAINT-EXUPÉRY	SCV	1 000,00	50,00 %	IG	494 270 382
RÉSIDENCE LOUIS BRÉGUET	SCV	1 000,00	50,00 %	IG	494 270 572
RT PYRÉNÉES 2000	SNC	1 000,00	60,00 %	IG	490 521 168
MARINA DE TALARIS	SCV	7 500,00	100,00 %	IG	444 377 006
RÉSIDENCE CLOS MÉDOC	SCI	1 000,00	70,00 %	IG	488 484 510
LA FÉRIA	SCI	1 000,00	70,00 %	IG	490 726 064

(1) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Équivalence.

4.1.2.3. Informations sectorielles

En application d'IAS 14 « Informations sectorielles », le premier niveau d'information sectorielle est organisé par secteur géographique, le second niveau par secteur d'activité. Cette distinction est fondée sur les systèmes internes d'organisation et la structure de gestion du groupe.

Les secteurs géographiques sont ventilés par zone d'implantation des sociétés :

- Île-de-France ;
- Régions.

Le groupe est géré en cinq segments principaux :

- appartements ;
- maisons ;
- bureaux ;
- terrains & honoraires ;
- showroom.

INFORMATIONS DE PREMIER NIVEAU (SECTEURS GÉOGRAPHIQUES)

	Île-de-France	Régions	Holding & non affecté	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	547 632	834 465	470	1 382 567
MARGE BRUTE	**140 249**	**177 695**	**1 214**	**319 158**
CHARGES COMMERCIALES	(13 178)	(24 967)	(948)	(39 093)
CHARGES ADMINISTRATIVES	(22 314)	(31 640)	(20 195)	(74 149)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS	(9 879)	(14 676)	(110)	(24 665)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	**94 878**	**106 412**	**(20 040)**	**181 251**
AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS		(713)	4 000	3 287
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**94 878**	**105 699**	**(16 039)**	**184 538**
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	5 386	(15 688)	(31 753)	(42 055)
IMPÔT SUR LES RÉSULTATS	(28 533)	(28 860)	15 766	(41 627)
QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	(266)	4 443		4 177
RÉSULTAT NET	**71 465**	**65 594**	**(32 026)**	**105 033**
PART GROUPE	57 864	58 529	(32 026)	84 367
PART MINORITAIRE	13 601	7 065		20 666
IMMOBILISATIONS (HORS MEE)	8 847	66 847	84 562	160 256
AMORTISSEMENTS	83	967	1 549	2 599
ACTIFS SECTORIELS	218 662	771 982	10 516	1 001 160
PASSIFS SECTORIELS	(169 600)	(306 506)	(90 730)	(566 836)
PART DANS LE RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	(266)	4 443		4 177
PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	3 577	11 161	15 190	29 928
CASH-FLOW LIBRE	82 686	(77 768)	(66 364)	(61 446)

Les coûts encourus pour l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les amortissements et dépréciations des actifs sectoriels de l'exercice ne sont pas significatifs pour le groupe.

INFORMATIONS DE DEUXIÈME NIVEAU (SECTEURS D'ACTIVITÉ)

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007		30 novembre 2006	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
APPARTEMENTS				
ÎLE-DE-FRANCE	361 094	87 860	305 955	73 795
RÉGIONS	744 263	158 390	637 007	151 803
TOTAL APPARTEMENTS	**1 105 357**	**245 250**	**942 962**	**225 598**
MAISONS				
ÎLE-DE-FRANCE	154 606	41 409	209 390	54 039
RÉGIONS	70 593	10 588	60 566	8 508
TOTAL MAISONS	**225 199**	**51 997**	**269 956**	**62 547**
TOTAL LOGEMENTS	**1 330 556**	**297 247**	**1 212 918**	**288 145**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	26 164	4 793	17 433	2 619
TERRAINS ET HONORAIRES	14 568	14 728	11 246	1 674
SHOWROOM	11 279	2 390	14 778	2 762
TOTAL GÉNÉRAL	**1 382 567**	**319 158**	**1 256 375**	**295 200**

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint a eu les effets suivants sur les comptes consolidés au 30 novembre 2006 : réduction du chiffre d'affaires appartements de 26,5 millions d'euros (1,1 million d'euros en Île-de-France et 25,4 millions d'euros en Régions) et de la marge de 6,2 millions d'euros (0,3 million d'euros en Île-de-France et 5,9 millions d'euros en Régions).

Au 30 novembre 2007, les sociétés sous contrôle conjoint auraient contribué au chiffre d'affaires appartement pour 15,2 millions d'euros (6,8 millions d'euros en Île-de-France et 8,4 millions d'euros en Régions) et à la marge pour 5,4 millions d'euros (1,5 million d'euros en Île-de-France et 3,9 millions d'euros en Régions), si elles avaient été consolidées par intégration proportionnelle.

Les actifs et passifs sectoriels de deuxième niveau se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	Actifs sectoriels	Passifs sectoriels	BFR sectoriels
APPARTEMENTS			
ÎLE-DE-FRANCE	155 144	(99 846)	55 298
RÉGIONS	684 659	(303 045)	381 614
TOTAL APPARTEMENTS	**839 803**	**(402 891)**	**436 912**
MAISONS			
ÎLE-DE-FRANCE	58 127	(60 515)	(2 388)
RÉGIONS	33 473	(12 532)	20 941
TOTAL MAISONS	**91 600**	**(73 047)**	**18 553**
TOTAL LOGEMENTS	**931 403**	**(475 938)**	**455 465**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1 267	(11 246)	(9 979)
TERRAINS ET HONORAIRES	13 141	(6 136)	7 005
NON AFFECTÉ	55 349	(73 516)	(18 167)
TOTAL GÉNÉRAL	**1 001 160**	**(566 836)**	**434 324**

Le groupe ne fournit pas de prestations de services et il n'existe pas d'échanges de biens ou de services significatifs au 30 novembre 2007.

4.1.3. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.1.3.1. Compte de résultat

NOTE 1 - CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	2007	2006
APPARTEMENTS		
ÎLE-DE-FRANCE	361 094	305 955
RÉGIONS	744 263	637 007
MAISONS		
ÎLE-DE-FRANCE	154 606	209 390
RÉGIONS	70 593	60 566
TERRAINS ET HONORAIRES	14 568	11 246
BUREAUX	26 164	17 433
SHOWROOM	11 279	14 778
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	**1 382 567**	**1 256 375**

NOTE 2 - CHARGES COMMERCIALES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	8 731	7 669
FRAIS DE PUBLICITÉ ET COÛT DES ZONES MODÈLES	26 175	23 453
AUTRES CHARGES COMMERCIALES	4 187	3 812
TOTAL DES CHARGES COMMERCIALES	**39 093**	**34 934**

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles sont en ligne avec l'évolution du chiffre d'affaire 2007.

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint a eu pour conséquence une baisse sur les autres charges commerciales de 0,6 million d'euros au 30 novembre 2006 et 0,2 million d'euros au 30 novembre 2007.

NOTE 3 - CHARGES ADMINISTRATIVES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	42 565	38 264
LOYERS ET CHARGES LOCATIVES	6 283	7 708
HONORAIRES	5 252	4 896
IMPÔTS ET TAXES	9 081	6 770
INTÉRIM	913	706
FRAIS DE MISSIONS	2 985	3 060
UTILITÉS	1 860	1 458
AUTRES CHARGES ADMINISTRATIVES	5 210	4 586
TOTAL DES CHARGES ADMINISTRATIVES	**74 149**	**67 448**

L'augmentation des salaires & charges sociales de 11,1 % est essentiellement due à la hausse des effectifs.

La diminution de 18,5 % des loyers provient de la sous-location d'une partie de notre siège social.

NOTE 4 - AUTRES CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	16 519	15 760
FRAIS DE MISSIONS	1 377	1 324
REDEVANCES	793	1 889
CHARGES SUR PROJETS DE PROGRAMMES ABANDONNÉS	3 281	3 000
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, NETTES DE REPRISES	(1 703)	5 230
VENTES DE SERVICES	(449)	(114)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS, NETS	4 847	4 453
TOTAL DES AUTRES CHARGES ET PRODUITS	**24 665**	**31 542**

La diminution des dotations nettes aux amortissements et provisions s'explique essentiellement par la constitution, en 2006, de 3,0 millions d'euros de provisions complémentaires au titre de risques commerciaux. En 2007, le dénouement des litiges provisionnés pour - 9,3 millions d'euros (dont - 5,1 millions d'euros ont été dépensés) n'a été que partiellement compensé par la constitution d'une dotation aux provisions pour risques commerciaux de 5,0 millions d'euros.

Depuis l'acquisition par Kaufman & Broad SA, de la société Kaufman & Broad Europe à laquelle KB Home avait préalablement apporté la marque « Kaufman & Broad », Kaufman & Broad SA n'est plus redevable d'aucune redevance (cf. faits significatifs de la période).

La constatation des écarts actuariels en capitaux propres dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a eu pour conséquence une baisse des dotations aux amortissements et provisions, nettes de reprises de 0,3 million d'euros.

La totalité de la dotation aux amortissements est enregistrée en autres charges et produits :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
DOTATION RELATIVE AUX IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	273	374
DOTATION RELATIVE AUX IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 326	2 119
TOTAL DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	**2 599**	**2 493**

NOTE 5 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PERTES DE VALEURS	(713)	(3 291)
ÉCART D'ACQUISITION NÉGATIF	4 000	
AUTRES		
TOTAL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS	**3 287**	**(3 291)**

Le rachat de titres de la société Kaufman & Broad Europe pour 76,4 millions d'euros par Kaufman & Broad SA a généré un écart d'acquisition négatif de 4 millions d'euros, comptabilisé conformément à la normes IFRS 3 en produit de la période.

Les tests de perte de valeur effectués sur les actifs du groupe ont amené à constater une perte de 0,7 million d'euros en 2007 relatifs à l'écart d'acquisition Euro Immobilier, contre 3,3 millions d'euros en 2006.

NOTE 6 - FRAIS DE PERSONNEL

Les frais de personnel inscrits à l'effectif des sociétés du groupe se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
EFFECTIF MOYEN (ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN)	759	738
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	67 815	62 990
DONT :		
TRAITEMENT ET SALAIRES (1) (2)	45 946	42 477
CHARGES SOCIALES (3)	21 869	20 513
DONT :		
ABONDEMENT	846	450
ACTIONS GRATUITES	866	468
STOCK-OPTIONS	305	521
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL (4) (5) (6)	**67 815**	**62 990**

(1) Dont autres indemnités et avantages court terme (0,8 million d'euros).
(2) Dont salaires indexés sur l'activité (8,1 millions d'euros).
(3) Dont taxes assises sur les salaires (1,5 million d'euros).
(4) Les informations détaillées relatives aux engagements du groupe en matière d'indemnités de départ à la retraite se trouvent en note 19.2.
(5) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 18.
(6) Le montant des charges comptabilisées au titre des régimes de retraite s'élève à 5,0 millions d'euros sur l'exercice 2007.

NOTE 7 - COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	28 843	20 340
PRODUITS DE TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	(1 787)	(740)
TOTAL COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**27 056**	**19 600**

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CHARGES D'INTÉRÊT SUR EMPRUNT OBLIGATAIRE	8 578	13 853
CHARGES D'INTÉRÊT SUR LIGNES SYNDIQUÉES	16 877	3 569
AUTRES	3 388	2 918
TOTAL COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	**28 843**	**20 340**

Le coût de l'endettement financier brut est généré par :

- l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros remboursé le 10 juillet 2007 à hauteur de 146,8 millions d'euros ayant généré un coût de 8,6 millions d'euros ;
- l'utilisation moyenne des lignes syndiquées à hauteur de 240 millions à fin novembre 2007 pour un coût de 16,9 millions d'euros ;
- les lignes de crédit corporate et les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, le cas échéant, et les découverts bancaires pour 3,4 millions d'euros.

Il inclut par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place des lignes syndiquées et de l'emprunt obligataire jusqu'à la date de leur refinancement, soit un montant de 1,3 million d'euros.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PLUS-VALUE DE CESSION SUR SICAV MONÉTAIRE	(1 220)	(574)
AUTRES PRODUITS DE TRÉSORERIE	(567)	(166)
TOTAL PRODUITS DE TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**(1 787)**	**(740)**

Les produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie sont constitués des plus-values de cession sur SICAV monétaires, billets de trésorerie et certificats de dépôt pour 1,2 million d'euros.

NOTE 8 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	14 999	

Le remboursement de l'emprunt obligataire à hauteur de 146,8 millions d'euros a généré une charge de 12,6 millions d'euros dont 1,6 million d'euros au titre des frais d'émission de cet emprunt non encore amortis à la date du remboursement et 11,0 millions d'euros au titre des primes de remboursement anticipé.

Le remboursement de la ligne syndiqué consentie pour 300 millions d'euros a généré une charge de 2,4 millions d'euros dont 2,3 millions d'euros au titre des frais d'émission de cette ligne de crédit non encore amortis à la date du remboursement.

NOTE 9 - CHARGE D'IMPÔT

Note 9.1. Décomposition de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
IMPÔT EXIGIBLE	43 340	27 472
CONTRIBUTIONS SUPPLÉMENTAIRES	1 400	920
IMPÔT DIFFÉRÉ ACTIF		
IMPÔT DIFFÉRÉ PASSIF	(3 113)	19 966
TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	**41 627**	**48 358**

La quote-part de résultat dans les entreprises associées et co-entreprises est présentée avant impôt. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe.

La comptabilisation des écarts actuariels en capitaux propres dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a eu un impact sur la charge d'impôt de 0,1 million d'euros.

Note 9.2. Preuve d'impôt

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition votés, soit 34,41 % pour 2007 et les années suivantes.

Le rapprochement entre l'impôt théorique calculé sur la base du taux légal d'imposition en France et la charge d'impôt effective est le suivant :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
RÉSULTAT COMPTABLE AVANT IMPÔT	125 994	132 351
TAUX D'IMPÔT EN VIGUEUR	34,4 %	34,4 %
IMPÔT THÉORIQUE	43 359	45 548
EFFET DES DIFFÉRENCES PERMANENTES	(1 732)	2 810
CHARGE D'IMPÔT GROUPE	**41 627**	**48 358**

Les différences permanentes sont dues à la non-déductibilité des pertes de valeur sur écarts d'acquisition pour 0,2 million d'euros, aux écarts d'acquisitions négatifs comptabilisés sur la période pour - 1,4 million d'euros, aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur ses filiales à l'étranger pour - 1,2 million d'euros, à l'impact des Earnouts inscrits en stock (pour un montant net d'impôt) et déstockés sur l'exercice, pour 0,2 million d'euros et au coût de l'exercice au titre des plans de stock-option et d'attribution d'actions gratuites pour 0,4 million d'euros.

Note 9.3. Décomposition de l'impôt enregistré directement dans les capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PAIEMENTS EN ACTIONS (IMPÔT COURANT)	235	1 224
ÉCARTS ACTUARIELS SUR IDR	244	103
INSTRUMENTS DE COUVERTURE (IMPÔT DIFFÉRÉ)	(259)	(97)
IMPÔT ENREGISTRÉ DIRECTEMENT DANS LES CAPITAUX PROPRES	**220**	**1 230**

NOTE 10 - RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice 2007.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	84 367	83 993
MOYENNE DU NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	22 277 174	22 277 174
AJUSTEMENT POUR EFFET DILUTIF DES ATTRIBUTIONS D'ACTIONS	284 900	187 500
RÉSULTAT PAR ACTION (EN EUROS)	**3,79**	**3,77**
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	**3,74**	**3,74**

Le résultat dilué par action est calculé suivant la méthode du rachat d'action. Les instruments dilutifs du groupe KB correspondent au plan d'attribution d'actions gratuites (200 000 actions) et au plan de stock-option n° 3 tranche 1 (84 900 options, net des options caduques) mis en place sur l'exercice 2006 et 2007.

4.1.3.2. Bilan

ACTIF

NOTE 11 - ÉCARTS D'ACQUISITION

Les principaux écarts d'acquisition des sociétés consolidées par unité génératrice de trésorerie (UGT) s'analysent de la façon suivante :

	30 novembre 2007			30 novembre 2006
(en milliers d'euros)	Valeur brute	Amortissements et pertes de valeurs	Valeur nette	Valeur nette
ÎLE-DE-FRANCE	16 509	8 161	8 348	8 348
KAUFMAN & BROAD NORD	892	394	498	498
KAUFMAN & BROAD MIDI-PYRÉNÉES	42 150	9 841	32 309	32 309
ENVIRONNEMENT TRANSACTION	2 056	2 056	0	0
RBT	19 201	6 323	12 878	12 878
EURO IMMOBILIER	3 545	3 545	0	713
MALARDEAU	15 767	788	14 979	14 979
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION	**100 120**	**31 109**	**69 011**	**69 724**

L'évolution de la valeur nette des écarts d'acquisition s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Période close le 30 novembre 2007	30 novembre 2006
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	69 724	73 015
PERTE DE VALEUR	(713)	(3 291)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	**69 011**	**69 724**

Sur la base des prévisions de résultats d'Euro Immobilier actualisées, une perte de valeur de 0,7 million d'euros a été comptabilisée sur l'exercice en résultat non courant.

Informations relatives aux UGT définies

Les tests de recouvrabilité (cf.1.6) des actifs sont effectués sur la base des UGT pour l'ensemble des actifs (actifs globaux). Ces actifs comprennent les écarts d'acquisitions et les actifs à durée de vie finie (actifs corporels, actifs incorporels à durée de vie déterminée et besoin en fonds de roulement net).

Des tests de sensibilité au taux d'actualisation ont été effectués sur les valeurs actualisées des cash-flows libres. Au 30 novembre 2007, ces derniers n'avaient pas d'impact sur la valorisation des écarts d'acquisition.

Les informations relatives aux principales UGT sont les suivantes :

(en millions d'euros)	Valeur nette comptable des actifs globaux	Dont écart d'acquisition (valeur nette au bilan)
ÎLE-DE-FRANCE	26,6	8,3
KAUFMAN & BROAD MIDI-PYRÉNÉES	76,2	32,3
RBT	35,4	12,9
MALARDEAU	41,5	15,0
KAUFMAN & BROAD NORD	33,3	0,5
TOTAL	**213,0**	**69,0**

Les valeurs nettes comptables des principales UGT sont des actifs recouvrables.

NOTE 12 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Note 12.1. Immobilisations incorporelles nettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007 Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	30 novembre 2006 Valeur nette
MARQUE KAUFMAN & BROAD	80 422		80 422	
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 521	(1 146)	375	235
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**81 943**	**(1 146)**	**80 797**	**235**

L'évolution de la valeur nette des immobilisations incorporelles s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Période close le 30 novembre 2007	30 novembre 2006
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	235	151
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	80 837	457
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS (2)	(273)	(374)
RECLASSEMENTS ET AUTRES	(2)	1
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	**80 797**	**235**

(1) Les acquisitions d'immobilisations incorporelles sont composées pour 80,4 millions d'euros de la marque Kaufman & Broad (cf. « Faits significatifs de la période »).
(2) La dotation aux amortissements ne porte que sur les logiciels informatiques.

Note 12.2. Immobilisations corporelles nettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007 Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	30 novembre 2006 Valeur nette
TERRAINS	149		149	178
CONSTRUCTIONS	1 185	(878)	307	441
INSTALLATIONS TECHNIQUES	27	(9)	18	19
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14 081	(5 473)	8 608	8 152
ENCOURS	388		388	79
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	15 830	(6 360)	9 470	8 869
DONT CONTRAT DE LOCATION–FINANCEMENT (AMORTI SUR 3 ANS)	1 209	339	1 548	1 209

Les contrats de location-financement correspondent principalement à du matériel informatique.

L'évolution de la valeur nette des immobilisations corporelles s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Période close le 30 novembre 2007	30 novembre 2006
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	8 869	8 798
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)	3 351	2 489
EFFET DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE		
CESSIONS ET MISES AU REBUT (2)	(279)	(298)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS (3)	(2 326)	(2 119)
REPRISES SUR PROVISIONS (4)		
RECLASSEMENTS ET AUTRES (5)	(145)	(1)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	**9 470**	**8 869**

(1) Les acquisitions d'immobilisations corporelles sont composées essentiellement pour 0,7 million d'euros d'agencements et de mobiliers et pour 2,7 millions d'euros de matériels informatiques en remplacement du parc existant.
(2) Les cessions et mises au rebut proviennent essentiellement du remplacement du parc informatique.
(3) Les dotations aux amortissements sont composées essentiellement pour 0,8 million d'euros d'agencements et de mobiliers, pour 1,4 million d'euros de matériels informatiques et pour 0,1 million d'euros de constructions.
(4) Néant.
(5) Les reclassements concernent un changement d'affectation comptable de terrains du poste immobilisations corporelles vers les stocks.

NOTE 13 - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	29 928	12 450
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	979	82 272
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**30 907**	**94 722**

Note 13.1. Entreprises associées et co-entreprises

Les titres mis en équivalence au 30 novembre 2007 se décomposent principalement comme suit :

(en milliers d'euros)	Titres mis en équivalence	Fraction du capital détenu	Comptes courants	Capitaux propres (1)
SCI ÎLOT PAILLÉ	209	90 %	210	(1)
SCI 87 AVE LECLERC	1 337	50 %	913	424
SCI RUE RICHELIEU	(418)	45,00 %	(373)	(45)
SCI SAINT MAUR PARK	409	50,00 %	410	(1)
SNC PASSAGE DE MELUN	1 699	35 %	1 753	(54)
SENIOR SANTÉ (2)	15 190	33.33 %		15 190
SNC GÉNÉRAL BROSSET	1 384	50 %	(518)	1 902
SCI ANTIPOUL	(205)	50 %	(1)	(204)
SCI BOTTICELLI	375	50 %	(13)	388
SCI ZOLA 276 VILLEURBANNE	204	25,00 %	163	41
SARL FONCIÈRE JLG	3 048	50 %	2 846	202
SCI LES LAURÉATES	316	33,33 %	142	174
SCI LE PARC DE BELLEDONNE	(2)	25,00 %	(421)	419
SCI LA RÉSIDENCE DU PARC	263	25,00 %		263
SNC SCALA	273	50 %	(18)	291
SNC LES CÈDRES	570	50 %	105	465
SAS ST EXUPÉRY MONTAUDRAN	4 232	30,00 %	4 473	(241)
AUTRES SOCIÉTÉS NON SIGNIFICATIVES	1 045		1 296	(253)
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	**29 928**		**10 968**	**18 960**

(1) La quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises représentant 4,2 millions d'euros au 30 novembre 2007 est incluse dans les capitaux propres ci-dessus.

(2) Les capitaux propres de Seniors Santé incluent un écart d'acquisition provisoire de 6,3 millions d'euros, correspondant à la différence entre le coût d'acquisition de 15,3 millions d'euros et la quote-part acquise par Kaufman & Broad dans la juste valeur des actifs et passifs de cette société, soit 9,0 millions d'euros.

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a un impact sur le total des titres mis en équivalence de 8,9 millions d'euros.

L'évolution de la valeur des entreprises associées et co-entreprises s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	**12 450**	**15 678**
DIVIDENDE	(2 046)	(10 727)
ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE	15 347	
QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET	4 177	7 499
À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	**29 928**	**12 450**

Note 13.2. Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007 Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	30 novembre 2006 Valeur nette
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	979		979	1 050
ROYALTIES PAYÉES D'AVANCE À KB HOME				81 222
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**979**		**979**	**82 272**

La variation des royalties payées d'avance est relative à la résiliation du Contrat de licence avec KB Home suite au rachat de la marque par le groupe (cf. « Faits significatifs sur la période »).

NOTE 14 - STOCKS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007 Brut	Dépréciation	Net	30 novembre 2006 Brut	Dépréciation	Net
NOUVEAUX PROJETS	37 210	(403)	36 807	51 950	(264)	51 686
PROGRAMMES EN COURS	560 832	(2 180)	558 652	459 915	(1 172)	458 743
TOTAL	**598 042**	**(2 583)**	**595 459**	**511 865**	**(1 436)**	**510 429**

L'écart d'évaluation incorporé dans les stocks et non déstocké au 30 novembre 2007 s'élève à 0,7 million d'euros. Celui-ci a été déstocké sur l'exercice 2007 à hauteur de 0,8 million d'euros.

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a eu un impact sur les programmes en cours de - 2,8 millions d'euros.

Dépréciations de stocks *(en milliers d'euros)*	Dotations 30 novembre 2007	30 novembre 2006	Reprises 30 novembre 2007	30 novembre 2006
NOUVEAUX PROJETS	293	240	154	
PROGRAMMES EN COURS	1 870	308	862	754
TOTAL	**2 163**	**548**	**1 016**	**754**

NOTE 15 - CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007 Brut	Dépréciation	Net	30 novembre 2006 Brut	Dépréciation	Net
CRÉANCES CLIENTS (15.1.)	408 139	(2 438)	405 701	299 753	(3 752)	296 001
AUTRES CRÉANCES						
ÉTAT – TVA	132 534		132 534	106 267		106 267
AVANCES ET ACOMPTES (15.2.)	2 688		2 688	1 218		1 218
COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS	1 279		1 279	745		745
AUTRES (15.3.)	13 310	(2 417)	10 893	17 193	(3 287)	13 906
PAIEMENT D'AVANCE (15.4.)	3 226		3 226	2 459		2 459
TOTAL	**561 176**	**(4 855)**	**556 321**	**427 635**	**(7 039)**	**420 596**

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a eu un impact sur les créances clients de - 13,1 millions d'euros.

L'ensemble des créances clients et autres créances est à échéance à moins d'un an.

Dépréciations des créances	Dotations		Reprises	
(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CRÉANCES CLIENTS	126	1 032	1 440	1 481
AUTRES CRÉANCES	221	709	1 091	810
TOTAL	**347**	**1 741**	**2 531**	**2 291**

Note 15.1. Créances

Nos conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 30 novembre 2007, la ventilation des appels de fonds par échéance est la suivante :

de 0 à 30 jours	51,8 millions d'euros
de 30 à 60 jours	3,4 millions d'euros
de 60 à 90 jours	2,2 millions d'euros
Au-delà de 90 jours	6,4 millions d'euros
TOTAL DES APPELS DE FONDS	**63,8 MILLIONS D'EUROS**

La différence entre les créances clients de 405,7 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 63,8 millions d'euros, soit 341,9 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. Ces créances sont enregistrées hors taxes.

Au 30 novembre 2007 29,0 millions d'euros de créances ont été cédés à la banque Natixis concernant un projet spécifique dans le cadre d'un contrat de titrisation. Ce contrat transfère tous les risques et avantages. Pour l'exercice 2007 cette cession de créance a généré 0,5 million d'euros de frais financiers.

Les créances clients ont augmenté de 36,8 % au 30 novembre 2007 compte tenu de l'état d'avancement des chantiers.

Note 15.2. Avances et acomptes

Le poste Avances et acomptes est constitué des avances versées aux fournisseurs au titre des marchés de travaux passés.

Note 15.3. Autres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
ASSURANCES À RECEVOIR	222	218
BACK CHARGES	1 779	1 532
NOTAIRES	695	4 957
AVANCES SUR RÉSULTAT	4 000	4 000
CRÉANCES DIVERSES	688	718
CRÉANCE SUR L'ÉTAT	1 382	1 409
AUTRES PRODUITS À RECEVOIR	4 544	4 359
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	(2 417)	(3 287)
TOTAL	**10 893**	**13 906**

Note 15.4. Paiements d'avance

Les paiements d'avance concernent essentiellement les loyers.

NOTE 16 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie du groupe Kaufman & Broad se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007			30 novembre 2006		
	Part groupe	Part des minoritaires	Total	Part groupe	Part des minoritaires	Total
BANQUES ET CAISSES DISPONIBLES	20 644	(2 110)	18 534	37 506	8 379	45 885
PLACEMENTS COURT TERME (1)	13 850	8 171	22 021	6 189	5 760	11 949
SOLDES RÉSERVATAIRES (2)	3 481		3 481	4 583		4 583
AUTRES ACTIFS FINANCIERS	1 615		1 615			
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**39 590**	**6 061 (3)**	**45 651**	**48 278**	**14 139**	**62 417**

(1) Les placements à court terme se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
SICAV MONÉTAIRES	10 550	6 189
CERTIFICATS DE DÉPÔTS	3 300	
PLACEMENTS À COURT TERME	**13 850**	**6 189**

(2) Les soldes réservataires sont comptabilisés pour 3,5 millions d'euros au 30 novembre 2007. Ils représentent 5 % de dépôts réalisés par les clients sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature notaire.

(3) La part des minoritaires dans le poste Trésorerie et équivalents de trésorerie s'élève à 6 061 milliers d'euros. Elle s'élève à 30 485 milliers d'euros dans le poste endettement financier brut (cf. note 20.1) soit une part totale des minoritaires s'élevant à 36 546 milliers d'euros.

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a un impact sur la trésorerie de - 5,1 millions d'euros.

Les autres actifs financiers sont composés de CAP pour 1,6 million d'euros (en valeur de marché) comptabilisés en instruments de couverture (cf. note 25).

PASSIF

NOTE 17 - CAPITAUX PROPRES

Au 30 novembre 2007, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 792 065,24 euros, divisé en 22 277 174 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune. Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 22 277 174 actions et le nombre moyen pondéré d'actions potentielles dilutives est de 284 900 au 30 novembre 2007.

Note 17.1. Évolution du capital

	30 novembre 2006	Augmentation	Réduction	30 novembre 2007
NOMBRE DE TITRES	22 277 174			22 277 174
NOMINAL	0,26			0,26
CAPITAL EN EUROS	**5 792 065**			**5 792 065**

Note 17.2. Actions propres

Au 30 novembre 2007 le groupe n'autodétenait aucune action. Il en détenait 158 180 au 30 novembre 2006. Ces actions étaient détenues pour servir le plan de stock-option n° 2 ainsi que pour couvrir le contrat de liquidité.

146 000 actions soit 4,0 millions d'euros au titre du plan de stock-options n° 2 ont été exercées sur l'exercice, ce qui a généré une perte de 2,0 millions d'euros avant impôt. Toutes les d'actions de ce plan ont été exercées.

Au 30 novembre 2007 aucune action n'était détenue dans le cadre du contrat de liquidité.

Note 17.3. Distributions

L'Assemblée Générale du 20 avril 2007 de Kaufman & Broad SA a décidé de distribuer un dividende net au titre de l'exercice 2006 de 1,32 euro par action. Le solde du dividende 2006, 0,87 euro par action (après déduction de l'acompte sur dividende de 0,45 euro versé en septembre 2006) a été mis en paiement le 26 avril 2007, soit un paiement de 19,3 millions d'euros.

Kaufman & Broad SA a procédé, immédiatement avant l'acquisition par Financière Gaillon 8, à la mise en paiement d'un acompte sur dividende en numéraire de 4,83 euros par action dont la distribution avait été décidée et annoncée le 3 juillet 2007 sous réserve de la satisfaction de certaines conditions. L'acompte sur dividende de 107,6 millions d'euros a été versé aux actionnaires dont la liste a été arrêtée le 9 juillet 2007 après la clôture du marché à Paris.

Note 17.4. Gains et pertes enregistrés directement dans les capitaux propres

Paiements en actions

Dans le cadre du plan n° 2, 146 000 options ont été exercées, ayant généré une perte brute de 2,0 millions d'euros et de 1,3 million d'euros après prise en compte de l'économie d'impôt associée.

Par ailleurs les plans d'options d'achat d'actions en cours et les attributions gratuites ont généré une charge de 1,2 million d'euros, détaillée comme suit, annulée dans les capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Plan 2	Plan 3	Actions gratuites Attribution 2006	Actions gratuites Attribution 2007
VALORISATION INITIALE	863	749	3 036	3 557
CHARGE DE L'EXERCICE		305	759	107

Instruments de couverture :

Les 6 CAP acquis pour 0,3 million d'euros entre le 10 octobre 2005 et le 15 décembre 2005 sont comptabilisés en instruments de couverture ; au 30 novembre 2007, la juste valeur des instruments de couverture est estimée à 1,1 million d'euros. Ces instruments sont considérés comme efficaces. Sur l'exercice la variation positive de juste valeur comptabilisée est de 0,8 million d'euros générant un impôt différé passif de 0,3 million d'euros.

La juste valeur des CAP acquis entre le 1er août et le 31 août 2007 pour 491 milliers d'euros est estimée à 510 milliers d'euros au 30 novembre 2007. La variation positive de juste valeur est comptabilisée pour 10 milliers d'euros sur l'exercice.

Les SWAP acquis entre juillet 2007 et septembre 2007 sont comptabilisés en instruments de couverture ; au 30 novembre 2007, la juste valeur de ces instruments de couverture est estimée à - 2,2 millions d'euros. Ces instruments sont considérés comme efficaces. La variation négative de juste valeur a été comptabilisée en capitaux propres et un impôt différé de 0,7 million d'euros a été constaté.

Note 17.5. Intérêts minoritaires

Note 17.5.1. Intérêts minoritaires en compte de résultat

Au 30 novembre 2007, la part du résultat attribuable aux intérêts minoritaires pour 20,7 millions d'euros concerne 162 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans le résultat.

Au 30 novembre 2006, la part du résultat attribuable aux intérêts minoritaires pour 13,5 millions d'euros concernait 186 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans le résultat.

Note 17.5.2. Distribution de dividende

Au 30 novembre 2007, les distributions de dividendes aux actionnaires minoritaires pour 15,7 millions d'euros concernent 162 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans les distributions de dividende.

Au 30 novembre 2006, les distributions de dividendes aux actionnaires minoritaires pour 16,0 millions d'euros concernaient 186 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans les distributions de dividende.

Note 17.5.3. Intérêts minoritaires au bilan

Au 30 novembre 2007, les intérêts minoritaires au bilan pour 15,1 millions d'euros concernent 162 sociétés, aucune n'ayant une part significative au bilan.

Au 30 novembre 2006, les intérêts minoritaires au bilan pour 10,1 millions d'euros concernaient 186 sociétés, aucune n'ayant une part significative au bilan.

NOTE 18 - PAIEMENT EN ACTIONS

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale de la société Kaufman & Broad SA, il a été décidé, au cours de l'exercice 2006, la mise en place d'un plan d'attribution d'actions au profit de certains cadres de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées afin, notamment, de les associer au développement de la société.

Les principales caractéristiques des plans mis en place au sein du groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Plan 1 Plan d'options d'achat d'actions			Plan 2 Plan d'options d'achat d'actions			Plan 3 Plan d'options de souscription d'actions	Plan d'attribution gratuite d'actions		Total	
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 1	Tranche 1	Tranche 2	Nombre d'options	Prix moyen pondéré d'exercice
DATE D'AUTORISATION PAR L'AGE	30/10/1997	30/10/1997	30/10/1997	9/05/2001	9/05/2001	9/05/2001	19/04/2006	19/04/2006	19/04/2006		
DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT LES OPTIONS/ACTIONS	30/10/1997	22/01/1998	22/06/1999	24/07/2001	29/07/2003	27/07/2004	19/04/2006	19/04/2006	6/11/2007		
NOMBRE TOTAL D'OPTIONS/D'ACTIONS ATTRIBUÉES	1 583 636	278 264	47 960	231 000	216 000	157 000	95 500	92 000	108 000		
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES	16	6	5	24	17	22	26	2	22		
TYPE D'INSTRUMENTS	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre		
POINT DE DÉPART D'EXERCICE DES OPTIONS OU DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES ACTIONS GRATUITES	30/10/2004 et 7/02/2005 (2)	22/01/2003 et 7/02/2005	22/06/2004 et 7/02/2005	24/07/2003	29/07/2005	27/07/2006	19/04/2008	19/04/2008 suite au changement de contrôle	6/12/2009		
DATE D'EXPIRATION	30/10/2012	30/10/2012	30/10/2012	24/04/2011	29/07/2013	27/07/2014	19/04/2016	-			
IMPOSSIBILITÉ DE CÉDER LES OPTIONS JUSQU'AU	NON	NON	NON	24/07/2006	10/07/2008	27/07/2008	19/04/2010	19/04/2012	6/12/2011		
PRIX D'EXERCICE							44,23 €				
PRIX D'EXERCICE AJUSTÉ (1)	2,06 €	2,06 €	2,10 €	9,87 €	10,84 €	16,18 €					
OPTIONS EN CIRCULATION EN DÉBUT D'EXERCICE					39 000	107 000	86 200			232 200	25,69 €
OPTIONS ATTRIBUÉES SUR L'EXERCICE											
OPTIONS AUXQUELLES IL A ÉTÉ RENONCÉ SUR L'EXERCICE											
OPTIONS EXERCÉES SUR L'EXERCICE					39 000	107 000				146 000	14,75 €
OPTIONS EXPIRÉES SUR L'EXERCICE							1 300			1 300	
OPTIONS EN CIRCULATION AU 30 NOVEMBRE 2007							84 900			84 900	
OPTIONS EXERÇABLES AU 30 NOVEMBRE 2007											

(1) Ajusté pour tenir compte de la division par deux du nominal de l'action.

(2) Une partie des options ne pouvant être exercée qu'à une date ultérieure.

Note 18.1. Plan d'option d'achat d'actions

Trois plans d'options d'achat d'actions ont été mis en place dans le groupe en 1997 (plan 1), 2001 (plan 2) et 2006.
Toutes les options accordées dans le cadre du plan 1 étaient exercées au 30 novembre 2006.
L'ensemble des actions pour servir le plan 2 a été exercé au 30 novembre 2007.
Il n'y a pas eu de nouvelle tranche octroyée en 2007 sur le plan n° 3.
Il n'y a pas eu de nouveau plan de stock-option en 2007.

Note 18.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont autorisé le Conseil d'Administration, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006, à mettre en œuvre au profit de certains dirigeants et salariés de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées un plan d'actions gratuites au sens des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce afin, notamment, de les associer au développement de la société.

Le Conseil d'Administration de la société, réuni en date du 19 avril 2006, a arrêté les conditions de ce plan d'attribution d'actions puis a arrêté la liste des bénéficiaires avec mention du nombre d'actions attribuées à chacun d'eux.

La propriété des actions attribuées sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de quatre ans suivant la date d'attribution.

Les bénéficiaires ne pourront pas transférer par quelque moyen que ce soit la propriété des actions effectivement acquises, avant l'expiration de la période de conservation, soit un délai de deux ans suivant la date d'acquisition desdites actions.

Le Conseil d'Administration du 6 novembre 2007 a octroyé, dans le cadre de l'autorisation précitée, une seconde tranche au plan d'attribution d'actions du 19 avril 2006 de 108 000 actions.

	Plan d'actions gratuites (tranche 2)
DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE AUTORISANT LES PLANS D'OPTIONS	19 avril 2006
NOMBRE D'ACTIONS GRATUITES POUVANT ÊTRE ATTRIBUÉES	200 000
DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS	6 novembre 2007
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES	22
TYPES D'ACTIONS	Existantes ou à émettre
NOMBRE D'ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES	108 000
COURS D'EXERCICE	0
COURS LE JOUR DE L'ATTRIBUTION	37,90
DATE DE DISPONIBILITÉ	6 novembre 2011
JUSTE VALEUR MOYENNE PONDÉRÉE DES OPTIONS ÉVALUÉE AU 6 NOVEMBRE 2007	3 054 543
MODÈLE D'ÉVALUATION	Modèle binomial
DONNÉES ENTRÉES DANS LE MODÈLE :	
• MOYENNE PONDÉRÉE DES PRIX DES ACTIONS	
EN EURO	28,00
EN POURCENTAGE	73,88 %
• PRIX D'EXERCICE	0
• VOLATILITÉ ATTENDUE (VALEUR HISTORIQUE)	27 %
• HYPOTHÈSE DE « DÉPRÉCIATION DE NON-LIQUIDITÉ » DES TITRES (INCESSIBILITÉ DE 2 ANS)	5,57 %
• DIVIDENDES ATTENDUS (EN % DE LA CAPITALISATION)	4 %
• TAUX D'INTÉRÊT SANS RISQUE (TAUX DE MARCHÉ)	4,36 %
• TAUX DE PRÊT/EMPRUNT DES TITRES	4,14 %
• TAUX D'ACTUALISATION DU PRIX À TERME	4,31 %
• TAUX DE TURNOVER	0 %

NOTE 19 - PROVISIONS

Note 19.1. Les provisions s'analysent de la façon suivante

(en milliers d'euros)	Note	30 nov. 2006	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2007
PROVISION POUR INDEMNITÉS DE FIN DE CARRIÈRE	19.2	2 249	798			3 047
PROVISION POUR CHARGE		1 689		241		1 448
PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES	19.3	11 228	2 453	3 328	2 166	8 187
PROVISIONS		**15 166**	**3 251**	**3 569**	**2 166**	**12 682**

Note 19.2. Provisions pour indemnités de fin de carrière

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux des obligations d'État « France 10 ans et plus » de 4,50 % ;
- taux moyen de progression des salaires : 2,50 % ;
- taux d'inflation : 2 % ;
- âge de départ en retraite de 62 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- taux de charges sociales patronales de 50 %.

Le taux d'actualisation retenu par la société en fonction des conditions de marché s'appuie sur des obligations de durée semblable à la durée estimée des obligations au titre des avantages au personnel.

Il n'y a pas d'actifs de couverture sur les plans d'indemnités de fin de carrière.

Le tableau ci-dessous présente le détail des composantes de la charge de l'exercice au titre des indemnités de fin de carrière :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
COÛTS DES SERVICES RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE (1)	116	171
COÛT FINANCIER (2)	69	80
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT	**185**	**251**

(1) Le coût des services rendus au cours de l'exercice a été comptabilisé en Salaires et charges sociales.
(2) Le coût financier est enregistré dans le poste « Coût de l'endettement financier net ».

L'évolution de la provision est la suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PASSIF NET À L'OUVERTURE	2 249	2 304
COÛT DE L'EXERCICE	185	251
PRESTATIONS VERSÉES	(120)	
ÉCARTS ACTUARIELS (COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES)	733	(306)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	**3 047**	**2 249**

Note 19.3 Provisions pour risques commerciaux et juridiques

La provision pour risques commerciaux et juridiques est composée de 5,4 millions d'euros afin de couvrir les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés, de 0,7 million d'euros pour couvrir les risques avec les anciens salariés du groupe, de 1,1 million d'euros pour couvrir les risques avec les associés défaillants, et de 1,0 million d'euros afin de couvrir les risques fiscaux.

NOTE 20 - ENDETTEMENT FINANCIER

Note 20.1. Endettement financier brut par nature

L'endettement financier brut est constitué :

- des passifs financiers à long terme et à court terme ;
- des instruments financiers de couverture de juste valeur inscrits au bilan relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut ;
- des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007			30 novembre 2006		
	Part groupe	Part des minoritaires	Total	Part groupe	Part des minoritaires	Total
EMPRUNT OBLIGATAIRE ÉCHÉANCE 2009 (1)	3 200		3 200	150 000		150 000
LIGNE DE CRÉDIT BANCAIRE SYNDIQUÉE (2)	369 050		369 050			
AUTRES EMPRUNTS	1 548		1 548	1 220		1 220
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	49 052	(30 485)	18 567	9 323	(227)	9 096
FRAIS D'ÉMISSION	(12 424)		(12 424)	(5 151)		(5 151)
AUTRE PASSIF FINANCIER	2 184		2 184			
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	**412 611**	**(30 485)**	**382 126**	**155 392**	**(227)**	**155 165**
• DONT NON COURANT	363 559		363 559	146 069		146 069
• DONT COURANT	49 052	(30 485)	18 567	9 323	(227)	9 096

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros émis le 29 juillet 2002 pour une durée de sept ans au taux fixe de 8,75 % a été remboursé à hauteur de 146,8 millions d'euros. Le coût de cette opération s'élève à 12,6 millions d'euros.

(2) La ligne de crédit bancaire syndiquée de 300 millions d'euros à échéance 28 février 2011 a été clôturée. Le coût de cette opération s'élève à 2,4 millions d'euros.

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior intitulé Senior Facilities Agreement.

La mise en place de la nouvelle structure financière a contribué à l'allongement de la maturité de la dette qui passe de 2,5 ans au 31 mai 2007 à 7,4 ans au 30 novembre 2007. Le coût du rachat de l'emprunt obligataire et de la fin de l'étalement des frais d'émission de la ligne syndiquée et de l'emprunt obligataire a eu un effet négatif d'environ 15 millions d'euros et a été enregistré dans les autres charges financières.

Les nouveaux financements d'un total de 682 millions d'euros sont constitués de prêts seniors pour 402 millions d'euros, d'une ligne de financement d'exploitation pour 200 millions d'euros et d'une ligne de 80 millions d'euros destinée à financer les investissements. Le coût de mise en place de ce nouveau financement est de 13,1 millions d'euros. Au 30 novembre 2007, les prêts seniors ont été tirés à hauteur de 349,1 millions d'euros et la ligne RCF à hauteur de 20,0 millions d'euros.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement des frais d'émission encourus pour 1,3 million d'euros et les couvertures existantes est de 6,97 %.

DÉTAIL DES « COVENANTS »

Définition des Ratios		Seuils
RATIO DE COUVERTURE DES CASH-FLOWS	CASH-FLOWS/SERVICE DE LA DETTE	> 1
RATIO DE COUVERTURE DE L'EBITDA	DETTE FINANCIÈRE NETTE/EBITDA	< 2,85*
RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS NETS	EBITDA/FRAIS FINANCIERS NETS	> 4*

(*) Ces seuils s'appliquent à compter du 31 mai 2008 puis évoluent à chaque fin de trimestre sur la durée de l'emprunt.

Les « covenants » tels que définis ci dessus devront être appréciés trimestriellement à partir du 31 mai 2008.

Note 20.2. Échéancier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an et < 5 ans	Dont échéance > 5 ans
EMPRUNT OBLIGATAIRE ÉCHÉANCE 2009 (1)	3 200		3 200	
LIGNE SYNDIQUÉE (2)	369 050			369 050
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	49 052	49 052		
AUTRES EMPRUNTS	1 548	822	726	
FRAIS D'ÉMISSION	(12 424)	(1 896)	(7 589)	(2 939)
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	2 184			2 184
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	**412 611**	**47 978**	**(3 663)**	**368 295**

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros remboursé à hauteur de 146,8 millions d'euros en 2007 a été émis le 29 juillet 2002 pour une durée de sept ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured).

(2) Les lignes de crédit bancaire syndiqué de 682 millions d'euros (cf. « Faits significatifs ») sont à échéance pour la ligne RCF (200 millions d'euros) le 10 juillet 2014, pour la ligne Senior B (200 millions d'euros) le 10 juillet 2015 et la ligne CAPEX (80 millions d'euros) le 10 juillet 2014 et pour la ligne Senior C (202 millions d'euros) le 10 juillet 2016. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières indiquées dans le détail des covenants. Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement des frais d'émission encourus pour 1,3 million d'euros et les couvertures existantes est de 6,97 %.

Note 20.3. Principaux éléments constitutifs de l'endettement net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut, tel que défini ci-dessus, diminué de la trésorerie nette.

La trésorerie nette (dont la variation est présentée dans le tableau des flux) est constituée par la trésorerie et équivalents de trésorerie (cf. Note 16) diminués des découverts bancaires suivant les conditions définies dans IAS 7 § 8. Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les résultats de couverture de taux y afférents.

Les éléments bilantiels contributifs à l'endettement financier net sont les suivants :

	30 novembre 2007			30 novembre 2006		
(en milliers d'euros)	Part groupe	Part Minoritaires	Total	Part groupe	Part Minoritaires	Total
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT LONG TERME	363 559		363 559	146 069		146 069
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	39 590	6 061	45 651	48 278	14 139	62 417
SOLDES CRÉDITEURS DE BANQUE ET CONCOURS BANCAIRES COURANTS	(49 052)	30 485	(18 567)	(9 323)	227	(9 096)
TRÉSORERIE NETTE	(9 462)	36 546	27 084	38 255	14 366	53 321
ENDETTEMENT FINANCIER NET	**373 021**	**(36 546)**	**336 475**	**107 114**	**(14 366)**	**92 748**

Note 20.4. Principaux éléments de la variation de l'endettement net

(en milliers d'euros)	Part groupe	Part minoritaire	Total
ENDETTEMENT NET AU 30 NOVEMBRE 2006	(107 114)	14 366	(92 748)
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	(83 861)	37 896	(45 965)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(15 481)		(15 481)
EFFETS DE PÉRIMÈTRE			
DIVIDENDES VERSÉS	(126 878)	(15 716)	(142 594)
RACHAT D'ACTIONS PROPRE (NET)	3 228		3 228
TIRAGE SUR LA LIGNE SYNDIQUÉE			
AUTRES FLUX FINANCIERS	(42 915)		(42 915)
ENDETTEMENT NET AU 30 NOVEMBRE 2007	**(373 021)**	**36 546**	**(336 475)**

Les flux de trésorerie générés par l'activité sont composés à hauteur de 182,8 millions d'euros de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt, d'un impôt versé de - 75,0 millions d'euros et d'une variation du BFR de - 153,7 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement sont composés essentiellement de l'acquisition de 33 % de la société Seniors Santé : 15,3 millions d'euros.

Les autres flux financiers sont essentiellement composés des intérêts financiers versés pour 41,3 millions d'euros.

NOTE 21 - PASSIFS IMPÔTS DIFFÉRÉS

Le groupe Kaufman & Broad n'a constaté aucun impôt différé actif.

Les impôts différés passifs sont, pour leur majeure partie, relatifs à la reconnaissance des résultats des programmes immobiliers à l'avancement, ceux-ci étant reconnus à l'achèvement dans les comptes fiscaux.

L'évolution des impôts différés passifs est la suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	41 137	27 124
CONSTATATION EN RÉSULTAT	(3 113)	20 071
CONSTATATION EN CAPITAUX PROPRES	(948)	(1 127)
AUTRES VARIATIONS (1)	(22 471)	(4 931)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	**14 605**	**41 137**

(1) Les autres variations correspondent à un reclassement en impôt différé courant.

NOTE 22 - PASSIF COURANT

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT COURANT (CF. NOTE 20.1)	49 052	9 323
FOURNISSEURS	620 977	535 908
IMPÔTS COURANTS	383	8 227
AUTRES PASSIFS COURANTS (1)	92 087	112 620
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	4 009	3 442
TOTAL PASSIF COURANT	**766 508**	**669 520**

(1) Voir le détail ci-dessous.

La mise en équivalence des sociétés sous contrôle conjoint dans les comptes consolidés au 30 novembre 2006 a un impact sur les autres passifs courants de 11,5 millions d'euros.

Le poste Autres passifs courants se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
DETTES SOCIALES	28 649	25 996
DETTES FISCALES (HORS IMPÔTS COURANTS)	40 447	42 314
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS	20 354	34 634
PAIEMENTS DIFFÉRÉS LOTIBAT, RBT ET EURO IMMOBILIER		2 543
COMPTES COURANTS		(69)
AUTRES DETTES	2 637	7 202
AUTRES PASSIFS COURANTS	**92 087**	**112 620**

Le poste Dettes sociales se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PRIMES	17 551	15 965
CONGÉS PAYÉS	5 763	4 943
CHARGES SOCIALES	3 544	3 586
TAXES SUR SALAIRES	1 791	1 502
DETTES SOCIALES	**28 649**	**25 996**

Le poste Dettes fiscales se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
TAXE PROFESSIONNELLE	4 989	3 122
TVA	33 031	36 781
AUTRES TAXES	2 427	2 411
DETTES FISCALES (HORS IMPÔTS COURANTS)	**40 447**	**42 314**

Le poste Autres dettes se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS	2 246	6 932
AUTRES	391	270
AUTRES DETTES	**2 637**	**7 202**

4.1.3.3. Informations complémentaires

NOTE 23 - NOTES ANNEXES AU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

DÉTAIL DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en milliers d'euros)	30 novembre 2006	Variation de BFR	Variation de périmètre	30 novembre 2007
STOCKS	510 429	85 030		595 459
CLIENTS	296 001	109 700		405 701
FOURNISSEURS	(535 908)	(85 069)		(620 977)
AUTRES	11 076	44 042		55 118
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**281 598**	**153 703**		**435 301**

La variation du besoin en fonds de roulement est de 153,7 millions d'euros. 302,6 millions d'euros pour l'acquisition de projets sur la période, 33,9 millions d'euros au titre des paiements réalisés pour les acquisitions de terrains faites avant le 30 novembre 2006 et un dégagement de fonds de roulement de - 182,8 millions d'euros sur les programmes en cours.

NOTE 24 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 30 novembre 2007, la Direction estime, au mieux de sa connaissance actuelle, qu'il n'existe pas d'engagements susceptibles d'avoir un impact significatif sur la situation financière actuelle ou future du groupe Kaufman & Broad, autres que ceux mentionnés dans cette note.

Note 24.1. Engagements hors bilan donnés

Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Échéancier			30 novembre 2006
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
GARANTIES FINANCIÈRES D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (1)	704 762	683 334	21 428		655 969
GARANTIES LOI HOGUET (2)	220	220			220
INDEMNITÉS D'IMMOBILISATION (3)	12 515	8 494	4 021		17 660
AUTRES GARANTIES DONNÉES (4)	90 623	70 175	20 448		63 955
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	**808 120**	**762 223**	**45 897**		**737 804**

(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 hypothécaire et un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique.

Les garanties financières d'achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties. Ce risque est évalué, opération par opération, de la façon suivante : prix de revient prévisionnel du programme diminué de la part financée par le groupe et du montant des ventes signées à la date de clôture. Cette valorisation ne tient donc compte ni des réservations à la date de clôture, ni de l'avancement de la construction sur les lots non vendus.

Une valorisation mensuelle des Garanties Financières d'Achèvement de travaux est effectuée en interne puis mise à jour avec les chiffres communiqués par établissement financier en fonction de leurs propres 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 garantie sur les promesses d'achat de terrains.

(4) Ces autres garanties recouvrent principalement les achats de terrains, les aspects VRD.

Nantissements et sûretés

Les sûretés qui avaient été consenties par Kaufman & Broad SA pour garantir la ligne de crédit syndiqué mise en place en 2002 ont été levées lors de son remboursement anticipé.

De nouvelles sûretés ont été consenties par Kaufman & Broad SA afin de garantir ses engagements au titre du nouveau financement (voir Faits significatifs de la période, « Mise en place d'une nouvelle structure de financement »)

Type de nantissements/hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti (**)	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2007
Nantissement de compte d'instrument financiers – 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	11/07/2007	(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	(*)	16 172 046 €	16 172 046 €	3 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	(*)	114 507 733 €	114 507 733 €	19 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe Sprl	9/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	43 %
TOTAL			**403 566 853 €**	**403 566 853 €**	**66 %**

(*) Ces nantissements ont vocation à être maintenus jusqu'au complet paiement des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur et de garant au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires.

(**) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2007.

Engagements d'investissements, d'achats et de locations

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Paiements dus par échéances			30 novembre 2006
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
ENGAGEMENTS DE LOCATION SIMPLE	29 237	7 913	19 519	1 805	32 435
ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT CORPORELS ET INCORPORELS	1 548	822	726		1 209
ENGAGEMENT DE SOUSCRIRE À L'EMPRUNT OBLIGATAIRE DE SENIORS SANTÉ (1)	15 000	15 000			
TOTAL	**45 785**	**23 735**	**20 245**	**1 805**	**33 644**

(1) Dans le cadre du protocole d'investissement conclu avec la société Beaulieu Patrimoine, société holding du groupe Seniors Santé, le groupe a pris l'engagement relatif à la souscription d'un emprunt obligataire à émettre par le groupe Seniors Santé à concurrence de 15 millions d'euros dans un délai de 9 mois à compter de la souscription à l'augmentation de capital de juin 2007.

Engagements relatifs aux locations simples

Le tableau ci-dessous indique, au 30 novembre 2007, les loyers futurs minimaux pour les contrats non résiliables de location simple :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
2007		7 454
2008	7 913	7 394
2009	7 983	7 188
2010	8 054	6 968
2011	1 730	1 706
2012	1 752	1 725
2013 ET AU-DELÀ	1 805	
TOTAL DES LOYERS FUTURS MINIMAUX	**29 237**	**32 435**

La charge de loyers enregistrée au compte de résultat au 30 novembre 2007 au titre des locations simples s'est élevée à 7,2 millions d'euros (8,3 millions d'euros au 30 novembre 2006) et le produit au titre des locations à 0,1 million d'euros.

Les contrats de location financement du groupe font l'objet d'une capitalisation.

Note 24.2. Engagements hors bilan reçus

Cautions de travaux reçues

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Échéancier			30 novembre 2006
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
CAUTIONS DE MARCHÉS DE TRAVAUX	55 228	55 228			47 395
CAUTIONS DE TRAVAUX	**55 228**	**55 228**			**47 395**

Le groupe a reçu au titre des cautions travaux 55,2 millions d'euros.

Ligne syndiquée non utilisée

Voir notes 20.2 et 20.3.

NOTE 25 - EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHÉ ET INSTRUMENTS FINANCIERS

Note 25.1. Gestion du risque de taux

Les couvertures 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.

La politique de gestion des risques a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe fait appel à des instruments de couverture de taux d'intérêt, afin de couvrir les éventuelles fluctuations du coût financier.

Nature		Montant en millions d'euros	Niveau d'activation	Échéance		Valeur de marché au 30 novembre 2007 en % du nominal
CAP	Achat	60	3,50 %	15 déc. 2006 – 15 déc. 2009	Instrument de couverture	1,86 %
CAP	Achat	400	4,50 %	31 août 2007 – 31 août 2008	Instrument de couverture	0,13 %
SWAP	Achat	200		31 août 2008 – 31 août 2010	Instrument de couverture	1,09 %

L'essentiel des dettes financières, autres que le solde de l'obligataire qui est à taux fixe, est à taux variable.

Le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par l'achat de Caps et de Swaps. Ces derniers constituent ainsi des dérivés couvrant des flux de trésorerie.

Ces dérivés ont été appréciés comme un instrument de couverture.

Ils sont comptabilisés au bilan à la juste valeur.

Les Caps à échéance au 31 août 2008 et du 15 décembre 2009 et les Swaps ont été considérés comme efficaces, la variation de juste valeur de la valeur intrinsèque a été enregistrée en contrepartie des capitaux propres.

Les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

La juste valeur de ces dérivés est communiquée par les établissements financiers auprès desquels Kaufman & Broad a contracté ces couvertures. Au cours de l'exercice 2007, le montant des variations des justes valeurs constaté et leur mode de comptabilisation sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

						2007	
(en milliers d'euros)	Montant notionnel	Valeur origine	Juste valeur novembre 2007	Variation de juste valeur sur la période	Variation de juste valeur intrinsèque	Impact en résultat	Impact en capitaux propres
CAP 4,5 %	400 000	491	501	(10)	(10)	(10)	
CAP 3,5 %	60 000	406	1 113	830	1 069	362	787
SWAP	200 000		(2 184)	(2 184)			(2 184)
TOTAL	**460 000**	**897**	**(570)**	**(1 364)**	**1 314**	**352**	**(1 397)**

Note 25.2. Gestion du risque de liquidité

POSITION DE LIQUIDITÉ

(en millions d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
MONTANT DISPONIBLE DES LIGNES SYNDIQUÉES	349,0	300,0
AUTORISATION DE DÉCOUVERT		41,2
SOUS-TOTAL FACILITÉS DE CRÉDIT (A)	349,0	341,2
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (B)	76,1	70,0
SOLDES BANCAIRES CRÉDITEURS (C)	(49,1)	(10,1)
TOTAL POSITION DE LIQUIDITÉ (A) + (B) + (C)	**376,0**	**401,1**

Note 25.3. Gestion du risque de contrepartie

Les risques de contrepartie pour le groupe Kaufman & Broad portent potentiellement sur les fournisseurs/sous-traitants, sur les comptes clients et les contreparties bancaires.

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait avoir de conséquences significatives sur l'activité.

Le groupe Kaufman & Broad considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le très grand nombre de clients et par le fait que les ventes sont signées exclusivement devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été, en règle générale, préalablement obtenu.

Le groupe Kaufman & Broad place ses disponibilités, quasi-disponibilités et ses titres de placement auprès d'institutions financières et de groupes industriels ayant une notation supérieure ou égale à A-/A3.

Les placements réalisés avec des contreparties ayant une notation inférieure se font de façon marginale ; il s'agit alors des meilleures notations existant localement.

Le groupe Kaufman & Broad conclut des contrats de taux d'intérêt avec des institutions financières de premier rang. Le groupe Kaufman & Broad estime que les risques de défaillance de ces contreparties sont extrêmement faibles.

Pour chaque contrepartie, une limite est fixée en tenant compte de sa notation et de ses capitaux propres.

Note 25.4. Risque du marché des actions

Au 30 novembre 2007, le groupe Kaufman & Broad ne dispose pas d'options d'achat sur ses propres titres.

Note 25.5. Juste valeur des actifs et passifs financiers

Les principales méthodes et hypothèses utilisées pour estimer la juste valeur des instruments financiers sont décrites ci-dessous.

Trésorerie, créances et dettes commerciales

En ce qui concerne la trésorerie, les créances clients ainsi que les dettes fournisseurs, le groupe Kaufman & Broad considère que leur valeur au bilan est la valeur la plus représentative de leur valeur de marché en raison du fort degré de liquidité de ces postes.

Titres de participation

Le groupe ne détient pas de titres de participation non consolidés.

Instruments financiers

Au 30 novembre 2007, la valeur de marché (Net Present Value) du portefeuille d'instruments financiers de couverture est de 1,6 million d'euros.

Ce montant est la résultante de l'acquisition de Caps, la valeur de marché de ces opérations s'inscrivant dans le cadre d'une relation de couverture de juste valeur pour 0,9 million d'euros.

Dettes financières

La valeur de marché retenue est la valeur nette comptable.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME	363 559	146 069
DÉCOUVERTS BANCAIRES ET AUTRES EMPRUNTS À COURT TERME À L'ORIGINE HORS INTÉRÊTS COURUS	48 053	4 167
INTÉRÊTS COURUS SUR DETTE	999	5 156
TOTAL	**412 611**	**156 153**

NOTE 26 - TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Kaufman & Broad SA et de toutes les filiales énumérées dans le tableau figurant à la section 4.1.2.2.

Société mère et entité ayant une influence notable sur le groupe

Le groupe Kaufman & Broad est contrôlée par la société Financière Gaillon 8, elle-même contrôlée essentiellement par Financière Daunou 10.

Il n'y a pas eu de transaction entre le groupe Kaufman & Broad et ces sociétés au cours de l'exercice, à l'exception d'une convention de prestations administrative et comptable mise en place en septembre 2007.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées et co-entreprises sont détaillées à la section 4.1.2.2.

Les conventions en vigueur avec ces sociétés sont détaillées ci-dessous dans la rubrique « Conventions courantes et réglementées ».

Dirigeants du groupe

Le groupe n'a consenti aucun prêt aux membres des organes d'administration et de direction du groupe au cours des exercices 2006 et 2007.

Termes et conditions des transactions avec les parties liées

Les ventes et les achats avec les parties liées sont réalisés aux prix de marché. Les soldes en cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis, ne sont pas porteurs d'intérêts et les règlements se font en trésorerie. Il n'y a pas eu de garanties fournies ou reçues pour les créances et les dettes sur les parties liées hormis celles décrites dans la note 24. Pour l'exercice clos le 30 novembre 2007, le groupe n'a constitué aucune provision pour créances douteuses relative aux montants dus par les parties liées (2006 : néant). Cette évaluation est effectuée lors de chaque exercice en examinant la situation financière des parties liées ainsi que le marché dans lequel elles opèrent.

Rémunérations des membres des organes d'administration et de direction

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des personnes qui sont à la clôture, ou qui ont été, au cours de l'exercice clos, membres des organes d'administration et de direction du groupe.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006
AVANTAGES COURT TERME HORS CHARGES PATRONALES (1)	5 683	5 141
AVANTAGES COURT TERME : CHARGES PATRONALES	2 141	1 943
AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI (2)	N/S	N/S
AUTRES AVANTAGES À LONG TERME (3)	N/A	N/A
INDEMNITÉS DE FIN DE CONTRAT	N/A	N/A
RÉMUNÉRATION EN ACTIONS	883	515
ATTRIBUTION D'OPTIONS D'ACTIONS (QUANTITÉ)	0	20 000
ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES (QUANTITÉ)	53 543	92 000

(1) Inclut les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation et avantages en nature versés au titre de l'exercice, dont en 2007, 5,0 millions d'euros au titre de l'intéressement (4,5 millions d'euros en 2006).

(2) Coût des services rendus en matière d'indemnité de départ à la retraite.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

Conventions réglementées et courantes

Conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs qui ont été modifiées depuis la clôture de l'exercice 2006

Préalablement à l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la société, la société Kaufman & Broad SA n'était pas propriétaire de la marque et du logo Kaufman & Broad pour lesquels elle bénéficiait d'une licence exclusive d'utilisation pour l'Europe continentale et le Royaume-Uni au titre d'un Contrat de licence et de services (*License and Service Agreement*) conclu entre la société et KB Home (le « Contrat de licence »), renégocié pour une durée initiale de 50 ans à compter du 6 janvier 2000. Ce contrat comportait également une concession de savoir-faire portant sur l'expertise développée par KB Home en matière de conception, de marketing et de vente de programmes immobiliers. Le 12 octobre 2004, KB Home et Kaufman & Broad SA avaient signé un avenant au Contrat de licence et de Services consistant pour Kaufman & Broad SA à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque, du logo et du savoir-faire, moyennant un paiement libératoire de 85 millions d'euros.

L'acquisition par Financière Gaillon 8 d'une participation majoritaire dans la société était subordonnée au transfert à la société des titres d'une société belge (Kaufman & Broad Europe Sprl), à laquelle devaient être préalablement apportés par KB Home les marques et logos Kaufman & Broad jusqu'alors utilisés par la société aux termes du Contrat de licence et de Services.

L'accord de licence du 6 janvier 2000 a été modifié par avenant en date du 10 juillet 2007, autorisé par le Conseil d'Administration du 3 juillet 2007, afin de permettre l'apport des marques et logos objet du contrat à la société Kaufman & Broad Europe Sprl.

Conventions réglementées approuvées depuis la clôture de l'exercice clos le 30 novembre 2006

CONTRAT D'ACQUISITION DES TITRES KAUFMAN & BROAD EUROPE SPRL

À l'occasion de l'acquisition d'une participation majoritaire dans Kaufman & Broad SA par Financière Gaillon 8, Kaufman & Broad SA a acquis le 10 juillet 2007 l'intégralité des actions composant le capital de Kaufman & Broad Europe Sprl (à laquelle avaient été préalablement apportés les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse) au prix de 76,4 millions d'euros, aux termes d'un contrat d'acquisition du même jour. Ce contrat, autorisé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 3 juillet 2007, prévoyait également la résiliation avec effet au 10 juillet 2007 de l'accord de licence entre KB Home et Kaufman & Broad SA, moyennant le paiement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'une somme de 80,4 millions d'euros (correspondant au remboursement de la portion de l'avance sur redevances payée en 2004, pour la période comprise entre le changement de contrôle et la date d'échéance initialement prévue du Contrat de licence, telle qu'estimée forfaitairement à la date de signature des accords entre KB Home et Financière Gaillon 8).

CONTRATS DE LICENCE ENTRE KAUFMAN & BROAD EUROPE SPRL, KAUFMAN & BROAD SA ET LES PRINCIPALES FILIALES DE CETTE DERNIÈRE

Un accord de licence à titre gratuit a été conclu le 10 juillet 2007 entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA, aux termes duquel Kaufman & Broad Europe Sprl consent, pour une durée de trois ans, une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France.

Un contrat de même nature et ayant le même objet a été conclu le même jour entre Kaufman & Broad Europe Sprl et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, en contrepartie du versement d'une redevance de 0,7 % HT du montant annuel hors taxes des ventes notariées conclues par les filiales opérationnelles ou les sociétés liées à celles-ci par une convention de commercialisation. La conclusion de ces accords a été autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007.

VERSEMENT PAR KB HOME D'UN BONUS DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE CESSION DE SA PARTICIPATION

KB Home, dès le lancement du processus d'appel d'offres pour la cession de sa participation, a proposé à Kaufman & Broad SA de verser un bonus à certains cadres, au titre de l'implication de Kaufman & Broad SA dans le processus de cession, particulièrement en ce qui concerne les aspects stratégiques, administratifs et comptables, étant entendu que Kaufman & Broad SA ne devrait en aucune manière en supporter un coût quelconque. À ce titre, KB Home a versé à Kaufman & Broad SA, au titre de cet engagement, une somme de 3,6 millions d'euros correspondant au versement d'un bonus de 2,8 millions d'euros hors charges patronales, réparti entre les différents dirigeants et cadres concernés de Kaufman & Broad selon la proposition formulée par KB Home. Cette facturation et le versement des bonus ont été autorisés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007.

TRANSFERT DES TITRES BEAULIEU PATRIMOINE À KAUFMAN & BROAD EUROPE SPRL

Le 12 juillet 2007, Kaufman & Broad SA a apporté à Kaufman & Broad Europe Sprl l'intégralité de sa participation de Beaulieu Patrimoine SAS, société holding du groupe Seniors Santé, ainsi que l'ensemble de ses droits et obligations au titre de la convention de garantie et du protocole d'investissement en date du 26 avril 2007, y compris l'engagement de souscrire à un emprunt obligataire selon les termes et conditions du protocole d'investissement. En contrepartie de cet apport, Kaufman & Broad SA a reçu 15 000 000 nouvelles parts de Kaufman & Broad Europe Sprl, représentant une valeur de 15 millions d'euros.

Convention de Crédit Senior

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior en langue anglaise intitulée « *Senior Facilities Agreement* » (la **Convention de Crédit Senior**) entre, notamment, Financière Gaillon 8 en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers. Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Crédit Senior en qualité d'Emprunteur (*Borrower*). Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite Convention ont consenti à Kaufman & Broad SA : (a) une ouverture de crédit à terme B3 (*Facility B3*) d'un montant maximum de 173,75 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme B4 (*Facility B4*) d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit à terme C3 (*Facility C3*) d'un montant maximum de 175,30 millions d'euros ; (d) une ouverture de crédit à terme C4 (*Facility C4*) d'un montant maximum de

26,25 millions d'euros ; (e) une ouverture de crédit de croissance externe (Capex/Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros et (f) une ouverture de crédit revolving (*Revolving Facility*) d'un montant maximum de 200 millions d'euros. Ces deux dernières lignes peuvent également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA. Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements des filiales de Kaufman & Broad SA au titre des lignes de crédit d'acquisition Capex (Capex Acquisition Facility) et Crédit Revolver (*Revolving Facility*), sans pour autant que la société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés. L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 juillet 2007.

Convention de subordination

Kaufman & Broad SA est devenue le 10 juillet 2007, par la signature d'une convention d'adhésion (*Accession Agreement*) autorisée par le Conseil d'Administration du même jour, partie à une convention de subordination intitulée Intercreditor Agreement (la Convention de Subordination) auxquels sont parties l'ensemble des parties aux documents de financement conclus le 10 juillet 2007 par Financière Gaillon 8 et Kaufman & Broad SA et qui a notamment pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre de la Convention de Crédit Senior et de prêts intra-groupe.

Contrat d'assistance administrative

Kaufman & Broad SA a conclu le 5 octobre 2007 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière Gaillon 8 et sa filiale à 100 %, Financière Gaillon 9 SAS, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable, juridique et administrative.

Cette facturation se fera sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA elle-même notamment au titre de la mise à disposition des mêmes salariés par le GIE Kaufman & Broad, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

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.

Conventions réglementées et courantes

Par ailleurs, d'autres conventions, considérées comme courantes du fait de leur objet, encadrent les relations entre les entités du groupe.

Convention de gestion administrative, juridique, financière et comptable, convention d'assistance à la gestion technique et convention de commercialisation et de mise à disposition de marques

Des honoraires sont facturés au titre de ces prestations internes par les sociétés mère du groupe aux sociétés constituées sous la forme juridique de SCI, SNC ou SARL, chargées de développer les programmes immobiliers.

La prestation de gestion administrative et comptable intègre notamment le montage juridique de l'opération, la négociation et l'établissement de tous les documents annexes à l'achat du terrain, la rédaction de toutes les conventions à passer avec les prestataires de service, l'information des associés.

La prestation financière et comptable intègre notamment la détermination des enveloppes globales du coût de construction, l'étude de financement et l'élaboration du plan financier prévisionnel, les relations avec les administrations.

La prestation d'assistance à la gestion technique intègre notamment la préparation des marchés techniques, le suivi pour le compte du maître d'ouvrage de l'activité des entreprises conformément au marché, la réception des travaux, la gestion du service après-vente.

La prestation de commercialisation et de mise à disposition de marques comprend notamment la stratégie et lancement commercial, la négociation commerciale, l'administration des ventes, l'utilisation des marques, logos et noms de domaine « Kaufman & Broad » pour promouvoir le programme immobilier.

NOTE 27 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE COMPTES

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé une distribution exceptionnelle de réserves à hauteur de 1,61 € par action.

Le Conseil d'Administration du 3 décembre 2007 qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a décidé de la mise en paiement, d'un acompte sur dividende 2007 supplémentaire de 0,75 € par action.

Le montant total distribué de 2,36 € par action a été versé le 10 décembre 2007.

→ 4.2. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux historiques de l'exercice 2007 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	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
CHIFFRE D'AFFAIRES	(4.2.2.14)	8 186	6 088	6 345
ACHATS DE MATIÈRES PREMIÈRES		0	0	0
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES		(22 246)	(3 135)	(3 313)
IMPÔTS & TAXES		(217)	(366)	(552)
DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		17	167	(274)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION		(967)	(2 055)	(2 046)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**(15 227)**	**699**	**160**
BÉNÉFICES ATTRIBUÉS ET PERTES SUPPORTÉES	(4.2.2.15)	98 244	62 870	29 620
RÉSULTAT FINANCIER (Y COMPRIS DIVIDENDES DES FILIALES)	(4.2.2.16)	40 972	788	(625)
RÉSULTAT COURANT		**123 988**	**64 357**	**29 155**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(4.2.2.17)	44	(2 316)	(2 902)
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	(4.2.2.17)	(19 021)	(17 022)	(7 028)
RÉSULTAT NET		**105 012**	**45 019**	**19 225**

BILAN

ACTIF *(en milliers d'euros)*	Section	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(4.2.2.2)	88	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(4.2.2.3)	168	222	276
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	(4.2.2.4)	586 742	289 935	287 124
ACTIF IMMOBILISÉ		586 998	290 157	287 400
CRÉANCES	(4.2.2.5)	11 321	13 933	7 218
ACTIONS PROPRES	(4.2.2.6)	0	4 570	11 734
TRÉSORERIE	(4.2.2.7)	16 172	4 161	2 446
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	(4.2.2.8)	8	81 282	83 186
ACTIF CIRCULANT		**27 501**	**103 946**	**104 585**
COMPTES DE RÉGULARISATION	(4.2.2.9)	640	4 868	5 085
TOTAL ACTIF		**615 139**	**398 972**	**397 070**

PASSIF *(en milliers d'euros)*	Section	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
CAPITAL SOCIAL		5 792	5 792	5 681
PRIMES ET RÉSERVES		128 513	112 740	113 238
RÉSULTAT NET		105 012	45 019	19 225
ACOMPTE SUR DIVIDENDE		(107 575)	(9 942)	(6 403)
CAPITAUX PROPRES	**(4.2.2.8)**	**131 742**	**153 609**	**131 741**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(4.2.2.9)	668	2 682	4 343
DETTES FINANCIÈRES	(4.2.2.10)	4 75 143	204 660	244 850
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS		1 548	317	574
AUTRES DETTES	(4.2.2.11)	6 038	37 704	15 562
TOTAL PASSIF		**615 139**	**398 972**	**397 070**

4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er décembre au 30 novembre.

Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables de la réglementation en vigueur.

Les principales méthodes utilisées pour comptabiliser les immobilisations corporelles et financières sont les suivantes :

4.2.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et 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 :

- Licences informatiques 3 ans
- Agencements, aménagements, installations 10 ans
- Mobilier de bureau 10 ans

4.2.1.2. 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.

Le résultat comptable des sociétés filiales transparentes (Sociétés civiles de construction vente ou Sociétés en nom collectif) dans lesquelles Kaufman & Broad SA est associée est, à la clôture de l'exercice, immédiatement et intégralement acquis à Kaufman & Broad SA. La provision liée aux quotes-parts de résultat des sociétés transparentes est enregistrée en immobilisations financières. Cette provision est reprise l'année suivante lorsque la quote-part de résultat est définitivement affectée en compte courant suite à l'arrêté formel des comptes établis par la gérance de ces sociétés.

4.2.1.3. 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.

4.2.1.4. Comptes de régularisation et 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 primes versées au titre des instruments financiers sont comptabilisées à l'actif en compte de régularisation et rapportées en résultat sur la durée du contrat. Lorsque les instruments ne peuvent être qualifiés d'instruments de couverture, les éventuelles pertes latentes font l'objet de dépréciation.

4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.2.2.1. Faits significatifs

Signature d'un accord prévoyant l'entrée de Kaufman & Broad SA dans le capital de Seniors Santé

Kaufman & Broad SA a signé le 27 avril 2007 un accord prévoyant son entrée dans le capital de Beaulieu Patrimoine SAS, société holding du groupe Seniors Santé, opérateur reconnu du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes.

Cette prise de participation fut effective le 19 juin 2007 à hauteur d'un tiers du capital pour un prix de 15 millions d'euros. Elle s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance.

Le 12 juillet 2007, Kaufman & Broad SA a apporté à Kaufman & Broad Europe Sprl 3 273 454 actions de Beaulieu Patrimoine SAS, soit l'intégralité de sa participation. En contrepartie de cet apport, Kaufman & Broad SA a reçu 15 000 000 nouvelles parts émises par Kaufman & Broad Sprl, représentant une valeur de 15 millions d'euros.

Entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de Kaufman & Broad SA

La société KB Home et ses filiales Kaufman and Broad International, Inc., Kaufman and Broad Development Group et International Mortgage Acceptance Corporation ont conclu le 22 mai 2007 avec Financière Gaillon 8, société holding française contrôlée par des fonds d'investissement gérés par PAI partners un contrat d'achat d'actions portant sur l'acquisition, par Financière Gaillon 8, d'une participation de 49 % dans la société (intégralité de la participation KB Home), au prix de 50,17 euros par action Kaufman & Broad, après paiement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros qui devait intervenir par la société au plus tard le jour du transfert des actions.

Afin que Financière Gaillon 8 soit en mesure d'acquérir au moins 50,01 % du capital et des droits de vote de la société sur une base diluée (en tenant compte de l'effet dilutif des options de souscription d'actions mais n'intégrant pas d'effet dilutif pour les actions gratuites), Financière Gaillon 8 a également conclu le 22 mai 2007 des accords avec Monsieur Guy Nafilyan, modifiés en date du 2 juillet 2007, prévoyant l'acquisition par Financière Gaillon 8 de 220 009 actions Kaufman & Broad au prix de 50,17 euros par action Kaufman & Broad, après paiement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros qui devait intervenir au plus tard le jour du transfert des actions et l'apport à Financière Gaillon 8 de 59 797 actions Kaufman & Broad SA, en contrepartie de l'émission par Financière Gaillon 8 d'actions ordinaires émises au pair, sur la base d'une valorisation des actions apportées à 50,17 euros. Un traité d'apport a été signé à cette fin le 2 juillet 2007.

L'acquisition de cette participation majoritaire était soumise à l'obtention d'autorisations en matière de droit de la concurrence, à des conditions suspensives usuelles et à la réalisation préalable de certaines opérations, notamment :

- le lancement par Kaufman & Broad SA d'une offre publique sur l'emprunt obligataire en circulation, assortie d'une demande de suppression des « Restrictives Covenants » ;
- la cession à Kaufman & Broad SA des titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl après apport à cette dernière des marques alors détenues et données en licence par KB Home ;
- la distribution d'un acompte sur dividende en numéraire d'un montant de 4,83 euros par action, venant en déduction du prix de 55 euros par action.

L'acquisition de cette participation majoritaire est intervenue le 10 juillet 2007, à la suite de l'autorisation de l'opération par la Commission européenne, intervenue le 5 juillet 2007, et de la levée des autres conditions suspensives.

Conformément aux accords conclus entre KB Home et Financière Gaillon 8, Kaufman & Broad SA a procédé, immédiatement avant l'acquisition par Financière Gaillon 8 d'un bloc de contrôle, à la mise en paiement d'un acompte sur dividende en numéraire de 4,83 euros par action. L'acompte sur dividende a été versé aux actionnaires dont la liste a été arrêtée le 9 juillet 2007 après la clôture du marché à Paris.

Une offre publique d'achat simplifiée portant sur les actions de la société Kaufman & Broad SA, a été lancée le 6 août 2007 par Financière Gaillon 8. Financière Gaillon 8 s'est ainsi engagée irrévocablement à offrir aux actionnaires de Kaufman & Broad SA d'acquérir la totalité de leurs actions Kaufman & Broad SA, soit un maximum de 11 075 414 actions au prix unitaire de 50,17 euros.

BNP Paribas a garanti la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par Financière Gaillon 8 dans le cadre de l'Offre.

L'offre publique d'achat simplifiée s'est achevée le 31 août 2007. À l'issue de cette offre, Financière Gaillon 8 détenait 79,46 % des titres de Kaufman & Broad SA soit 17 701 681 titres.

Offre de rachat sur l'emprunt obligataire

Kaufman & Broad SA a lancé le 7 juin 2007 une offre de rachat de l'intégralité de ses obligations émises dans le cadre d'un emprunt obligataire senior de 150 millions d'euros, portant

intérêt à 8-3/4 % et arrivant à échéance en 2009, assortie d'une demande de suppression de la quasi-totalité des « Restrictives Covenants ».

À l'issue de cette offre, Kaufman & Broad SA a acheté le 11 juillet 2007 97,86 % des obligations en circulation, représentant un montant en principal de 146 800 000 euros, le prix fixé le 3 juillet 2007 s'établissant à 107,35 % du nominal pour les obligations apportées à l'offre de rachat au plus tard le 21 juin 2007 et à 103,85 % du nominal pour celles apportées après cette date.

Le même jour a été signé un avenant au contrat d'émission des obligations ayant pour objet de supprimer la quasi-totalité des « Restrictives Covenants ». L'offre de rachat a été financée au moyen du nouveau financement mis en place à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la Société.

Par ailleurs, conformément aux termes du contrat d'émission des obligations, qui prévoit l'obligation pour Kaufman & Broad SA de lancer une offre de rachat sur les obligations à 101 % du principal de celles-ci en cas d'acquisition par un tiers autre que KB Home d'une participation dans le capital de la société supérieure à 35 % si certaines conditions minimales de notation des obligations ne sont pas remplies, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad, dans sa séance du 10 juillet 2007, a autorisé la société à lancer une offre de rachat portant sur le solde des obligations non rachetées dans le cadre de l'offre lancée le 7 juin 2007, à 101 % du principal de celles-ci.

Transfert à Kaufman & Broad SA des titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl

Conformément aux accords conclus entre KB Home et Financière Gaillon 8, Kaufman & Broad SA a acquis le 10 juillet 2007 l'intégralité des actions composant le capital de Kaufman & Broad Europe Sprl au prix de 76,4 millions d'euros, aux termes d'un contrat d'acquisition conclu le même jour (Europe SARL avait préalablement acquis les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse).

Kaufman & Broad Europe Sprl possède à son actif la marque « Kaufman & Broad » pour l'Espace économique européen et la Suisse, valorisée à 80,4 millions d'euros. Cette valorisation s'appuie sur un rapport d'expertise.

Ce contrat, autorisé par le Conseil d'Administration du 3 juillet 2007, prévoyait également la résiliation avec effet au 10 juillet 2007 de l'accord de licence entre KB Home, moyennant le paiement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'une somme de 80,4 millions d'euros (correspondant au remboursement de la portion de l'avance sur redevances payées en 2004), pour la période comprise entre le changement de contrôle et la date d'échéance initialement prévue du Contrat de licence.

Le même jour, des accords de licence ont été conclus entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe Sprl et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Aux termes de ces contrats, Kaufman & Broad Europe Sprl a consenti à Kaufman & Broad SA et ses filiales une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France pour une durée de trois ans.

Mise en place d'une nouvelle structure de financement

À l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de Kaufman & Broad SA, un nouveau financement a été contracté par la société à l'effet, notamment, de financer ou refinancer, selon le cas, l'offre de rachat sur les obligations émises par Kaufman & Broad SA, l'endettement financier existant de Kaufman & Broad SA (y compris celui ayant servi à financer la distribution de l'acompte sur dividende de 4,83 euros par action) et certaines dépenses d'investissement ou acquisitions qui pourraient être réalisées par Kaufman & Broad SA et ses filiales.

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior en langue anglaise intitulée Senior Facilities Agreement (Convention de Crédit Senior) entre, notamment, Financière Gaillon 8 en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers.

Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite convention ont consenti à Kaufman & Broad SA :

- une ouverture de crédit à terme B3 (Facility B3) d'un montant maximum de 173,75 millions d'euros et d'une maturité de huit ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,375 % ;
- une ouverture de crédit à terme B4 (Facility B4) d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros et d'une maturité de huit ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,375 % ;
- une ouverture de crédit à terme C3 (Facility C3) d'un montant maximum de 175,30 millions d'euros et d'une maturité de neuf ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,875 % ;
- une ouverture de crédit à terme C4 (Facility C4) d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros et d'une maturité de neuf ans, portant intérêt au taux Euribor + 2,875 % ;
- une ouverture de crédit de croissance externe (Capex/ Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros, d'une maturité de sept ans, tirable pendant une période de quatre ans et portant intérêt au taux Euribor + 2 % ;
- une ouverture de crédit revolving (Revolving Facility) d'un montant maximum de 200 millions d'euros, portant intérêt au taux Euribor + 2 % (avec une commission d'engagement de 62,5 points de base sur les sommes non utilisées), ces deux dernières lignes pouvant également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA.

Le 11 juillet 2007, ces lignes ont été tirées à concurrence de la totalité des lignes B3 et C3 et de 60 millions d'euros s'agissant de l'ouverture de crédit revolving.

Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements de ses filiales au titre des lignes de crédit de croissance externe (Capex Acquisition Facility) et de credit revolving (Revolving Facility), sans pour autant que la société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés.

L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007.

La Société a également conclu une convention de subordination ayant pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre du prêt senior susvisé et des prêts intra-groupes.

Plusieurs types de sûretés ont été consentis par la société avec effet au 11 juillet 2007 afin de garantir ses engagements au titre du nouveau financement tant en sa qualité d'emprunteur que de caution solidaire de celles de ses filiales qui accéderaient à la Convention de Crédit Senior : un nantissement du solde créditeur de ses comptes bancaires (dont l'assiette varie en fonction dudit solde), une cession de créances professionnelles à titre de garantie relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, un nantissement du compte d'instruments financiers ouvert au nom de la société dans les livres de Kaufman & Broad Homes SAS portent sur l'intégralité des actions de Kaufman & Broad Homes SAS détenues ou qui viendraient à être détenues par Kaufman & Broad SA. Par ailleurs, un nantissement de l'intégralité des parts sociales de Kaufman & Broad Europe détenues par Kaufman & Broad SA été mis en place afin de couvrir la Convention de Crédit Senior.

Les titres susvisés faisant l'objet d'un nantissement sont inscrits au bilan de la société pour une valeur de 404 millions d'euros, représentant 66 % du total de l'actif social sur la base des comptes au 30 novembre 2007. Ces nantissements ont vocation à être maintenus jusqu'au complet paiement des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur et de garant au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires.

La Convention de Crédit Senior contient notamment des clauses de remboursement anticipé obligatoire (notamment en cas de changement de contrôle et ou de cession de l'essentiel des actifs du groupe) ainsi que des covenants financiers.

Les frais de mise en place liés à ce nouveau financement ont été comptabilisés en charge de l'exercice.

Incidence comptable de la distribution et du refinancement

Le versement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros par action a pour conséquence de réduire les capitaux propres sociaux et consolidés de Kaufman & Broad SA de 107,6 millions d'euros et d'augmenter l'endettement social et consolidé à due concurrence.

Par ailleurs, l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire lancé le 7 juin 2007 et la mise en œuvre du refinancement décrit ci-dessus qui se traduit par la fin de l'étalement des frais d'émission de l'emprunt obligataire et de la ligne de crédit syndiqué existants et des frais de mise en place du nouveau financement, le transfert et le rachat de la marque Kaufman & Broad ont un impact négatif de 5,9 millions d'euros sur le résultat net consolidé du groupe Kaufman & Broad et un impact de 18,8 millions d'euros sur le résultat net de Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2007.

4.2.2.2. Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
LICENCE INFORMATIQUE	149	0	0
AMORTISSEMENTS	(60)	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	**88**	**0**	**0**

4.2.2.3. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
INSTALLATIONS GÉNÉRALES ET AGENCEMENTS	120	120	120
AMORTISSEMENTS	(36)	(33)	(29)
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	0	0	0
	84	87	91
MATÉRIEL ET MOBILIER DE BUREAU, INFORMATIQUE	601	601	601
AMORTISSEMENTS	(517)	(466)	(415)
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	0	0	0
	84	135	185
AVANCES ET ACOMPTES	0	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	**168**	**222**	**276**

4.2.2.4. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
TITRES DE PARTICIPATION (1)	362 472	99 694	99 708
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET PRÊTS (2)	226 710	189 579	190 259
CRÉANCES SUR CONTRAT LIQUIDITÉ	586	3 538	
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	174	325	358
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	(3 201)	(3 201)	(3 201)
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	**586 742**	**289 935**	**287 124**

(1) L'augmentation de 262 millions d'euros provient de l'acquisition des titres de Kaufman & Broad Europe Sprl (voir « Faits significatifs de la période ») à hauteur de 76,4 millions d'euros intervenue le 10 juillet 2007. Le capital de Kaufman & Broad Europe a ensuite été augmenté de 186 millions d'euros le 12 juillet 2007 : 15 millions de nouvelles parts sociales ont été émises soit une valeur de 15 millions d'euros en rémunération de l'apport en nature des titre de Beaulieu Patrimoine (voir « Faits significatifs de la période » et 171 millions de nouvelles parts sociales ont été émises et attribuées à Kaufman & Broad SA, en rémunération d'un apport en numéraire de 171 millions d'euros.

(2) Ces créances intègrent les produits financiers facturés à Kaufman & Broad Financement SNC en 2007 à hauteur de 9,9 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.

Au 30 novembre 2007 ont été maintenues au bilan les provisions sur les titres de la société Environnement Transactions SAS à hauteur de 2 317 milliers d'euros, sur les titres de la société SMCI à hauteur de 762 milliers d'euros et sur les titres de la société Vascosan à hauteur de 122 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.

Le compte de liquidité lié au contrat de liquidité s'élève à 586 milliers d'euros au 30 novembre 2007.

4.2.2.5. Créances

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	0	0	120
AVANCES ET ACOMPTES FOURNISSEURS	29	0	0
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	659	49	63
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	0	0	0
AUTRES TAXES		0	0
COMPTES COURANTS	5 565	8 893	2 119
DÉBITEURS DIVERS (1)	5 068	4 991	4 948
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	0	0	(32)
AUTRES CRÉANCES NETTES	**11 321**	**13 933**	**7 218**

(1) Ce montant correspond notamment à une avance de 4 millions d'euros consentie aux anciens actionnaires de la société Malardeau, société acquise par le groupe au cours de l'exercice 2004 et absorbée en 2007 par Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, dans le cadre du financement temporaire de nouvelles opérations immobilières développées en partenariat avec le groupe Kaufman & Broad, 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 novembre 2007	À un an au plus	À plus d'un an
AVANCES ET ACOMPTES FOURNISSEURS	29	29	–
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	659	659	–
COMPTES COURANTS	5 565	5 565	–
DÉBITEURS DIVERS	5 068	2 388	2 680
AUTRES CRÉANCES NETTES	**11 321**	**8 641**	**2 680**

4.2.2.6. Trésorerie

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
ACTIONS PROPRES	0	4 570	11 734
TRÉSORERIE	16 172	4 161	2 446
TRÉSORERIE	**16 172**	**8 731**	**14 181**

La société ne détient au 30 novembre 2007 aucune action propre.

Au 30 novembre 2006, les actions propres, au nombre de 158 180 concernaient :

- d'une part, les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de 12 180 actions pour un montant de 544 milliers d'euros ;
- d'autre part les actions destinées à couvrir les options restant à exercer à la clôture de l'exercice dans le cadre du plan de stock-options n° 2 à hauteur de 146 000 actions. Leur valeur dans les comptes s'élevait à 4 026 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice 2007, toutes les options du plan de stock-options n° 2 non exercées au 30 novembre 2006 ont été exercées, ce qui a généré une perte de 1 804 milliers d'euros. Cette perte était couverte par une provision de 1 872 milliers d'euros au 30 novembre 2006 qui a été reprise sur l'exercice 2007 (voir note 2.8).

4.2.2.7. Compte de régularisation

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
PAIEMENT D'AVANCE	8	81 282	83 186
CHARGES À RÉPARTIR	640	4 868	5 085
COMPTES DE RÉGULARISATION	**648**	**86 150**	**88 271**

La variation des royalties payées d'avance est relative à la résiliation du Contrat de licence avec KB Home suite au rachat de la marque par le groupe (cf. « Faits significatifs sur la période »).

La fin de l'étalement des charges à répartir correspondant à des frais de mise en place et/ou de renégociation de l'emprunt obligataire et du crédit syndiqué fait suite au remboursement de cet emprunt obligataire et du crédit syndiqué (cf. « Faits significatifs sur la période »). Les primes payées au titre des achats de Cap et non encore amorties, soit 640 milliers d'euros, sont enregistrées dans le poste charges à repartir (cf. note 2.10).

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	Augmentation	Dotation aux amortissements	30 novembre 2007
CHARGES À RÉPARTIR	4 868	491	(4 720)	640
TOTAL CHARGES À RÉPARTIR	**4 868**	**491**	**(4 720)**	**640**

4.2.2.8. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
CAPITAL SOCIAL	5 792	5 792	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	90 693	74 920	75 418
RÉSULTAT	105 012	45 019	19 225
ACOMPTE SUR DIVIDENDE	(107 575)	(9 942)	(6 403)
CAPITAUX PROPRES	**131 742**	**153 609**	**131 741**

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'émission	Réserves réglementées	Report à nouveau	Résultat
30 NOVEMBRE 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 NOVEMBRE 2005	**5 681**	**979**	**35 729**	**1 112**	**75 418**	**12 822**
AUGMENTATION DE CAPITAL	111				(111)	0
SOLDE DIVIDENDES SUR RÉSULTAT 2005						(13 209)
AFFECTATION RÉSULTAT 2005					(387)	387
ACOMPTE SUR DIVIDENDE 2006						(9 942)
RÉSULTAT DE L'EXERCICE						45 019
30 NOVEMBRE 2006	**5 792**	**979**	**35 729**	**1 112**	**74 920**	**35 077**
SOLDE DIVIDENDES SUR RÉSULTAT 2006						(19 304)
AFFECTATION RÉSULTAT 2006					15 773	(15 773)
ACOMPTE SUR DIVIDENDE 2007						(107 575)
RÉSULTAT DE L'EXERCICE						105 012
30 NOVEMBRE 2007	**5 792**	**979**	**35 729**	**1 112**	**90 693**	**(2 563)**

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

	30 novembre 2006	Augmentation	Réduction	30 novembre 2007
NOMBRE DE TITRES	22 277 174			22 277 174
NOMINAL	0,26			0,26
CAPITAL EN EUROS	**5 792 065**			**5 792 065**

Au 30 novembre 2007, le capital social est composé de 22 277 174 actions de 0,26 euro chacune.

4.2.2.9. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES	334	364	365
PROVISION POUR RACHAT D'ACTIONS PROPRES	0	1 872	3 088
PROVISION RISQUE FINANCIER	0	10	147
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	334	435	743
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**668**	**2 682**	**4 343**

Au 30 novembre 2007, a été reprise la provision de 1 872 milliers d'euros visant à couvrir 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 la valeur comptable des titres détenus pour couvrir ces options. Cette perte a été constatée lors de la levée des options concernées et enregistrée en charges exceptionnelles sur l'exercice 2007 (voir note 2.17).

Les autres provisions pour risques et charges incluent un montant de 35 milliers d'euros concernant les loyers liés au bail des anciens locaux et un montant de 299 milliers d'euros au titre d'un contentieux fiscal.

Les provisions pour risques et charges commerciaux et juridiques prises individuellement ne sont pas significatives.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2006	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2007
PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES	364	12	42		334
PROVISION POUR COUVRIR LE PLAN DE STOCK-OPTIONS	1 872	0	1 872		0
PROVISION RISQUE FINANCIER	10		10		0
AUTRES PROVISIONS	435	130	231		334
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**2 682**	**142**	**2 155**		**668**

4.2.2.10. Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
EMPRUNT OBLIGATAIRE ÉCHÉANCE 2009 (1)	3 200	150 000	150 000
CRÉDIT SYNDIQUÉ (2)			50 000
LIGNE DE CRÉDIT BANCAIRE SYNDIQUÉ	369 050	0	0
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	102 416	50 222	40 373
AUTRES EMPRUNTS : INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	476	4 438	4 477
DETTES FINANCIÈRES	**475 143**	**204 660**	**244 850**

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros remboursé à hauteur de 146,8 millions d'euros en 2007 a été émis le 29 juillet 2002 pour une durée de sept ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured).

(2) Les lignes de crédit bancaire syndiqué de 682 millions d'euros (cf. « Faits significatifs ») sont à échéance pour la ligne RCF (200 millions d'euros) le 10 juillet 2014, pour la ligne Senior B (200 millions d'euros) le 10 juillet 2015 et la ligne CAPEX (80 millions d'euros) le 10 juillet 2014 et pour la ligne Senior C (202 millions d'euros) le 10 juillet 2016. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières indiquées dans le détail des covenants. Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement des frais d'émission encourus pour 1,3 million d'euros et les couvertures existantes est de 6,97 %.

(*) 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 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. 2007 en % du nominal
CAP	Achat	60	3,50 %	15 déc. 2006 – 15 déc. 2009	1,86 %
CAP	Achat	400	4,50 %	31 août 2007 – 31 août 2008	0,13 %
SWAP	Achat	200		31 août 2008 – 31 août 2010	1,09 %

Les primes payées au titre des achats de Caps et non encore amorties, soit 640 milliers d'euros, sont enregistrées dans le poste charges à repartir.

La provision existante au 30 novembre 2006 à hauteur de 10 milliers d'euros sur les Caps à échéance du 29 janvier 2007 a été reprise.

L'essentiel des dettes financières, hormis l'emprunt obligataire qui est à taux fixe, est à taux variable.

4.2.2.11. Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	3 974	35 054	11 969
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	51	669	370
AUTRES IMPÔTS ET TAXES	36	28	46
COMPTES COURANTS	1 898	1 830	2 291
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS	80	80	80
AUTRES DETTES	0	43	705
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0	0	101
AUTRES DETTES	**6 038**	**37 704**	**15 562**

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	À un an au plus	D'un à cinq ans	À plus de cinq ans
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	3 974	3 974		
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	51	51		
AUTRES IMPÔTS ET TAXES	36	36		
COMPTES COURANTS	1 898	1 898		
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS	80	80		
AUTRES DETTES	0	0		
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0	0		
AUTRES DETTES	**6 038**	**6 038**	**0**	**0**

4.2.2.12. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
TITRES DE PARTICIPATION	362 472	99 694	99 708
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	226 710	189 579	190 259
AUTRES CRÉANCES	5 565	8 893	2 119
AUTRES DETTES	**1 898**	**1 830**	**2 291**

4.2.2.13. Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	476	4 438	4 612
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 544	233	533
DETTES FISCALES ET SOCIALES	5	6	8
TOTAL CHARGES À PAYER	**2 025**	**4 677**	**5 153**

Le montant de 1 544 milliers d'euros apparaissant en dettes fournisseurs et comptes rattachés correspond principalement à des honoraires non encore facturés.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
CRÉANCES CLIENTS	0	0	120
AUTRES CRÉANCES	200	122	15
INTÉRÊTS FINANCIERS	0	0	0
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	**200**	**122**	**135**

4.2.2.14. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
PRESTATIONS DE SERVICES	2 058	4 199	4 456
REFACTURATION DES REDEVANCES KB HOME	1 102	1 889	1 889
REFACTURATION DE CHARGES À KB HOME	5 026	0	0
TOTAL	**8 186**	**6 088**	**6 345**

Le chiffre d'affaires correspond notamment aux refacturations des frais de fonctionnement supportés jusqu'au 30 juin 2007 par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe à hauteur de 2 058 milliers d'euros, à la refacturation aux filiales françaises jusqu'au 30 juin 2007 des redevances versées à KB Home et constatées en charges sur l'exercice, soit 1 102 milliers d'euros et à la refacturation à KB Home d'honoraires et frais à hauteur de 1 400 milliers d'euros et d'un bonus versé à certains cadres de 3 600 milliers d'euros dans le cadre du processus de cession de la participation de KB Home dans Kaufman & Broad SA.

4.2.2.15. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes soit 98 244 milliers d'euros à fin novembre 2007 comparé à 62 870 milliers d'euros à fin novembre 2006. Les statuts de ces sociétés constituées sous forme de SCI et SNC prévoient une clause de remontée automatique l'année même des résultats à leurs associés.

4.2.2.16. Résultat financier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
DIVIDENDES REÇUS (1)	69 292	13 088	11 357
PRODUITS FINANCIERS DES FILIALES, NETS (1)	9 953	5 071	5 640
DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES	(4 710)	(1 374)	(1 603)
GAIN OU PERTE DE CHANGE	0	1	(21)
Frais financiers bancaires (2)	(33 564)	(15 998)	(15 998)
TOTAL	**40 972**	**788**	**(625)**

(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) Le remboursement de l'emprunt obligataire à hauteur de 146,8 millions d'euros a généré une charge de 12,6 millions d'euros dont 1,6 million d'euros au titre des frais d'émission de cet emprunt non encore amortis à la date du remboursement et 11,0 millions d'euros au titre des primes de remboursement anticipé.

Le remboursement de la ligne syndiquée consentie pour 300 millions d'euros a généré une charge de 2,4 millions d'euros dont 2,3 millions d'euros au titre des frais d'émission de cette ligne de crédit non encore amortis à la date du remboursement.

4.2.2.17. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 novembre 2006	30 novembre 2005
PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION DE TITRES	0	0	(765)
MOINS VALUE SUR MISE AU REBUT D'IMMOBILISATIONS	0	0	(765)
DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES	1 872	1 335	563
MALI SUR RACHAT D'ACTIONS PROPRES	(1 804)	(3 586)	(1 860)
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES NETTES	(24)	(65)	(75)
TOTAL	**44**	**(2 316)**	**(2 902)**

Le résultat exceptionnel est composé notamment de mali de 1 804 milliers d'euros constaté lors de l'exercice des options d'actions dans le cadre du plan de stock-options et de la reprise de provision constituée au titre de la variation entre le prix d'exercice des options et la valeur comptable des titres détenus pour couvrir ces options dans le cadre du plan de stock-options mis en place en juillet 2001 à hauteur de 1 872 milliers d'euros.

INCIDENCE DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL SUR LE CALCUL DE L'IMPÔT

(en milliers d'euros)	Résultat comptable	Impôt	Résultat net
COURANT	123 989	(19 610)	104 379
EXCEPTIONNEL	44	589	633
TOTAL	**124 033**	**(19 021)**	**105 012**

4.2.2.18. Hors-bilan

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	30 nov. 2006	30 nov. 2005
INDEMNITÉS D'IMMOBILISATION DE TERRAINS ET GARANTIES TRAVAUX	12 644	8 315	16 412
CONTRE-GARANTIES ACCORDÉES (1)	19 270	80 785	106 564
TOTAL	**31 914**	**89 100**	**122 976**

(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.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place du nouveau financement (cf. « faits significatifs de la période », plusieurs types de sûretés ont été consentis par la société avec effet au 11 juillet 2007 afin de garantir ses engagements au titre du nouveau financement tant en sa qualité d'emprunteur que de caution solidaire de celles de ses filiales qui accéderaient à la Convention de Crédit Senior : un nantissement du solde créditeur de ses comptes bancaires (dont l'assiette varie en fonction dudit solde), une cession de créances professionnelles à titre de garantie relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, un nantissement du compte d'instruments financiers ouvert au nom de la société dans les livres de Kaufman & Broad Homes SAS portent sur l'intégralité des actions de Kaufman & Broad Homes SAS détenues ou qui viendraient à être détenues par Kaufman & Broad SA. Par ailleurs, un nantissement de l'intégralité des parts sociales de Kaufman & Broad Europe détenues par Kaufman & Broad SA été mis en place afin de couvrir la Convention de Crédit Senior.

Les titres susvisés faisant l'objet d'un nantissement sont inscrits au bilan de la société pour une valeur de 402 millions d'euros. Ces nantissements ont vocation à être maintenus jusqu'au complet paiement des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur et de garant au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires.

Type de nantissements/hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti (*)	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 nov. 2007
Nantissement de compte d'instruments financiers – 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	11/07/2007	(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	(*)	16 172 046 €	16 172 046 €	3 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	(*)	114 507 733 €	114 507 733 €	19 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe Sprl	9/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	43 %
TOTAL			**403 566 853 €**	**403 566 853 €**	**66 %**

(*) Ces nantissements ont vocation à être maintenus jusqu'au complet paiement des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur et de garant au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires.

4.2.3. INTÉGRATION FISCALE

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter de l'exercice clos le 30 novembre 1990, conformément à l'article 223 du Code général des impôts et ce pour une durée de cinq 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, Kaufman & Broad Nord SAS, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad Sud-Ouest Maisons et Lotissements, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Octopussy SAS, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Kaufman & Broad MSPA SARL, Progesti SA, Résidences Bernard Teillaud SA, SARL TEC, Immobilière Acto SARL, Sopra Finances, Kaufman & Broad Aquitaine SARL et Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL 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.

	2007		2006		2005	
(en milliers d'euros)	Résultat fiscal avant impôt (2)	Impôt (1)	Résultat fiscal avant impôt (2)	Impôt	Résultat fiscal avant impôt	Impôt
RÉSULTAT HORS INTÉGRATION	49 625	(15 461)	59 084	(20 287)	19 464	(7 028)
EFFET INTÉGRATION	76 008	(27 587)	93 094	(31 931)	34 412	(11 729)
RÉSULTAT APRÈS INTÉGRATION	**125 633**	**(43 048)**	**152 178**	**(52 218)**	**53 876**	**(18 757)**

(1) La charge d'impôt du groupe s'élève à 43 048 milliers d'euros dont 15 461 milliers d'euros imputables à Kaufman & Broad SA.

(2) Selon liasse fiscale 2007 et selon liasse fiscale rectificative 2006.

4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé une distribution exceptionnelle de réserves à hauteur de 1,61 € par action.

Le Conseil d'Administration du 3 décembre 2007 qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a décidé de la mise en paiement, d'un acompte sur dividende 2007 supplémentaire de 0,75 € par action.

Le montant total distribué de 2,36 € par action a été versé le 10 décembre 2007.

4.2.5. CONSOLIDATION

Kaufman & Broad SA établit des comptes consolidés regroupant les comptes de Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad Nord SAS, Progesti SA, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Promotion 1 à 9, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Kaufman & Broad Aquitaine SARL, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL et les SCI et SNC portées par l'ensemble de ces sociétés.

4.2.6. FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue 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 EUROPE SPRL (1ÈRE CLÔTURE AU 30 NOVEMBRE 2008)	266 440 547	0	100,00 %	262 436 878
KAUFMAN & BROAD HOMES SAS	2 247 403	6 446 259	100,00 %	10 450 195
KAUFMAN & BROAD DÉVELOPPEMENT SAS	152 449	26 451	100,00 %	152 449
SMCI DÉVELOPPEMENT SAS	762 245	(37 993)	100,00 %	762 245
KAUFMAN & BROAD RÉNOVATION SAS	160 000	(69 757)	100,00 %	152 297
SCI VASCOSAN	1 524	0	99,00 %	121 959
KAUFMAN & BROAD FINANCEMENT SNC	40 500	1 032 750	99,90 %	1 307 708
KAUFMAN & BROAD PARTICIPATIONS SAS	205 280	19 889 332	100,00 %	30 191 792
ENVIRONNEMENT TRANSACTION SAS	40 000	(44 319)	100,00 %	2 317 225
KAUFMAN & BROAD NORD SAS	100 000	189 041	100,00 %	974 694
KAUFMAN & BROAD ALSACE SARL	100 000	(42 517)	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD MÉDITERRANÉE SARL	100 000	90 132	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD NORMANDIE SARL	100 000	(177 508)	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD MSPA SARL	100 000	2 113	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD RHÔNE-ALPES SARL	100 000	10 042	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD PYRÉNÉES-ATLANTIQUES SARL	100 000	(157 431)	100,00 %	100 000
PROGESTI SA	840 000	2 349 005	100,00 %	15 663 729
KAUFMAN & BROAD MIDI-PYRÉNÉES SARL	2 858 910	24 829 440	100,00 %	36 182 237
SARL KAUFMAN & BROAD LANGUEDOC-ROUSSILLON	100 000	0	99,00 %	99 000
SARL KAUFMAN & BROAD AQUITAINE	100 000	0	99,00 %	99 000
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 RICHELIEU	1 000		99,00 %	990
SCI RÉSIDENCE GALIA	1 000		99,00 %	990
SNC RÉSIDENCE STÉPHANIE	1 000		60,00 %	600
SNC PARC DE BÉATRICE	1 000		99,00 %	990
SNC CAP AFFAIRES DIAGORA	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 1	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 4	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 6	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 9	1 000		99,00 %	990
AUTRES FILIALES FRANÇAISES (ENSEMBLE)				143 324
2. PARTICIPATIONS NON REPRISES AU PARAGRAPHE A				
DANS LES SOCIÉTÉS FRANÇAISES (ENSEMBLE)				121 181
TOTAL				**362 472 434**

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
262 436 878	9 756		0	0	0
10 450 195	4 179 815		56 748 138	7 953 401	14 600 000
152 449	1 587 908		41 540 622	20 965 236	21 500 000
0	228 181		3 857 752	481 698	0
152 297	(106 088)		849 931	(218 597)	0
0	(6 963)		0	(62 015)	0
1 307 708	114 507 733		417 200	(867 429)	0
30 191 792	829 092		59 829	1 809 049	1 100 000
0	2 855		0	(8 207)	0
974 694	330 299		5 697 789	634 444	1 000 000
100 000	353 906		2 583 889	614 483	0
100 000	812 359		18 105 969	1 584 634	2 200 000
100 000	781 761		5 741 769	1 544 251	0
100 000	27 035		470 292	51 023	0
100 000	(348 047)		4 435 645	(725 220)	897 500
100 000	(160 339)		702 783	(322 850)	0
15 663 729	743 519		6 219 365	18 652 725	4 589 018
36 182 237	11 146 408		36 870 284	23 436 765	23 400 000
99 000	1 153 057		8 252 106	2 447 436	0
99 000	(48 124)		3 905 158	74 856	0
686 021	0		390 423	1 630 596	0

990	0		37 722 864	7 316 102	0
990	0		7 614 382	- 1 793 687	0
600	(3 884)		20 014 904	4 420 381	0
990	13 797		5 806 660	- 1 729 974	0
990	1 170		11 153 863	3 068 114	0
990	1 324		71 482 061	7 721 935	0
990	984		71 535 454	7 456 498	0
990	5 772		94 822 928	14 984 975	0
990	(28 607)		128 078 016	10 038 696	
990	16 211		256 611 107	29 354 077	0
990	61		14 068 852	2 876 495	

4.2.7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2007	2006	2005	2004	2003
1. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
A) CAPITAL SOCIAL	5 792 065	5 792 065	5 680 679	5 680 679	5 680 679
B) NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES	22 277 174	22 277 174	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	8 186 100	6 088 023	6 345 447	4 739 924	5 149 769
B) BÉNÉFICES AVANT IMPÔTS, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	122 131 872	60 402 378	25 986 255	31 170 566	35 465 297
C) IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	19 019 680	17 022 169	7 028 099	6 364 177	10 810 935
D) BÉNÉFICES APRÈS IMPÔTS, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	105 011 710	45 019 358	19 224 853	20 215 951	23 599 597
E) MONTANT DES BÉNÉFICES DISTRIBUÉS	147 009 548	29 405 870	20 049 457	13 700 462	12 252 446
3. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RAMENÉ À UNE SEULE ACTION					
A) BÉNÉFICES APRÈS IMPÔTS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	4,63	1,95	1,70	2,23	2,21
B) BÉNÉFICES APRÈS IMPÔTS, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	4,71	2,02	1,73	1,81	2,12
C) DIVIDENDE VERSÉ À CHAQUE ACTION	6,60	1,32	1,80	1,23	1,10
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

4.2.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Exercices couverts : 2006 et 2007 [a] *(en milliers d'euros)*	Ernst & Young Audit				Deloitte & Associés			
	Montant (HT)		Pourcentage		Montant (HT)		Pourcentage	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
AUDIT								
COMMISSARIAT AUX COMPTES, CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS [B]								
ÉMETTEUR : KAUFMAN & BROAD SA	168 500	100 000	26 %	21 %	206 000	115 000	100 %	100 %
FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	469 770	370 300	74 %	79 %	-	-	-	-
AUTRES DILIGENCES ET PRESTATIONS DIRECTEMENT LIÉES À LA MISSION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES [C]								
ÉMETTEUR : KAUFMAN & BROAD SA	-	-		-	-	-	-	-
FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	-	-		-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	**638 270**	**470 300**	**100 %**	**100 %**	**206 000**	**115 000**	**100 %**	**100 %**
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT [D]								
JURIDIQUE, FISCAL, SOCIAL	-	-		-	-	-	-	-
AUTRES (À PRÉCISER SI > 10 % DES HONORAIRES D'AUDIT)	-	-		-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-	-		-	-	-	-	-
TOTAL	**638 270**	**470 300**	**100 %**	**100 %**	**206 000**	**115 000**	**100 %**	**100 %**

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(c) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :
- par le Commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie,
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.

(d) Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

Les honoraires des autres Commissaires aux comptes sur les filiales intégrées globalement représentent 83 160 euros en 2007 et 97 700 euros en 2006.

→ 4.3. 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 1er août 2003, dite « Loi de Sécurité Financière », et article 62 III de la loi n° 2006-1 770 du 30 décembre 2006, dite « Loi pour le développement de la participation et de l'actionnariat salarié et portant diverses dispositions d'ordre économique et social »), 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, de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général et de décrire les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de la société.

Ce rapport a été préparé par la direction générale, la direction financière et la direction de l'audit interne 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 19 février 2008 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 trois 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. Conformément à la recommandation du rapport Viénot II, les renouvellements des mandats sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des Administrateurs. 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 neuf 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 19 avril 2006, l'Assemblée Générale Mixte a modifié les articles des statuts relatifs respectivement à la limite d'âge pour exercer les fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration, aux décisions pouvant être adoptées par un Conseil d'Administration se tenant par des moyens de visioconférence et à la limite d'âge pour exercer les fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué.

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 successivement 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, le 6 mars 2007 pour notamment tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration et de la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination décidée par le

Conseil le même jour, et le 10 juillet 2007 pour notamment refléter la dissolution du Comité Exécutif et pour arrêter les termes de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination.

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 par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, 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

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de Kaufman & Broad www.ketb.com.

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.

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.

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 ou de télécommunication 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 l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et 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 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 l'arrêté des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales et à l'examen du rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne ; il arrête également le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle et examine 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 toutes circonstances 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. Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général.

Le 19 février 2008, le Conseil d'Administration a renouvelé à l'unanimité, pour une période d'une année qui prendra fin le 19 février 2009, l'autorisation consentie à son Président-Directeur Général, 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 1 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

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 toutes circonstances 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.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. L'éventuelle 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. Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général Délégué.

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-dix 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 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.

I.6. Rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

Les règles de gouvernance applicables à la détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux du groupe sont les suivantes :

I.6.1. 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. En est donc exclu le Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA. La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. En outre, une quote-part des jetons de présence est attribuée aux Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit d'une part et aux Administrateurs indépendants membres du Comité de Rémunération et de Nomination d'autre part, en fonction de leur présence respective aux séances de ces Comités. Le montant maximum annuel de jetons de présence versés à chaque Administrateur est plafonné à 40 000 €.

I.6.2. Membres des organes de direction

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des mandataires sociaux. Il statue chaque année sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de leurs mandats respectifs, notamment au regard de la part variable, conformément au rapport Bouton : les Administrateurs procèdent à la définition des règles de fixation de celle-ci, en veillant à leur cohérence avec les performances des mandataires sociaux concernés et avec la stratégie de la société. À ce titre, il est assisté par le Comité de Rémunération et de Nomination.

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient actuellement d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable calculée sur la base du résultat avant impôts de la société. Cet intéressement peut être majoré ou minoré de plus ou moins 10 % en fonction du niveau de la marge brute. Ces mandataires sociaux se sont engagés à détenir un an de rémunération (fixe et variable) en actions de la société valorisées à la date de versement de l'intéressement, et à consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire, étant entendu que toutes sommes investies au niveau de la société Financière Gaillon 8 (actionnaire majoritaire de Kaufman & Broad SA) viennent en réduction de cet engagement. Par ailleurs, ils bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des Impôts.

À l'exception des stock-options et des actions gratuites attribuées au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué, la société n'a pris aucun autre engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En outre, le Conseil d'Administration arrête la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et les plans d'options proposés par la Direction Générale. Dans ce cadre, les Administrateurs ont attribué au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des stock-options et des actions gratuites.

I.7. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est majoritairement contrôlée depuis le 10 juillet 2007 par la société Financière Gaillon 8, elle-même ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners, comprend actuellement trois membres indépendants sur neuf au sens du rapport AFEP-MEDEF « Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » d'octobre 2003. 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, puis régulièrement par le Comité de Rémunération et de Nomination. 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.

I.8. Fonctionnement du Conseil d'Administration

I.8.1. Composition

À la date de ce rapport, les neuf Administrateurs de la société Kaufman & Broad SA sont les suivants :

Nom	Fonction	Date de 1ère nomination	Échéance
GUY NAFILYAN	Administrateur Président du Conseil d'Administration	11 janvier 1983	Approbation des comptes de l'exercice 2009
ANTOINE JEANCOURT-GALIGNANI	Administrateur	21 janvier 2000	Approbation des comptes de l'exercice 2008
ALAIN DE POUZILHAC	Administrateur	30 avril 2003	Approbation des comptes de l'exercice 2008
YVES GALLAND	Administrateur	28 avril 2004	Approbation des comptes de l'exercice 2009
SOPHIE LOMBARD	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2008
FRÉDÉRIC STÉVENIN	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2008
DOMINIQUE MÉGRET	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009
BERTRAND MEUNIER	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2008
ANDRÀS BOROS	Administrateur	3 décembre 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009

Madame Sophie Lombard et Messieurs Frédéric Stévenin, Dominique Mégret et Bertrand Meunier ont été cooptés en qualité d'Administrateurs par le Conseil d'Administration de la société le 10 juillet 2007 en remplacement de, respectivement, Messieurs Ray Irani, Luis Nogales, Jeffrey Mezger et Ronald Burkle, démissionnaires. Leurs cooptations ont été ratifiées par l'Assemblée Générale Mixte de Kaufman & Broad SA le 3 décembre 2007.

La liste des différents mandats hors filiales du groupe exercés par les Administrateurs de la société au cours des cinq dernières années est communiquée à la section 3.1.1.1. « Composition du Conseil d'Administration ».

I.8.2. Réunions au cours de l'exercice 2007

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007, le Conseil s'est réuni onze fois :

- le 13 décembre 2006 s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a pris acte de la démission d'un membre du Conseil, M. Bruce Karatz, de ses fonctions d'Administrateur, de membre du Comité Exécutif et de son poste de Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a coopté un nouvel Administrateur, M. Jeffrey T. Mezger, dont la nomination sera soumise à ratification lors de la prochaine Assemblée des actionnaires et a également décidé de le nommer membre du Comité Exécutif et Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a enfin été tenu informé de l'avancement des différents projets d'investissement et a étudié le principe de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2007 ;
- le 6 mars 2007, 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 2006 et le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007, ainsi que tous les documents qui doivent y être présentés, et a examiné le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Le Conseil d'Administration a aussi décidé du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2006 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2006, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a par ailleurs examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance de projets d'investissement, a statué sur la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination, sur le renouvellement du programme de rachat d'actions, sur le renouvellement des mandats d'Administrateurs à soumettre à la prochaine Assemblée Générale du 20 avril 2007 et sur le renouvellement des autorisations de cautions et garanties. Enfin, il a approuvé l'actualisation de son règlement intérieur afin notamment de tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration décidé par la dernière Assemblée Générale des actionnaires et la constitution du Comité de Rémunération et de Nomination ;
- le 20 avril 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a renouvelé à l'unanimité les mandats du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué et du Vice-Président du Conseil d'Administration et a adopté le règlement intérieur du Comité de Rémunération et de Nomination. Le Conseil a également déterminé la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2007. Enfin, il a mis en œuvre le programme de rachat d'actions et a arrêté son descriptif ;
- le 30 mai 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait l'ensemble de ses membres (y compris par des moyens de télécommunication). Il a pris connaissance des termes et conditions de l'acquisition par PAI partners d'une participation majoritaire dans le capital de la société et a nommé un expert indépendant conformément aux dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF. Le Conseil a également autorisé le lancement par Kaufman & Broad SA d'une offre de rachat de l'emprunt obligataire en circulation, assortie d'une demande de suppression des dispositions limitant certaines opérations, conditionnées à la réalisation de l'acquisition d'une participation majoritaire par PAI partners ;
- le 14 juin 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence de 6 membres (y compris par des moyens de télécommunication). Le Conseil d'Administration a examiné et arrêté les comptes consolidés semestriels du groupe au 31 mai 2007. Il a aussi pris note de l'avancée du projet d'acquisition d'une participation au sein du groupe Seniors Santé ;
- le 3 juillet 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept de ses membres (y compris par des moyens de télécommunication). Le Conseil a examiné les modalités de l'acquisition d'une participation majoritaire par Financière Gaillon 8 dans le capital de la société. Il a procédé à l'arrêté du bilan de Kaufman & Broad SA au 30 juin 2007, a examiné les caractéristiques de la mise en place du nouveau financement et a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 4,83 euros par action sous réserve de la satisfaction de certaines conditions suspensives. Le Conseil a autorisé la conclusion d'un avenant au Contrat de licence et de services entre KB Home et Kaufman & Broad SA et la conclusion entre ces deux sociétés d'un contrat d'acquisition d'actions de la société Kaufman & Broad Europe Sprl. Enfin, il a examiné le projet d'offre publique d'achat simplifiée de Financière Gaillon 8 sur les titres Kaufman & Broad SA et a rendu son avis motivé sur ce projet ;
- le 10 juillet 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de 7 membres (y compris par des moyens de télécommunication). Les quatre nouveaux Administrateurs nommés à l'occasion de ce Conseil d'Administration étaient également présents ou représentés. Le Conseil d'Administration a pris connaissance du compte rendu de la réunion du Comité de Rémunération et de Nomination du 3 juillet 2007, a pris acte de la démission des 4 Administrateurs représentant KB Home, a coopté 4 Administrateurs représentant la société Financière Gaillon 8 et a modifié la composition des Comités spécialisés

du Conseil d'Administration, son règlement intérieur pour notamment refléter la dissolution du Comité Exécutif décidé en séance ainsi que la charte du Comité de Rémunération et de Nomination. Le Conseil a également autorisé le nouveau financement de la société, à savoir un projet de contrat de Crédit Senior comprenant notamment un cautionnement solidaire à consentir par la société, un projet de convention de subordination, un projet de convention de nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de la société, un projet de convention cadre de cession de créances professionnelles à titre de garantie portant sur les créances intra-groupes de la société, un projet de nantissement de compte d'instruments financiers à consentir par la société portant sur le compte d'instruments financiers ouvert au nom de la société dans les livres de la société Kaufman & Broad Homes SAS et un projet de nantissement de parts sociales de droit belge portant sur les parts sociales de Kaufman & Broad Europe détenues par la société. Il a aussi autorisé la conclusion des Contrats de licence entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe Sprl et certaines filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA d'autre part. Enfin, il a autorisé le transfert des titres Beaulieu Patrimoine à Kaufman & Broad Europe Sprl, la conclusion d'une convention réglementée avec KB Home relative au versement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'un bonus destiné aux principaux cadres et dirigeants de Kaufman & Broad ayant pris une part active dans le processus de cession de la participation de KB Home dans le capital de Kaufman & Broad SA et autorisé la mise en œuvre d'une offre de rachat prévue portant sur le solde des obligations non rachetées dans le cadre de l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire lancée le 7 juin 2007 par la société, dans les conditions prévues par le contrat d'émission de ces obligations ;

- le 10 juillet 2007, une seconde réunion du Conseil d'Administration s'est tenue à laquelle tous les Administrateurs étaient présents (y compris par voie de moyens de télécommunication) ou représentés. Conformément aux engagements pris par Financière Gaillon 8, le Conseil d'Administration a décidé que les frais liés à l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire, à la renégociation de la dette et à l'augmentation de la charge financière résultant du refinancement de la société et de l'augmentation de son niveau d'endettement seront exclus de la formule de calcul de l'intéressement des membres du Comité de Direction et des autres cadres dirigeants au titre de l'exercice 2007, un compte de résultat pro forma devant être établi de sorte que les intéressements versés au titre de l'exercice fiscal 2007 soient en ligne avec les engagements pris par la société. Le Conseil d'Administration a également décidé d'aménager les modalités d'application de l'engagement pris par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué de détenir un an de rémunération (fixe + intéressement) en actions de Kaufman & Broad valorisées à la date de versement de l'intéressement et de consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire. Pour tenir compte des sommes investies ou qui pourraient être investies en titres Financière Gaillon 8 par ces personnes, dans la mesure où l'objet exclusif de Financière Gaillon 8 est de détenir des actions de la société, il a été décidé que toutes sommes investies au niveau de Financière Gaillon 8 viendraient en réduction de l'engagement susvisé. Des dispositions similaires s'appliqueraient aux cadres dirigeants de la société auxquels incombe un engagement de consacrer une fraction de leur intéressement à l'acquisition d'actions de la société, s'ils venaient à acquérir des titres Financière Gaillon 8 ;
- le 18 septembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a pris connaissance des données financières consolidées estimées au 31 août 2007, a arrêté une situation comptable intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 août 2007, a arrêté les documents de gestion prévisionnelle révisés, a pris connaissance des résultats de l'offre publique d'achat simplifiée de la société Financière Gaillon 8 et de leurs conséquences sur la structure financière de la société, a pris note de l'état d'avancement des projets d'acquisition en lien avec l'activité de Seniors Santé et des autres projets à l'étude, a approuvé la proposition de distribution d'un acompte sur dividende et de distribution de réserves et a autorisé, au titre de la procédure prévue aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce applicables aux conventions réglementées, la signature d'un contrat d'assistance administrative avec la société Financière Gaillon 8 ;
- le 5 octobre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence effective de sept membres. Il a examiné et arrêté les comptes consolidés intermédiaires au 31 août 2007, a arrêté une situation comptable intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 août 2007 modifiée par rapport à celle arrêté le 18 septembre 2007, a décidé de reporter à une date ultérieure la décision de distribution de l'acompte sur dividende sur le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2007, a attribué le solde de 108 000 actions du Plan d'attribution d'actions gratuites 2006, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une proposition de délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'une émission de bons de souscription d'actions de la société qui seraient réservés aux principaux dirigeants et managers de Kaufman & Broad, a décidé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une autorisation portant sur la mise en œuvre d'un second plan d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et/ou aux dirigeants de la société, des sociétés ou du GIE du groupe, a proposé de soumettre à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires la nomination d'un neuvième Administrateur et la ratification de la cooptation de quatre autres et a décidé, en conséquence de ce qui précède, de convoquer les actionnaires de la société en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire ;
- le 6 novembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres (y compris par des moyens de télécommunication). Il a arrêté la liste des bénéficiaires des 108 000 actions attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2007 au titre du solde du Plan 2006 et a décidé d'aménager la résolution relative à l'émission de bons de souscription d'actions de la société décidée le 5 octobre 2007 devant être soumise au vote des actionnaires le 3 décembre 2007 lors de l'Assemblée Générale Mixte.

I.8.3. Réunions au cours de l'exercice 2008

Depuis la fin de l'exercice 2007 et jusqu'à l'arrêté des comptes annuels et consolidés, le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises :

- le 3 décembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence effective de sept membres. Il a approuvé la proposition de distribution d'un acompte sur dividende à prélever sur les résultats de l'exercice 2007, a décidé de la mise en paiement de la distribution de réserves décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007, a attribué gratuitement 13 300 actions de la société au titre du Plan 2007 voté par l'Assemblée Générale Mixte du même jour et a constaté la souscription intégrale et l'émission correspondante des bons de souscription d'actions dont l'émission immédiate avait été décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires du même jour ;
- le 17 décembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant au siège social l'ensemble de ses membres. Il a pris connaissance des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2007 et des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces données, a approuvé le projet de budget 2008 et a approuvé le principe de distribution d'un nouvel acompte sur dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 dont le montant serait fixé par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes annuels en février 2008 ;
- le 19 février 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration qui réunissait la présence effective de huit membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 et le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Mixte du 11 avril 2008, ainsi que tous les documents qui doivent y être présentés, et a examiné le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Le Conseil d'Administration a aussi décidé du montant du nouvel acompte sur dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007, du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2007 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2007, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a par ailleurs examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services entre les sociétés Kaufman & Broad SA et Financière Gaillon 8, a pris connaissance de projets d'investissement, a statué sur le renouvellement du programme de rachat d'actions, sur les rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2008, sur le renouvellement des autorisations de cautions et garanties, sur la qualité d'indépendance de 3 de ses Administrateurs et sur l'évaluation de son fonctionnement.

I.8.4. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

En règle générale, le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. 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.

Au titre de l'année, cette évaluation s'est tenue lors de la séance du Conseil d'Administration du 19 février 2008.

II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Dans le cadre du gouvernement d'entreprise de la société Kaufman & Broad, le Conseil d'Administration avait institué trois Comités spécialisés : un Comité Exécutif, créé le 7 février 2000, un Comité d'Audit, créé le 4 mars 2003 et un Comité de Rémunération et de Nomination, créé le 6 mars 2007. Le Comité Exécutif a été supprimé lors de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la société.

II.1. Comité Exécutif

Le Comité Exécutif était chargé jusqu'au 10 juillet 2007 de se prononcer sur certaines questions de nature à avoir un impact sur l'activité ou le développement du groupe ; il se réunissait ou était consulté aussi en tant que besoin pour examiner certaines décisions que le Président du Conseil ne pouvait 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 aurait souhaité lui soumettre.

Depuis sa constitution et jusqu'au 12 novembre 2006, ce Comité était composé du Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, Monsieur Guy Nafilyan, et du Chairman & Chief Executive Officer de KB Home, Monsieur Bruce Karatz, également Administrateur de Kaufman & Broad SA. À partir du 13 décembre 2006, ce Comité était composé de Monsieur Guy Nafilyan et de Monsieur Jeffrey T. Mezger, President et Chief Executive Officer de KB Home, également Administrateur de la société. Il pouvait 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 devaient être prises à l'unanimité de ses membres.

Le 10 juillet 2007, le Conseil d'Administration a décidé de dissoudre ce Comité. Les questions qui relevaient jusqu'à cette date de ses attributions sont désormais portées à l'ordre du jour des séances du Conseil d'Administration ou de ses Comités, selon les cas.

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 termes 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 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

À ce jour, le Comité est composé de quatre membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Monsieur Frédéric Stévenin et Madame Sophie Lombard, nommés le 10 juillet 2007, et deux membres indépendants, Monsieur Yves Galland, Président, et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani nommé le 10 juillet 2007 en remplacement de Monsieur Alain de Pouzilhac, démissionnaire.

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, 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 ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'audit de Kaufman & Broad dans le cadre de l'évaluation du respect des procédures de contrôle interne touchant à l'information comptable et financière ;
- les différents rapports du département d'audit de Kaufman & Broad.

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 Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale tient compte d'une rémunération de ces membres et du Président du Comité fonction de leur présence aux réunions.

II.2.4. Réunions du Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2007, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises :

- le 13 décembre 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2006. Il a pris connaissance des commentaires

des Commissaires aux comptes sur ces données. Il a été informé du projet de versement d'un acompte sur dividende, a entendu les Commissaires aux comptes sur leur démarche d'audit du groupe et a pris acte des résultats des récents travaux du département d'audit sur le respect des procédures informatiques ;

- le 6 mars 2007, 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 2006, 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 20 avril 2007, des données financières prévisionnelles du 1er trimestre de l'exercice 2007, a examiné les documents de gestion prévisionnelle et a pris connaissance de projets d'investissement. Il lui a enfin été présenté la synthèse des résultats des travaux d'audit relatifs au contrôle du respect des procédures de contrôle interne sur l'exercice 2006 et au titre du 1er trimestre de l'exercice 2007 ;
- le 14 juin 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés du 1er semestre 2007 pour les examiner et pour entendre les commentaires correspondants des Commissaires aux comptes à l'issue de leurs travaux ;
- le 3 juillet 2007, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les modalités de l'acquisition d'une participation majoritaire par Financière Gaillon 8 dans le capital de la société et les caractéristiques de la nouvelle structure de financement de Kaufman & Broad SA. Il a également analysé le bilan de Kaufman & Broad SA au 30 juin 2007 et a entendu les commentaires des Commissaires aux comptes sur ce bilan. Il a examiné le principe d'une distribution d'acompte sur dividende de 4,83 euros par action, sous réserve de la satisfaction de certaines conditions suspensives. Il a aussi examiné le projet de transfert des titres de Kaufman & Broad Europe de KB Home au profit de Kaufman & Broad SA et le principe de conclusion d'un avenant au Contrat de licence et de Services entre KB Home et Kaufman & Broad SA. Il a enfin étudié le projet d'offre publique d'achat simplifiée de Financière Gaillon SAS, le rapport de l'expert indépendant, le rapport d'évaluation de la société d'HSBC ainsi que le projet de note en réponse de Kaufman & Broad SA ;
- le 18 septembre 2007, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les données financières consolidées estimées au 31 août 2007 préalablement à leur publication, de prendre connaissance des résultats des travaux d'audit réalisés au cours du 3ème trimestre de l'exercice 2007 après s'être fait exposer, compte tenu de deux nouveaux membres au sein du comité, le rôle de l'audit de la société et son dispositif de contrôle interne, d'étudier la situation comptable intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 août 2007, d'examiner les documents de gestion prévisionnelle révisés 2007, de se faire présenter la nouvelle structure financière du groupe actualisée à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée de Financière Gaillon 8 et a été informé de projets de distribution de réserves et de distribution d'acompte sur dividende 2007.

Au cours de l'exercice 2008, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois avant le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels 2007 :

- le 17 décembre 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2007. Il a pris connaissance des résultats des travaux d'audit réalisés au cours du 4ème trimestre de l'exercice 2007, de la synthèse des résultats des travaux d'audit relatifs au contrôle du respect des procédures de contrôle interne sur l'information comptable et financière au titre de l'exercice 2007 et a approuvé le plan d'audit 2008 ;
- le 19 février 2008, 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 2007, 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 11 avril 2008 et des commentaires des Commissaires aux comptes. Il lui a aussi été présenté les documents de gestion prévisionnelle, le principe d'un nouvel acompte sur dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007 et le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2007.

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.

II.3. Comité de Rémunération et de Nomination

II.3.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs et est présidé par un Administrateur indépendant. À ce jour, il est composé de Monsieur Alain de Pouzilhac, Président, et de Messieurs Bertrand Meunier et Frédéric Stévenin, nommés le 10 juillet 2007.

Le Comité de Rémunération et de Nomination, créé le 6 mars 2007, a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux, en veillant à sa cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise. Il ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil utilise au cours de ses séances lorsqu'il délibère sur des sujets relevant de sa compétence.

Il doit aussi donner au Conseil d'Administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et d'options gratuites, sur les plans d'options établis par la Direction Générale du groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription. En outre, il lui propose une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent.

Enfin, il intervient aussi lors du choix ou du renouvellement des membres du Conseil d'Administration et dans la composition de ses Comités.

Une charte précisant ses attributions et ses modalités de fonctionnement a été établie par le Comité dès sa première séance et a ensuite été approuvée par le Conseil d'Administration.

II.3.2. Rémunération des membres du Comité de Rémunération et de Nomination

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 Administrateurs indépendants membres du Comité de Rémunération et de Nomination. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale tient compte d'une rémunération de ces membres et du Président du Comité fonction de leur présence aux réunions.

II.3.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination

Entre le 6 mars 2007 (date de sa constitution) et la fin de l'exercice 2007, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni à quatre reprises :

- le 20 avril 2007, s'est tenue la première séance du Comité de Rémunération et de Nomination. Au cours de cette réunion, les Administrateurs ont adopté la Charte de leur Comité et ont établi les propositions de rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2007 à soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration ;
- le 3 juillet 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité a approuvé le principe de versement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'un bonus destiné aux principaux dirigeants et cadres de Kaufman & Broad ayant pris une part active dans le processus de cession, particulièrement en ce qui concerne les aspects stratégiques, administratifs et financiers. Par ailleurs, il a approuvé le principe de nomination des quatre Administrateurs représentant la société Financière Gaillon 8 en remplacement des quatre Administrateurs représentant KB Home, ainsi que la modification de la composition des Comités spécialisés du Conseil compte tenu de la démission des représentants de KB Home de leurs fonctions d'Administrateurs à l'occasion de la cession par KB Home de sa participation dans le capital de Kaufman & Broad SA ainsi que la modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration et des chartes de ses Comités spécialisés ;
- le 10 juillet 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Conformément aux engagements pris par Financière Gaillon 8, le Comité a approuvé le fait que les frais liés à l'offre de rachat sur l'emprunt obligataire, à la renégociation de la dette et à l'augmentation de la charge financière résultant du refinancement de la Société et de l'augmentation de son niveau d'endettement seront exclus de la formule de calcul de l'intéressement des membres du Comité de Direction et des autres cadres dirigeants au titre de l'exercice 2007, un compte de résultat pro forma devant être établi de sorte que les intéressements versés au titre de l'exercice fiscal 2007 soient en ligne avec les engagements pris par la société. Le Comité a également approuvé l'aménagement des modalités d'application de l'engagement pris par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué de détenir un an de rémunération (fixe + intéressement) en actions de Kaufman & Broad valorisées à la date de versement de l'intéressement et de consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire. Pour tenir compte des sommes investies ou qui pourraient être investies en titres Financière Gaillon 8 par ces personnes, dans la mesure où l'objet exclusif de Financière Gaillon 8 est de détenir des actions de la société, il a été décidé que toutes sommes investies au niveau de Financière Gaillon 8 viendraient en réduction de l'engagement susvisé. Des dispositions similaires s'appliqueraient aux cadres dirigeants de la société auxquels incombe un engagement de consacrer une fraction de leur intéressement à l'acquisition d'actions de la société, s'ils venaient à acquérir des titres Financière Gaillon 8 ;
- le 5 octobre 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination qui a rendu des avis favorables sur le projet de règlement du plan d'attribution d'actions gratuites 2006 et sur l'attribution du solde de 108 000 actions de ce plan, sur la proposition de délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider d'une émission de bons de souscription d'actions de la société qui seraient réservés aux principaux dirigeants et managers de Kaufman & Broad, sur la mise en œuvre d'un second plan d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et/ou dirigeants de la société, des sociétés ou du GIE du groupe, et sur le principe de nomination d'un neuvième Administrateur en la personne d'Andràs Boros.

Au cours de l'exercice 2008 et préalablement à l'arrêté des comptes 2007 par le Conseil d'Administration, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni deux fois :

- le 3 décembre 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination qui s'est prononcé favorablement sur le projet d'attribution de 13 300 actions gratuites entrant dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007 et sur le projet de règlement du plan ;
- le 19 février 2008, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination qui a examiné la proposition de répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2007, a statué sur la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2008 et a apprécié la qualité d'indépendance de 3 des membres du Conseil d'Administration.

DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

I. Objectifs et périmètre 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.

Le périmètre du dispositif de contrôle interne décrit dans le présent rapport couvre l'ensemble des entités et des divisions du groupe, c'est-à-dire la société mère Kaufman & Broad SA et ses participations, directes et indirectes, à l'exception de la société de droit belge Kaufman & Broad Europe Sprl du fait de son acquisition récente et du groupe Seniors Santé, opérateur d'EHPAD, compte tenu du caractère minoritaire de la participation et de sa contribution limitée aux résultats consolidés de Kaufman & Broad SA.

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.

À cet effet, la Direction Générale s'appuie sur le département d'audit 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 des Directions Générales Adjointes :
  - Finance et Stratégie,
  - Développement,
  - Marketing et Commercial,
  - 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 de Kaufman & Broad SA,
  - et le Comité d'Audit de Kaufman & Broad SA.

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 Général Adjoint 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. En fonction des sujets inscrits à l'ordre du jour, le Directeur Financier, le Directeur de la Trésorerie et des Financements et le Directeur de l'Audit Interne sont conviés à participer aux réunions.

II.2.2. Comité de Direction

Ce Comité est composé des membres du Comité Financier et des Directeurs des agences Île-de-France Collectifs, Méditerranée et Paris, du Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial et du Directeur Général Adjoint Développement. Il se réunit sur convocation du Président-Directeur Général. 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, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial. 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. À 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, et
- 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 du 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-cadres 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.

Les plans d'audit sont établis par le Directeur de l'Audit qui les présente au Président-Directeur Général, au Directeur Général Délégué 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.

L'exécution des contrôles portant respectivement sur le respect du dispositif de contrôle interne lié au processus d'établissement des comptes consolidés et sur le respect du dispositif de contrôle interne opérationnel par les agences est sous-traitée à des cabinets d'audits indépendants.

Par ailleurs, le Directeur de l'Audit peut également être conduit à intervenir lors d'opérations de croissance externe du groupe.

II.3.3. Direction Générale Adjointe Ressources Humaines

La Direction Générale Adjointe Ressources Humaines fournit aux filiales du groupe et notamment à celles adhérant au GIE Kaufman & Broad diverses prestations de gestion et de conseil et :

- participe à la mise en place des organisations et de leurs évolutions ;
- organise et assure la gestion de l'emploi et de ses évolutions, les recrutements, la formation et la gestion des personnes ;
- organise les instances représentatives du personnel et assure avec la Direction Générale les négociations, consultations, et informations ;
- propose la politique de rémunération avec ses diverses composantes et les avantages sociaux ;
- contrôle l'évolution de la masse salariale ;
- assure la gestion et l'administration des contrats et des salaires du GIE Kaufman & Broad.

II.4. Les risques de l'entreprise

Les risques significatifs identifiés auxquels le groupe peut être confronté sont détaillés dans 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 (risques de taux et de liquidités, structure du capital et nantissement des titres de Kaufman & Broad SA…).

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.

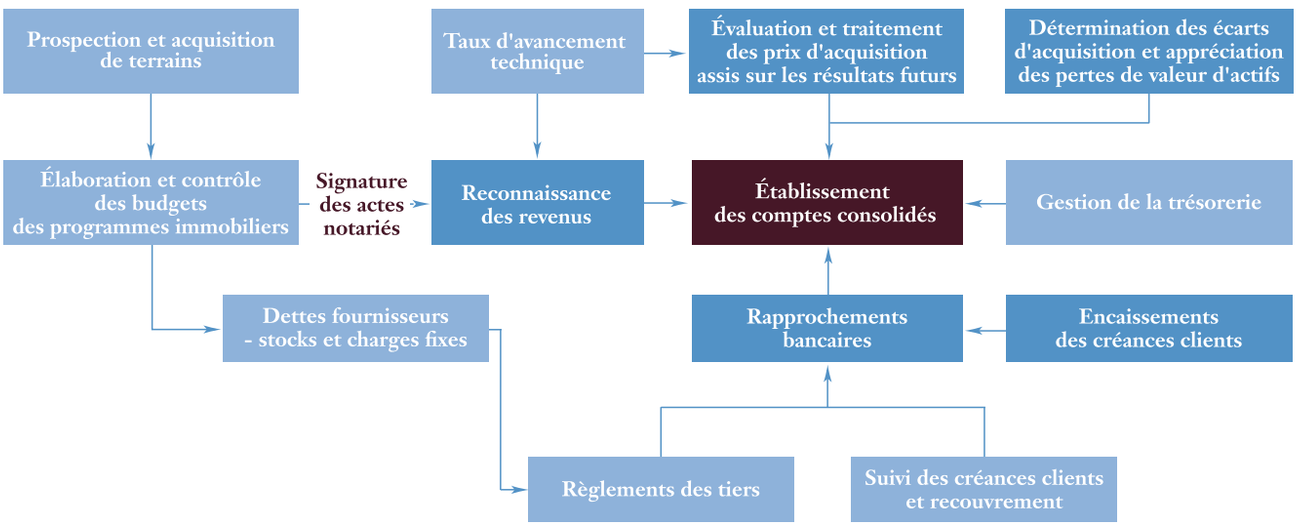
II.5.2. Procédures internes

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 son précédent actionnaire de référence, la société américaine KB Home, ont permis à la société d'adapter ses règles et pratiques à l'évolution de son organisation et de sa structure.

Depuis 2005, le dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad a été renforcé 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.

Les procédures comptables, financières et opérationnelles du groupe 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 plusieurs 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 contrôle 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 est construit sur la base d'une cartographie des risques stratégiques, opérationnels et financiers de l'entreprise.

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 est 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.

L'exercice 2006 avait été marqué par l'établissement d'une cartographie des processus informatiques du groupe à travers laquelle les domaines stratégiques, opérationnels, de conformité et de reporting des systèmes d'information avaient été analysés. Cette cartographie n'a pas subi d'évolution majeure.

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.

Les responsables opérationnels des différentes agences assistés de leur contrôleur de gestion préparent pour leurs entités respectives un plan à trois 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 périodisé et utilisé comme référentiel unique du contrôle budgétaire. Le compte de résultat et le bilan consolidés sont établis tous les trimestres et transmis à la Direction Générale. 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.

CONTRÔLE BUDGÉTAIRE SEMESTRIEL DES DIVISIONS RÉGIONALES

Lors des Comités Semestriels, les Directeurs d'agence présentent au Directeur Général Délégué et au Directeur Général Adjoint

Finance et Stratégie le budget actualisé de leur division et le justifient sur la base des réalisations de la période écoulée.

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. 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 et/ou le Directeur Général Délégué de Kaufman & Broad SA sont mandataires sociaux de la majorité des filiales du groupe, soit à titre individuel, soit en tant que représentants permanents d'une société du groupe. De plus, en règle générale, chaque Directeur d'agence est Co-Gérant de la structure juridique régionale qu'il représente.

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 bimestrielles 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.

III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne

Le dispositif actuel de contrôle interne de Kaufman & Broad tel que décrit ci-avant est 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 et européenne 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.

TROISIÈME PARTIE : CONTRÔLE INTERNE RELATIF À 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.

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 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 ;
- le contrôle de la disponibilité des informations financières sous les formes et dans les délais requis par la Direction Générale.

La direction comptable du groupe a pour objectifs :

- le contrôle des services comptables des différentes entités du groupe qui dépendent fonctionnellement 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 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 internationales (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) et avec l'outil de gestion des marchés.

En outre, depuis 2006, le groupe utilise également les modules Contributor et Analyst du progiciel Cognos Planning afin de collecter auprès des agences régionales les données opérationnelles et financières relatives aux programmes immobiliers qu'elles développent et de calculer la marge commerciale consolidée du groupe selon la méthode de l'avancement. Le résultat de ce calcul fait l'objet d'une intégration périodique dans JD Edwards.

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.

Depuis l'ouverture de l'exercice 2006, le groupe Kaufman & Broad applique les normes internationales IAS/IFRS. À ce titre, le groupe avait publié en décembre 2005 le détail des impacts du passage aux IFRS sur les capitaux propres consolidés au 1er décembre 2004, sur le résultat de l'exercice 2005 et sur les capitaux propres consolidés au 30 novembre 2005. Ces données financières établies selon les normes IFRS avaient été préparées par le Directeur de la Consolidation. Enfin, en janvier 2006, le groupe avait mis en ligne sur son site Internet son document de transition en normes IFRS. Le Directeur de la Consolidation est chargé de l'établissement des comptes consolidés selon les normes IFRS. Il s'appuie sur certaines tâches réalisées par l'équipe de la comptabilité générale et du contrôle de gestion du siège.

Des arrêtés comptables selon les normes IFRS sont établis tous les trimestres. En général, le groupe communique ces informations comptables et financières au cours du mois qui suit leur établissement.

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.

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.

La procédure d'élaboration des données financières du bilan et du compte de résultat consolidés du groupe selon les principes, règles et méthodes comptables internationaux (IAS/IFRS) a été formalisée en 2006. L'objectif de cette procédure est le suivant :

- description des principes, règles et méthodes comptables IFRS appliqués ;
- établissement de la liste synthétique des tâches à accomplir pour établir les comptes consolidés en IFRS ;
- description des tâches post-clôture à réaliser.

Les états financiers en normes IFRS sont 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 et par le Conseil d'Administration préalablement à la communication financière sur ces résultats. Ils sont ensuite arrêtés par le Conseil d'Administration.

IV. 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.

IV.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.

IV.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.

V. 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 assisté par le 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.

À 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 ;
- 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.

VI. Le cadre de l'information comptable et financière et le rôle de l'audit

La correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière est périodiquement contrôlée par le département d'audit de Kaufman & Broad. Les résultats de ces actions évaluatives, réalisées au siège social et dans la plupart des agences régionales du groupe (en fonction de leur contribution dans les états financiers consolidés), sont régulièrement communiqués au Comité d'Audit.

Kaufman & Broad a conservé l'approche COSO pour la conception, la gestion et l'évaluation de son dispositif de contrôle interne ; ce référentiel avait été adopté par son précédent actionnaire de référence, la société américaine KB Home. Aucune entité du groupe n'adopte un autre référentiel.

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 par le département d'audit de Kaufman & Broad comme des insuffisances significatives du contrôle interne. Des plans d'action correctrice ont été mis en œuvre pour y remédier.

Ces diligences périodiques du département d'audit de Kaufman & Broad qui visent à s'assurer de la correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière ne conduisent pas à l'évaluation du dispositif global 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.

Conclusion

Le dispositif de contrôle interne mis en œuvre est adapté aux caractéristiques du groupe ; il comprend essentiellement :

- une organisation comportant une définition claire des responsabilités de chacun de ses acteurs, disposant des ressources et des compétences requises, s'appuyant généralement sur des procédures, des systèmes d'information et/ou des pratiques adaptés ;
- la favorisation de la connaissance et de l'appropriation des procédures pour permettre un meilleur exercice des prérogatives et des responsabilités ;
- l'établissement et l'actualisation de cartographies des risques identifiables au regard des objectifs du groupe et de ses agences régionales, et un système d'analyse et de gestion de ces principaux risques par la Direction Générale ;
- des activités de contrôle conçues pour limiter les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs du groupe ;
- une surveillance permanente du respect du dispositif de contrôle interne relatif à l'information comptable et financière s'appuyant essentiellement sur le département d'audit ;
- et d'un Comité d'Audit assistant le Conseil d'Administration dans l'analyse de la pertinence et de l'efficacité de l'environnement de contrôle mis en place par la Direction Générale.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 février 2008

Guy NAFILYAN

Président-Directeur Général

→ 4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.4.1. 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 2007, 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 de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1.3 et 1.4 de l'annexe qui exposent les changements comptables relatifs à la méthode de consolidation des entreprises sous contrôle conjoint et à la comptabilisation des écarts actuariels des régimes à prestations définies.

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 :

Votre société constate le revenu et la marge sur ses contrats de Vente en l'État Futur d'Achèvement selon les modalités décrites dans la note 1.22 aux états financiers. Le revenu et la marge comptabilisés sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les responsables de programmes sous le contrôle de la Direction Générale. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations de revenus et marges à terminaison, à revoir les calculs effectués par votre société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction Générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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

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 2008

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés	**Ernst & Young Audit**
Henri Lejetté	Marie-Henriette Joud

4.4.2. 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 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Kaufman & Broad, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos 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 œuvre 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 1.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations financières. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 2008

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés	**Ernst & Young Audit**
Henri Lejetté	Marie-Henriette Joud

4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements 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 et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; 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.

1. Objet : *Contrat d'acquisition des titres Kaufman & Broad Europe Sprl auprès de KB Home*

Administrateurs concernés : Jeffrey MEZGER, Ronald BURKLE, Luis NOGALES

À l'occasion de l'acquisition d'une participation majoritaire dans Kaufman & Broad SA par Financière Gaillon 8 SAS, Kaufman & Broad SA a acquis auprès de KB Home le 10 juillet 2007 l'intégralité des actions composant le capital de Kaufman & Broad Europe Sprl (à laquelle avaient été préalablement apportés par KB Home les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse) au prix de 76 436 879,32 euros, aux termes d'un contrat d'acquisition du même jour. Ce contrat, autorisé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 3 juillet 2007, prévoyait également la résiliation avec effet au 10 juillet 2007 de l'accord de licence entre KB Home et Kaufman & Broad SA, moyennant le paiement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'une somme de 80 421 998 euros (correspondant au remboursement de la portion de l'avance sur redevances payée en 2004, pour la période comprise entre le changement de contrôle et la date d'échéance initialement prévue du Contrat de licence, telle qu'estimée forfaitairement à la date de signature des accords entre KB Home et Financière Gaillon 8 SAS).

2. Objet : *Contrats de licence entre Kaufman & Broad Europe SPRL, Kaufman & Broad SA et certaines filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA*

Administrateur concerné : Guy NAFILYAN

Un accord de licence à titre gratuit a été conclu le 10 juillet 2007 entre Kaufman & Broad Europe Sprl et Kaufman & Broad SA, aux termes duquel Kaufman & Broad Europe Sprl consent, pour une durée de trois ans, une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France.

Un contrat de même nature et ayant le même objet a été conclu le même jour entre Kaufman & Broad Europe Sprl et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, en contrepartie du versement d'une redevance de 0,7 % HT du montant annuel hors taxes des ventes notariées conclues par les filiales opérationnelles ou les sociétés liées à celles-ci par une convention de commercialisation. La conclusion de ces accords a été autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007.

3. Objet : *Versement par KB Home d'un bonus dans le cadre du processus de cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA*

Administrateurs concernés : Jeffrey MEZGER, Ronald BURKLE, Luis NOGALES, Guy NAFILYAN

KB Home, dès le lancement du processus d'appel d'offres pour la cession de sa participation, a proposé à Kaufman & Broad SA de verser un bonus à certains cadres, au titre de l'implication de Kaufman & Broad SA dans le processus de cession, particulièrement en ce qui concerne les aspects stratégiques, administratifs et comptables, étant entendu que Kaufman & Broad SA ne devrait en aucune manière en supporter un coût quelconque. À ce titre, KB Home a versé à Kaufman & Broad SA, au titre de cet engagement, une somme de 3 620 000 euros correspondant au versement d'un bonus de 2 839 000 euros net de charges patronales, réparti entre les différents dirigeants et cadres concernés de Kaufman & Broad selon la proposition formulée par KB Home. Cette facturation et le versement des bonus ont été autorisés par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2007.

4. Objet : *Transfert des titres Beaulieu Patrimoine à Kaufman & Broad Europe Sprl*

Administrateur concerné : Guy NAFILYAN

Le 12 juillet 2007, Kaufman & Broad SA a apporté à Kaufman & Broad Europe Sprl l'intégralité de sa participation de Beaulieu Patrimoine SAS, société holding du groupe Seniors Santé, ainsi que l'ensemble de ses droits et obligations au titre de la convention de garantie et du protocole d'investissement en date du 26 avril 2007, y compris l'engagement de souscrire à un emprunt obligataire selon les termes et conditions du protocole d'investissement. En contrepartie de cet apport, Kaufman & Broad SA a reçu 15 000 000 nouvelles parts de Kaufman & Broad Europe Sprl, représentant une valeur de 15 millions d'euros. La conclusion de ces accords a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10 juillet 2007.

5. Objet : *Convention de Crédit Senior*

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Bertrand MEUNIER, Frédéric STÉVENIN, Dominique MÉGRET

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de crédit senior (Senior Facilities Agreement) entre, notamment, Financière Gaillon 8 SAS en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers. Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Crédit Senior en qualité d'Emprunteur. Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite Convention ont consenti à Kaufman & Broad SA : (a) une ouverture de crédit à terme B3 d'un montant maximum de 173,75 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme B4 d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit à terme C3 d'un montant maximum de 175,30 millions d'euros ; (d) une ouverture de crédit à terme C4 d'un montant maximum de 26,25 millions d'euros ; (e) une ouverture de crédit de croissance externe d'un montant maximum de 80 millions d'euros et (f) une ouverture de crédit revolving d'un montant maximum de 200 millions d'euros. Ces deux dernières lignes peuvent également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA. Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements des filiales de Kaufman & Broad SA au titre des lignes de Crédit de Croissance Externe et Crédit Revolving, sans pour autant que la société ne soit codébiteur solidaire de Financière Gaillon 8 SAS au titre de la Convention de Crédit Senior et des autres Documents de Financement Senior qui prévoient que cette garantie ne couvrira en aucun cas une somme avancée dans le but d'acquérir les actions de la société ou toute autre somme qui ne pourrait être garantie au titre de l'article L. 225-216 du Code de commerce. L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 juillet 2007.

6. Objet : *Convention de subordination*

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Bertrand MEUNIER, Frédéric STEVENIN, Dominique MEGRET

Kaufman & Broad SA est devenue le 10 juillet 2007, par la signature d'une convention d'adhésion (Accession Agreement) autorisée par le Conseil d'Administration du même jour, partie à une convention de subordination intitulée Intercreditor Agreement (la Convention de Subordination) auxquels sont parties l'ensemble des parties aux documents de financement conclus le 10 juillet 2007 par Financière Gaillon 8 SAS et Kaufman & Broad SA et qui a notamment pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre de la Convention de Crédit Senior et de prêts intra-groupe.

Ces conventions, relevant du régime des conventions réglementées, ont été autorisées par le Conseil d'Administration du 10 juillet 2007.

7. Objet : *Contrat d'assistance administrative avec Financière Gaillon 8 SAS et Financière Gaillon 9 SAS*

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Bertrand MEUNIER, Frédéric STÉVENIN, Dominique MÉGRET

Le Conseil d'Administration du 18 septembre 2007 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance de nature administrative, financière, comptable et juridique entre les sociétés Kaufman & Broad SA, Financière Gaillon 8 SAS et Financière Gaillon 9 SAS.

La convention prévoit que la facturation de ces prestations sera effectuée sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Un produit de 5 785,00 € a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2007.

Conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs qui ont été modifiées depuis la clôture de l'exercice 2006

8. Objet : *Contrat de licence et de services avec KB Home*

Préalablement à l'entrée de Financière Gaillon 8 SAS au capital de la société, la société Kaufman & Broad SA n'était pas propriétaire de la marque et du logo Kaufman & Broad pour lesquels elle bénéficiait d'une licence exclusive d'utilisation pour l'Europe continentale et le Royaume-Uni au titre d'un Contrat de licence et de services conclu entre la société et KB Home (le « Contrat de licence »), renégocié pour une durée initiale de 50 ans à compter du 6 janvier 2000. Ce contrat comportait également une concession de savoir-faire portant sur l'expertise développée par KB Home en matière de conception, de marketing et de vente de programmes immobiliers. Le 12 octobre 2004, KB Home et Kaufman & Broad SA avaient signé un avenant au Contrat de licence et de Services consistant pour Kaufman & Broad SA à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque, du logo et du savoir-faire, moyennant un paiement libératoire de 85 millions d'euros.

L'acquisition par Financière Gaillon 8 SAS d'une participation majoritaire dans la société était subordonnée au transfert à la société des titres d'une société belge (Kaufman & Broad Europe Sprl), à laquelle ont été préalablement apportés par KB Home les marques et logos Kaufman & Broad jusqu'à présent utilisés par la société aux termes du Contrat de licence et de services.

L'accord de licence du 6 janvier 2000 a été modifié par avenant en date du 10 juillet 2007, autorisé par le Conseil d'Administration du 10 juillet 2007, afin de permettre l'apport des marques et logos objet du contrat à la société Kaufman & Broad Europe Sprl.

9. 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 Kaufman & Broad portant sur la sous-concession des droits, objets de la licence concédée à Kaufman & Broad SA par la société KB Home.

Ce contrat est devenu caduc au 1er juillet 2007 suite aux accords intervenus entre Kaufman & Broad SA et KB Home sur le rachat de la marque Kaufman & Broad intervenu en juillet 2007 et au nouveau Contrat de licence mis en place (voir point 2).

Un produit de 1 101 854,00 € a été constaté par votre Société pour la période courue au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007.

10. 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 Kaufman and Broad Home Corporation 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 en un paiement anticipé dont le montant forfaire a été fixé à 85 millions d'euros.

Le montant de 85 millions d'euros avait été comptabilisé en « charges constatées d'avance » et a donné lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans depuis le 1er décembre 2004 jusqu'au 30 juin 2007, soit une charge de 800 216,95 € sur 2007.

Le Contrat de licence a été résilié le 10 juillet 2007 comme précisé ci-avant (convention n° 1).

11. Objet : *Convention de services en matière d'administration et de gestion (dépenses de fonctionnement, utilisation des immobilisations, etc.) avec la société Kaufman & Broad Homes SAS*

Cette convention devenue sans objet, a pris fin le 30 juin 2007.

Un produit de 855 340,38 € a été comptabilisé par votre société pour la période courue au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007.

12. Objet : *Convention de services en matière d'administration et de gestion (dépenses de fonctionnement, utilisation des immobilisations, etc.) avec la société Kaufman & Broad Développement SAS*

Cette convention devenue sans objet, a pris fin le 30 juin 2007.

Un produit de 780 231,01 € a été comptabilisé par votre société pour la période courue au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007.

Convention et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec les sociétés SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Nord SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad Sud Ouest Maisons et Lotissements SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Octopussy SAS, Progesti SA, Résidences Bernard Teillaud SA, SARL Techniques et Études de la Construction TEC, Immobilière Acto SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad M.S.P.A. SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Sopra Finances SARL, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL, Kaufman & Broad Aquitaine SARL.

Objet : Convention d'intégration fiscale

Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 a autorisé le renouvellent de la convention d'intégration fiscale en application de laquelle, conformément aux articles 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 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 déficitaire 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2008

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés	**Ernst & Young Audit**
Henri Lejetté	Marie-Henriette Joud

4.4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ KAUFMAN & BROAD SA, 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 2007.

Il appartient au président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration 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 contenues 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 conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues 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 procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations 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 du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 3 mars 2008

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés	**Ernst & Young Audit**
Henri Lejetté	Marie-Henriette Joud

→ 4.5. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

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 » décrit notamment les conventions courantes.

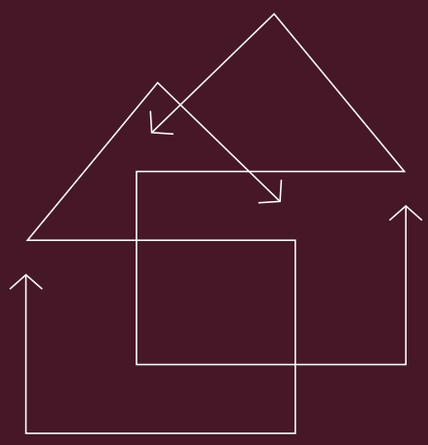
5 RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

5.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ 200

5.1.1. DÉNOMINATION SOCIALE ET SIÈGE SOCIAL 200
5.1.2. FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE 200
5.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ 200
5.1.4. OBJET SOCIAL 200
5.1.5. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS 201
5.1.6. CONSULTATION DES DOCUMENTS 201
5.1.7. EXERCICE SOCIAL 201
5.1.8. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES 202
5.1.9. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 202
5.1.10. DROIT DE VOTE DOUBLE 202
5.1.11. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS 203

5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL 203

5.2.1. CONDITIONS STATUTAIRES AUXQUELLES SONT SOUMISES LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS 203
5.2.2. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS 203
5.2.3. ACQUISITION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS 204
5.2.3.1. Mise en place du programme de rachat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007 204
5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions 204
5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites 205
5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 11 avril 2008 205
5.2.4. CAPITAL SOCIAL 207
5.2.5. CAPITAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS 207
5.2.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL 207
5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL 208
5.2.8. TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL 209



5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE 210

5.3.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ AU 30 NOVEMBRE 2007 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS 210
Actionnariat au 30 novembre 2007 210
Détention de l'actionnariat de Kaufman & Broad SA par les Administrateurs 210
Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA 210
Évolution de l'actionnariat sur trois ans 211
Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture – Au 31 janvier 2008 212

5.3.2. MODIFICATIONS DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES 212
Évolution en % des droits de vote sur trois ans 212

5.3.3. PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ 213
5.3.3.1. PAI partners 213
5.3.3.2. Pacte d'actionnaires 213
5.3.3.3. Nantissement 213

5.3.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE 214

5.4. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ 216

5.5. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ 218

5.6. DIVIDENDES 218

5.6.1. POLITIQUE DE DISTRIBUTION 218

5.6.2. DÉLAI DE PRESCRIPTION 219

5

→ 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

Neuilly-sur-Seine – Hauts-de-Seine.

Téléphone : 01 41 43 43 43

5.1.2. FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

La société est une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

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 en :

- 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 Économique ;
- 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 Nanterre.

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, ou sur le site www.ketb.com.

5.1.7. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er 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.

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.

5.1.10. DROIT DE VOTE DOUBLE

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 attribué 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.

5.1.11. 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 du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes 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 cinq 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, à condition qu'un un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote en aient formulé la demande, et que celle si ait été consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

(Les franchissements de seuil intervenus sont détaillés à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2007 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. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Le capital social du groupe est composé de 22 277 174 actions bénéficiant toutes des mêmes droits et privilèges (voir sections 5.1.10. « Droits de vote double » et 5.1.8. « Répartition de bénéfices »). Seules les actions détenues par Kaufman & Broad se trouvent privées durant la période d'autodétention de leurs droits de vote et des droits d'avoir une part des bénéfices et de tout boni de liquidation.

5.2.3. 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. Le dernier renouvellement de ce programme a été soumis au vote de l'Assemblée Générale du 20 avril 2007. Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 11 avril 2008 de renouveler cette autorisation.

5.2.3.1. Mise en place du programme de rachat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007

L'Assemblée Générale du 20 avril 2007, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration :

- a autorisé 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 ;
- a décidé 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 même 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 75 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 170 000 000 euros.

L'Assemblée Générale a délégué 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 l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale a conféré 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.

Contrat de liquidité

À partir du 5 juin 2006 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la société Kaufman & Broad a confié à Rothschild & Cie Banque la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au *Bulletin des annonces légales obligatoires* du 1er avril 2005.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 4 millions d'euros ont été affectés au compte de liquidité. Le 26 décembre 2007, Kaufman & Broad a procédé à une reprise partielle des moyens affectés au contrat de 3,5 millions d'euros.

5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 19 avril 2006, a autorisé le Conseil à acheter un nombre maximum d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société soit 2 227 717 actions.

Durant l'exercice 2007, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place début 2006, conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au *Bulletin des annonces légales obligatoires* du 1er avril 2005 :

- la société a acheté 298 194 actions à un prix moyen d'acquisition de 50,90 euros, soit un coût total d'acquisition de 15 176 887 euros ;
- la société a vendu 310 374 actions à un prix moyen de cession de 46,92 euros, soit un prix total de cession de 14 562 185 euros.

Par ailleurs, durant l'exercice 2007, en vue d'assurer la couverture des options d'achat d'actions au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux de la société ou de ses filiales :

- la société n'a acheté aucune action sur l'exercice ;
- la société a transféré 146 000 actions à un prix moyen de transfert de 27,58 euros, soit une valeur totale de transfert de 4 026 445 euros correspondant à un prix de cession de 2 222 397 euros (levées d'options).

5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à des attributions d'actions gratuites à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 200 000 actions de votre société.

Durant l'exercice 2006, le Conseil d'Administration a attribué 92 000 actions gratuites.

Au cours de sa séance du 6 novembre 2007, le Conseil d'Administration a attribué le solde du plan, soit 108 000 actions gratuites :

- ***à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA :***
  - Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, pour 36 506 actions,
  - Monsieur Joël Monribot, Directeur Général Délégué, pour 17 037 actions ;
- ***et à vingt cadres du groupe dont les onze attributions les plus élevées sont :***

	Actions gratuites consenties par la société et par les sociétés liées ou contrôlées				
Salariés de la société	Nature de l'option	Nombre	Prix	Date de transfert des actions	Société attributrice
PHILIPPE MISTELI	AGRA	17 037	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
JEAN-FRANÇOIS DEMARIS	AGRA	3 651	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
DANIEL RAZE	AGRA	3 651	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
JACQUES RUBIO	AGRA	3 651	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
PATRICK ZAMO	AGRA	2 738	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
CHRISTIAN DELAPIERRE	AGRA	2 434	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
WILLIAM TRUCHY	AGRA	2 434	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
CHRISTOPHE DURETÊTE	AGRA	1 825	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
FRÉDÉRIC MARCHAL	AGRA	1 825	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
MARC NAFILYAN	AGRA	1 825	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA
MARC SPEISSER	AGRA	1 825	37,84 €	7 novembre 2009	Kaufman & Broad SA

La propriété de ces actions attribuées sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de deux ans suivant la date d'attribution tel que défini par le règlement établi pour cette attribution. Le cours de l'action le jour de l'attribution était de 37,84 euros.

Compte tenu des dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, ces attributions ont fait l'objet d'une décision du Conseil d'Administration selon la procédure visée par les articles L. 225-38 et suivants dudit Code applicables aux conventions réglementées.

5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 11 avril 2008

5.2.3.4.1. État des options de souscription et d'achat (L. 225-184 al. 1) attribuées aux salariés et mandataires sociaux

Le nombre des options attribuées initialement a été multiplié par deux et le prix d'achat des actions a été divisé par deux pour les plans 1997 et 2001 à la suite de la division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad intervenue en avril 2006.

Désignation du plan	Date de l'autorisation de l'Assemblée	Date de l'attribution par le Conseil	Nature de l'option (S ou A) (1)	Nombre d'options attribuées	Date d'échéance	Prix d'exercice	Nombre d'options exercées en 2007	Options non exercées au 30/11/07
PLAN 2001	9 mai 2001	24 juillet 2001	A	231 000	24 juillet 2003	9,87 €	0	0
PLAN 2001	9 mai 2001	29 juillet 2003	A	216 000	29 juillet 2005	10,84 €	39 000	0
PLAN 2001	9 mai 2001	27 juillet 2004	A	157 000	27 juillet 2006	16,18 €	103 000	0
PLAN 2006	19 avril 2006	19 avril 2006	S	95 500	19 avril 2008	44,23 €	0	84 900

(1) S : souscription ou A : Achat.

5.2.3.4.2. Options consenties aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007 (L. 225-184 al. 2)

Néant.

5.2.3.4.3. Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007 (L. 225-184 al. 2)

		Monsieur Guy NAFILYAN	Monsieur Joël MONRIBOT
OPTIONS DÉTENUES SUR LA SOCIÉTÉ EXERCÉES	NATURE :	ACHAT	
PLAN 2001 (ATTRIBUTION 2004)	NOMBRE :	20 000	
	PRIX :	16,18 €	

5.2.3.4.4. Options consenties durant l'exercice clos le 30 novembre 2007, aux dix salariés de la société dont le nombre d'options consenties est le plus élevé (L. 225184 al. 3)

Néant.

5.2.3.4.5. Options exercées durant l'exercice clos le 30 novembre 2007 par les dix salariés de la société dont le nombre d'actions achetées ou souscrites est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

	Options exercées détenues sur la société et les sociétés liées ou contrôlées			
Salariés de la société	Nature de l'option	Nombre	Prix *(en euros)*	Société attributrice
PHILIPPE MISTELI	A	12 000	10,84	
	A	9 000	16,18	Kaufman & Broad SA
ISABELLE TESSIER	A	10 000	10,84	
	A	4 000	16,18	Kaufman & Broad SA
MICHEL AUTRIVE	A	5 000	10,84	
	A	8 000	16,18	Kaufman & Broad SA
ROBERT VERRET	A	6 000	10,84	
	A	6 000	16,18	Kaufman & Broad SA
PATRICK ZAMO	A	9 000	16,18	Kaufman & Broad SA
DANIEL RAZE	A	8 000	16,18	Kaufman & Broad SA
CHRISTIAN DELAPIERRE	A	7 000	16,18	Kaufman & Broad SA
JEAN-FRANÇOIS DEMARIS	A	7 000	16,18	Kaufman & Broad SA
PHILIPPE JOREZ	A	7 000	16,18	Kaufman & Broad SA
PHILIPPE DEVALON	A	4 000	16,18	Kaufman & Broad SA
JACQUES RUBIO	A	4 000	16,18	Kaufman & Broad SA
BERNARD VIGNER	A	4 000	16,18	Kaufman & Broad SA

5.2.4. CAPITAL SOCIAL

Le capital social, au 30 novembre 2007, s'élève à 5 792 065,24 euros et est divisé en 22 277 174 actions de 0,26 euro de valeur nominale chacune, toutes souscrites en totalité et intégralement libérées.

5.2.5. CAPITAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 19 avril 2006 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 vingt-six mois :

- soit par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à un titre de créance, soit par incorporation au capital de bénéfices, de réserves ou de primes ;
- soit par émission – sans maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à un titre de créance.

Durant l'exercice 2007, le Conseil d'Administration n'a pas utilisé ces autorisations.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a rejeté la proposition du Conseil d'Administration du 4 mars 2006 de procéder à 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 du 3 décembre 2007 a rejeté la proposition du Conseil d'Administration du 5 octobre 2007 de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions nouvelles réservée aux salariés. Cette résolution sera à nouveau proposée aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 11 avril 2008.

5.2.6. 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 sept ans.

À ce jour, il n'existe pas d'autre autorisation d'émission de titres non représentatifs du capital en cours de validité.

5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Voir sections 3.3.2. « Plan d'Épargne d'Entreprise » et 3.3.3. « Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites ».

L'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à :

- attribuer gratuitement aux salariés et/ou mandataires sociaux des actions existantes ou à émettre de la société ;
- consentir aux salariés et/ou mandataires sociaux des options de souscription ou d'achat d'actions de la société.

Conformément à ces autorisations, le Conseil d'Administration du 19 avril 2006 a :

- attribué 92 000 actions gratuites existantes ou à émettre aux mandataires sociaux. Ces actions gratuites seront définitivement attribuées à leurs bénéficiaires le 19 avril 2008 ;
- consenti 95 500 options de souscription d'actions permettant à leurs bénéficiaires de souscrire 95 500 actions de la société. 10 600 options sont devenues caduques en raison du départ de leurs bénéficiaires et 84 900 ne sont pas exercées à ce jour.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 6 novembre 2007 a attribué 108 000 actions existantes ou à émettre à des salariés et mandataires sociaux de la société.

L'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007, réunie postérieurement à la clôture de l'exercice clos le 30 novembre 2007 a :

- décidé d'émettre 243 747 bons de souscription d'actions de la société susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 63 374,22 euros, par émission de 243 747 actions de la société, auquel s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires rendues nécessaires pour la préservation des droits des porteurs de BSA, en cas d'opérations financières nouvelles ;
- autorisé le Conseil d'Administration à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'un nombre maximal de 92 000 actions à émettre ou existantes de la société au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés le cas échéant.

5.2.8. TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission par action	Montant cumulé de la prime d'émission	Montants successifs du capital	Nombre cumulé d'actions	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 €	2 970 372,60 €	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 €	5 586 672,60 €	10 954 260	0,51 €
07/02/2000							
AUGMENTATION DE CAPITAL EN FAVEUR DU FCPE KAUFMAN & BROAD ACTIONNARIAT (4)	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 €
19/04/2006							
AUGMENTATION DE CAPITAL PAR PRÉLÈVEMENT SUR LE POSTE DE REPORT À NOUVEAU	–	111 385,87 €	–	–	5 792 065,24 €	11 138 587	0,52 €
DIVISION PAR DEUX DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS	11 138 587	–	–	–	5 792 065,24 €	22 277 174	0,26 €

(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.

(4) Cf. section 3.3.2. « Plan d'Épargne d'Entreprise ».

→ 5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

5.3.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ AU 30 NOVEMBRE 2007 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS

Actionnariat au 30 novembre 2007

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
FINANCIÈRE GAILLON 8	18 151 962	81,48 %	81,23 %
PUBLIC (1)	4 018 658	18,04 %	18,29 %
EMPLOYÉS	106 554	0,48 %	0,48 %
TOTAL	**22 277 174**	**100,0 %**	**100,0 %**

(1) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 novembre 2007

Le nombre total connu au 30 novembre 2007 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 68 630 actions.

Le nombre d'actionnaires déclaré au nominatif s'élève à 75 personnes physiques ou morales.

Il n'existait pas d'autodétention ni d'autocontrôle par la société Kaufman & Broad de ses propres titres au 30 novembre 2007.

À la clôture de l'exercice la participation des salariés telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce représentait 0,48 % du capital social de la société.

Détention de l'actionnariat de Kaufman & Broad SA par les Administrateurs

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
GUY NAFILYAN	20 000	40 000
ANDRÀS BOROS	250	250
YVES GALLAND	600	600
ANTOINE JEANCOURT-GALIGNANI	1 860	1 860
SOPHIE LOMBARD	250	250
DOMINIQUE MÉGRET	250	250
BERTRAND MEUNIER	250	250
ALAIN DE POUZILHAC	250	250
FRÉDÉRIC STÉVENIN	250	250
TOTAL	**23 960**	**43 960**

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

Depuis le 30 novembre 2006, date de clôture de l'exercice 2006, la société a eu connaissance des franchissements de seuils suivants :

- le 8 juin 2007, la société Schroders PLC a franchi à la hausse, le seuil légal de 5 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations d'achat, et détenait 1 126 561 actions de Kaufman & Broad SA représentant 5,06 % du capital et 3,39 % des droits de vote, et a franchi à la hausse, dans le même temps, le seuil statutaire de 4 % de détention du capital de Kaufman & Broad SA ;

- le 11 juillet 2007, Société Générale Asset Management Alternative Investment détenant pour le compte des FCP dont elle assure la gestion 880 000 actions représentant 3,95 % du capital a franchi, à ce titre, à la hausse, le seuil statutaire de 2 % de détention du capital de Kaufman & Broad SA ;
- le 12 juillet 2007, Financière Gaillon 8 a déclaré avoir franchi à la hausse le 10 juillet 2007 les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3 et 50 % du capital et des droits de vote de la société et détenait 11 201 760 actions de la société, représentant 50,28 % du capital et 50,40 % des droits de vote. Elle a également déclaré à la société avoir franchi à la hausse, les seuils statutaires de 2 % à 50 % des droits de vote ;
- le 13 juillet 2007, la société KB Home, contrôlant au plus haut niveau les sociétés Kaufman & Broad, Developement Group, Kaufman & Broad International Inc. et International Mortgage Acceptance Corp., a franchi indirectement en baisse, le 10 juillet 2007, les seuils de 50 % des droits de vote et de 1/3, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, et 5 % du capital et des droits de vote de la société Kaufman & Broad et ne plus détenir aucune action Kaufman & Broad ;
- le 13 juillet 2007, Société Générale Asset Management Alternative Investment a franchi à la baisse, le seuil statutaire de 2 % de détention du capital de Kaufman & Broad SA. Au 30 novembre 2007, il ne détenait plus aucune action Kaufman & Broad SA ;
- Entre le 13 août et le 1er octobre 2007, Financière Gaillon 8 a franchi à la hausse les seuils légaux et statutaires compris entre 52 % et 80 % du capital et des droits de vote de la société et détenait 17 860 625 actions de la société le 1er octobre 2007, représentant 80,17 % du capital et 80,07 % des droits de vote ;
- le 21 août 2007, la société Schroders PLC a franchi à la baisse et détenait 3,25 % du capital, le seuil légal de 5 % de détention du capital de Kaufman & Broad. Fin août, elle a apporté à l'OPAS le solde des titres. Au 30 novembre 2007, elle ne détenait plus aucune action Kaufman & Broad SA.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire que Financière Gaillon 8, détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

La société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire au 30 novembre 2007.

Évolution de l'actionnariat sur trois ans

Actionnaires	2007		2006		2005	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions (1)	% de capital
KAUFMAN & BROAD INTERNATIONAL INC.	-	-	9 428 100	42,32 %	9 428 100	42,32 %
KAUFMAN & BROAD DEVELOPMENT GROUP	-	-	1 493 794	6,71 %	1 493 794	6,71 %
INTERNATIONAL MORTGAGE ACCEPTANCE CORP.	-	-	60	0,00 %	60	0,00 %
FINANCIÈRE GAILLON 8	18 151 962	81,48 %	-	-	-	-
KAUFMAN & BROAD SA	-	-	158 180	0,71 %	839 386	3,77 %
FIDELITY INTERNATIONAL LTD. (2)	-	-	-	-	1 595 000	7,16 %
PUBLIC	4 018 658	18,04 %	11 093 740	49,80 %	8 815 734	39,57 %
EMPLOYÉS	106 554	0,48 %	103 300	0,46 %	105 100	0,47 %
TOTAL	**22 277 174**	**100,0 %**	**22 277 174**	**100,0 %**	**22 277 174**	**100,0 %**

(1) Pro forma suite à la multiplication par deux du nombre d'actions approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006.
(2) Au 30 novembre 2006, la participation détenue par cette société, inférieure au seuil statutaire de 2 %, est incluse dans le total de la ligne « Public ».

La variation des droits de vote correspond principalement au changement de contrôle du bloc d'actions de KB Home qui a perdu ses droits de vote double lors de leur cession à Financière Gaillon 8 et de l'absence d'autodétention.

Afin que Financière Gaillon 8 soit en mesure d'acquérir au moins 50,01 % du capital et des droits de vote de la société, Monsieur Guy Nafilyan (Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA) a cédé, le 10 juin 2007, 279 806 titres de la société. Enfin, le 27 juillet 2007, il a exercé 20 000 actions de Kaufman & Broad SA au titre du plan de stock-option de 2001 et a par ailleurs indiqué avoir apporté 40 060 à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Financière Gaillon 8, ce qui porte à 20 000 son nombre de titres détenus.

Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture – Au 31 janvier 2008

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote (1)
FINANCIÈRE GAILLON 8	18 287 712	82,09 %	81,80 %
KAUFMAN & BROAD SA	623 191	2,80 %	-
PUBLIC	3 252 967	14,60 %	14,90 %
EMPLOYÉS	113 304	0,51 %	0,51 %
TOTAL	**22 277 174**	**100,0 %**	

(1) Pourcentage calculé conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement Général de l'AMF sur la base des actions auxquelles sont attachés des droits de vote (y compris les actions privées de droit de vote), soit un total de 22 355 884 droits de vote.

Financière Gaillon 8 a déclaré avoir franchi les seuils statutaires de 82 % du capital social le 18 janvier 2008 et de 84 % le 26 février 2008.

La société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire depuis la clôture de l'exercice 2007.

5.3.2. MODIFICATIONS DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

L'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 a augmenté le capital social pour le porter de 5 680 679,37 euros à 5 792 065,24 euros, par élévation de la valeur nominale des 11 138 587 actions composant le capital social d'un cent pour la porter de 0,51 euro à 0,52 euro par prélèvement d'une somme de 111 385,87 euros sur le poste de report à nouveau créditeur qui a ainsi été ramené de 75 418 495,27 euros à 75 307 109,40 euros.

Cette Assemblée a ensuite procédé à la division par deux de la valeur nominale des actions composant le capital social pour la ramener de 0,52 euro à 0,26 euro par multiplication par deux du nombre des actions qui a ainsi été porté de 11 138 587 à 22 277 174 actions. Les actions nouvelles issues de la division de la valeur nominale ont été soumises aux statuts et ont été entièrement assimilées aux actions anciennes.

Évolution en % des droits de vote sur trois ans

Détenteurs	2007 (1)	2006	2005
KAUFMAN & BROAD INTERNATIONAL INC.	-	57,0 %	58,3 %
KAUFMAN & BROAD DEVELOPMENT GROUP	-	9,0 %	9,2 %
FINANCIÈRE GAILLON 8	81,2 %	-	-
FIDELITY INTERNATIONAL LTD.	-	-	4,9 %
PUBLIC	18,3 %	33,6 %	27,3 %
EMPLOYÉS (PEE)	0,5 %	0,3 %	0,3 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**	**100,0 %**
TOTAL DROITS DE VOTE	**22 345 804**	**33 065 398**	**32 366 908**

(1) Pourcentage calculé conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement Général de l'AMF sur la base des actions auxquelles sont attachés des droits de vote (y compris les actions privées de droit de vote), soit un total de 22 345 804 droits de vote.

5.3.3. PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

5.3.3.1. PAI partners

Jusqu'au 10 juillet 2007, le groupe KB Home détenait 49,0 % des actions de la société. Le groupe KB Home est un groupe américain dont la société mère KB Home est cotée au New York Stock Exchange depuis 1961.

Le 10 juillet 2007, Financière Gaillon 8 détenait 11 201 760 actions Kaufman & Broad SA acquises auprès du groupe KB Home à concurrence de 10 921 954 actions et pour le solde, soit 279 806 actions auprès de Guy Nafilyan (Président-Directeur Général). Les actions détenues par Financière Gaillon 8 représentent au 30 novembre 2007 81,45 % du capital.

Financière Gaillon 8 est une société anonyme, au capital de 27 087 856,45 euros, dont le siège social est situé 43 avenue de l'Opéra à Paris.

Financière Gaillon 8 a proposé à un groupe plus large de dirigeants et cadres supérieurs du groupe Kaufman & Broad SA d'investir directement ou indirectement dans le capital de leur société, investissement réalisé au 3 décembre 2007 à travers la société Financière de Neuilly.

Compte tenu des opérations intervenues dans le capital de Financière Gaillon 8 le 10 juillet 2007, Financière Daunou 10 SARL, qui regroupe des fonds gérés par PAI partners, détient 92,36 % du capital et des droits de vote de Financière Gaillon 8 et Guy Nafilyan, Joël Monribot, Philippe Misteli et Financière de Neuilly détiennent ensemble 7,64 % du capital et des droits de vote de Financière Gaillon 8.

PAI partners figure parmi les principaux acteurs européens du Private Equity avec des bureaux à Paris, Londres, Madrid, Milan et Munich. PAI gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux LBO pour un montant global en capital de 11 milliards d'euros.

PAI partners se caractérise par son approche industrielle et l'expertise sectorielle de ses équipes. PAI partners apporte aux sociétés acquises les moyens financiers et le support stratégique nécessaires pour poursuivre leur développement et accroître leur valeur stratégique.

5.3.3.2. Pacte d'actionnaires

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires signé par des sociétés du groupe avec des cocontractants extérieurs au groupe.

En revanche, un pacte d'associés a été conclu le 22 mai 2007 puis modifié le 9 juillet 2007 entre PAI partners (agissant tant pour elle-même que pour les fonds gérés par elle ayant investi dans Financière Gaillon 8) d'une part, et Guy Nafilyan (Président-Directeur Général), Joël Monribot (Directeur Général Délégué) et Philippe Misteli (Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie) d'autre part, à l'effet d'organiser entre eux leurs relations au sein de Financière Gaillon 8.

De plus, un pacte d'actionnaires a été signé le 3 décembre 2007 entre Financière Daunou 10 (véhicule d'investissement de fonds gérés par PAI partners), Financière de Neuilly SAS (véhicule d'investissement des managers du groupe Kaufman & Broad qui ont souhaité investir dans Financière Gaillon 8), Guy Nafilyan, Joël Monribot et Philippe Misteli et les managers ayant investi dans Financière de Neuilly en présence de Financière Gaillon 8. L'objet du pacte est d'organiser les rapports au sein de Financière Gaillon 8 entre Financière Daunou 10 d'une part et les managers et Financière de Neuilly d'autre part.

Les pactes prévoient un certain nombre de clauses usuelles dans ce type d'investissement. Ces clauses comprennent notamment des clauses d'inaliénabilité temporaire des titres, des clauses d'agrément, des clauses d'anti-dilution, des clauses de non-concurrence, des droits de cession conjointe totale et des droits de cession forcée totale.

5.3.3.3. Nantissement

Les 11 201 760 titres Kaufman & Broad SA acquis par Financière Gaillon 8 le 10 juillet 2007 (représentant 50,28 % du capital social de la société) et les titres Kaufman & Broad SA acquis depuis sur le marché font l'objet d'un nantissement à compter de cette date au bénéfice des banques prêteuses au titre de la Convention de Crédit Senior ayant partiellement financé l'acquisition des titres. Ce nantissement a vocation à être maintenu jusqu'au complet remboursement des sommes empruntées au titre de la convention de crédit susvisée et de leurs accessoires.

La convention de nantissement de compte d'instruments financiers prévoit la possibilité de prendre un nantissement de second rang au bénéfice des porteurs des obligations à haut rendement qui pourraient être émises par Financière Gaillon 8 pour refinancer sa dette mezzanine.

Au 30 novembre 2007, le nombre d'actions Kaufman & Broad SA nanties détenues par Financière Gaillon 8 s'élève à 18 143 746.

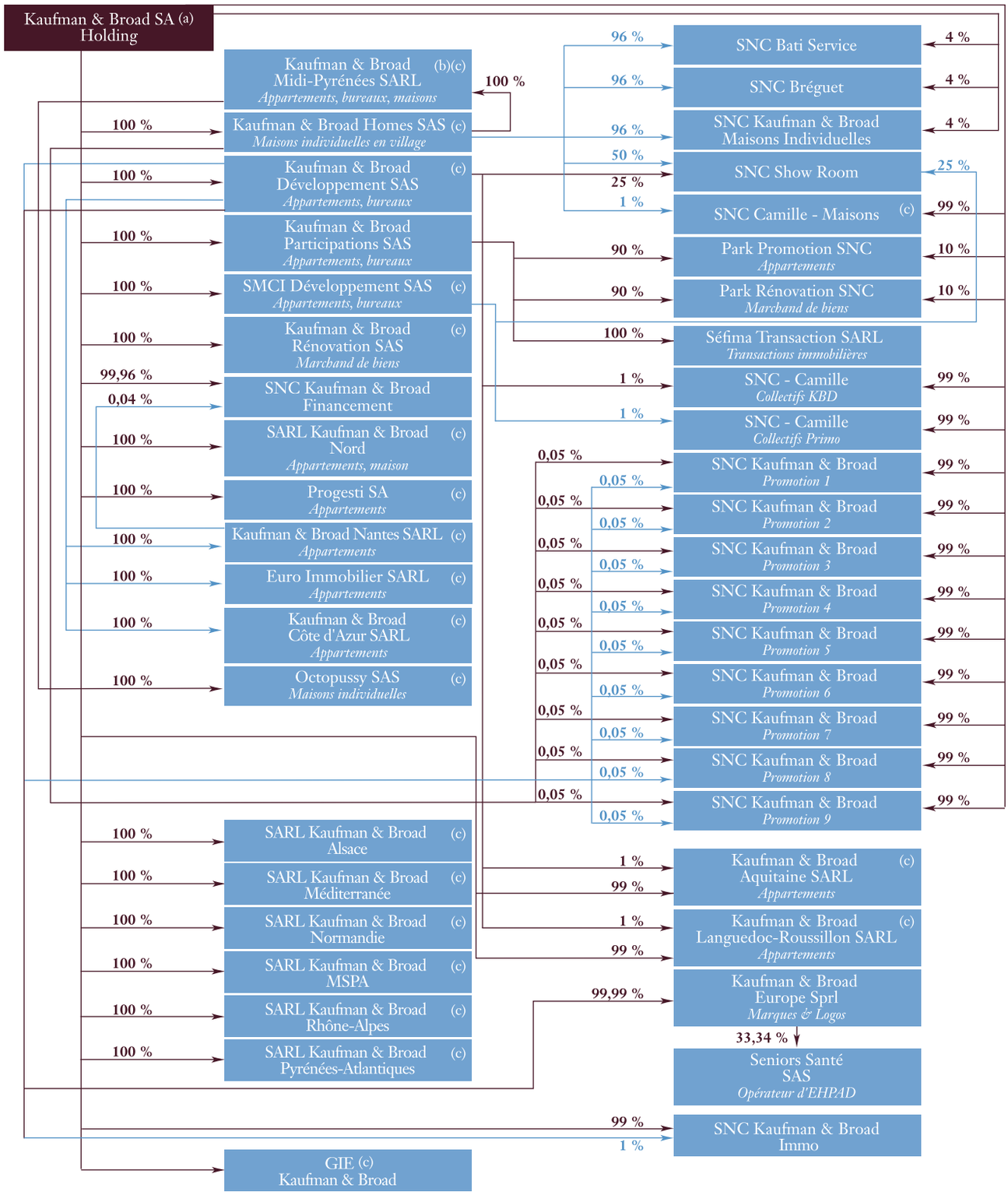
Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties de l'émetteur	% de capital nanti de l'émetteur
FINANCIÈRE GAILLON 8 SAS	Banques prêteuses dans le cadre de la Convention de Crédit Senior (*)	10/07/2007	Ce nantissement a vocation à être maintenu jusqu'au complet paiement des sommes emprunt au titre de la Convention de Crédit Senior et de leurs accessoires		18 143 746	81,4 %
TOTAL					**18 143 746**	**81,4 %**

(*) La convention de nantissement de compte d'instruments financiers prévoit la possibilité de prendre un nantissement de second rang au bénéfice qui pourraient être émises par Financière Gaillon 8 pour refinancer sa dette mezzanine.

5.3.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE

L'organigramme des sociétés détenues par Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2007, leur pourcentage de détention du capital et des droits de vote sont indiqués sur le schéma suivant :

Répartition actuelle du capital et des droits de vote



(a) L'ensemble des filiales du groupe Kaufman & Broad est situé sur le territoire français à l'exception de Kaufman & Broad Europe (Belgique).

(b) Kaufman & Broad Midi-Pyrénées est issue de la fusion-absorption, en 2006, par Sopra Promotion SA de Avantis SA. Sopra Promotion a été renommée Kaufman & Broad Midi-Pyrénées et transformée en SARL à l'issue de cette opération. Kaufman & Broad Midi-Pyrénées a absorbé Malardeau SARL rétroactivement au 1er décembre 2006.

(c) Sociétés opérationnelles du groupe adhérant au GIE.

- SARL Kaufman & Broad MSPA est une société ayant pour objet, l'étude, la réalisation, de toute opération immobilière notamment en marchands de biens, de lotissement, de mise en copropriété, de promotion, de construction, d'habitations ou de bâtiments à usage commercial, industriel ou de bureaux ; l'assistance technique, administrative, juridique et comptable en vue des opérations précitées et généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social et à tout objet similaire ou connexe.
- Kaufman & Broad Europe est une société privée à responsabilité limitée (Sprl) de droit belge au capital de 266 440 548 euros, ayant son siège social Rue de la Presse 4, 1000 Bruxelles (Belgique). Dans le cadre de l'acquisition par Financière Gaillon 8 de la participation majoritaire dans Kaufman & Broad SA, KB Home a apporté à Kaufman & Broad Europe les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse (les « Marques ») ;
- Seniors Santé est la société holding du groupe Seniors Santé, opérateur du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes dans lequel Kaufman & Broad a réalisé une prise de participation ;
- Le 12 juillet 2007, Kaufman & Broad SA a apporté l'intégralité de sa participation à Kaufman & Broad Europe Sprl, société belge détenue par Kaufman & Broad SA depuis le 10 juillet 2007. Kaufman & Broad Europe Sprl détient 33,34 % du capital de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé). Cette première prise de participation pourra être suivie, dans les mois à venir, d'une deuxième qui conduirait le groupe Kaufman & Broad à détenir la majorité du capital de Seniors Santé.

5.3.4.1. Conventions intra-groupes

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

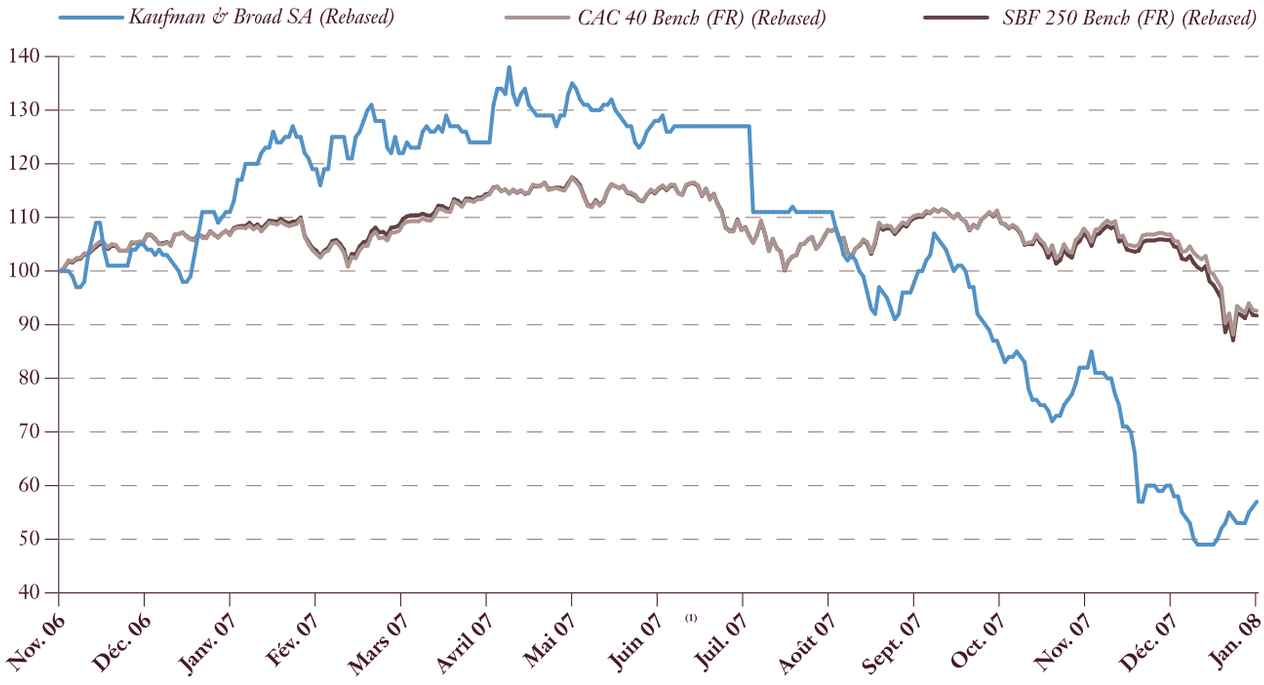
Depuis le 7 février 2000, les actions ordinaires de Kaufman & Broad SA sont cotées sur le Premier Marché de la Bourse de Paris devenu NYSE Euronext, sous le code ISIN FR0004007813.

Du 1er janvier au 31 décembre 2007, le SFB 250 a progressé de 0,4 % tandis que l'action Kaufman & Broad SA a perdu 42,6 %.

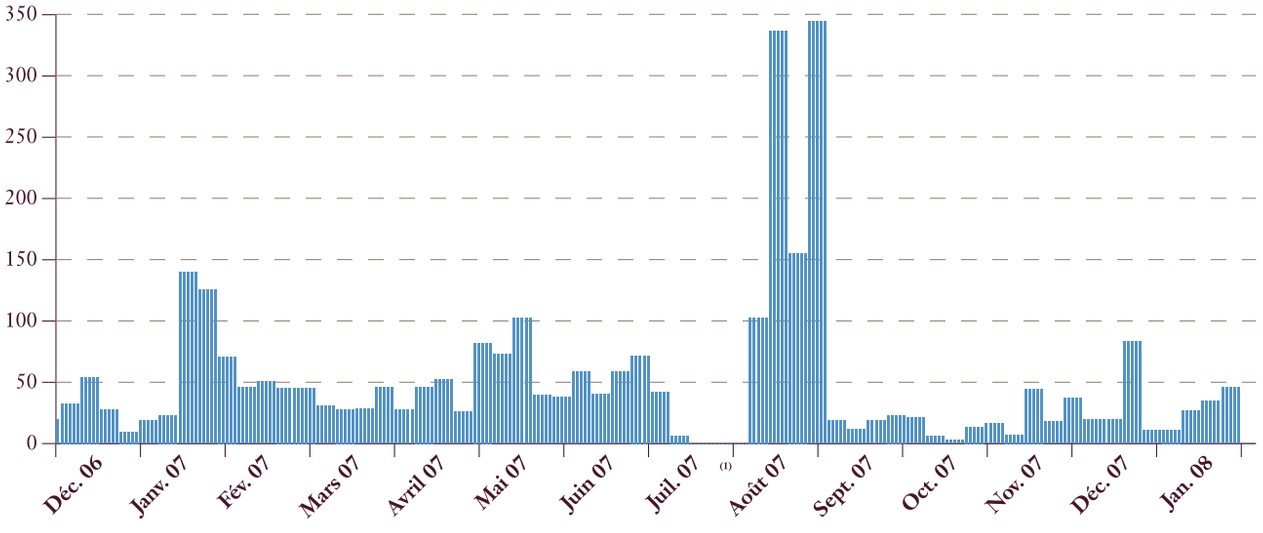
	Cours moyen	Volume moyen en titres	Volume moyen en capitaux	Volume cumulé en titres	Volume cumulé en capitaux
2007					
JUILLET	57,50	40 061	2 303 517	240 367	13 821 103
AOÛT	50,19	234 615	11 776 053	4 692 309	235 521 066
SEPTEMBRE	44,15	19 057	841 473	362 090	15 987 989
OCTOBRE	44,21	23 537	1 040 679	281 978	12 467 596
NOVEMBRE	35,48	25 100	890 449	1 898 916	67 365 771
DÉCEMBRE	32,10	35 378	1 135 727	1 904 976	61 154 743

ÉVOLUTION DE L'ACTION KAUFMAN & BROAD COMPARÉE AU CAC 40 ET SFB 250 (BASE 100)

Cours de Kaufman & Broad SA (FR) Base 100 au 01/01/2007



ÉVOLUTION DU VOLUME DE L'ACTION KAUFMAN & BROAD



(1) La cotation a été suspendue entre le 10 juillet et le 6 août 2007 (OPAS).

→ 5.5. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre des accords conclus le 22 mai 2007 entre KB Home et Financière Gaillon 8 pour l'acquisition d'un bloc de contrôle, la société a lancé le 7 juin 2007 une offre de rachat de l'intégralité de ses obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire senior de 150 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2009 et portant intérêt à 8-3/4 %, assortie d'une demande de suppression de la quasi-totalité des « Restrictive Covenants ». À la suite de cette offre, la société a racheté le 11 juillet 2007 97,86 % des obligations en circulation, représentant un montant en principal de 146 784 000 euros, pour un prix de 163 104 140,67 euros. Le même jour a été signé un avenant au contrat d'émission des obligations ayant pour objet de supprimer la quasi-totalité des « Restrictive Covenants ». L'offre de rachat a été financée au moyen du nouveau financement mis en place à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la société.

En outre, conformément aux termes du contrat d'émission des obligations, qui prévoit l'obligation pour Kaufman & Broad SA de lancer une offre de rachat sur les obligations à 101 % du principal de celles-ci en cas d'acquisition par un tiers autre que KB Home d'une participation dans le capital de la société supérieure à 35 % si certaines conditions minimales de notation des obligations ne sont pas remplies, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad, dans sa séance du 10 juillet 2007, a autorisé la société à lancer une offre de rachat portant sur le solde des obligations non rachetées dans le cadre de l'offre lancée le 7 juin 2007, à 101 % du principal de celles-ci.

→ 5.6. DIVIDENDES

5.6.1. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La société a distribué, au cours des cinq dernières années, les montants suivants :

Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue	Nature	Distribution par action *(en euros)* (1)	Montant total (2)
2003	Dividende	0,55	12 252 446
2004	Dividende	0,62	13 700 462
2005	Dividende	0,90	20 049 457
2006	Dividende	1,32	29 405 870
2007	Dividende	6,60	147 029 348
2007	Réserves	1,61	35 866 250

(1) Dividendes après multiplication par deux du nombre de titres approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, et sans avoir fiscal pour les dividendes distribués au titre des exercices 2001 à 2003.

(2) Dividende brut incluant celui rattaché aux actions autodétenues.

Le Conseil d'Administration du 3 juillet 2007 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 4,83 euros par action (soit un montant global de 107 598 750,42 euros pour la totalité des actions en circulation, étant toutefois précisé que les 5 000 actions autodétenues n'ont pas bénéficié de cette distribution). Cet acompte a été mis en paiement le 10 juillet 2007.

Outre le versement de l'acompte sur dividende de 4,83 € par action en juillet dernier, il a été effectué, le 10 décembre, le versement d'un acompte supplémentaire de 0,75 € par action ainsi qu'une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 € par action, soit un total de 2,36 € par action.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a approuvé le principe du versement d'un nouvel acompte sur dividende au titre de l'exercice 2007. Cet acompte, d'un montant de 1,02 € par action, a été mis en paiement le 28 février 2008.

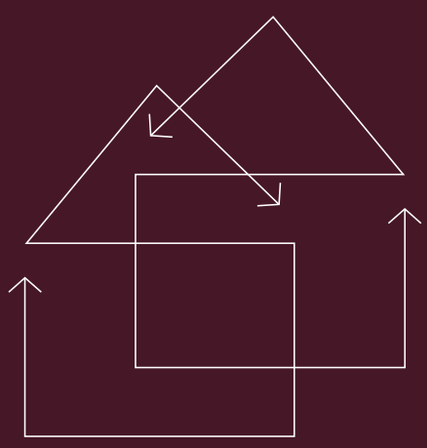
Financière Gaillon 8 a indiqué dans la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée consécutive à la prise de contrôle de la Société avoir l'intention de mettre en œuvre une politique de distribution de dividende conforme à la capacité distributrice et aux besoins de financement de Kaufman & Broad SA.

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.

Cette page est laissée intentionnellement blanche

6 ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR



6.1. ÉVOLUTION RÉCENTE 222

6.1.1. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 20 MARS 2008 222

6.2. PERSPECTIVES D'AVENIR 226

6.2.1. MARCHÉ 226

6.2.2. ORIENTATIONS 226

→ 6.1. ÉVOLUTION RÉCENTE

6.1.1. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 20 MARS 2008

Résultats du 1er trimestre 2008 (non arrêtés par le Conseil d'Administration et non audités)

- Hors impact du lancement décalé de plusieurs opérations, bon niveau des réservations
- Maintien à un niveau élevé du taux de marge brute
- Baisse du résultat net liée pour partie à la progression des frais financiers
- Poursuite d'une politique de dividende élevée

Paris, le 20 mars 2008 - Kaufman & Broad SA a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le 1er trimestre 2008 (du 1/12/07 au 29/02/08).

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, a déclaré : *« L'activité du 1er trimestre a été fortement impactée par le décalage d'un certain nombre d'opérations, dont les permis de construire ont été retardés du fait des élections municipales. Hors ces éléments, l'activité a bien résisté. Le taux d'écoulement est quasi-stable. Le taux de marge brute se maintient à un niveau élevé.*

Dans un environnement économique et financier nettement plus difficile, Kaufman & Broad reste prudent mais raisonnablement confiant sur ses perspectives 2008, le backlog Logement représentant 12,6 mois d'activité ».

(en millions d'euros)	T1 2008	T1 2007 (1)	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES (HT)	271,6	283, 1	- 4,0 %
CHIFFRE D'AFFAIRES LOGEMENT (HT)	257,1	271,6	- 5,3 %
MARGE BRUTE	58,9	65,2	- 9,7 %
TAUX DE MARGE BRUTE	*21,7 %*	*23,0 %*	*- 1,3 PT*
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	24,9	31,8	- 21,5 %
RÉSULTAT NET (pdg)	6,3	15,8	- 60,2 %
RÉSULTAT NET (pdg) PAR ACTION (€/A)	0,28	0,71	- 60,2 %

(1) Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, les sociétés précédemment consolidées par intégration proportionnelle (contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable) sont désormais toutes mises en équivalence. Les données financières présentées dans ce communiqué sont établies sur la base de la nouvelle méthode, les résultats du 1er trimestre 2007 ayant été retraités sur les mêmes bases pour la comparabilité. L'impact de ce changement de méthode est très réduit ; il porte essentiellement sur le chiffre d'affaires et la marge brute. Un tableau de comparaison est proposé en annexe.

Hors impact du lancement décalé de plusieurs opérations, bon niveau des réservations

- Le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2008 s'établit à 271,6 millions d'euros (HT), en baisse de 4 %, à comparer à 283,1 millions d'euros (HT) au 1er trimestre 2007.
- Le chiffre d'affaires Logements s'établit à 257,1 millions d'euros.

  Le chiffre d'affaires du pôle d'activité Appartements s'établit à 230,2 millions d'euros, et celui des Maisons Individuelles en Village à 26,9 millions d'euros. Au cours du 1er trimestre 2008, 1 446 logements (LEU) ont été livrés contre 1 519 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente.
- Le chiffre d'affaires Immobilier d'Entreprise s'élève à 3,5 millions d'euros au 1er trimestre 2008 contre 2,6 millions d'euros au 1er trimestre 2007. Cette activité devrait progresser dans les prochaines années.

  Deux opérations déjà engagées au cours de l'année 2007 devraient être livrées en 2008 : l'opération de construction de Rueil-Malmaison, représentant 7 400 m² SHON et l'opération de restructuration de l'ancien siège du Figaro dans le 2ème arrondissement à Paris, représentant 9 000 m² SHON.

  Trois autres opérations seront livrées entre 2009 et 2011 : l'opération rue d'Astorg (Paris 8ème) représentant 12 900 m² SHON, l'opération avenue de Friedland (Paris 8ème) représentant 5 800 m² SHON et l'opération de Saint-Denis représentant 21 600 m² SHON.
- Le chiffre d'affaires de l'activité Showroom s'élève à 2,7 millions d'euros.

- Les réservations de logements en valeur ont baissé de 22,5 % pour s'établir à 309,5 millions d'euros (TTC) contre 399,2 millions d'euros (TTC) au 1er trimestre 2007. En volume, elles représentent 1 933 réservations au 1er trimestre 2007, à comparer à 1 322 au 1er trimestre 2008.

  Cette baisse relative s'explique essentiellement par le décalage de plusieurs opérations, dont les permis de construire ont été retardés du fait des élections municipales.

  Ainsi au 1er trimestre 2007, 43 opérations nouvelles ont été lancées représentant 2 425 logements contre 16 opérations nouvelles au 1er trimestre 2008 représentant 695 logements, soit une baisse de plus de 60 %.

  Le taux d'écoulement des opérations est quasi-stable.

- Les réservations de logements en Régions représentent 71,3 % des réservations en valeur au 1er trimestre 2008 contre 64,4 % au 1er trimestre 2007.

Poursuite du développement de Seniors Santé

- Le 4 mars 2008, Seniors Santé a émis des obligations convertibles souscrites en totalité par Kaufman & Broad afin d'obtenir, à terme, la majorité du capital de Seniors Santé.
- Seniors Santé a prévu l'ouverture de deux nouveaux établissements de 87 lits à Nice (Alpes-Maritimes) et 90 lits à Moriani (Haute-Corse) dès l'année 2008. Il est à noter que, l'établissement de Saint-Cyr-l'École (Yvelines), ouvert en septembre 2007, présente un taux d'occupation de 92 %.

Maintien du taux de marge brute à un niveau élevé – baisse du résultat net, liée pour partie à la forte progression des frais financiers

- La marge brute s'élève à 58,9 millions d'euros, à comparer à 65,2 millions d'euros au 1er trimestre 2007. Elle a été impactée, comme anticipé, par les logements sociaux réalisés, en application de la Loi SRU, dans la presque totalité des programmes en France et qui génèrent une marge brute extrêmement faible. Le taux de marge brute se maintient cependant à un niveau élevé de 21,7 %.
- Le résultat opérationnel courant s'établit à 24,9 millions d'euros, à comparer à 31,8 millions d'euros au 1er trimestre 2007. La marge opérationnelle courante s'élève à 9,2 %. Il est rappelé que le 1er trimestre ne représente, en moyenne, qu'environ 20 % du chiffre d'affaires annuelle alors qu'il supporte environ un quart des charges fixes d'un exercice.
- Le poste « Autres charges » montre une augmentation principalement due à l'abandon conjoncturel d'un certain nombre de projets ne correspondant plus aux critères opérationnels de la société, conformément à la stratégie annoncée et mise en place au 4ème trimestre 2007.
- Le coût de l'endettement financier net s'établit à 9,9 millions d'euros contre 4,7 millions d'euros au 1er trimestre 2007. Il prend en compte la nouvelle structure financière mise en place à l'occasion du changement de la structure du capital de Kaufman & Broad SA en juillet 2007 ainsi que la politique de versement d'un dividende élevé qui se traduit mécaniquement par un niveau élevé de gearing.
- Le résultat net (part du groupe) s'établit à 6,3 millions d'euros, à comparer à 15,8 millions d'euros au 1er trimestre 2007. Cette baisse est due essentiellement à la baisse de la marge brute et à la forte progression des frais financiers.
- Conformément à ce qu'elle avait indiqué au 4ème trimestre 2007, la société est en train d'effectuer une révision approfondie de sa politique en matière d'achats et de son BFR (Besoin en Fonds de Roulement) qui devrait produire ses effets à partir du 2ème semestre 2008.

Perspectives 2008

- Le backlog Logement (carnet de commandes) s'élève au 29 février 2008 à 1 198,8 millions d'euros (HT) contre 1 257,8 millions d'euros au 28 février 2007 ; il représente 12,6 mois d'activité logement contre 11,8 mois au 1er trimestre 2007.
- Au 29 février 2008, Kaufman & Broad comptait 327 programmes de logements en cours de commercialisation dont 74 en Île-de-France et 253 en Régions, soit un total de 7 806 logements disponibles à la vente.
- Au prochain trimestre, 36 lancements de programmes sont prévus : 17 lancements en Île-de-France représentant 1 061 logements et 19 lancements en Régions représentant 1 056 logements.

Dividende : poursuite de la politique de pay-out élevé

- Il a été versé sous forme d'acompte un dividende de 1,02 € par action, le 28 février 2008, portant le total versé à ce jour au titre de l'exercice 2007 à 6,60 € par action.

  Outre ces versements, il a été effectué le 10 décembre dernier, une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 € par action.

- Pour 2008, Kaufman & Broad maintiendra un niveau de pay-out (taux de distribution) élevé, supérieur à 35 % du résultat net.

Résultats estimés (non arrêtés par le Conseil d'Administration et non audités)

(en milliers d'euros)	Nouvelle méthode T1 2008	Nouvelle méthode T1 2007 (1)	Ancienne méthode T1 2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	271 637	283 055	285 289
COÛT DES VENTES	(212 759)	(217 825)	(219 249)
MARGE BRUTE	58 878	65 230	66 040
CHARGES COMMERCIALES	(7 943)	(8 957)	(9 113)
CHARGES ADMINISTRATIVES	(18 229)	(18 459)	(18 459)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS	(7 761)	(6 022)	(6 022)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	24 945	31 792	32 446
AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON RÉCURRENTS	-	(342)	(342)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	24 945	31 450	32 104
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(9 927)	(4 715)	(4 715)
IMPÔT SUR LES RÉSULTATS	(1 913)	(8 616)	(8 616)
QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	370	887	233
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	13 475	19 006	19 006
INTÉRÊTS MINORITAIRES	(7 207)	(3 250)	(3 250)
RÉSULTAT NET (part du Groupe)	**6 268**	**15 756**	**15 756**

(1) Le compte de résultat du 1er trimestre 2007 a été retraité de l'option permise par IAS 19 de comptabiliser les écarts actuariels en capitaux propres sans passer par le résultat et de l'application de la méthode optionnelle d'IAS 31 permettant de consolider par la méthode de mise en équivalence les sociétés détenues conjointement.

Données financières estimées (non arrêtées par le Conseil d'Administration et non auditées)

ACTIF *(en milliers d'euros)*	29 fév. 2008	30 nov. 2007
ÉCARTS D'ACQUISITIONS	69 010	69 010
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	80 820	80 797
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	9 779	9 470
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	696	979
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	24 076	29 928
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	-	-
ACTIF NON COURANT	184 694	190 184
STOCKS	624 106	595 459
CRÉANCES CLIENTS	346 182	405 701
AUTRES CRÉANCES	154 632	147 394
TRÉSORERIE	93 956	76 136
COMPTES DE RÉGULARISATION	2 728	3 226
ACTIF COURANT	1 221 604	1 227 916
TOTAL ACTIF	**1 406 258**	**1 418 100**

PASSIF *(en milliers d'euros)*	29 fév. 2008	30 nov. 2007
CAPITAL SOCIAL	5 793	5 793
PRIMES, RÉSERVES ET AUTRES	144 321	263 095
ACOMPTE SUR DIVIDENDE	-	(107 575)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	6 268	84 367
CAPITAUX PROPRES	**156 382**	**245 680**
INTÉRÊTS MINORITAIRES	17 947	15 066
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	**174 329**	**260 746**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12 980	12 682
DETTES FINANCIÈRES (part > un an)	474 156	363 559
IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF	13 236	14 605
PASSIF NON COURANT	**500 372**	**390 846**
DETTES FINANCIÈRES (part < un an)	67 967	49 052
FOURNISSEURS	593 476	620 977
AUTRES DETTES	66 978	92 470
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	3 136	4 009
PASSIF COURANT	**731 557**	**766 508**
TOTAL PASSIF	**1 406 258**	**1 418 100**

Informations complémentaires (1)

	T1 2008	T1 2007	T1 2006
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGE			
RÉSERVATIONS NETTES (en unités)	172	254	276
RÉSERVATIONS NETTES (en milliers d'euros - TTC)	67 838	69 385	73 734
BACKLOG (en milliers d'euros - HT)	144 782	156 167	149 195
BACKLOG (en mois d'activité)	9,9	7,7	7,4
LIVRAISONS (en LEU)	122	238	217
APPARTEMENTS			
RÉSERVATIONS NETTES (en unités)	1 150	1 679	1 403
RÉSERVATIONS NETTES (en milliers d'euros - TTC)	241 637	329 821	280 273
BACKLOG (en milliers d'euros - HT)	1 054 062	1 101 649	845 171
BACKLOG (en mois d'activité)	12,9	12,3	10,2
LIVRAISONS (en LEU)	1 324	1 281	1 244
IMMOBILIER D'ENTREPRISE			
RÉSERVATIONS NETTES (en m²)	-	-	-
RÉSERVATIONS NETTES (en milliers d'euros - TTC)	-	1 492	-
BACKLOG (en milliers d'euros - HT)	15 991	25 547	-

(1) Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, les sociétés précédemment consolidées par intégration proportionnelle sont désormais toutes mises en équivalence. En conséquence, les indicateurs présentés dans cette rubrique ont été retraités pour les années 2007 et 2006 sur les mêmes bases pour la comparabilité.

→ 6.2. PERSPECTIVES D'AVENIR

6.2.1. MARCHÉ

Le marché du logement devrait se maintenir en 2008 à un niveau satisfaisant, soutenu par des fondamentaux encore solides malgré la crise des subprimes apparue aux États-Unis, qui a entraîné une crise financière durant l'été 2007 et dont les effets se font sentir en 2008.

Le marché pourrait être affecté par une crise de confiance qui pourrait créer un certain attentisme, et par une politique plus restrictive des banques en matière de crédits, qui a déjà été constatée au 1er trimestre 2008. Les prix de vente des logements neufs devraient continuer de progresser mais à un rythme nettement moins soutenu.

Le marché de l'immobilier d'entreprise devrait se maintenir à des niveaux à peu près comparables à ceux de 2007.

6.2.2. ORIENTATIONS

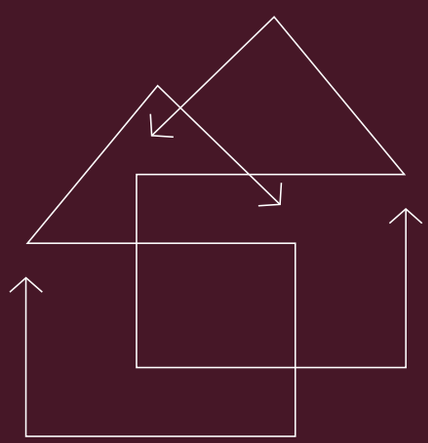
La stratégie de Kaufman & Broad pour les prochaines années est claire : renforcer sa présence dans les grandes villes à fort potentiel, développer de nouveaux axes de croissance en réalisant des résidences de tourisme et d'étudiants.

Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, en conservant son modèle, Kaufman & Broad entend profiter des bons fondamentaux du marché, en réalisant pour le compte d'investisseurs institutionnels des opérations de taille plus significative en Île-de-France et dans les grandes villes de France.

Enfin, Kaufman & Broad entend s'investir davantage dans le secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes, après la prise de participation dans Seniors Santé.

Dans un contexte économique et financier plus difficile, Kaufman & Broad aborde l'année 2008 avec prudence et reste raisonnablement confiant sur ses perspectives, compte tenu de son backlog Logement.

7 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES



7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 228

7.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 228

7.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES 229

7.3.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES 229

7.3.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS 229

7.4. RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS 230

7.4.1. POLITIQUE D'INFORMATION 230

7.5. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE 231

ANNEXE 1 Table de concordance **232**

ANNEXE 2 Rapport financier annuel **236**

ANNEXE 3 Liste des publications depuis juillet 2007 **236**

ANNEXE 4 Assemblée Générale Ordinaire du 11 avril 2008 **239**

ANNEXE 5 Tableau et rapport du Conseil d'Administration relatif aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social **247**

ANNEXE 6 Rapport du Conseil d'Administration relatif aux opérations d'achat d'actions **249**

ANNEXE 7 Rapport du Conseil d'Administration relatif aux attributions gratuites d'actions **249**

ANNEXE 8 Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription (Assemblée Générale du 11 avril 2008) **249**

ANNEXE 9 Rapport du Conseil d'Administration **249**
Annexes au Rapport du Conseil d'Administration **250**

→ 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 données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les informations historiques présentées dans les comptes consolidées au titre de l'exercice 2007 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant à la section 4.4 dudit document qui contient une observation.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion (annexe 9) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2008

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 & ASSOCIÉS

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.

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 :

- À la mi-mars
- À la mi-juin
- À la mi-septembre
- A la mi-décembre
- Résultats du 1er trimestre
- Résultats du 1er semestre
- Résultats du 3ème trimestre
- Résultats annuels

→ 7.5. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondant figurant respectivement aux sections 4.1.1., 4.1.2., 4.5.1. et 4.5.2. du document de référence de l'exercice 2005 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2006 sous le n° D.06-0197 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2005 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2006 sous le n° D.06-0197 ;
- les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondant figurant respectivement aux sections 4.1., 4.2., 4.4.1. et 4.4.2. du document de référence de l'exercice 2006 déposé auprès de l'AMF en date du 30 mars 2007 sous le n° D.07-0253 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2006 déposé auprès de l'AMF en date du 30 mars 2007 sous le n° D.07-0253 ;
- les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

ANNEXE I

Table de concordance

1.	**PERSONNES RESPONSABLES**	
1.1	Personnes responsables des informations contenues dans le document	7.1
1.2	Déclaration des personnes responsables du document	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	NA
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	5.1
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	1.2.3.3
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.2.3.2/1.1.2.1.6
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	1.4 Note 12.2
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.6.1

Table de concordance

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	2.2.3
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	1.1.2.1.1/1.2/1.1.2.2
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	1.2.2.5
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**	**6/2.1.3.2**
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.	**RÉMUNÉRATION 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	3.2.1.3/4.1.3

Table de concordance

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	3.2.4/3.2.6
16.3	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération de l'émetteur	3.1.2.2
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	5.3.1/5.1.10
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**	**5.3.4.1/4.4.3**
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	États financiers	4.1/4.2
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	4.4
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	4.1/4.2
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	6.1
20.7	Politique de distribution des dividendes	5.6.1
20.7.1	Dividende par action	5.1.8/5.6.1
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.3

Table de concordance		
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	4.1.1./6.1
21.	**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit :	5.2.4
	• nombre d'actions émises	5.2.5
	• valeur nominale par action	5.2.5
	• 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	5.2.6
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	5.2.3
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	5.2.2
21.2.4	Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	5.1.10
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	5.1.11/5.3.3.2
21.2.7	Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	5.1.11
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**	**1.1.2.13**
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 de ses résultats	4.2.6

ANNEXE 2

En application des articles 222-3 et 212-13 VI et VIII du règlement général de l'AMF, les documents composant le rapport financier annuel 2007 sont inclus dans le présent document de référence aux sections mentionnées dans le tableau ci-dessous:

Rapport Financier Annuel	
COMPTES ANNUELS	4.2
COMPTES CONSOLIDÉS	4.1
RAPPORT DE GESTION (RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)	Annexe 9
ANALYSE OBJECTIVE ET EXHAUSTIVE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DU RÉSULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE QU'ELLE CONSOLIDE AINSI QUE SES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	2/1.2
STRUCTURE DU CAPITAL ET ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	5.2 / 5.3
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN DU FONCTIONNEMENT DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE	5.2.3
ATTESTATION DES PERSONNES QUI EN ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ	7.2
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES	4.4

ANNEXE 3

Liste des publications depuis juillet 2007

Nature	Date	Sujet	Support
COMMUNIQUÉ	20/03/2008	Résultats du 1er trimestre 2008	Internet
COMMUNIQUÉ	05/03/2008	Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 11 avril 2007	Internet
COMMUNIQUÉ	19/02/2008	Versement d'un acompte sur dividende	Internet
COMMUNIQUÉ	26/12/2007	Avenant au contrat de liquidité	Internet
COMMUNIQUÉ	19/12/2007	Avenant au contrat de liquidité	Internet
COMMUNIQUÉ	18/12/2007	Résultats annuels 2007	Internet
COMMUNIQUÉ	03/12/2007	Assemblée Générale Mixte	Internet
COMMUNIQUÉ	29/11/2007	Avenant au contrat de liquidité	Internet
COMMUNIQUÉ	26/10/2007	Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007	Internet
COMMUNIQUÉ	02/10/2007	Fitch confirme la note BB-/perspective stable de Kaufman & Broad SA	Internet
COMMUNIQUÉ	19/09/2007	Résultats des 9 premiers mois 2007	Internet
COMMUNIQUÉ	31/08/2007	Décision du FCPE Kaufman & Broad Actionnariat d'apporter ses titres à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Financière Gaillon 8	Internet
COMMUNIQUÉ	29/08/2007	Décision de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani d'apporter ses titres à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Financière Gaillon 8	Internet

COMMUNIQUÉ	03/08/2007	Reprise de la cotation de l'action et mise à disposition de l'actualisation du document de référence 2006	Internet
COMMUNIQUÉ	02/08/2007	Communiqué relatif à la note en réponse.	Internet
COMMUNIQUÉ	02/08/2007	Note d'information en réponse à l'OPAS initiée par la société Financière Gaillon 8	Internet
COMMUNIQUÉ	26/07/2007	Moody's retire les notes de Kaufman & Broad	Internet
COMMUNIQUÉ	26/07/2007	Standard & Poor's baisse les notes de Kaufman & Broad SA à B+, lève leur surveillance négative et procède à leur retrait	Internet
COMMUNIQUÉ	16/07/2007	Fitch dégrade la note de Kaufman & Broad à BB- et confirme sa surveillance négative. Retrait de la notation des obligations remboursables en 2009	Internet
COMMUNIQUÉ	11/07/2007	Projet de note d'information en réponse au projet d'OPAS initiée par Financière Gaillon 8	Internet
COMMUNIQUÉ	11/07/2007	Kaufman & Broad SA annonce les résultats définitifs de son offre de rachat de son emprunt obligataire	Internet
COMMUNIQUÉ	11/07/2007	Dépôt d'un projet de note d'information par Kaufman & Broad SA	Internet
COMMUNIQUÉ	10/07/2007	Acquisition d'une participation majoritaire dans le capital de Kaufman & Broad SA par PAI partners et mise en paiement d'un acompte sur dividende de 4,83 euros par action	Internet
COMMUNIQUÉ	03/07/2007	Distribution d'un acompte sur dividende	Internet
COMMUNIQUÉ	03/07/2007	Kaufman & Broad SA annonce la fixation du prix de son offre de rachat sur son emprunt obligataire senior portant intérêt à 8 - ¾ % et arrivant à échéance en 2009	Internet
COMMUNIQUÉ	03/07/2007	Kaufman & Broad SA annonce un report du 10 juillet 2007 au 11 juillet 2007 de la date de règlement de son offre de rachat sur son emprunt obligataire senior portant intérêt à 8-3/4 % et arrivant à échéance en 2009	Internet
ÉDITION	juillet 2007	Lettre aux actionnaires N° 15	Internet
RAPPORT	juillet 2007	Note d'information en réponse à l'OPAS initiée par la société Financière Gaillon 8	Internet
RAPPORT	juillet 2007	Actualisation document de référence – Kaufman & Broad 2006	Internet
RAPPORT	juillet 2007	Projet de note d'information en réponse au projet d'OPAS initiée par Financière Gaillon 8	Internet
PRÉSENTATION	19/12/2007	Résultats annuels	Internet
PRÉSENTATION	03/12/2007	Assemblée Générale Mixte	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	04/03/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/02/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	21/01/2008	Programme de rachat de titres – Opérations du 11/12/2007 au 18/01/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	14/01/2008	Programme de rachat de titres – Opérations du 04/12/2007 au 11/01/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	10/01/2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	07/01/2008	Programme de rachat de titres – Opérations du 29/12/2007 au 04/01/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	07/01/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet

INFORMATIONS LÉGALES	03/01/2008	Programme de rachat de titres – Décembre 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	31/12/2007	Programme de rachat de titres – Opérations du 21/12 au 28/12/2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	05/12/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/12/2007	Programme de rachat de titres – Novembre 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/11/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	05/11/2007	Programme de rachat de titres – Octobre 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/10/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/10/2007	Programme de rachat de titres – Septembre 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	10/09/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/09/2007	Déclaration d'opérations sur titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/09/2007	Déclaration d'opérations sur titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/09/2007	Déclaration d'opérations sur titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/09/2007	Déclaration d'opérations sur titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/09/2007	Programme de rachat de titres – Août 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/08/2007	Programme de rachat de titres – Juillet 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/08/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	11/07/2007	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
BALO	05/03/2008	Avis de réunion valant convocation	BALO
BALO	28/12/2007	Chiffre d'affaires du 4ème trimestre 2007	BALO
BALO	14/11/2007	Avis de convocation	BALO
BALO	26/10/2007	Avis de réunion	BALO
BALO	12/10/2007	Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2007	BALO
BALO	30/07/2007	Comptes semestriels 2007	BALO
JOURNAUX D'ANNONCES LÉGALES	21/03/2008	Avis de convocation	Les Petites Affiches
JOURNAUX D'ANNONCES LÉGALES	14/11/2007	Avis de convocation	Les Petites Affiches
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	22/03/2008	Convocation à l'Assemblée Générale du 11 avril 2007	Investir
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	19/12/2007	Résultats annuels 2007	La Tribune
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	15/11/2007	Convocation à l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007	La Tribune
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	03/08/2007	Note d'information en réponse (OPAS)	La Tribune
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	12/07/2007	Note AMF	La Tribune

ANNEXE 4

Assemblée Générale du 11 avril 2008

Ordre du jour

Décisions ordinaires

- examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2007 ;
- affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2007 ;
- examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2007 ;
- examen et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- fixation du montant des jetons de présence ;
- autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions.

Décisions extraordinaires

- suppression dans les statuts des références à l'ancien actionnaire majoritaire et modification corrélative de l'article 2 des statuts ;
- mise en harmonie des statuts avec les dispositions du décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006 et modification corrélative de l'article 18 des statuts ;
- autorisation à conférer au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la société ;
- délégation de compétence à conférer au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence à conférer au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- délégation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions avec suppression du droit préférentiel des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes ;
- augmentation du capital social en faveur des salariés, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société ;
- délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- fixation d'un plafond général des délégations de compétence.

Décision ordinaire

- pouvoirs.

Texte des résolutions

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2007)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 30 novembre 2007, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant apparaître un bénéfice de 105 011 709,75 euros.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code général des impôts, n'a été engagée par la société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007.

DEUXIÈME RÉSOLUTION
(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2007)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide de répartir comme suit le bénéfice de :

l'exercice clos le 30 novembre 2007, s'élevant à	105 011 709,75 €
augmenté du report à nouveau égal à	90 693 520,45 €
soit un total de	195 705 230,20 €
à la distribution d'un dividende de	147 029 348,40 €
à l'affectation au poste autres réserves de	45 000 000,00 €
le solde soit	3 675 881,80 €

sera porté au poste de report à nouveau qui sera ainsi porté à ce montant.

Les dividendes correspondant aux actions détenues par la société à la date de mise en paiement seront affectés au compte de report à nouveau.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de verser à titre de dividende aux actionnaires un montant total de 147 029 348,40 € soit 6,60 € par action, sur la base d'un nombre d'actions composant le capital social de 22 277 174.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que l'intégralité du dividende a été versée dès avant ce jour sous forme d'acomptes sur dividendes versés respectivement les 10 juillet 2007, 10 décembre 2007 et 28 février 2008, soit un total de 6,60 € par action.

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Exercice	Dividende	Éligibilité à l'abattement
2004	1,23 €	50 %
2005	0,90 € (1)	40 %
2006	1,32 € (1)	40 %

(1) Après division de la valeur nominale.

TROISIÈME RÉSOLUTION
(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2007)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés concernant l'exercice clos le 30 novembre 2007, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et qui font apparaître un bénéfice de 84 367 milliers d'euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION
(Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les conventions décrites dans ce rapport.

CINQUIÈME RÉSOLUTION
(Fixation du montant des jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide de fixer à 160 468 € la somme globale attribuée chaque année à titre de jetons de présence au Conseil d'Administration pour l'exercice 2007 et à 260 000 € la somme globale attribuée à titre de jetons de présence au Conseil d'Administration à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée.

SIXIÈME RÉSOLUTION
(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, à faire acheter par la société ses propres actions.

Cette autorisation est donnée pour permettre si besoin est :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF ;
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre

d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF ;

- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un Plan d'Épargne d'Entreprise ;
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la neuvième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de ce jour.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que celle-ci soit réglée intégralement en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera, sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'Assemblée Générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 10 % du capital de la société à la date de la présente Assemblée, ce qui correspond à 2 227 717 actions de 0,26 € à la date de la présente Assemblée ajusté en fonction des opérations affectant le capital postérieurement à la présente Assemblée, étant précisé (i) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions autodétenues ne pourra excéder 10 % des actions composant le capital social de la société et (ii) que le nombre d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

L'Assemblée Générale décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 75 € par action.

En cas d'opérations sur le capital, notamment en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

En application de l'article R. 225-151 du Code de commerce, l'Assemblée Générale fixe à 167 millions d'euros le montant global maximal affecté au programme de rachat d'actions autorisé par la présente résolution correspondant à un nombre maximal de 2 227 717 actions acquises sur la base du prix maximal unitaire de 75 € décidé ci-dessus.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur ;
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, de faire ce qui sera nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera les actionnaires réunis en Assemblée Ordinaire Annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie sous la sixième résolution de l'Assemblée Générale du 20 avril 2007.

Décisions extraordinaires

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Suppression des références à l'ancien actionnaire majoritaire dans les statuts et modification corrélative de l'article 2 des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de supprimer dans l'article 2 des statuts les références à l'ancien actionnaire majoritaire de la société et, en conséquence, de modifier ainsi qu'il suit l'article 2 des statuts :

Article 2 – Dénomination

La société a pour dénomination sociale : ***Kaufman & Broad SA.***

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Mise en harmonie de l'article 18 des statuts avec les dispositions du décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de mettre l'article 18 des statuts en harmonie avec les dispositions du décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006 en ce qui concerne la justification de la qualité d'actionnaire pour l'accès aux Assemblées et, en conséquence, de modifier ainsi qu'il suit l'article 18-1° des statuts :

Article 18 – Droit d'accès – Représentation

- *1° - Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, s'il est justifié, dans les conditions légales et réglementaires, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou, lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure (heure de Paris), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité.*
- La suite de l'article est sans changement.

NEUVIÈME RÉSOLUTION
(Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L. 225-209 susvisé et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10 % du capital par périodes de 24 mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de réserves et primes, procéder aux modifications consécutives des statuts, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie sous la sixième résolution de l'Assemblée Générale du 19 avril 2006.

DIXIÈME RÉSOLUTION
(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution d'un titre de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-4, L. 225-129-5 et L. 228-92 :

1/ délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de toutes autres valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme, au capital ou donnant droit à l'attribution d'un titre de créance, sous les formes et conditions que le Conseil d'Administration jugera convenables ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2/ fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

3/ décide qu'en cas d'usage, par le Conseil d'Administration, de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme à partir de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières ci-dessus visé au 1/ est fixé à un million deux cent mille euros (1 200 000 €) étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires,
- en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital ne pourra excéder cent quatre-vingts millions d'euros (180 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ; elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non ;

4/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence :

- les actionnaires auront un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, le conseil ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible,
- si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra notamment offrir au public, totalement ou partiellement, les actions et/ou les valeurs mobilières non souscrites ;

5/ prend acte que la présente délégation de compétence emporte tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un Directeur Général Délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation ;

6/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la société ;

7/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et

déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;

8/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;

9/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 19 avril 2006 dans sa treizième résolution.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution d'un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 :

1/ délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières, donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou donnant droit à l'attribution d'un titre de créance, sous les formes et conditions que le Conseil d'Administration jugera convenables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2/ fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;

3/ décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées directement ou non, à partir de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au 1/ ci-dessus est fixé à un million deux cent mille euros (1 200 000 €), étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires,
- en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital ne pourra excéder cent quatre-vints millions d'euros (180 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ; elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non ;

4/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises en application de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ;

5/ prend acte que la présente délégation de compétence emporte tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un Directeur Général Délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation ;

6/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, le Conseil d'Administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis. Notamment, il déterminera la catégorie des titres émis et fixera, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires de la société, étant précisé que :

- le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance,
- le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au tiret ci-dessus après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

7/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;

8/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital, emportera, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur

droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;

9/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 19 avril 2006 dans sa quatorzième résolution.

DOUZIÈME RÉSOLUTION
(Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, décide que dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d'Administration en vertu des deux précédentes résolutions, le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale pourra, en cas de demandes excédentaires, être augmenté dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

TREIZIÈME RÉSOLUTION
(Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission de bons de souscription d'actions de la société au profit d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes établis conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce et constatation faite de la libération intégrale du capital social, statuant conformément aux articles L. 225-138 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1/ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera, et dans la proportion qu'il appréciera, 144 914 bons de souscription d'actions de la société (ci-après les «BSA») régis par les termes et conditions (tels qu'annexés aux présentes) ;

2/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA au bénéfice d'une catégorie de personnes constituée (i) des salariés et mandataires sociaux de la société, des sociétés contrôlées par la société ou des salariés des sociétés qui contrôlent la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou du GIE Kaufman & Broad, ayant souscrit, directement ou indirectement au travers d'une société les regroupant, des valeurs mobilières émises par la société Financière Gaillon 8, actionnaire majoritaire de la société et (ii) des sociétés contrôlées par ces salariés et mandataires sociaux au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;

3/ constate que la présente délégation emporte, au profit des porteurs de BSA, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels les BSA émis donneront droit ;

4/ décide de fixer comme suit les limites des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à 37 678 euros, lequel montant s'imputera sur le plafond fixé par la onzième résolution de la présente Assemblée,
- à ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant des augmentations de capital supplémentaires rendues nécessaires pour la préservation des droits des porteurs de BSA, en cas d'opérations financières nouvelles ;

5/ décide que le prix unitaire d'émission des BSA sera fixé par le Conseil d'Administration à la moyenne des montants résultant de l'application de la formule de *Black & Scholes* et de la formule de *Monte Carlo*, cette moyenne ne pouvant être inférieure à celle déterminée par *AON Accuracy*, tiers expert indépendant, lors de l'utilisation qui sera faite par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence ;

6/ décide que le Conseil d'Administration aura, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs à l'effet :

(a) de fixer la liste des bénéficiaires, au sein de la catégorie des bénéficiaires mentionnée au paragraphe 4 au profit de laquelle le droit préférentiel de souscription a été supprimé,

(b) de déterminer le nombre de BSA à émettre au profit de chaque bénéficiaire dont il aura arrêté la liste et fixera le prix de souscription desdits BSA conformément aux dispositions du paragraphe 6 ci-dessus,

(c) déterminer conformément à la réglementation en vigueur et aux termes et conditions les mesures à prévoir afin de préserver les droits des titulaires de BSA au cas où la société procéderait à des opérations financières, à la modification de la répartition de ses bénéfices, à l'amortissement de son capital ou à la création d'actions de préférence, et procéder aux actes et formalités y afférents,

(d) d'arrêter les montants et modalités non prévues par les termes et conditions de toute émission de BSA ;

7/ prend acte du fait que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Conseil d'Administration établira un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire suivant l'utilisation de la présente délégation de compétence décrivant les conditions définitives des opérations réalisées en application de la présente délégation de compétence ;

8/ fixe à 18 mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;

9/ décide que le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'émission autorisée aux termes de la présente résolution, de constater la ou les augmentations de capital en résultant et de modifier corrélativement les statuts ;

10/ prend acte de ce que la présente délégation, annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007 dans sa trentième résolution.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION
(Augmentation de capital réservée aux salariés)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail :

1/ décide d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 1 % du nombre d'actions composant le capital social à ce jour ;

2/ décide que les bénéficiaires de l'augmentation de capital visée par la présente résolution, seront, directement ou par l'intermédiaire d'un Fonds commun de placement d'entreprise, les adhérents à un Plan d'Épargne d'Entreprise établi par la société et les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues par les textes en vigueur, et qui rempliront, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'Administration ;

3/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits bénéficiaires ;

4/ décide que le prix des actions à émettre sera fixé par le Conseil d'Administration et qu'il ne pourra être ni supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne ;

5/ délègue au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et à cet effet :

- fixer d'éventuelles conditions d'ancienneté exigées pour participer à l'opération et, le cas échéant, le nombre maximal d'actions pouvant être souscrites par salarié,
- fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- fixer, dans les limites légales, le prix d'émission des actions nouvelles,
- fixer la durée de la période de souscription, la date à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et, plus généralement, l'ensemble des modalités de l'émission,
- constater la réalisation de l'augmentation du capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites,
- procéder aux formalités consécutives et apporter aux statuts les modifications corrélatives,
- imputer les frais de l'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital,
- et, d'une façon générale, prendre toutes mesures pour la réalisation de l'augmentation de capital, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

QUINZIÈME RÉSOLUTION
(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la onzième résolution qui précède, l'émission d'actions ordinaires de la société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à un million deux cent mille euros (1 200 000 €) euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par la onzième résolution, étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la société ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;

- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et statuant conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission, sur le fondement et dans les conditions prévues par la onzième résolution qui précède, d'actions ordinaires de la société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée Générale).

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour arrêter la liste des titres de capital ou des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer la parité d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration le pouvoir de décider que les droits formants rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 15 000 000 €, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte du plafond général d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières fixé à la dix-huitième résolution qui suit.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et généralement de prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Gélégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Fixation d'un plafond général des délégations de compétence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations

de compétence au Conseil d'Administration résultant des dixième à seizième résolutions :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ne pourra être supérieur à un million deux cent mille euros (1 200 000 €) euros, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera éventuellement le montant nominal des actions ordinaires de la société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital ne pourra excéder cent quatre-vingts millions d'euros (180 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Décisions ordinaires

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION
(Pouvoirs)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités légales.

ANNEXE 5

Tableau et rapport du Conseil d'Administration relatif aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social

Mesdames, Messieurs et chers actionnaires,

Nous vous rappelons que par décision de l'Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 19 avril 2006, vous avez autorisé votre Conseil :

- à procéder à l'augmentation de capital social, soit par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à un titre de créance, soit par incorporation au capital de bénéfices, de réserves ou de primes.

  Durant l'exercice 2007, votre Conseil d'Administration n'a pas utilisé cette autorisation ;
- à procéder à l'augmentation de capital social, par émission – sans maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à un titre de créance.
- durant l'exercice 2007, votre Conseil d'Administration n'a pas utilisé cette autorisation.

Le Conseil d'Administration

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

(en euros)	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Augmentation(s) réalisée(s) depuis la clôture de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DPS	19 avril 2006	19 juin 2008	180 000 000 €	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DPS	19 avril 2006	19 juin 2008	180 000 000 €	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION DE CONSENTIR OU D'ÉMETTRE DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS	19 avril 2006	19 juin 2009	400 000 options (représentant 104 000 € de capital)	95 500 options de souscription attribuées [1]	Néant		304 500 options
AUTORISATION D'ATTRIBUER DES ACTIONS GRATUITES À ÉMETTRE	19 avril 2006	19 juin 2009	200 000 actions (représentant 52 000 € de capital)	92 000 actions attribuées	108 000 actions attribuées		
AUTORISATION D'ATTRIBUER DES ACTIONS GRATUITES À ÉMETTRE	3 décembre 2007	3 février 2011	92 000 actions (représentant 23 920 € de capital)			13 300 actions [2]	78 700 actions
ÉMISSION DE BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	3 décembre 2007	19 juin 2008	144 914 bons de souscription d'actions (représentant 37 678 € de capital)			Néant	144 914 bons de souscription d'actions

(1) Ces 95 500 options attribuées sont susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital de 24 830 €.
(2) Ces 13 300 actions gratuites attribuées sont susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital de 3 458 €.

Les rapports suivants sont inclus par référence dans le présent document de référence 2007 et ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; ces rapports non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

ANNEXE 6

Rapport du Conseil d'Administration relatif aux opérations d'achat d'actions

Voir section 5.2.3.2. « Bilan des opérations d'achat d'actions ».

ANNEXE 7

Rapport du Conseil d'Administration relatif aux attributions gratuites d'actions

Voir section 5.2.3.3. « Bilan des attributions gratuites d'actions ».

ANNEXE 8

Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription (Assemblée Générale du 11 avril 2008)

Voir section 5.2.3.4. « Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 11 avril 2008 ».

ANNEXE 9

Rapport du Conseil d'Administration

1. Activité et situation de la société Kaufman & Broad SA

Voir section 4.2. « Annexes aux comptes sociaux ».

Voir section 5.1. « Renseignement à caractère général concernant la société ».

2. Activité et situation du groupe Kaufman & Broad

Voir chapitre 2. « Commentaires sur l'activité et les résultats du groupe ».

3. Événement postérieur à la clôture

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

4. Autres informations

4.1. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions

Voir section 3.3. « Intéressement du personnel » et suivantes.

4.2. Conseil d'Administration

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

4.3. Intérêts des dirigeants

Voir section 3.2. « Intérêts des dirigeants ».

4.3. Informations sur les risques

Voir section 1.2 « Facteurs de risques ».

4.4. Développement durable

Voir section 1.6 « Développement durable » et suivantes :

- 1.6.1. « Informations environnementales » ;
- 1.6.2. « Informations sociales ».

Annexes au Rapport du Conseil d'Administration

Annexe 1 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »

Voir annexe 5 ci-avant.

Annexe 2 « Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice »

Voir section 5.2.3.4.3. « Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2007 ».

Filiales et participations

Voir Annexes aux comptes sociaux à la section 4.2.6. « Filiales et participations ».

Résultats des cinq derniers exercices

Voir section 4.2.7. « Résultats des cinq derniers exercices ».

KAUFMAN & BROAD

127, AVENUE CHARLES DE GAULLE
92207 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX, FRANCE
www.ketb.com

Labrador 00 33 1 53 06 30 80